

GEMEINDE HUNDESHAGEN

Landkreis Eichsfeld

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

**zur Teilaufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 1
Wohngebiet "An der Dautel"**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Begründung

1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Planungsgrundlagen
 - 1.3 Allgemeine Erläuterungen
 - 1.4 Geltungsbereich
 - 1.5 Planungsrechtliche Situation
2. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.1. Erfordernisse der Planung und Planungsanlass
 - 2.2 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.3 Planungsgrundsätze und -inhalte
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Auswirkungen auf die Umwelt und auf das Landschaftsbild
 - 4.1 Eingriffsregelung
 - 4.2 Landschaftsbild
5. Kosten
6. Bodenordnung
7. Anhang
 - 7.1 Übersichtsplan Geltungsbereich
 - 7.2 Übersicht - FNP

Teil B - Umweltbericht

Teil A - Begründung

1. Vorbemerkungen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Hundeshagen „An der Dautel“ erfolgt gemäß:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585)

1.2 Planungsgrundlagen

Die Teilaufhebung soll für einen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Dautel“ erfolgen.

Dieser wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hundeshagen am 22.01.1997 als Satzung beschlossen, mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 04.08.1997 genehmigt und ist am 05.09.1997 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg / Eichsfeld rechtskräftig geworden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezog sich lediglich auf die Festsetzung ... „ist mit roten Dachziegeln einzudecken“. Dieser Teilsatz der „Gestaltungsvorschriften“ (s. Nr.7) wurde aus der Planung herausgenommen. Der Eingang dieser Satzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 der ThürKO mit Schreiben der Kommunalaufsicht des Landkreises Eichsfeld vom 22.11.2004 bestätigt und innerhalb eines Monats nicht beanstandet. Die am 14.10.2004 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Dautel“ ist am 07.03.2005 in Kraft getreten. Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes „An der Dautel“ sind nicht erfolgt.

1.3 Allgemeine Erläuterungen

Die Gemeinde Hundeshagen übt keine zentralörtliche Funktion aus. Sie hat jedoch wohnungsmäßig für die ortsansässige Bevölkerung Vorsorge zu tragen. Die Siedlungsentwicklung soll sich am örtlichen Eigenbedarf orientieren.

Die Gemeinde Hundeshagen möchte den Flächennutzungsplan ändern. Im Entwurf

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zusätzliche Flächen für die Bebauung ausgewiesen. Die Gemeinde Hundeshagen hat sich für die Ausweisung neuer Bauflächen entlang der vorhandenen Straße „Gatzenweg“ entschlossen, da hier bereits Wohnhäuser existent sind und Ortsansässige Bauinteresse bekundet haben. Die hier bereits befindlichen Gebäude werden somit dem Innenbereich zugeordnet. Die Gemeinde hat jedoch für den Eigenbedarf bereits zu viele Wohnbauflächen ausgewiesen.

Um den raumordnerischen Erfordernissen gerecht zu werden und um einen genehmigungsfähigen Rahmen für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen zu erhalten, wurde die Teilaufhebung des Bebauungsplanes notwendig.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Dautel“ bezieht sich auf eine Teilfläche des überplanten Flurstückes 11/8, Teile des Flurstückes 11/7 sowie ein Bereich des Flurstückes 12, der Gemarkung Hundeshagen Flur 3. (Stand 1997) Das Wohngebiet wurde teilweise erschlossen und vermessen.

Der Bereich der Teilaufhebung umfasst somit auch neu vermessene Grundstücke. Dies betrifft die Flurstücke 11/9, 11/10, 11/12, 11/13, 11/14 welche aus dem Flurstück 11/7 entstanden sind. Für die Teilaufhebung ist dies jedoch nicht relevant. Im Osten wird der Bereich von einer landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Südlich bleibt die Wohnbaufläche des Bebauungsplanes „An der Dautel“ bestehen. D.h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben für den verkleinerten Geltungsbereich bestehen.

