Begründung

zur

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Birkenfelde Landkreis Eichsfeld

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Stand: 03/2018 (Aktualisierung vom Stand 12/1997 und Stand 12/2017)

Bearbeiter: Z. Kobold
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel. 036083/472-0
Fax. 036083/472-18

Auftraggeber: Gemeinde Birkenfelde
Im Graben 41
37318 Birkenfelde

Inhaltsverzeichnis

1. *Einleitung*
2. *Städtebauliche Zielsetzung*
3. *Zulässigkeit von Vorhaben nach dem BauGB (§ 29 – 38)*
   - 3.1. *Allgemein*
   - 3.2. *Zusätzliche Planungsvorgaben*
   - 3.3.. *Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils*
   - 3.4.. *Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich*
   - 3.5. *Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen*
4. *Hinweise zu Festlegungen der Innenbereichsgrenze*
   - 3.1. *Allgemeine*
   - 3.2. *Speziell – Änderung/Korrektur/Arrondierung der Klarstellungslinie (K-Linie) gegenüber dem Planstand 1997*
5. *Grünordnerische Belange*
6. *Altlasten*
7. *Abfallrecht*
8. *Bodenschutz*
9. *Verfahrensablauf*
10. *Immissionsschutz*
11. *Wasserrechtlicher Belang*
12. *Geologische Belange*
13. *Landwirtschaftliche Belange*
14. *Geodätische Belange*
15. *Belange der Thüringer Energienetze*
16. *Bergbauliche Belange*
17. *Belange Brand-und Katastrophenschutz*
18. *Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen*
19. *Plangrundlage*

Aktualisierung
der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus 12/1997
zum Stand 03/2018

1. Einleitung

Die Gemeinde Birkenfelde besitzt ca. 600 Einwohner und liegt etwa 10 km südwestlich der Kreisstadt Heiligenstadt in einem Teilkessel zwischen Iberg/Röhrigsberg (östliche Richtung) und der Hennefeste (westliche Richtung).

Am östlichen Ortsrand durchzieht der Birkenbach das Dorf.
Das typische Haufendorf ist in seiner Orts- und Baustruktur nach wie vor dörflich geprägt.
Größere Wohnansiedlungen entstanden in den letzten 10 Jahren nicht.
Erweiterungen wurden vorwiegend im Siedlungscharakter durchgeführt (Siechengraben, Schönhagener Str., Mühlberg, etc.).
Weisen die älteren Grundstücke noch traditionelle Nutzungsformen auf, so kann man bei den Neubauten moderne Gestaltungsformen wie Ziergarten, Teich und Stellplätze erkennen.
In Birkenfelde lassen sich auf Grund topographischer Verhältnisse ursprüngliche Dorfränder ganz gut erkennen.
Weitere prägnante Merkmale der Gemeinde bilden:

a) die Lage der St. Leonard-Kirche auf einem Felsmassiv

b) der Bestand eines Altenpflegeheimes in einem ehem. Herrenhaus - mit weit auslaufenden Freiflächen

c) das Vorhandensein einer relativ großen Freifläche im Ortsmittelpunkt (Festplatz)

d) kleine Nebenstraßen mit hohen Steigungsverhältnissen (Eichholz; Hahnstraße)

e) relativ großflächige, siedlungsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten im nördlichen, südlichen und westlichen Ortsrand

f) eingeschränkte Möglichkeiten der Lückenbebauung

g) vom Bauzustand und deren Qualität sehr gut erhaltene bzw. ausgebildete Dorfstraßen

h) Im Bereich verlängerte Hahnstraße existiert eine ehem. gewerblich genutzte Fläche mit Gebäuden.
Die Einbeziehung in die örtliche Struktur könnte über einen VE-Plan, sinnvoll gestaltet werden.

i) Gegenwärtig erfolgt mit dem grundhaften Ausbau der Ortsdurchfahrt im Mitteldorf bis Schönhagener Straße die grundhafte Erneuerung von Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen einschl. Neubau einer Kläranlage.

Aus diesen Besonderheiten ergeben sich zwangsläufig Anhaltspunkte, deren planerische Beachtung bei der Neuausweisung von Bauland *mit* berücksichtigt *werden können.*

2. Städtebauliche Zielsetzung

Die vorliegende Satzung hat *nach wie vor* zur Zielstellung die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich klarzustellen (klarstellende Wirkung). Daneben sollen *neue* einzelne Außenbereichsgrundstücke in den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen mit einbezogen werden und ihnen durch die Abrundung erstmals Baulandqualität verliehen werden (konstitutive Wirkung).

Die Satzung verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

1. eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslagen von Birkenfelde zu gewährleisten und zu sichern,
2. Klarheit über die Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs zu schaffen und dadurch Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu geben,
3. einzelne Grundstücke am Siedlungsrand in den Innenbereich mit einzubeziehen und den im Zusammenhang bebauten Ortsteil abzurunden, mit dem Ziel Baurecht für ca. 6 Wohnstandorte zu schaffen.
4. Grün- und Freiflächen im Innenbereich zu sichern.

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

3.1. Allgemein

Das Bauplanungsrecht (Baugesetzbuch) unterscheidet grundsätzlich drei Gebietsarten, in denen verschiedene 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 Absatz 1 BauGB) oder Natur-und Umweltschutz entgegen stehen* . Im Außenbereich ist das Bauen prinzipiell unerwünscht, einzelne Gebäude, wie z.B. landwirtschaftliche Anwesen, sind jedoch auch hier zulässig.
Gebäude, die im Außenbereich bereits genutzt werden, *stehen unter Bestands-oder Vertrauensschutz soweit diese genehmigt bzw. nachweislich vor 1985 errichtet wurden.*

Die vorliegende Satzung stellt die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom Außenbereich dar.

