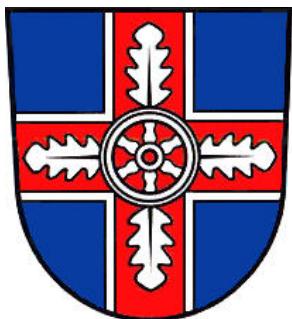


GEMEINDE HOHES KREUZ

OT Mengelrode



ERGÄNZUNGSSATZUNG

„Lange Reihe“

BEGRÜNDUNG

ZUR

ERGÄNZUNGSSATZUNG

(gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

ENTWURF

AZ.:

STAND: Dezember 2019

Begründung zur Ergänzungssatzung

„Lange Reihe“

der Gemeinde Hohes Kreuz, OT Mengelrode

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Hohes Kreuz in seiner Sitzung am 03. Juli 2019.

durch das Architekturbüro Thanheiser
Lindenstraße 13
37351 Dingelstädt

Stand: Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

		<u>Seite</u>
A.	ALLGEMEINES	3
I.	Vorbemerkung	3
II.	Wahl des Gebietes	3
III.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	4
B.	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	4
I.	Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	4
II.	Nutzungsart	4
III.	Maß der baulichen Nutzung	5
IV.	Bauweise, Baugrenze	6
V.	Verkehr	7
VI.	Ver- und Entsorgung	7
VII.	Landschaftspflege	9
VIII.	Bodenschutz/Altlasten	10
IX.	Immissionsschutz	12
C.	ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	14
I.	Festlegungen zur geplanten Bebauung	14
II.	Nebenanlagen	14
D.	SONSTIGES	14

A. ALLGEMEINES

I. Vorbemerkung

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. BauGB § 34 (4) 1. und 3. einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Ortslage zu der im Zusammenhang bebauten Ortschaft einbeziehen, sobald es für die Entwicklung der Gemeinde, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb der Ortslage erforderlich ist. Die Gemeinde ist daher bestrebt, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß BauGB § 34 (4) der vorgenannten Aufgabe gerecht zu werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohes Kreuz, Ortsteil Mengelrode, auf Antrag von Familie Meyer/Dietrich beschlossen, für das derzeit noch dem Außenbereich zugeordnete Grundstück in der Straße „Lange Reihe“ in Mengelrode eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

II. Wahl des Gebietes

Das betroffene Grundstück grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

Nunmehr soll über die vorliegende Ergänzungssatzung „Lange Reihe“ ein zusätzliches Grundstück beplant werden. Dieses befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage von Mengelrode. Das Grundstück ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich durch die LEVER Agrar-AG Heiligenstadt als Wiese genutzt.

In der Straße „Lange Reihe“ sind vor dem Grundstück alle für eine Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen vorhanden.



III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung sollen Flächen, die derzeit noch dem Außenbereich zugeordnet sind durch Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet und somit den Bauwerbern die Möglichkeit gegeben werden, in diesem Bereich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden zu errichten.

Familie Meyer/Dietrich möchte das Grundstück Flur 7, Flurstück 26, in einer Größe von 603 m² käuflich erwerben und dort ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden errichten. Weiterhin sollen Teilflächen der Grundstücke Flur 8, Flurstück 27 und 28, in einer Größe von 3.333 m² langfristig gepachtet werden. Voraussetzung für den Abschluss des Kauf- bzw. Pachtvertrages ist die Genehmigung der vorliegenden Ergänzungssatzung.

B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, bestehend aus den Flurstücken Flur 7, Flurstück 26, und den Flächen Flur 8, Flurstück 27 und 28 (Teilflächen) hat eine Gesamtgröße von rd. 3.936 m².

II. Nutzungsart

Die geplante bauliche Nutzung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In der Straße „Lange Reihe“, also in unmittelbarer Umgebung, befinden sich die für die Eichsfelddörfer typischen Einfamilienhäuser, Scheunen und Nebengebäude. Von seinem Charakter her kann der Bereich als Dorfgebiet eingestuft werden. Etwa 200 m in westliche Richtung befindet sich die Milchviehanlage der LEVER Agrar-AG aus Heiligenstadt.

III. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung unterliegt den Festsetzungen des § 17 der Baunutzungsverordnung. Im unmittelbaren Umfeld ist die gemäß BauNVO, § 17, vorgegebene Grundflächenzahl von 0,6 für Dorfgebiete und die Geschossflächenzahl von 1,2 auf den einzelnen Grundstücken augenscheinlich eingehalten. Es sind durchweg ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss vorhanden. Die meisten Wohnhäuser haben ein Kellergeschoss. Die Bebauung stammt weitgehend aus der Zeit vor 1990. Südöstlich des Planbereiches sind aber auch Reihenhäuser nach 1990 errichtet worden. Bei vielen älteren Wohnhäusern erfolgten nach 1990 umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.



