1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1

Wohngebiet „An der Steinfurt“

der Landgemeinde Am Ohmberg,
Ortsteil Neustadt

- ENTWURF –

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 07/2020

Bearbeiter:
C. Vogler / M. Gries
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/47218
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Planungsträger
Landgemeinde Am Ohmberg
Fleckenstraße 49
37345 Am Ohmberg

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planung 2
2. Vorgesehene Maßnahmen 2
3. Einfügung in die Bauleitplanung 2
4. Gründe für die geänderten Festsetzungen 3
4.1. Grundzüge der Planung 3
4.2. Dachformen / Dachfarben 3
4.3. Baugrenzen 4
5. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 4
5.1. Räumlicher Geltungsbereich 4
5.2. Lage des Plangebiets 5
5.3. Eigentumsverhältnisse 5
5.4. Gebäudebestand 5
6. Rechtliche Rahmenbedingungen 5
6.1. Gesetzliche Grundlagen 5
6.2. Regionalplanung 6
6.3. Bauleitplanung 7
6.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen 7
6.5. Vorhandene Planungsgrundlagen 7
6.6. Gewässerschutz 7
6.7. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände 7
6.8. Sonstige Schutzgebiete 8
6.9. Nutzung 8
6.10. Erschließung 8
6.10.1. Wasserversorgung 8
6.10.2. Abwasserbeseitigung 8
6.10.3. Photovoltaikanlagen 9
6.10.4. Abfallentsorgung 9
6.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen 9
6.12. Planungen benachbarter Gemeinden 9
6.13. Sonstiges 9
7. Planverfahren 10
7.1. Zeitlicher Ablauf 10
7.2. Vorzeitige Aufstellung § 8 (4) BauGB 10
7.3. Vereinfachtes Verfahren § 13 (1) BauGB 10
7.4. Umweltprüfung / Umweltbericht § 13 (3) BauGB 11

1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet „An der Steinfurt“ wurde am 15.12.1993 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neustadt (Landkreis Worbis) beschlossen, am 03.06.1994 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt und am 29.06.1994 durch den Bürgermeister in Kraft gesetzt.

Nach über 25 Jahren und Veränderung von Rahmenbedingungen ist es erforderlich, die Planung den Erfordernissen anzupassen.

Der Geltungsbereich, die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zu Naturschutz und Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Änderung nicht wesentlich berührt.

2. Vorgesehene Maßnahmen

Im Aufstellungszeitraum befand sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mittelspannungsfreileitung. Es war notwendig, für diese Freileitungen Abstandsflächen festzulegen. Im Bereich dieser Abstandsflächen war das Bauen nicht bzw. nur mit Einschränkungen möglich.

Die Freileitung wurde vor längerer Zeit abgebaut. Damit sind das Erfordernis und die Rechtfertigung für die Ausweisung von darauf bezogenen Leitungsrechten entfallen.

Mit der 1. Änderung erfolgt auch eine Anpassung der Gestaltungsvorschriften an zeitgemäße Architektur unter Beachtung der bestehenden Vorgaben und Anforderungen.
Entsprechend der Nachfrage wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster neu geregelt.
Südlich der Erschließungsstraße auf dem Flurstück 189/1 soll die ursprünglich geplante Stichstraße entfallen. Die notwendige verkehrliche Erschließung des süd-östlichen Baufensters wird über eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 185/8 gewährleistet.

Die 1. Änderung passt den Bebauungsplan an die veränderten Standortbedingungen und zeitgemäße Gestaltungsvorschriften an.

3. Einfügung in die Bauleitplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden nur Anpassungen „im Inneren“ des Bebauungsplanes vorgenommen.
Die Planungsziele werden durch die Änderungen nicht berührt, der Geltungsbereich nur minimal (ca. 55 m²) erweitert.
Der geltende Bebauungsplan Nr.1 ist Bestandteil der Bauleitplanung der Landgemeinde Am Ohmberg.

4. Gründe für die geänderten Festsetzungen

4.1. Grundzüge der Planung

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4.2. Dachformen / Dachfarben

Im geltenden Bebauungsplan sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 36° und 49° zulässig. Als Dacheindeckungen sind nur Tonziegel- oder Betondachsteineindeckungen in rotem oder rotbraunem Farbton zulässig.
Ziel einer städtebaulichen Planung ist es üblicherweise, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.
Durch die Ergänzungen bei den Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und Dachfarben sollen individuelle Lösungen in der Gestaltung der Gebäudekubatur ermöglicht werden, die aber nicht eine Einheitsarchitektur erzwingen und die dörfliche Vielfalt auch innerhalb des Geltungsbereiches bewahren.

