

1. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Hundeshagen

Ortslage HUNDESHAGEN

BEGRÜNDUNG

**Gemeinde Hundeshagen
VG Lindenberg / Eichsfeld
Landkreis Eichsfeld**

Teistungen, im Oktober 2010

aufgestellt: Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg / Eichsfeld, Hauptstraße 17 in 37339 Teistungen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1 Erläuterungen

1.2 Rechtsgrundlagen

2. Änderungsbereiche

2.1 Erläuterungen zu den Änderungsbereichen 1 – 7

3. Analyse zum Wohnflächenbedarf

3.1 Bautätigkeit in den Jahren 2003 bis 2008 (Zeitraum von 6 Jahren)

3.2 Analyse zum zukünftigen Bedarf

3.3 Analyse zu den vorhandenen Potentialen

3.4 Neuausweisung / Zusammenfassung

4. Naturschutz

5. Zusammenfassung

Anlagen

Anlage 1 – Übersichtsplan Topographische Karte (Änderungsbereiche 1-7)

1. Allgemeines

1.1 Erläuterungen

Am 21.09.1998 wurde der Genehmigungsantrag für den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg / Eichsfeld an das Thüringer Landesverwaltungsamt (ThürLvwa) gestellt.

Eingereicht wurden:

Blatt 1 - Teilplan West der Gesamtdarstellung der Gemarkungen (02/99)

Blatt 2 - Teilplan Ost der Gesamtdarstellung der Gemarkungen (02/99)

Blatt 3 – Darstellungen der Ortslagen (02/99)

Blatt 4 – Verfahrensvermerke (06/98)

sowie der Erläuterungsbericht mit Stand Februar 1999

Am 22.03.1999 wurden für die einzelnen Gemeinden der VG Lindenberg/Eichsfeld die Bescheide durch das ThürLvwa erlassen. So wurde auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hundeshagen mit Bescheid vom 22.03.1999 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt. (Az.: 210.4621.10-HIG-094)

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Lindenberg / Eichsfeld Nr. 7 vom 16.04.1999 wurde der Flächennutzungsplan rechtskräftig.

Die Gemeinde Hundeshagen möchte die Ortslage Hundeshagen (Blatt 3) ändern. Blatt 1 und 2 bleiben unberücksichtigt.

Bei dem aufgestellten Plan zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortslage Hundeshagen handelt es sich um eine veränderte Form des bestehenden Planes, d.h. die technische Aufarbeitung des Planzeichnung wurde im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan geändert. Die Größe des „Ausschnittes“ Ortslage wird aus der genehmigten Planung übernommen.

Es handelt sich **nicht** um einen rechtlich selbständig zu bewertenden Plan.

Die Bereiche 1 – 7 werden wie unter Punkt 2. Änderungsbereiche erläutert - überarbeitet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hundeshagen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am 10.06.2008 (11/08) beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg / Eichsfeld vom 03.09.2009.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hundeshagen erfolgt gemäß:

- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das IWG vom 22.04.1993. (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSG) vom 07. Januar 1992

2. Änderungsbereiche

2.1 Erläuterungen zu den Änderungsbereichen 1 – 7

Bereich 1 - in der Ortslage – entfällt (keine Überplanung)

Bereich 2 - Gatzenweg

Bereich 3 - bebaute Fläche in der Ortslage

Bereich 4 - Bushaltestelle

Bereich 5 - Ortseingang von Teistungen

Bereich 6 - südliche Wohnbaufläche („L“-Fläche)

Bereich 7 - nördlich - WA „An der Dautel“

s. Anlage 1 – Übersichtsplan Topographische Karte

Bereich 1

Dieser Bereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Grünfläche/Uferbereich ausgewiesen. Die Beteiligung nach § 4.1. BauGB ist erfolgt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wird von einer Änderung dieses Bereiches abgesehen.

Bereich 2

Der Bereich Gatzenweg umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Von dieser Fläche sind ca. 0,7 ha bereits bebaut. (7 Wohnhäuser) Die Straße ist vorhanden und die Erschließung ist gesichert. Die Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier könnten noch ca. 7 Wohnhäuser errichtet werden. Eine Ausweisung als Gemischte Baufläche wäre aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Da der Gatzenweg als „Hohlweg“ ein nach § 18 ThürNatG besonders geschütztes Biotop darstellt, wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 ThürNatG beantragt.

Mit Aktenzeichen 70.2/4.2.5-09.0803 vom 30.09.2009 hat der Landkreis Eichsfeld die Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 5 Satz 1 ThürNatG erteilt.