3.2. *Zusätzliche* Planungsvorgaben

Der Gemeinde Birkenfelde liegt ein Flächennutzungsplan als Entwurf seit 1992 vor.
Die Siedlungsstruktur und funktionellen Grundsatzbedingungen ließen eine relativ großflächige Ausweisung von Bauflächen in der südlichen und nördlichen Ortsrandlage zu. Teilweise wurden Bauflächen vom FNP in die vorgesehenen Abrundungen einbezogen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Bereiche deren Erschließung abgesichert bzw. realisiert sind.

Der Flächennutzungsplan wurde in den letzten Jahren nicht weiter fortgeschrieben, so dass nach wie vor Planungsstand „Entwurf" als grobe Orientierungshilfe vorherrscht.

3.3. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Für das Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der durch die vorliegende Satzung deutlich abgegrenzt worden ist, gilt:

Grundsätzlich sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig. Das Vorhaben sollte sich jedoch nach

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Flächennutzungsplanentwurf wurde auch der Innenbereich der Ortslage nutzungsmäßig näher charakterisiert. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Misch- und Wohngebietsfläche.

Ist die Umgebung eines Vorhabens im nicht beplanten Innenbereich mit einem solchen Baugebiet der Baunutzungsverordnung identisch, (z. B. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet), findet die Baunutzungsverordnung Anwendung, als wäre das Gebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Dies gilt allerdings nur für die Art der baulichen Nutzung.

3.4. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Der Außenbereich sollte grundsätzlich nicht bebaut werden. Einzelne Vorhaben, wie z. B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind jedoch im Außenbereich vorzugsweise auszuführen.

Alle sonstigen Vorhaben sind im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig.

3.5. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der *Ergänzungs*flächen

Durch die vorliegende Satzung werden einzelne Außenbereichsgrundstücke in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil" mit einbezogen und gewinnen damit Baulandcharakter. Eine Abrundung ist nur zulässig, wenn die Grenzlinie zwischen dem Außen- und Innenbereich begradigt oder vereinfacht wird. Eine Einbeziehung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken ist:

1. Die Abrundung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
2. Die Abrundungsgrundstücke müssen durch die unmittelbare Umgebung hinreichend geprägt sein.
3. Die Erschließung muss gesichert sein.

Die in der Satzung von 1997 einbezogenen Ergänzungsflächen sind bis zum heutigen Stand Bauwerbern zur Verfügung gestellt worden. Bis auf das Flurstück 100/4 unmittelbar am Friedhofsbereich erfolgte auch die Wohnhausbebauung bzw. Nutzung.
Vorgesehen ist lt. jetzigem Eigentümer des Flurstückes 100/4, die Wohnhauserrichtung im kommenden Jahr 2018 durchzuführen.

Da der Bedarf an bauwilligen jungen Einwohnern wieder in Birkenfelde zugenommen hat und die Nachfrage aufgrund fehlender bzw. kurzfristig nicht zur Verfügung stehender Baugrundstücke innerhalb der Ortslage nicht abgedeckt werden kann, wurden 3 prädestinierte neue Ergänzungsflächen in die Satzung mit einbezogen. Auf allen 3 Standorten gibt es bereits potentielle Bauwerber die relativ zeitnah ein Wohnhaus errichten möchten. Dabei handelt es sich um folgende Ergänzungsflächen:

E1 – nördlicher Ortsrand – Teilflächen aus Flur 2
Flurstücke 399/53, 55/7, 55/4, 54/1, 54/2

Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die direkt an die Straße nach Rumerode angrenzt. Die Möglichkeit der kompletten Erschließung ist durch vorh. Erschließungsanlagen gesichert.

Jedoch ist die Ergänzungsfläche §1 abwassertechnisch über einen Bestandskanal DN 300 in der Rumeröder Straße erschlossen. Die Kanalisation entspricht bzgl. der Ableitung von Rohabwasser nicht dem Stand der Technik. Daher ist für die Planung des Wohngebietes für 4 EFH derzeit die Installation von Grundstücksbezogenen vollbiologischen Kleinkläranlagen notwendig. Die Erneuerung der Kanalisation (Trennsystem) mit zentraler Abwasserableitung zur Ortskläranlage ist im Rahmen des kommunalen Straßenbaus Mitteldorf/Rumeröder Straße (ca. 350 m) der Gemeinde Birkenfelde möglich. Für eine gesonderte Beratung stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgungs-anlage auf der Basis der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung des WAZ. Für die Herstellung des Trinkwasseranschlusses erfolgt die Erhebung des Baukostenzuschusses sowie der Hausanschlusskosten gemäß dieser Satzung.

Frequentiert wird der Bereich durch eine Elektrofreileitung und Trinkwasserleitung, die aber keinen zwingenden Einfluss auf die zukünftige Bebauung darstellt.

Mit dem Flurstück 55/7, welches derzeit mit einem Bungalow bebaut ist, wurde auch ein bisher baurechtlich problemhaftes Grundstück mit einbezogen, dessen vollständige Umnutzung als Wohnhaus nun mit ermöglicht wird.

Auf der E1-Fläche könnten somit 3-4 Wohnhäuser entstehen.

Die mit 40 m gewählte relativ großzügige Bebauungstiefe wurde aufgrund des zur Straße anstehenden Böschungsbereiches gewählt, um so auch nicht unterkellerte Eigenheime zu ermöglichen.

Die vorgesehene Baugrenze mit 25 m Abstand von der Straße soll für die Hauptanlage (WH) noch eine gewisse städtebauliche Einordnung garantieren. Nebenanlagen können auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.