In Anpassung an die vorhandene Bebauung kann im Planbereich der Ergänzungssatzung ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden errichtet werden. Nördlich des Baufeldes soll auch ein Teich bzw. Pool in der Größe bis max. 50 m² zulässig sein.

Die gemäß § 17 BauNVO für Dorfgebiete vorgegebenen Werte für GFZ und GRZ können im Planbereich mit Sicherheit eingehalten werden. Besondere städtebauliche

Gründe, die die Überschreitung der geforderten Kennzahlen erfordern, liegen im Planbereich nicht vor.

Da es möglich ist, nördlich und westlich des Baubereiches zusätzliche Fläche in erheblichem Umfang langfristig dazu zu pachten kann der Grünflächenausgleich (Schaffung einer Streuobstwiese) auf den landwirtschaftlich angepachteten Flächen umgesetzt werden.

IV. Bauweise, Baugrenze

Im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches ist vorwiegend eine offene Bauweise vorhanden, das heißt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet worden sind. Nur östlich des Friedhofs wurden Reihenhäuser zu DDR-Zeiten und nach der Wende errichtet, die mit einer Gesamtlänge von zum Teil über 40 m als geschlossene Bauweise gelten.

Im Plangebiet soll ein einzeln stehendes Einfamilienhaus gebaut werden. Es ist geplant, das Gebäude in Anpassung an die benachbarte Wohnbebauung zweigeschossig zu errichten. Ob das Wohngebäude mit Kellergeschoss gebaut wird oder nicht ist dem Bauherrn freigestellt. Ist die Errichtung eines Kellergeschosses geplant sollte dessen Oberkante nicht mehr als 50 cm über die Straßenoberkante vor dem Baugrundstück hinausragen. Das Gebäude kann wahlweise in Massiv-, Fertigteil- oder Holzbauweise errichtet werden, jedoch nicht als Holzblockbohlenhaus.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so bemessen, dass die zukünftigen Bauherren ihre Bauwünsche ohne Überschreitung der Baugrenzen erfüllen können.

Wie bereits erwähnt ist gemäß § 17 BauNVO für Dorfgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgegeben. Die Einhaltung dieser in der BauNVO vorgegebenen Grundflächenzahl ist wegen der vorhandenen Grundstücksgröße unproblematisch. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut bzw. befestigt werden kann.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die sich im Baufeld (hier bebaubare Fläche) befindet (s. hierzu § 19 BauNVO). Diese Größe beträgt gemäß Planung 1.629 m². Im vorliegenden Fall wird eine GRZ von 0,3 festgelegt. Diese sollte zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahme

auf jeden Fall ausreichend sein. Damit wären ein Wohnhaus, Nebengebäude und Befestigungen in einer Größe von max. 489 m² zulässig.

Das Bauvorhaben selbst muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen.

V. Verkehr

Der Planbereich ist an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen und befindet sich unmittelbar nördlich der Landesstraße 2003 von Mengelrode in Richtung Freienhagen/Rohrberg bzw. Schachtebich. Die Landesstraße ist mit einer Bitumendecke versehen. Vor dem Grundstück bzw. im Umfeld befindet sich ein geschotterter Bereich unmittelbar an der Landesstraße, der dem Parken für den gegenüberliegenden Friedhof dient.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist größtenteils gesichert. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenbereich bzw. Umfeld vorhanden.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Beidseits der Straße (Nord- und Südseite) befindet sich jeweils eine Niederspannungsleitung NAYY 4 x 150, an die das Grundstück angeschlossen werden kann.

Zur Erschließung des benachbarten Grundstücks wurde eine Anschlussleitung verlegt, die im südlichen Bereich das Baugrundstück tangiert. Deren genaue Lage ist jedoch nicht bekannt. Sollten Baumaßnahmen in diesem Bereich erfolgen muss vorher die genaue Lage der Leitung erkundet werden.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) gewährleistet. Vor dem Grundstück liegt eine Trinkwasserleitung DN 32 PE. Das benachbarte Grundstück in der Langen Reihe

Nr. 21 ist mittels einer Anschlussleitung AWT 32 PE-HD angeschlossen. Diese Leitung kreuzt das Baugrundstück (Flur 7, Flurstück 26) im südlichen Bereich und ist bei den weiteren Baumaßnahmen zu beachten.