Als Dachform werden für die Grundstücke im Geltungsbereich die in der Umgebung vorhandenen charakteristischen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer festgesetzt. Unter Berücksichtigung von zeitgenössischer Architektur und im Stile des modernen Zeitgeistes werden neue Dachformen integriert, sodass neben den bereits festgesetzten Dachformen zusätzlich auch versetzt Pultdächer, Walm- und Flachdächer zulässig sind.
Die Dachneigung von geneigten Dächern wird auf den Bereich von 20° – 49° festgesetzt, Flachdächer sind zwischen 0° und 5°zulässig.

Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes werden im Baugebiet Höhenbegrenzungen festgesetzt, die den erweiterten zulässigen Dachformen Rechnung tragen. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Gesamtgebäudehöhe. Durch die Höhenfestsetzung in Verbindung mit der Festsetzung der Dachneigung ist der städtebauliche Zweck der Begrenzung der Gebäudehöhen dann weiterhin gegeben.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert und in Abhängigkeit vom Geländeverlauf erfolgt. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bzw. des Wandabschlusses bezogen auf die Bezugsebene.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Grundsätzlich orientiert sich die Erschließungsstraße an dem vorhandenen Geländeniveau ohne größere Einschnitte oder Auffüllungen.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude, Oberkante First, von 10,0 m bei Gebäuden mit Walm, -Sattel-, Krüppelwalmdach oder versetztem Pultdach auf die Bezugsebene festgesetzt. Gebäude mit Flachdach sind nur mit einer Gebäudehöhe, Oberkante Wandabschluss / Attika, von maximal 8,0 m oberhalb der Bezugsebene zulässig.

Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO oder Dachgauben.

Dachbegrünungen auf Flach- wie auch auf geneigten Dächern der Nebenanlagen und Solarkollektoren und Absorber auf den Dächern sind ausdrücklich zugelassen.

Für das Plangebiet wird die Verwendung von rot – rotbraunen (RAL Nr. 20-02 bis 20-04, Nr. 80-04 und 80-12) sowie dunkelgrauen bis schwarzgrauen (RAL Nr. 70-15 bis 70-21, Nr. 70-24, Nr. 70-26, Nr. 70-36 bis 70-37, Nr. 70-43 und Nr. 70-46) Dachziegeln und Dachsteinen festgesetzt.

Damit geht einher, dass sich die neuen Häuser an der vorhandenen „Dachlandschaft“ innerhalb des Ortteils orientieren aber auch zeitgemäße, dachtypische Farben möglich sind. Durch die Festlegung der zulässigen Dachfarben wird die Gestaltungsfreiheit erhöht, ohne jedoch den Siedlungscharakter der gesamten Ortslage zu stören.

Durch die Festsetzung von Firstlinien soll eine an der Straßenfront ausgerichtete Linienführung der Gebäude erfolgen.

4.3. Baugrenzen

Im geltenden Bebauungsplan sind Garagenbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Lage von Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bewusst auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen, um die individuelle Gestaltung des Grundstückes als dörfliche Eigenheit zu fördern.

5. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

5.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet „An der Steinfurt“ 37345 Am Ohmberg, Ortsteil Neustadt, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Neustadt:
Flur 1: Flurstücke 178/3*; 181/1; 181/3; 181/4; 181/5; 181/6; 181/7; 181/8; 181/10; 181/12; 181/14; 181/15; 181/16; 181/17; 181/18; 181/19; 181/20; 181/21; 181/22; 181/23; 181/24; 181/25; 181/26; 181/27*; 185/3; 185/5; 185/8*; 189/1*; 191/2; 191/3; 679/190; 1461/183
(* teilweise berührte Flurstücke)

Er wird begrenzt:

- im Norden - Grenzgraben, Flurstück 1396/184, Gemarkungsgrenze zwischen Neustadt und Großbodungen
- im Osten - Mühlgraben, Hagebach, Flurstück 676/187 mit angrenzendem Wald (Gemarkung Großbodungen)

- im Süden - Grünland, Flurstück 683/193
- im Westen - Ortslage Neustadt sowie die Landstraße L1014 als Verbindungsstraße zwischen Neustadt und Großbodungen

5.2. Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im nordöstlichen Teil des Landkreises Eichsfeld. Die Fläche liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „2 Buntsandstein-Hügelländer“ mit der Untereinheit „2.1 Nordthüringer Buntsandsteinland“.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neustadt, die Bestandteil der Landgemeinde Am Ohmberg ist. Der Geltungsbereich befindet sich an der nord-östlichen Gemarkungsgrenze. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich schließen die Gemarkungen Großbodungen und Wallrode, die auch zur Landgemeinde Am Ohmberg gehören, an.

Das überplante Areal weist eine Größe von rd. 21.378 m² auf.