Auf eine östliche Randeinfassung mit zum Beispiel einer Feldhecke wurde bewusst verzichtet, weil durch die Gemeinde Birkenfelde eine Wohnbebauung parallel zur Hahnstraße in nördlicher Richtung über einen B-Plan zeitnah vorgesehen ist.

Um hier in Zukunft keine Interessenskonflikte (Naturschutz/Baugebiet) herbeizuführen, erfolgte keine Ausweisung der Naturschutzfläche. Später wird, wie im nördlichen E1-Bereich vorgesehen, der B-Planbereich durch eine Feldhecke abgegrenzt.

E2 – nordöstlicher Randbereich– Teilfläche aus Flur 4
Flurstück 104/3

Die Fläche grenzt über einen befestigten Weg quasi die Verlängerung der „Hahnstraße" an eine Erschließungsstraße mit allen Möglichkeiten des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsanlagen. Jedoch ist die Ergänzungsfläche E2 abwassertechnisch über die Hahnstraße im Mischsystem erschlossen. Bis zur weiteren abwassertechnischen Erschließung der Straße Mitteldorf (zentraler Anschluss Hahnstraße) hat die Abwasserbehandlung grundstücksbezogen in einer vollbiologischen Kleinkläranlage zu erfolgen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage auf der Basis der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung des WAZ. Für die Herstellung des Trinkwasseranschlusses erfolgt die Erhebung des Baukostenzuschusses sowie der Hausanschlusskosten gemäß dieser Satzung.

Durch Übernahme des Grundstückes an einen neuen Eigentümer besteht potentieller Baubedarf.

Die Tiefe des „Baugrundstückes" orientiert sich anhand der neuen Klarstellungslinie. Die Breite endet mit Anfang der Bebauung auf der anderen Straßenseite.

Die Bebauung entsprechend des Flächenzuschnittes ist für ein Wohnhaus prädestiniert.

Die Abgrenzung des Wohngrundstückes zur offenen Landschaft soll über einen 5,0 m breiten Pflanzstreifen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Das gesamte Grundstück soll in die Nutzung als Wohngrundstück mit einbezogen werden.

E3 – südlicher Ortsrand – Teilflächen aus Flur 3
Flurstücke 21/21, 355

Die vorgesehenen Ergänzungsflächen am Ende der Sackgasse „Oberes Eichholz" bilden quasi den baulichen Abschluss einer vollständig erschlossenen Wohnstraße.

Notwendig sind die Fortführung der Erschließungsanlagen auf die möglichen zwei Wohngrundstücke rechts und links der Straße.

Die Ergänzungsfläche E3 ist abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Der zentrale Anschluss der Straße Oberes Eichholz erfolgt im II. BA der OD 2018.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage auf der Basis der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung des WAZ. Für die Herstellung des Trinkwasseranschlusses erfolgt die Erhebung des Baukostenzuschusses sowie der Hausanschlusskosten gemäß dieser Satzung.

Aufgrund der geodätischen Höhenlage der Ergänzungsfläche kann der Versorgungsdruck gemäß DVGW-Regelwerk W 400T.1 aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht bereitgestellt werden.

Zur Druckerhöhung ist daher gemäß Pkt. 3 „Zu § 4 Abs. 4 AVBWasserV -. Art der Versorgung" der Ergänzenden Bestimmung des WAZ vom 12.12.2003 zur „Versorgung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" vom 20.06.1980 (BGbl. I Seite 750, 1067) eine Druckerhöhungsanlage nach den Regeln der Technik durch den Grundstückseigentümer zu installieren und zu betreiben.

Im östlichen Anschluss der E3-Flächen fällt das Gelände mittels Böschung in Richtung Mühlberg-Straße.

Der noch vorhandene, aber kaum genutzte Tennisplatz auf dem Flurstück 355 wird aufgegeben und von Seiten der jetzigen Eigentümer der Wohnbebauung zur Verfügung gestellt.

Alle eingezogenen Flurstücke der Ergänzungsfläche E3 gehören einem Eigentümer, so dass eine zukünftige Nutzung entsprechend des vorherrschenden Flächenzuschnittes auch garantiert ist.

Die mögliche Bebauungstiefe orientiert sich jeweils an der Klarstellungslinie.

Der südliche Grundstücksabschluss bildet auch hier die Fortführung des Pflanzstreifens der ehem. Ergänzungsfläche (Flurstück 21/20).

Zusätzlich sollen auf dem Flurstück 21/21 Obstbäume (ca. 15 Stück) in Reihung zu den davor liegenden Wohngrundstücken gepflanzt werden.

E4 – südwestliche Ortsrandlage– Teilfläche aus Flur 4
Flurstück 259/24

Die Ergänzungsfläche E4 ist nicht mehr Bestandteil der Planung mit Stand 03/2018.

3.5.1 Bauliche Nutzung

*Die bauliche Nutzung der Ergänzungsflächen **1-3** sollte sich an einem „Allgemeinen Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO orientieren.*

3.5.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sollte Maßstab der Gestaltung der baulichen Anlagen die örtlich vorherrschende Bebauung sein.
Einschränkungen sollten sich vorrangig auf Flachdächern der Hauptanlage beziehen.

3.5.3 Stellplätze

Jeder Grundstückseigentümer bzw. Bauwerber hat dem Bauantrag einen Nachweis von 1,5 Stellplätzen für PKW's je Wohneinheit, für das ihm eigene Wohngrundstück beizufügen (§ 49 BauO).