Bereich 3

Dieser Bereich wird als M –Fläche aufgenommen. Sie ist nach § 34 BauGB der Ortslage zuzuordnen. Die Bebauung (Wohnhäuser) ist vorhanden. Es erfolgt keine Neuausweisung. Die Ausweisung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Bereich 4

Dieser Bereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Grünfläche - Parkanlage ausgewiesen. Die ausgewiesene Nutzung ist jedoch nicht realistisch.

Der Eigentümer möchte seinen vorhandenen Garten als Baugrundstück nutzen. Die Erschließung ist gesichert, das Grundstück wurde auch zu Straßenausbaubeiträgen herangezogen.

Es handelt sich um ein Grundstück welches dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Die Fläche soll als M – gemischte Baufläche dargestellt werden.

Bereich 5

Der Bereich – an das letzte Wohnhaus in Richtung Teistungen angrenzend – wurde 1957 als Baugrundstück gekauft. Die Eigentümer möchten jetzt, an ihr Einfamilienhaus angrenzend ein Wohnhaus (für ein Familienmitglied) errichten. Die Gemeinde Hundeshagen möchte die M - Mischgebietsfläche um ca. 25 m erweitern.

Bereich 6

Die südlich der Ortslage gelegene ehemals L-förmige Wohnbaufläche wird verkleinert. Der in Nordsüd-Richtung verlaufende Teil soll als Grünfläche (Gartenland – wie Bestand) ausgewiesen werden. In den vergangenen Jahren wurde keinerlei Bauinteresse für diesen Bereich bekundet. Sicherlich auch dadurch zu erklären, dass sich für diese Fläche durch die Hanglage die Erschließung als sehr schwierig erachtet. Bezüglich der Lage ist sie für die Dorfentwicklung nicht sehr gut geeignet. Außerdem wird der in Südost-Richtung verlaufende Teil der L-Fläche reduziert. Die Abgrenzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. D.h. der Bereich wird aus östlicher Richtung reduziert.

Bereich 7

Die nördliche Wohnbaufläche wird verkleinert.

Da das Gebiet durch den Bebauungsplan „An der Dautel“ überplant wurde soll eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Die Fläche wird verkleinert um den raumordnerischen Erfordernissen gerecht zu werden, d.h. um einen genehmigungsfähigen Rahmen für die Wohnbauflächen in der Gemeinde Hundeshagen zu erhalten.

3. Analyse zum Wohnflächenbedarf

3.1 Bautätigkeit in den Jahren 2003 bis 2008 (Zeitraum von 6 Jahren)

| Jahr | Neubau Wohnhaus | Umbau - zusätzlich Wohnraumschaffung | Gewerbliche Bauten |
|---------------------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------|
| 2003 | 3 | 4 | 3 |
| 2004 | 3 | 5 | 2 |
| 2005 | 7 | 7 | 2 |
| 2006 | 3 | 1 | 2 |
| 2007 | 2 | 6 | 0 |
| 2008 | 2 | 3 | 1 |
| Gesamt in 6 Jahren | 20 | | |

3.2 Analyse zum zukünftigen Bedarf

In der Gemeinde Hundeshagen wurden in 6 Jahren 20 Eigenheime errichtet. Das sind durchschnittlich pro Jahr ca. 3 Eigenheime. Die Eigenheime wurden von der ortsansässigen Bevölkerung gebaut. Somit konnte in geringem Maß ein Abwandern der jungen Generation verhindert werden.

Die Bautätigkeit in der Gemeinde Hundeshagen ist wie auch in anderen Orten der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld und generell im Eichsfeld sehr ausgeprägt.

Geht man davon aus, das der Flächennutzungsplan für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren erstellt wird, die Bautätigkeit in Hundeshagen nur annähernd so fortgeführt wird – werden ca. 3 Bauplätze pro Jahr benötigt. D.h. es müssten mindestens 45 Bauplätze vorgehalten werden.

3.3 Analyse zu den vorhandenen Potentialen

In der Gemeinde Hundeshagen sind 12 freie Bauplätze vorhanden. Diese wurden bei einer Vorortbegehung ermittelt. (Bereich 4 - 1 Bauplatz - inbegriffen)

Außerdem wurden 3 leerstehende Wohngebäude (unbewohnt) festgestellt.

Im Wohngebiet „An der Dautel“ ist noch ein erschlossener Bauplatz vorhanden. Sowie 9 Bauplätze welche noch nicht erschlossen sind.