Die mittlere Höhe des Areals liegt bei ca. 280 m ü. NHN, im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich der tiefste Punkt bei ca. 275 m ü. NHN, der höchstgelegene Punkt des Geltungsbereiches liegt an der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

5.3. Eigentumsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Plangebietes ist die Eigentumsfrage bereits geklärt. Die noch nicht bebauten Grundstücke stehen für eine Bebauung durch private Bauherren zur Verfügung. Eine zügige Umsetzung des Gesamtvorhabens ist daher realistisch.

5.4. Gebäudebestand

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

6. Rechtliche Rahmenbedingungen

6.1. Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanzV

- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft – ThürNatG
- Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG

6.2. Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.

Die Gemeinde Am Ohmberg ist im Regionalplan Nordthüringen (2012) Pkt. 1.2.3 dem Grundzentrum Sonnenstein zugewiesen.

Im Landesentwicklungsprogramm 2025 wird darauf hingewiesen, dass „die historisch gewachsene, für Thüringen typische kleinteilige und polyzentrische Siedlungsstruktur„ dazu geführt hat, dass alle Teilräume Thüringens als Wohnstandorte genutzt werden können. Unter Beachtung des gesellschaftlichen und demografischen Wandels sind für die Sicherung der Wohnfunktionen Anpassungsmaßnahmen erforderlich (LEP 2025, Begründung zu 2.5.1).

Auf eine günstige demographische Entwicklung soll durch Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen hingewirkt werden. Dazu trägt die Verbesserung der Raumausstattung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur durch eine abgestimmte bauliche Entwicklung der Gemeinden wesentlich bei. Dabei soll eine Stabilisierung der räumlichen Bevölkerungsverteilung, sowie die Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in allen Teilräumen und Kommunen der Planungsregion angestrebt werden.

Durch die Schaffung von ausreichendem, attraktivem und auf die unterschiedlichen sozialen Erfordernisse abgestimmtem Wohnraum, sowie die umfassende Aufwertung der Lebensbedingungen hinsichtlich hochwertiger Siedlungsausstattung und intakter Umwelt soll dem Bevölkerungsrückgang auf Grund von Wanderungsverlusten und permanenten Geburtendefiziten entgegengewirkt werden. Die Verbesserung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen soll zum Verbleiben besonders der jungen erwerbs- und reproduktionsfähigen Bevölkerungsgruppen sowie zu möglichen Rück- und Zuwanderungen beitragen.

Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde. Sie resultiert im Wohnsiedlungsbereich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, verändertem Wohnverhalten und steigenden Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse der ortsansässigen Bevölkerung oder auch aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen (trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung) und neuen Arbeitsplätzen.

Die Entwicklung am Standort Neustadt hat gezeigt, dass weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht, eine Anpassung der Gestaltungsvorschriften für zeitgemäße Architektur, unter Beachtung der bestehenden Vorgaben und Anforderungen, erforderlich ist. Wesentliche negative Auswirkungen sind durch die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans nicht direkt ersichtlich.

Dir Grundzüge der Planung werden nicht verändert.

6.3. Bauleitplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden nur Anpassungen „im Inneren“ des Bebauungsplanes vorgenommen.
Die Planungsziele werden durch die Änderungen nicht berührt, der Geltungsbereich nur minimal (ca. 55 m²) erweitert.
Der geltende Bebauungsplan Nr.1 ist Bestandteil der Bauleitplanung der Landgemeinde Am Ohmberg.

6.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 – Wohngebiet „An der Steinfurt“ sind nicht bekannt.

6.5. Vorhandene Planungsgrundlagen

Die Flächen des Plangebietes befinden sich weitest gehend planungsrechtlich nach § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ zu beurteilen. Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes beurteilen sich alle baulichen Vorhaben im Plangebiet weiterhin nach § 30 BauGB.

6.6. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen oder Überschwemmungsgebieten.
Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet vom „Knickbach“ innerhalb einer bestehenden / unveränderten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gewässern durchflossen.
Östlich wird der Geltungsbereich vom Mühlgraben, Bestandteil des“ Hagebach“ tangiert. Zu dessen Schutz und Pflege ist im Bestand ebenfalls eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gewässern für den daran angrenzenden Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gewässern nicht berührt.

6.7. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gewässern beinhaltet im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine schmale Sumpfhochstaudenflur als Offenlandbiotop (Biotope ID 21Db216600).
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gewässern nicht berührt.

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG.

6.8. Sonstige Schutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb bzw. in der Nähe von FFH- oder SPA-Gebieten, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen wird.