4. Hinweise zu Festlegungen der Innenbereichsgrenze

4.1. Allgemeine

Für die gewachsene Ortsstruktur von Birkenfelde trifft der gesetzliche Grund und auch Normalfall zu, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

Die jetzige Innenbereichsgrenze resultiert vorwiegend aus der planerischen Übernahme der Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1997.

Mit Unterlegung des aktuellen Luftbildes auf die katastermäßige Planfassung wurden einige Defizite in Bezug auf Katastergrenzen und baulicher Bestand festgestellt.

Mittels Vorortbesichtigungen und Einbeziehung der betroffenen Bürger wurde versucht, die Klarstellungslinie der vorherrschenden Nutzung und im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit anzupassen.

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass bisherige Gartenflächen nicht mehr zum Anbau von Gemüse etc. genutzt, sondern zu freizeitlichem Zwecke umfunktioniert bzw. umgestaltet werden.

4.2. Speziell – Änderung/Korrektur/Arrondierung der Klarstellungslinie (K-Linie) gegenüber dem Planstand 1997

Steinscher Platz

Änderung der Klarstellungslinie bei
Flur 2, Flurstücke 32/80, 32/79 durch Einbeziehung des hinteren Grundstücksteiles (auf Flurstücksgrenzen) infolge baulicher Nebenanlagennutzung.

Vor dem Dorfe (westlicher Teil)

Änderung der Klarstellungslinie wie vor, jedoch bei
Flur 4, Flurstücke 23/105, 23/106, 27/29, 27/15

Mitteldorf (nordwestlicher Teil)

Korrektur der Klarstellungslinie infolge Einbeziehung von Gebäudebeständen der Flur 4, Flurstücke 324, 323, 322, 328, 325.

Oberdorf/Pfingstrasen (nördlicher Teil)

Korrektur der Klarstellungslinie infolge Einbeziehung von Gebäudebeständen der Flur 4, Flurstück 315

Oberdorf/Pfingstrasen (westlicher Teil)

Es ist im Bereich der Feuerwehr vorgesehen, eine bauliche Erweiterung seitens der Gemeinde durchzuführen, dementsprechend bedarf es der Veränderung der K-Linie in diesem Bereich Flur 4, Flurstück 20/1

Oberdorf (südlicher Teil)

Die Korrektur der Klarstellungslinie basiert auf beabsichtigten Grundstücksnutzungsänderungen und Einbeziehung bereits vorhandener Gebäudebestände (Scheune, Ställe, Nebengelasse)
Flur 4, Flurstücke 307/2, 306/3, 305

Schönhagener Straße (westlicher Teil)

Änderung der K-Linie auf die derzeit vorherrschenden Nutzungsbedingungen/Gebäudebestände und Flurstücke 294 auf die Grundstücksgrenze
Flur 4, Flurstücke 297, 295, 294
Flur 3, Flurstücke 123, 122

Schönhagener Straße (südwestlicher Teil)

Änderung der K-Linie auf die derzeit vorherrschenden Nutzungsbedingungen/Gebäudebestände und Flurstücke 294 auf die Grundstücksgrenzen
Flur 3, Flurstücke 8/14, 8/18, 10/9, 8/10, 8/9

Oberes Eichholz (südlicher Teil)

Änderung der K-Linie auf die sich im Laufe der Zeit geänderte Grundstücksnutzung mit den entsprechenden Nebenanlagen
Flur 3, Flurstücke 115, 21/4, 21/14, 21/21

Am Mühlberg(südwestlicher Teil)

wie vor, jedoch
Flur 4, Flurstücke 370, 369, 368
Flur 3, Flurstück 135

Eichholz (südlicher Teil)

Änderung der K-Linie auf die vorhandenen Gebäudebestände und veränderte Nutzung im hinteren Grundstücksbereich
Flur 4, Flurstücke 356, 355, 354, 352, 353

Schmiedeweg (südöstlicher Teil)

Arrondierung der K-Linie an die bestehenden Grundstücksgrenzen
Flur 3, Flurstücke 151, 152

Im Graben (östlicher Teil)

Änderung der K-Linie an den Gebäudebestand
Flur 4, Flurstücke 214

Siechengraben (nördlicher Teil)

wie vor, jedoch
Flur 2, Flurstücke 88, 87, 86, 85, 84, 83/2, 183/3

Siechengraben (südlicher Teil)

Korrektur der K-Linie auf die Grundstücksgrenzen
Flur 3, Flurstücke 58/2, 195/57

Im Graben (nordwestlicher Teil)

Änderung der K-Linie auf den Gebäudebestand und Nutzungsebene
Flur 4, Flurstücke 220, 230, 229, 228, 226, 224, 223/2

Hahnstraße (östlicher Teil)

wie vor, jedoch
Flur 4, Flurstücke 104/3, 105,103, 246, 244, 245, 243, 242, 240, 227, 226, 228, 229, 230

Hahnstraße (westlicher Teil)

Korrektur der K-Linie auf die Grundstücksgrenzen
Flur 4, Flurstücke 97/5, 97/3, 96/2, 96/4

Mitteldorf (östlicher Teil)

Korrektur der K-Linie auf die Nutzungsebene der Grundstücke und entlang von Flurstücksgrenzen
Flur 4, Flurstücke 272, 271, 270, 268

5. Grünordnerische Belange/Naturschutz/ökologischer Ausgleich

Mit der neuen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (BauGB §34) wird wie vor der allgemeine planungsrechtliche Rahmen für die Ortsbebauung vorgegeben.
Im Wesentlichen müssen deshalb alle einbezogenen Grundstücke Baulandcharakter aufweisen. Eine grünordnerische Beurteilung / Einschätzung beschränkt sich somit auf o.g. Rechtsbezug.
Die E1-Fläche befindet sich derzeit noch im LSG-„Obereichsfeld". Mit Inkrafttreten der K+E-Satzung erfolgt die Herausnahme.
Alle Ergänzungsflächen liegen zudem im Naturpark Nr.III „Eichsfeld-Hainich-Werratal" und und E1 sowie E3 in dem Vogelschutzgebiet Nr. 12 „Werrabergland südwestlich Uder". Letzteres umgreift auch die Ortslage, ausgenommen die nordöstliche Richtung. Einschlägiger Regelungsbedarf hieraus bestehen nicht.