Der hier angrenzende Bereich des Wohngebietes ist bereits erschlossen und weitestgehend bebaut. Die im Westen der Aufhebungsfläche befindliche Straße verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da von hier die Erschließung des bestehenden Wohngebietes erfolgt. Die nördlich gelegene Wegeparzelle wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen, da hier keine Notwendigkeit der Überplanung durch einen Bebauungsplan besteht.

1.5 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „An der Dautel“ mit der 1. Änderung behält auch weiterhin, jedoch ohne den Bereich der Teilaufhebung seine Rechtskraft. Die Erschließung und somit die Weiterführung – geplante weitere Stichstraße – in südlicher Richtung – kann auch durch die Teilaufhebung realisiert werden.

Das durch Neuvermessung entstandene Flurstück 11/10 befindet sich im Eigentum der Gemeinde und könnte nachdem die Teilaufhebung rechtskräftig ist, bebaut werden. Dies gilt entsprechend für die westliche Teilfläche des Flurstückes 11/8. Der entlang der Straße „Dautel“ angrenzende Bereich wird als Baulücke nach § 34 BauGB angesehen. (s. dazu Übersichtsplan Anhang 7.1)

2. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Erfordernisse der Planung und Planungsanlass

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Dautel“ wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Um die hier geplanten neuen Bauflächen ausweisen zu können. Die Gemeinde Hundeshagen übt keine zentralörtliche Funktion aus und hat somit nur für den örtlichen Eigenbedarf Sorge zu tragen. Für den Eigenbedarf hat die Gemeinde Hundeshagen zu viele Bauflächen ausgewiesen, so dass nach raumordnerischen Gesichtspunkten Bauflächen zurückgenommen werden müssen.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Rücknahme der Wohnbauflächen soll die Möglichkeit der Bebauung an anderer Stelle (Gatzenweg) geschaffen werden. Mit der Planung werden die raumordnerischen Erfordernisse umgesetzt.

2.3 Planungsgrundsätze und –inhalte

Die Teilaufhebung beinhaltet die Rücknahme von Flächen, welche als WA (Allgemeine Wohngebietsfläche) ausgewiesen sind. Die Flächen sind bisher nur überplant. Die Planung ist jedoch noch nicht zur Ausführung gekommen, d.h. auch der Bereich der Teilaufhebung wird noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Für

den Bereich wird somit nur die „Planung“ zurückgenommen.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 11.000 m²

In dieser Fläche sind enthalten:

- 6.000 m² WA - Wohnfläche (wird in der 1. Änderung des FNP von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche geändert)
- 3.500 m² WA - Wohnfläche (verbleiben in der 1. Änderung des FNP als W - Wohnbaufläche)
- 500 m² Weg
- 1.000 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grüngürtel – wird in der 1. Änderung des FNP im Anschluss an die Wohnbaufläche als Grünfläche - Gartenland ausgewiesen)

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Um den raumordnerischen Erfordernissen gerecht zu werden wurde die Teilaufhebung des Bebauungsplanes notwendig.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren (zeitnah) durchgeführt. Um die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesenen Bauflächen (Gatzenweg) realisieren zu können wird die Teilaufhebung des BP „An der Dautel“ notwendig. (s. Anhang 7.2)

Es wurde keine andere Möglichkeit der Rücknahme von Bauflächen trotz mehrfacher Beratungen und Diskussionen gefunden.

Die trotz der Teilaufhebung verbleibende „Baufläche“ – entlang der vorhandenen Straße – wird als Baulücke nach § 34 BauGB beurteilt. (s. Anhang 7.1)

Die Prägung als Baufläche ist durch eine lockere Umgebungsbebauung vorhanden. Sollte sich das Planungserfordernis ergeben wird die Gemeinde eine Ergänzungssatzung aufstellen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt und auf das Landschaftsbild

4.1 Eingriffsregelung

In der Satzung ist keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt worden. Dennoch sind mit Hinweis auf die Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. Dies betrifft Pflanzstreifen entlang des Geltungsbereiches und Pflanzgebote auf den Baugrundstücken.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bisher nicht durchgeführt worden.