Aus Gründen der Gefahrenvermeidung ist im nordöstlichen Teil rechtskräftigen Bebauungsplan ein Schutzstreifen von 30 Metern als Abstand zum vorhandenen Wald festgesetzt, der von Bebauung frei zu halten ist.

6.9. Nutzung

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine wesentliche Änderung der bestehenden Festsetzungen.
Zirka 0,26 % der Fläche des Geltungsbereiches werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von einer landwirtschaftlich genutzten Grünfläche zur Verkehrs- und Erschließungsfläche umgenutzt.

6.10. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landstraße L1014. Die Gebietszufahrt befindet sich innerhalb des Ortsteiles Neustadt. Die Erschließungsstraße „An der Steinfurt“ wurde im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes bereits mit den ersten Bebauungen hergestellt.
Die verbleibenden Erschließungsstraßen wurden mit der Komplettierung der Ver- und Entsorgungsleitungen angelegt.

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen für und im Geltungsbereich beinhalten neben der Entwässerung im Trennsystem, die Leitungen für Energieversorgung (Erdgas, Strom), Trinkwasser und Telekomunikation, einschließlich der erforderlichen Hausanschlüsse. Grundsätzlich sollte jedoch vor der Bauantragstellung von dem jeweiligen Bauwerber Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung klären zu können.
Der Anschluss der vorgesehenen Bebauung an die Versorgungsanlagen erfolgt erst auf Antrag der Bauherren und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen.
Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist kosten- bzw. gebührenpflichtig.

6.10.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt weiterhin als gesichert. Die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist über die vorhandenen Entnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes möglich. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundschutz des Wohngebietes von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden gewährleistet wird.

6.10.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwässer im Plangebiet, werden im Trennsystem abgeleitet, anfallendes häusliches Abwasser wird in der zentralen Abwasserbehandlungsanlage des WAZ aufbereitet.
Entsorger ist der Wasser und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“.

6.10.3. Photovoltaikanlagen

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffen zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Januar 2007).

6.10.4. Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Hausmülls wird weiterhin über die EW Entsorgung im Auftrag des Landkreises durchgeführt.

6.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

6.12. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Landgemeinde Am Ohmberg werden durch die 1. Änderung des B-Planes die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

6.13. Sonstiges

Im Geltungsbereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind ebenso nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Die im bestehenden Bebauungsplan als altlastverdächtig gekennzeichnete Fläche wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen weiterer schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

7. Planverfahren

7.1. Zeitlicher Ablauf

Die Gemeindevertretung der Landgemeinde Am Ohmberg beschloss auf seiner Sitzung am …… die Aufstellung der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Steinfurt“.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Steinfurt“ (Stand 07/2020) wurde durch den Gemeinderat am …… gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

7.2. Vorzeitige Aufstellung § 8 (4) BauGB

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für die Landgemeinde Am Ohmberg liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor.
Die Gemeinde ist sich der Notwendigkeit eines F-Planes bewusst. Sie ist auch grundsätzlich gewillt, einen solchen aufzustellen. Aktuell finden in der Verwaltung Überlegungen statt, inwiefern ein F-Plan für die gesamte Landgemeinde aufgestellt werden kann. Diese Überlegung ist auch nachvollziehbar, da eine Flächennutzungsplanung nur im größeren Zusammenhang erfolgen sollte.
Es kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich in einem zukünftigen Flächennutzungsplan auch weiterhin als Baufläche ausgewiesen wird, da der bestehende Bebauungsplan genehmigt ist, die grundsätzliche Erschließung gesichert ist und bereits bauliche Anlagen errichtet wurden.

Mit dem Zusammenschluss der Gemeinden Neustadt, Großbodungen und Bischofferode zur Landgemeinde Am Ohmberg wurde der geltende Bebauungsplan Nr.1 „An der Steinfurt“ Bestandteil der Bauleitplanung der Landgemeinde Am Ohmberg.
Er wurde durch die Aufsichtsbehörde genehmigt. Der Geltungsbereich und die Planungsziele werden durch die Änderungen nicht wesentlich berührt.

7.3. Vereinfachtes Verfahren § 13 (1) BauGB

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen nur Anpassungen „im Inneren“ des Bebauungsplanes vorgenommen. Der zusätzlich beplante Anteil am Geltungsbereich ist mit ca. 0,26 % vernachlässigbar klein.
Die Planungsziele werden durch die Änderungen nicht berührt.
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke werden nicht verändert.

Durch die Änderung werden keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet.
Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Somit kann das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

7.4. Umweltprüfung / Umweltbericht § 13 (3) BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Landgemeinde Am Ohmberg hat beim Aufstellungsbeschluss darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

aufgestellt: Uder 07/2020

M. Gries
AI GmbH KVU

C. Vogler
AI GmbH KVU