Bis auf die E1-Fläche (Gründe wurden schon erwähnt) wurde versucht, den relativ freien Übergang zur Landschaft durch eine jeweilige Pflanzhecke abzugrenzen.

Die konkrete Ausgleichsregelung der neuen Ergänzungsflächen soll über einen städtebaulichen Vertrag (vor dem Satzungsbeschluss) zwischen Gemeinde und UNB des LK Eichsfeld erfolgen. Die ursprünglich vorgesehene Einbeziehung der Umsetzungsmaßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie am Birkenbach (innerhalb der Gemarkung Birkenfelde) werden im Rahmen dieser Satzung nicht mit berücksichtigt.
Vielmehr gibt es nach Abstimmung mit den Eigentümern der Ergänzungsflächen, der UNB und der Gemeinde folgenden Konsens:

- *Die Ermittlung des ökologischen Ausgleiches erfolgt Grundstücksbezogen über eine Bilanzierung (siehe Anlage) Darin ist die jeweilige grundstücksbezogene GRZ (für Haupt,- und Nebenanlagen) mit festgeschrieben worden.*
- *Der von den Eigentümern nicht zu kompensierende Betrag/Anteil kann über das kreisliche Ökokonto geldmäßig ausgeglichen werden*
- *Basis der Vereinbarung bildet nach wie vor die vertragliche Regelung UNB und Gemeinde Birkenfelde*
- *Zeitnah wird die Gemeinde zur Absicherung ihrer Belange mit den jeweiligen Eigentümern der Ergänzungsflächen eine vertragliche Basis schaffen.*

6. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Klarstellungssatzung sind keine bekannten Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Sollten sich im Rahmen weiterer Planungen, Erschließungen und Bauausführungen Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde im Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Die Ergänzungsflächen der o.g. Satzung sind nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als altlastverdächtige Flächen (ALVF) i.S.v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. 03. 1998 (BGBl. I S. 502 erfasst.

7. Abfallrecht

Die Entsorgung der auf den neuen Baugrundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung), d.h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft) anzudienen.

8. Bodenschutz

Bei den vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den Ergänzungs-flächen ist es erforderlich zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umfangs mit dem Boden
(§ 1a BauGB), alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeits-techniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen durch die Gemeinde gegenüber den Bauherren durch-zusetzen, bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen:

- *Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung 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, Untergrund) durchzuführen. Zuvor ist der Pflanzenauf-wuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kultur-fähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Die Aushub-materialien sind für eine Wiederverwendung ordnungsgemäß zu sichern.*
- *Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober-, Unterboden, Untergrund) 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.*

9. Verfahrensablauf

Basis dieser neuen Planfassung der Klarstellungssatzung von Birkenfelde bildete die Satzung aus 12/1997.

Der Gemeinderat verfolgt mit Beginn des Verfahrens die Absicht transparent gegenüber den Bürgern zu wirken, so dass vom Ablauf her sowohl ein Aufstellungsbeschluss gefasst, wie auch die Bevölkerung frühzeitig mit einbezogen wurde.

Der Entwurf vom Stand 12/2017 ist gleichfalls auch ein Ergebnis mehrerer Diskussionen verschiedenster Varianten, auch wie eingangs erwähnt, die Einbeziehung von möglichen Ergänzungsflächen bzw. die Erstellung einer überarbeiteten Klarstellungslinie.

Tabellarischer Ablauf

26.07.2017	-	*Aufstellungsbeschluss einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Ergebnis verschiedenster Beratungen im Vorfeld mit Ratsmitgliedern*
22.08.2017	-	*Frühzeitige Bürgerbeteiligung mittels Erörterungstermin im Bürgermeisteramt von Birkenfelde*
Jan./Feb.2018	-	*Beteiligung Träger öffentlicher Belange – Planstand 12/2017*
08.02. + 01.03.2018	-	*Abstimmung mit Herrn Weding von der Bauleitplanung des LK Eichsfeld*
21.03.2018	-	*Besprechung mit Berührten Bürgern/Eigentümer der Ergänzungsflächen zu ökolog. Ausgleich*
21.03.2018	-	*Neuaufstellung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zum Planstand 03/2018 sowie erneute Beteiligung TÖB's + öffentliche Auslegung*
24.03. – 26.04.2018	-	*Bürgermeister von Birkenfelde öffentliche Auslegung – Planstand 12/2017*
April/Mai 2018	-	*öffentliche Auslegung + Trägerbeteiligung Abstimmung UNB, Bürger + Gemeinde zum ökologischen Ausgleich der Ergänzungsflächen*

10. Immissionsschutz

Auch in diesem Bereich sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Einschränkungen oder „Immissionsherde" bekannt.

11. Wasserrechtlicher Belang

Entsprechend der nachrichtlichen Information gibt es in Bezug auf TWSZ oder wasserrechtlicher Nutzungen keine Beschränkungen innerhalb der Ortslage.
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bei den Neubauten gemäß ThürVersVO vom 03.4. 2002 auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde beim LK EIC.
Das anfallende Abwasser ist über die vorhandene SW-Kanäle der zentralen Abwasserbehandlungsanlage „Birkenfelde" einzuleiten.