Für den betroffenen Bereich erfolgt die Aufhebung bilanzneutral. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

4.2 Landschaftsbild

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Ein Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung kann durch die Möglichkeit der Bebauung (ca. 3 Bauplätze entlang der Erschließungsstraße) erfolgen. Im Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entlang der Straße „Dautel“ im Anschluss an die Wohnbaufläche ein Grüngürtel, von einer Grünfläche – Gartenland ausgewiesen.

5. Kosten

Um die Planungskosten so gering wie möglich zu halten wurde von einer Änderung des Bebauungsplanes abgesehen und lediglich das Verfahren zur „Teilaufhebung“ gewählt. Ebenfalls um Kosten zu sparen wird die Planzeichnung nicht neu aufbereitet und somit die teilweise neu vermessenen Flurstücke nicht übernommen.

6. Bodenordnung

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

7. Anhang

7.1 Übersichtsplan

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Dautel“ –
Gemeinde Hundeshagen



Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.1 „An der Dautel“



Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Dautel“

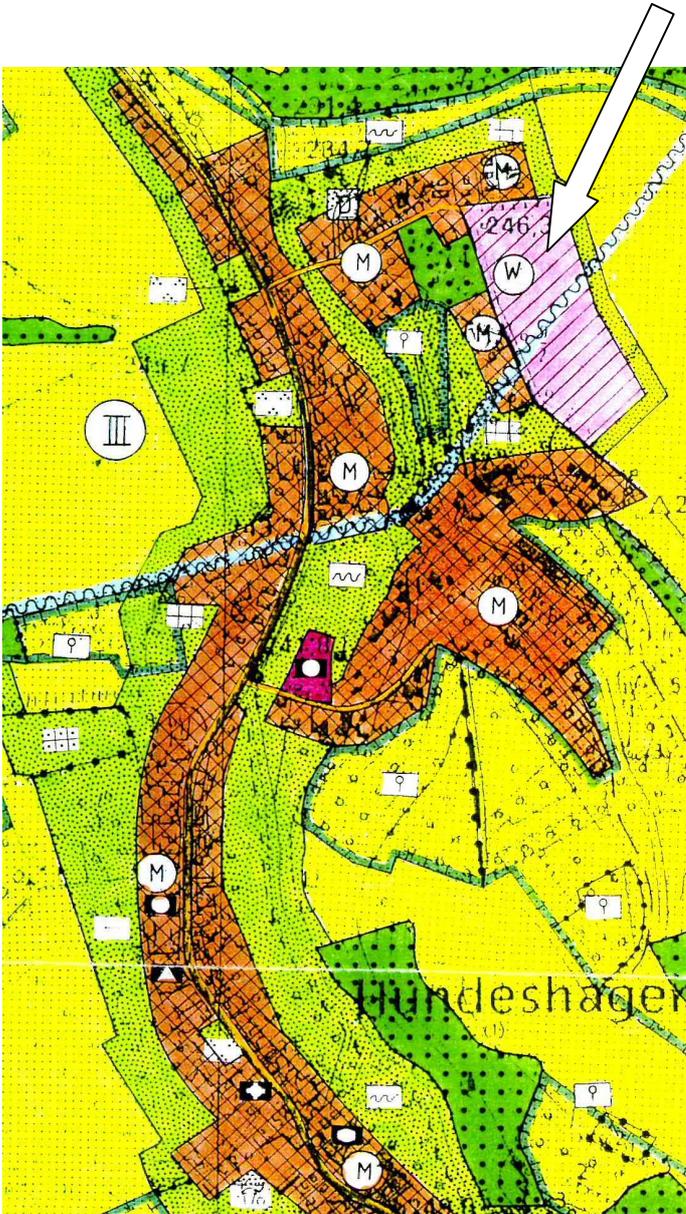
Dieser Bereich wird durch die Aufhebung dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich weiterhin als „W“ Wohnbaufläche ausgewiesen.