Für 12 Bauplätze erfolgt eine „Aufhebung“ des Bebauungsplanes „An der Dautel“. Von diesen 12 Bauplätzen bleiben ca. 3 Bauplätze (entlang der Erschließungsstraße) als W-Fläche im Flächennutzungsplan bestehen, so dass sich dieser Bereich um ca. 9 Bauplätze verringert.

Vorhandene Potentiale: $12 + 3 + 1 + 9 + 3 = 28$

In der Gemeinde Hundeshagen stehen somit ca. 28 Bauplätze zur Verfügung.

Da sich die erschlossenen Grundstücke größtenteils in Privatbesitz befinden und diese (wie im Eichsfeld allgemein) für Familienangehörige „aufgehoben“ werden, möchte die Gemeinde noch zusätzliche Flächen ausweisen. Flächen, für welche bereits Bauinteresse bekundet wurde

3.4 Neuausweisung / Zusammenfassung

Die Gemeinde Hundeshagen hat sich für die Ausweisung neuer Bauflächen entlang der vorhandenen Straße „Gatzenweg“ (Bereich 2) entschlossen, da hier bereits Wohnhäuser vorhanden sind und Ortsansässige Bauinteresse bekundet haben.

Die vorhandenen Gebäude werden somit dem Innenbereich zugeordnet und es werden ca. 7 Bauplätze geschaffen.

Durch die Einbeziehung des Bereiches 5 soll ebenfalls die Möglichkeit der Bebaubarkeit des Grundstückes geschaffen werden. Der Eigentümer möchte hier ein Wohnhaus errichten.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden somit ca. 8 Bauplätze neu ausgewiesen.

Südlich der Ortslage wird eine Wohnbaufläche von ca. 6.000 m² zurückgenommen. (Bereich 6) Diese wird als Grünfläche (Gartenland) ausgewiesen. Hier wird die Wohnbaufläche um ca. 7 Bauplätze (mindestens) verkleinert.

Außerdem werden im Bereich „An der Dautel“ (Bereich 7) ca. 6.000 m² der „Wohnbaufläche“- 9 Bauplätze – in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

Der Bereich 4 (1 Bauplatz) liegt in der Ortslage und wird lediglich in die gemischte Baufläche integriert.

Von der Absicht, den Bereich 1 (Ortslage – Wiesenweg) neu zu überplanen, d.h. hier Wohnbaufläche auszuweisen, geht die Gemeinde zurück.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mehr Bauflächen zurückgenommen als neu ausgewiesen werden.

4. Naturschutz

Für den rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet.

Der Umweltbericht für die 1. Änderung bezieht sich auf die Änderungsbereiche 1 bis 7. In den Stellungnahmen nach § 4.1 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei der Straße „Gatzenweg“ (Bereich 2) um einen Hohlweg handelt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 5 Satz 1 ThürNatG wurde beantragt und durch den Landkreis Eichsfeld erteilt.

Von der Darstellung eines Grüngürtels (Gärten) um den Bereich 2 (Gatzenweg) wird abgesehen. Von einer Unterbrechung des Grüngürtels kann man nicht ausgehen, da sich an die ausgewiesenen Wohnbauflächen u.a. Flächen für die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung geschützter Biotope (Streuobst) und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Die Flächen für die Landwirtschaft werden in diesem Bereich größtenteils als Wiesen und Weiden genutzt.

5. Zusammenfassung – Ausweisung der Änderungsbereiche

In den Bereichen 6 und 7 werden die Wohnbauflächen jeweils verkleinert.

D.h. für den Bereich 6 werden ca. 6.000 m² und für den Bereich 7 ca. 6.000 m² Wohnbaufläche zurückgenommen. (6.000 m² + 6.000 m² = 12.000 m²)

Die Bereiche 2 und 5 werden als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dies betrifft den Bereich 2 (Gatzenweg) mit ca. 8.000 m² und den Bereich 5 mit ca. 600 m².

(8.000 m² + 600 m² = 8.600 m²)

Der Bereich 4 wird unter Punkt 3.3 einbezogen. (vorhandener Bauplatz - Innenbereich)

Der Bereich 3 bleibt hier unberücksichtigt. (keine Neuausweisung)

12.000 m² zurückgenommene Baufläche stehen somit 8.600 m² neu ausgewiesener Baufläche gegenüber. D.h. – es wurden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen.

Für die ortsansässige Bevölkerung wurde somit in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bereiche 2 und 5 in bescheidenem Maße eine Grundlage für die Wohnraumflächenentwicklung geschaffen. D. h. die ausgewiesenen Bereiche dienen der Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf der Gemeinde Hundeshagen.