12. Geologische Belange

Eventuelle Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
Ebenso sind die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschl. der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich durch den Verursacher zu veranlassen.

13. Landwirtschaftliche Belange

Bestehende Pachtverträge sind für den zu beanspruchenden Flächenteil gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S. 42) ordnungsgemäß zu beenden. Zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten sind die Landwirtschaftsbetriebe rechtzeitig über den Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme zu informieren. Das ist erforderlich, um im Rahmen der Antragstellung der EU-Agrarförderung für landwirtschaftliche Flächen Rückforderungen von Zahlungen zu vermeiden.
Entstehende wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen.
Sollten für die Umsetzungsmaßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie am Birkenbach landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden, sind die Belange der Landwirtschaft in der Form einer weiteren Beteiligung des Landwirtschaftsamtes zu berücksichtigen.

14. Geodätische Belange

Im Planungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (TP und/oder NivP) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind die Festpunkte, entsprechend § 5 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung, besonders zu schützen.
Sollten im Bearbeitungsgebiet künftig Baumaßnahmen erfolgen, so ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme eine Stellungnahme zu den geodätischen Festpunkten vom zuständigen Katasterbereich des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation einzuholen.

15. Belange der Thüringer Energienetze

Für notwendige Änderungen an den bestehenden Versorgungsanlagen im Zusammenhang von Baumaßnahmen oder zur Herstellung der Baufreiheit ist der Regionale Netzbetrieb Bleicherode der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode rechtzeitig schriftlich zu beauftragen.
Im Falle notwendiger Änderungen ist den Mitarbeitern und Rahmenvertragsfirmen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG der uneingeschränkte Zugang zur Baustelle zu gewähren.
Die Kostenübernahme regelt sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach bestehenden Verträgen (Konzessionsvertrag, geltenden Rahmenvertrag).

16. Bergbauliche Belange

Für den Planbereich liegen gemäß Stellungnahme des Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.Mai 2001) vor.

17. Belange Brand-und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist in Birkenfelde gesichert.
Die Zufahrten zu den Ergänzungsflächen ebenfalls.
Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten.

18. Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen

Im Bereich der vorliegenden Satzung sind folgende Gebäude bzw. Objektes Bestandteil der Denkmalliste.

	Straße	Nr.
• Pfarrkirche	Hahnstraße	
• Pfarrhaus	Im Graben	41
• Wohnhaus	Mitteldorf	89
• Gehöft	Mitteldorf	103
• Wohnhaus	Mitteldorf	106
• Gehöft	Mitteldorf	107
• Gehöft	Mitteldorf	113
• Gehöft	Mitteldorf	114
• Gehöft	Mitteldorf	116
• Gasthaus	Mitteldorf	117
• Gehöft	Oberdorf	75
• Herrenhaus	Oberdorf	83
• Wohnhaus	Schönhagener Str.	69
• Wohnhaus	Steinerhof	134
• Bachlauf	Mitteldorf	
• Mauer	Im Graben	
• und kleinere Ensemble sowie Bildstöcke		

19. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildete ein Luftbild mit Unterlegung der Katastergrenzen.

Hauptaugenmerk bildet im Zusammenhang mit der Satzung vorrangig die Planungsgrenze zwischen Innen. und Außenbereich sowie die Ergänzungsflächen.

Aufgestellt:
Uder, im Dezember 2017

Kobold
AI GmbH KVU

Anlage
Festlegungs- und Abrundungssatzung
Stand 12/1997 und ökol. Bilanzierung

Geändert und Ergänzt:
Uder, im März 2018

Kobold
AI GmbH KVU

KVU AI GmbH
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
Straße der Einheit 85, 37318 Uder

Maßnahme:

Klarstellungs- & Ergänzungssatzung
Gemeinde Birkenfelde
Landkreis Eichsfeld

Auftraggeber: Gemeinde Birkenfelde
über VG Uder
Siedlung 14
37318 Uder

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Ergänzungsfläche E2 - Hildebrand

Bereich /Bezeichnung	Bestand					Planung					Bilanz
	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Wertpunkte
	gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Ergänzungs-fläche E2	**Ackerland** Flurstück 104/3 (Teilfläche-Bauland)	4110	20	1.120 m²	22.400 WP	**Summe bebaubare Grundstücksfläche** Festlegung GRZ 0,5 x Fläche Baugrundstücke	9110	0	560 m²	0 WP	
						Summe der nicht bebaubare Grundstücksfläche	9110	20	560 m²	11.200 WP	
	Ackerland Flurstück 104/3 (Teilfläche-Feldhecke)	4110	20	575 m²	11.500 WP	**Anpflanzung einer 5m breiten und 115m langen Feldhecke** am nördlichen und östlichen Flurstücksrand	6110	35	575 m²	20.125 WP	
						Anpflanzung Obstbäume (Flächenansatz: 30m²/Baum) auf zwei Bauplätzen im hinteren Grundstücksbereich **6 Stück**		15	180 m²	2.700 WP	
Summen:				**1.695 m²**	**33.900 WP**				**1.875 m²**	**34.025 WP**	**125 WP**
										ökologischer Wertverlust der Ergänzungsfläche E2 - Hildebrand:	**125 WP**
										ökologischer Ausgleich/Kompensation durch Ökokonto des Landgreises Eichsfeld mit 0,4 €/Wertungspunkt für Ergänzungsfläche E2 - Hildebrand:	**- 50,00 €**

* Fläche mit CAD ermittelt;

Uder, den 20.03.2018

gez. Z. Kobold

KVU AI GmbH
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
Straße der Einheit 85, 37318 Uder