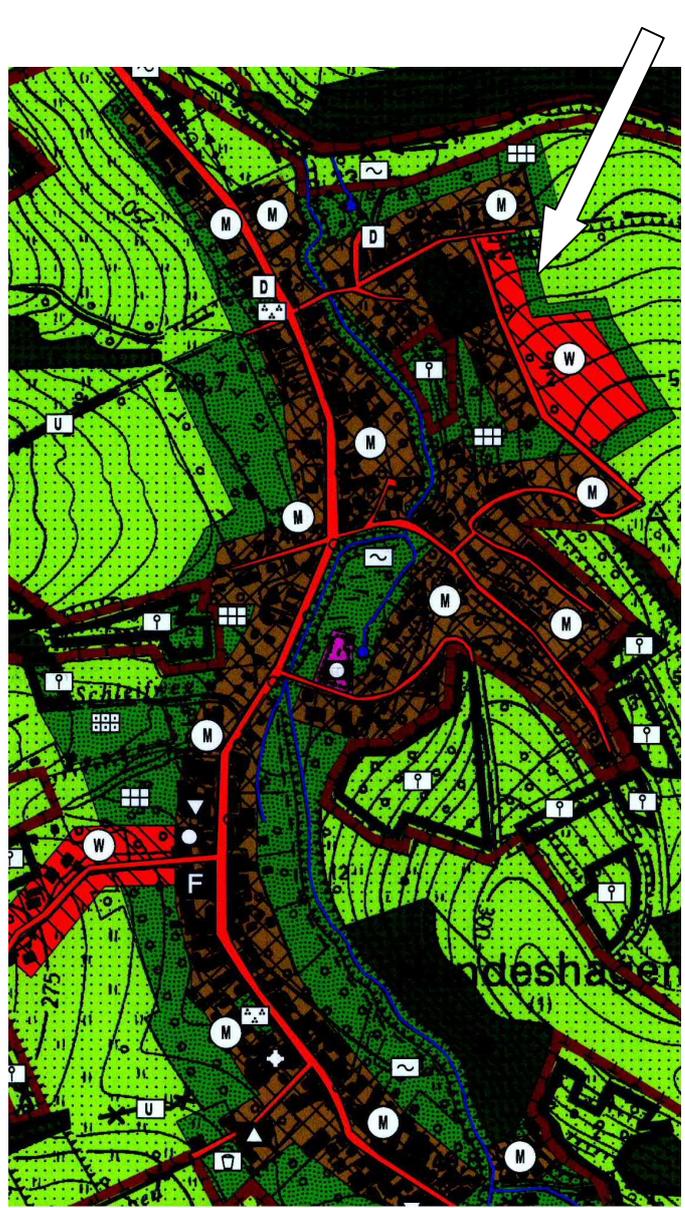
7.2 Übersicht – Flächennutzungsplan

Aufhebung „An der Dautel“



rechtskräftiger Plan

Aufhebung „An der Dautel“



Entwurf 1. Änderung des FNP

Teil B Umweltbericht

Die Vorschriften des Baugesetzbuches gelten auch für die Aufhebung bzw. Teilaufhebung eines Bebauungsplanes.

Da das Verfahren nicht nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden kann, findet auch § 2 Abs. 4 BauGB Anwendung. Für die Belange des Umweltschutzes soll eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu in jedem Einzelfall fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall kommt die Gemeinde Hundeshagen zu dem Schluss, dass keine Belange des Umweltschutzes betroffen sind und dass daher keine Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen möglich ist. Es wird daher auf einen Umweltbericht verzichtet.