Entsprechend Veröffentlichung des WAZ gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit von Wasch- und Reinigungsmitteln (WaschMG) § 9 wurden für den Ort Mengelrode folgende Härtebereiche angegeben:

- Carbonathärte °dH 6
- Gesamthärte °dH 11
- Härtebereich: mittel

(Angaben Stand Januar 2018)



Gas

Die Ortslage von Mengelrode ist nicht an das öffentliche Erdgasnetz angeschlossen.

Abwasser

Im Straßenbereich „Lange Reihe“ liegt eine Mischwasserleitung DN 250 PP.

Schmutzwasser kann in die Mischwasserleitung nur nach Vorreinigung in einer vollbiologischen Kläranlage mit Ablaufklasse C eingeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage ist erforderlich, da zeitlich nicht absehbar ist, wann die Ortslage von Mengelrode an ein zentrales Abwassersystem angeschlossen werden kann.

Im Straßenbereich vor dem Grundstück befindet sich ein Schacht mit einer Tiefe von ca. 3 m ab Straßenoberkante, so dass ein Anschluss der geplanten Gebäude möglich ist, auch wenn das Wohngebäude einen Keller erhalten sollte.

Es ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser großflächig auf dem Grundstück zu versickern, sodass eine Einleitung nicht erforderlich ist.

Löschwasser

Für Dorfgebiete ohne größere Gewerbebetriebe ist eine Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

In einer Entfernung von max. 50 m zum Grundstück befindet sich der Hydrant TW-HYD-009. Dieser ist an eine Ringleitung angeschlossen und hat eine Durchflussmenge

von 48,1 m³/h (bei 1,5 bar). In einer Entfernung von 175 m ist im Straßenbereich vor der LEVER Agrar-AG ein weiterer Hydrant mit einer Durchflussmenge von 49 m³/h (TW-HYD-005) vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die erforderliche Löschwasserversorgung für den Planbereich gesichert ist.

Telefon

Telefonanschlüsse können bei Bedarf über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom bereitgestellt werden.

VII. Landschaftspflege

Der Planbereich der Ergänzungssatzung wird derzeit als Grünland (Weide) genutzt.

Auf Grund der vorhandenen Erschließung soll der Innenbereich der Ortslage um das Plangebiet erweitert werden. Dies erscheint städtebaulich durchaus sinnvoll, bedingt aber die harmonische Einfügung des Baugrundstückes in die Landschaft.



Auf Grund der Größe des Plangebietes ist es erforderlich und auch möglich, die geplante Bebauung mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Damit ist ein geordneter Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft in diesem Bereich gegeben. Auch der erforderliche Grünflächenausgleich ist im Planbereich möglich.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

1. Je 500 m² bebaubare Fläche sind mindestens 2 kleinkronige oder ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum oder ein Obst-Hochstamm oder Laubbaum zu pflanzen. Das heißt, in diesem Fall sind in der im Plan ausgewiesenen bebaubaren Fläche 3 mittelkronige bzw. mindestens 6 kleinkronige Bäume anzupflanzen.

2. An der Westseite des Planbereiches (westlich des Baufeldes) ist eine Pflanzung von frei wachsenden Sträuchern in einer Breite von 3 m auf einer Länge von 25 Metern vorgesehen.
3. Als Kompensation für mögliche Befestigungen und Bebauungen ist gemäß Ausgleichsberechnung auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück 27, im östlichen Bereich eine Obststreuwiese anzulegen. Hier sind 10 Obstbaumhochstämme auf einer Fläche von mindestens 640 m² gemäß Ausgleichsberechnung anzupflanzen.

Anzupflanzende Bäume sind in der Pflanzqualität 2x v. m. D. b., StU 10-12 bzw. 1,80 m Höhe bis Kronenansatz zu wählen.

Für Sträucher gilt die Pflanzqualität: Höhe 60 – 100 cm, 3 Triebe, 2 x verpflanzt.

Die Pflanzungen müssen innerhalb von einem Jahr nach Bezug des Wohnhauses abgeschlossen sein.

VIII. Bodenschutz/Altlasten

Der Planbereich gehört zu einem Gelände, das früher als Sandbruch genutzt wurde. Im südlichen Bereich befanden sich ehemals die Anlagen zur Aufbereitung und Abtransport des Sandes, während die Abgrabungen vorwiegend im nördlichen und westlichen Bereich stattgefunden haben. Der Sandbruch wurde seit den 70er Jahren betrieben und wurde ab 1982 als genehmigte Bauschuttdeponie der Gemeinde Mengelrode genutzt. Gemäß den Alterfassungsunterlagen des Landkreises Eichsfeld und der ehemaligen Thüringer Landesanstalt für Umwelt in Jena sind dort Bodenmaterialien, Bauschutt, Straßenaufbruch, aber auch Hausmüll, Sperrmüll und Grünabfälle abgelagert worden. Ab 1993 wurde die Fläche mit Boden abgedeckt und rekultiviert. Die Ausdehnung der Altablagerungen im Planbereich ist nicht hinreichend bekannt.