Maßnahme:

Klarstellungs- & Ergänzungssatzung
Gemeinde Birkenfelde
Landkreis Eichsfeld

Auftraggeber: Gemeinde Birkenfelde
über VG Uder
Siedlung 14
37318 Uder

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Ergänzungsfläche E3 - Kahlmeier Süd

Bereich /Bezeichnung	Bestand					Planung					Bilanz
	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Wertpunkte
	gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Ergänzungs-fläche E1	**Ackerland** Flurstück 21/21 (Teilfläche-Bauland)	4110	20	1.200 m²	24.000 WP	**Summe bebaubare Grundstücksfläche** Festlegung GRZ 0,42 x Fläche Baugrundstücke	9110	0	504 m²	0 WP	
						Summe der nicht bebaubare Grundstücksfläche	9110	20	696 m²	13.920 WP	
	Ackerland Flurstück 21/21 (Teilfläche-Feldhecke)	4110	20	175 m²	3.500 WP	**Anpflanzung einer 5m breiten Feldhecke**	6110	40	175 m²	7.000 WP	
						Anpflanzung Obstbäume (Flächenansatz: 30m²/Baum) auf demi Bauplatz im hinteren Grundstücksbereich **15 Stück**		15	450 m²	6.750 WP	
Summen:				**1.375 m²**	**27.500 WP**				**1.825 m²**	**27.670 WP**	**170 WP**

ökologischer Wertverlust der Ergänzungsfläche E3 - Kahlmeier Süd :	**170 WP**
ökologischer Ausgleich/Kompensation durch Ökokonto des Landgreises Eichsfeld mit 0,4 €/Wertungspunkt für Ergänzungsfläche E3 - Kahlmeier Süd :	**- 68,00 €**

* Fläche mit CAD ermittelt;

Uder, den 20.03.2018

gez. Z. Kobold

KVU AI GmbH
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
Straße der Einheit 85, 37318 Uder

Maßnahme:

Klarstellungs- & Ergänzungssatzung
Gemeinde Birkenfelde
Landkreis Eichsfeld

Auftraggeber: Gemeinde Birkenfelde
über VG Uder
Siedlung 14
37318 Uder

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Ergänzungsfläche E3 - Kahlmeier Nord

Bereich /Bezeichnung	Bestand					Planung					Bilanz
	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Wertpunkte
	gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Ergänzungs-fläche E3	**ehem. Tennisplatz** Flurstück 355 (Teilfläche-Bauland)	9213	5	455 m²	2.275 WP	**Summe bebaubare Grundstücksfläche** (GRZ 0,4; zzgl 50% von GRZ) ergibt 0,6 x Fläche Baugrundstücke	9110	0	273 m²	0 WP	
						Summe der nicht bebaubare Grundstücksfläche	9110	15	182 m²	2.730 WP	
						Anpflanzung Obstbäume (Flächenansatz: 30m²/Baum) auf dem Bauplatz im hinteren Grundstücksbereich		15	0 m²	0 WP	
Summen:				**455 m²**	**2.275 WP**				**455 m²**	**2.730 WP**	**455 WP**

ökologischer Wertverlust der Ergänzungsfläche E3 - Kahlmeier Nord :	**455 WP**
ökologischer Ausgleich/Kompensation durch Ökokonto des Landgreises Eichsfeld mit 0,4 €/Wertungspunkt für Ergänzungsfläche E3 - Kahlmeier Nord :	**- 182,00 €**

* Fläche mit CAD ermittelt;

Uder, den 20.03.2018

gez. Z. Kobold

KVU AI GmbH
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
Straße der Einheit 85, 37318 Uder

Maßnahme:

Klarstellungs- & Ergänzungssatzung
Gemeinde Birkenfelde

Landkreis Eichsfeld

Auftraggeber: Gemeinde Birkenfelde
über VG Uder
Siedlung 14
37318 Uder

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Ergänzungsfläche E1 - D. Oesterheld

Bereich /Bezeichnung	Bestand					Planung					Bilanz
	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Wertpunkte
	gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Ergänzungs-fläche E1	**Ackerland** Flurstück 55/7 (Teilfläche-Bauland)	4110	20	497 m²	9.940 WP	**Summe bebaubare Grundstücksfläche** Festlegung GRZ auf 0,5 x Fläche Baugrundstücke	9110	0	249 m²	0 WP	
						Summe der nicht bebaubare Grundstücksfläche	9110	20	249 m²	4.970 WP	
						Anpflanzung Obstbäume (Flächenansatz: 30m²/Baum) auf dem Flurstück im hinteren Grundstücksbereich **3 Stück**		15	90 m²	1.350 WP	
Summen:				**497 m²**	**9.940 WP**				**587 m²**	**6.320 WP**	**-3.620 WP**

ökologischer Wertverlust der Ergänzungsfläche E1 - D.Oesterheld :	**-3.620 WP**
ökologischer Ausgleich/Kompensation durch Ökokonto des Landgreises Eichsfeld mit 0,4 €/Wertungspunkt für Ergänzungsfläche E1 - D. Oesterheld :	**1.448,00 €**

* Fläche mit CAD ermittelt;

Uder, den 26.03.2018

gez. Z. Kobold

KVU AI GmbH
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
Straße der Einheit 85, 37318 Uder

Maßnahme:

Klarstellungs- & Ergänzungssatzung
Gemeinde Birkenfelde
Landkreis Eichsfeld

Auftraggeber: Gemeinde Birkenfelde
über VG Uder
Siedlung 14
37318 Uder

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Ergänzungsfläche E1 - Gerhard Schabacker