Luftbild aus dem Jahr 1985, als der Sandbruch noch in Betrieb war.
Es ist ersichtlich, dass der Bereich des Baufeldes nicht zur Abbaufläche gehörte.

Die angestrebte Nutzung des Flurstücks 26 als Baugrundstück und Flurstück 27 als Gartenfläche macht es erforderlich, eine gutachterliche Untersuchung zur Bodenbelastung und eine daraus resultierende Gefahrenbeurteilung durchzuführen.

Im Vorfeld muss geklärt werden, dass im Rahmen der geplanten Nutzung keine Gefahren, Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Nutzer des Grundstückes ausgehen.

Nach § 13 Absatz 1 ThürBO muss das Baugrundstück für die geplante Nutzung geeignet sein und ausgeschlossen werden können, dass durch chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigung entstehen. Es ist ohnehin erforderlich, auf Grund der unklaren Verhältnisse im Baugrund eine Baugrunduntersuchung in Vorbereitung der geplanten Bebauung durchzuführen. In diesem Zusammenhang sollte durch einen Sachverständigen eine Untersuchung und Gefahrenbeurteilung auch hinsichtlich der ggf. vorhandenen Altlasten erfolgen. Diese Untersuchung und die Vorgehensweise im Rahmen der Untersuchung sind unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchzuführen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei allen Eingriffen, baulichen Aktivitäten und Umnutzungen auf altlastenverdächtigen Flächen rechtzeitig einzubeziehen.

Bei der Erschließung und Baudurchführung sind weiterhin zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens folgende Forderungen nach DIN 19731 zu berücksichtigen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/ Vermischung 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 kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, 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 ggf. 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.
- Sollten im Bereich belastete Böden bzw. Ablagerungen vorgefunden werden sind diese zu separieren und in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde einer zugelassenen Deponie zuzuführen.
- Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs 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.

IX. Immissionsschutz

Schallschutz

Bei dem Planbereich handelt es sich von seinem Charakter her um ein Dorfgebiet mit den aus der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) resultierenden Vorgaben zum Schallschutz.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich bestimmen sich nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2. Gemäß TA Lärm ist in Dorfgebieten ein höchst

zulässiger Schallschutzpegel in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr mit 60 dB(A) und nachts von 22.00 – 6.00 Uhr mit 45 dB(A) vorgegeben.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Da es im unmittelbaren Umfeld keine störenden Gewerbebetriebe oder andere störende Emittenten gibt, ist die Einhaltung der vorgenannten Schallschutzpegel vor Ort mit Sicherheit gegeben. Die Stallanlage ist ca. 200 m entfernt und schalltechnisch vom Standort kaum wahrnehmbar.

Die einzige signifikante Lärmquelle im Umfeld ist der Verkehr von der Landesstraße.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die vorgenannten Werte am Standort eingehalten werden.

Gerüche

Das Vorhaben befindet sich ca. 200 m nordöstlich im Einwirkungsbereich der immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen der LEVER Agrar-AG. Durch die Nachbarschaft zu diesen Anlagen der Rinderhaltung, in der Gülle-, Jauche-, Festmist- und Silagelagerung stattfindet, ist das Planungsgebiet durch Geruchs-immissionen betroffen.

Es muss festgestellt werden, dass die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld bis ca. 75 Meter an die Stallanlage heranreicht. Auch befinden sich zum Teil größere Bereiche der Ortslage näher an der Anlage als der Planbereich. Einige Ortsteile sind somit seit langer Zeit und wesentlich stärker den Einwirkungen der Stallanlage ausgesetzt. Die Tierhaltung wird am Standort bereits seit Jahrzehnten betrieben.

Auch die Reihenhauszeile „Am Friedhofsweg“ wurde in den letzten 20 Jahren errichtet. Diese reicht bis ca. 175 m an die Stallanlage heran. Das wäre mit Sicherheit nicht geschehen, wenn die Einwirkungen der Tierhaltungsanlage auf diesen Wohnbereich erheblich wären.

Man muss bedenken, dass der Planbereich in einem Dorf liegt. Damit ist eine zeitweise und geringfügige Geruchsbelästigung durchaus ortsüblich.

Familie Meyer/Dietrich stammt aus Mengelrode und kennt die örtlichen Verhältnisse sehr genau. Sie hat sich trotzdem entschieden, nach Möglichkeit am Standort ein Wohnhaus zu bauen.

Durch die geplante Bebauung gibt es keine signifikante Ausdehnung der Ortslage oder Annäherung an die vorhandenen Ställe. Im Prinzip hat der Planbereich den gleichen bzw. noch größeren Abstand wie die vorhandene Wohnbebauung. Zu beachten in diesem Zusammenhang ist auch, dass es sich hier nicht um die Planung eines größeren Wohngebietes handelt sondern nur um die Ergänzung einer komplett bebauten Straße um ein Haus.

(Anmerkung: In diesem Zusammenhang sei auch auf die Gerichtsentscheidung 3K 512/15 WE des Verwaltungsgerichtes in Weimar verwiesen, in der zu einem ähnlich gelagerten Fall eine höchstrichterliche Entscheidung getroffen wurde.)

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

I. Festlegungen zur geplanten Bebauung

In einer Ergänzungssatzung werden normalerweise keine Angaben zur Baukörpergestaltung, Dachausbildung und Gebäudehöhe festgesetzt, da die Beurteilung eines geplanten Vorhabens danach erfolgt, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das neue Gebäude soll sich an der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung orientieren.

II. Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt sind diese vorzugsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

Außerhalb des Baufeldes auf der Nordseite ist die Errichtung eines Nebengebäudes (Schuppen, Stall o. ä.) in einer maximalen Größe von 30 m² zulässig.

D. SONSTIGES

- Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohes Kreuz hat in seiner Sitzung am nach Beschlussfassung der Abwägung über die von den Bürgern vorgetragenen Stellungnahmen und der Abwägung über die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen die Ergänzungssatzung „Lange Reihe“ in Mengelrode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Hohes Kreuz, den

.....
Der Bürgermeister

**Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der
„Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“**

Ausgleichsmaßnahmen für mögliche Bebauung auf Grundstücken Flur 7, Flurst. 26 und Flur 8 Flurst. 27 und 28:

Flurstück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen-differenz	Flächen-äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biototyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biototyp E	Bedeutungs- stufe F		
Fl. 7, Flurst. 26, Flur 8 Flurst. 27 und 28	1.629 m ²	Intensivgrünland, Weidenutzung (artenarm)	20	489 m ²	Wohnbaufläche (GRZ 0,3)	0	- 20	- 9.780
				1.065 m ²	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten)	20	0	0
				75 m ²	Strauchpflanzung, Natürliche Hecke	35	+15	+1.125
	ges. 1.629m²			ges. 2.673 m²			Summe	- 8.655

Anmerkung: Für die Berechnung wurde nur die bebaubare Fläche (Dorfgebiet) herangezogen.

Ausgleich negatives Flächenäquivalent

Flurstück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen-differenz	Flächen-äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufe F		
Flur 8 Flurstücke 27 und 28	433 m²	Intensivgrünland Weidenutzung (artenarm)	20	433 m²	Anpflanzung von Obstbäumen, Obststreuwiese	40	20	+8.660
							Summe	+ 8.660

Zusammenfassung:

Es sind insgesamt 8.655 Wertpunkte auszugleichen. Der Ausgleich soll durch das Pflanzen von hochstämmigen Obstbäumen im Rahmen einer Streuobstwiese erfolgen. Rein rechnerisch wären 7 Bäume zu pflanzen ($433 \text{ m}^2 : 64 \text{ m}^2 = 6,76$ also rd. 7).

Allerdings kann erst ab 10 Bäumen die Pflanzung als Streuobstwiese anerkannt werden. Bei der Anlage der Streuobstwiese ist ein Pflanzabstand von ca. 8 m x 8 m (also 64 m² je Baum) einzuhalten.

Im Ergebnis ist somit eine Streuobstwiese mit insgesamt 10 Obstbaumhochstämmen unter Einhaltung der vorgegebenen Pflanzabstände auf einer Fläche von 640 m² anzulegen.

Festlegungen:

- Die vorgegebenen Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von einem Jahr nach Bezug des Wohnhauses fertigzustellen.
- Es ist grundsätzlich Baumschulware nach DIN 18916 in der Qualität 2x v. m. StU 10-12 cm bzw. mindestens 1,80 m Stammhöhe bis Kronenansatz zu verwenden.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und Ausfälle durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Geeignete Obstbäume für den Standort sind auch der Internetseite des NABU (www.Nabu.de) zu entnehmen.