Bereich /Bezeichnung	Bestand					Planung					Bilanz
	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Wertpunkte
	gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Ergänzungs-fläche E1	**Ackerland** Flurstücke 54/1 und 54/2 (Teilfläche- Bauland)	4110	20	1.520 m²	30.400 WP	**Summe bebaubare Grundstücksfläche** (Festlegung GRZ 0,5 x Fläche Baugrundstücke	9110	0	760 m²	0 WP	
						Summe der nicht bebaubare Grundstücksfläche	9110	20	760 m²	15.200 WP	
						Anpflanzung Obstbäume (Flächenansatz: 30m²/Baum) auf dem Bauplatz im hinteren Grundstücksbereich **6 Stück**		15	180 m²	2.700 WP	
Summen:				**1.520 m²**	**30.400 WP**				**1.700 m²**	**17.900 WP**	**-12.500 WP**

ökologischer Wertverlust der Ergänzungsfläche E1 - G. Schabacker :	**-12.500 WP**
ökologischer Ausgleich/Kompensation durch Ökokonto des Landgreises Eichsfeld mit 0,4 €/Wertungspunkt für Ergänzungsfläche E1 - G. Schabacker :	**5.000,00 €**

* Fläche mit CAD ermittelt;

Uder, den 20.03.2018

gez. Z. Kobold

KVU AI GmbH
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
Straße der Einheit 85, 37318 Uder

Maßnahme:

Klarstellungs- & Ergänzungssatzung
Gemeinde Birkenfelde
Landkreis Eichsfeld

Auftraggeber: Gemeinde Birkenfelde
über VG Uder
Siedlung 14
37318 Uder

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Ergänzungsfläche E1 - Kirchenland

Bereich /Bezeichnung	Bestand					Planung					Bilanz
	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Wertpunkte
	gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Ergänzungs-fläche E1	**Ackerland** Flurstück 399/53 (Teilfläche-Bauland)	4110	20	2.320 m²	46.400 WP	**Summe bebaubare Grundstücksfläche** (GRZ 0,35; zzgl 50% von GRZ) ergibt 0,5 x Fläche Baugrundstücke	9110	0	1.160 m²	0 WP	
						Summe der nicht bebaubare Grundstücksfläche	9110	20	1.160 m²	23.200 WP	
	Ackerland Flurstück 399/53 (Teilfläche-Feldhecke)	4110	20	200 m²	4.000 WP	**Anpflanzung einer 5m breiten Feldhecke**	6110	35	200 m²	7.000 WP	
						Anpflanzung Obstbäume (Flächenansatz: 30m²/Baum) auf zwei Bauplätzen im hinteren Grundstücksbereich **6 Stück**		15	180 m²	2.700 WP	
Summen:				**2.520 m²**	**50.400 WP**				**2.700 m²**	**32.900 WP**	**-17.500 WP**

ökologischer Wertverlust der Ergänzungsfläche E1 - Kirchenland :	**-17.500 WP**
ökologischer Ausgleich/Kompensation durch Ökokonto des Landgreises Eichsfeld mit 0,4 €/Wertungspunkt für Ergänzungsfläche E1 - Kirchenland :	**7.000,00 €**

* Fläche mit CAD ermittelt;

Uder, den 20.03.2018

gez. Z. Kobold

KVU AIGmbH
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
Straße der Einheit 85, 37318 Uder

Maßnahme:

Klarstellungs- & Ergänzungssatzung
Gemeinde Birkenfelde
Landkreis Eichsfeld

Auftraggeber: Gemeinde Birkenfelde
über VG Uder
Siedlung 14
37318 Uder

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Ergänzungsfläche E2 - Hildebrand

Bereich /Bezeichnung	Bestand					Planung					Bilanz
	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Wertpunkte
	gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Ergänzungs-fläche E2	**Ackerland** Flurstück 104/3 (Teilfläche-Bauland)	4110	20	1.120 m²	22.400 WP	**Summe bebaubare Grundstücksfläche** Festlegung GRZ 0,5 x Fläche Baugrundstücke	9110	0	560 m²	0 WP	
						Summe der nicht bebaubare Grundstücksfläche	9110	20	560 m²	11.200 WP	
	Ackerland Flurstück 104/3 (Teilfläche-Feldhecke)	4110	20	575 m²	11.500 WP	**Anpflanzung einer 5m breiten und 115m langen Feldhecke** am nördlichen und östlichen Flurstücksrand	6110	35	575 m²	20.125 WP	
						Anpflanzung Obstbäume (Flächenansatz: 30m²/Baum) auf zwei Bauplätzen im hinteren Grundstücksbereich **6 Stück**		15	180 m²	2.700 WP	
Summen:				**1.695 m²**	**33.900 WP**				**1.875 m²**	**34.025 WP**	**125 WP**
										ökologischer Wertverlust der Ergänzungsfläche E2 - Hildebrand :	**125 WP**
										ökologischer Ausgleich/Kompensation durch Ökokonto des Landgreises Eichsfeld mit 0,4 €/Wertungspunkt für Ergänzungsfläche E2 - Hildebrand :	**- 50,00 €**

* Fläche mit CAD ermittelt;

Uder, den 20.03.2018

gez. Z. Kobold

Anlage

Begründung

zur

Festlegungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Birkenfelde Landkreis Eichsfeld

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahme G

Stand: 12 / 1997

Bearbeiter: Z. Kobold
AIG mbH Uder
Str. d. Einheit 85
37318 Uder
Tel. 036083/472-0

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

Das Bauplanungsrecht (Baugesetzbuch) unterscheidet grundsätzlich drei Gebietsarten, in denen verschiedene 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. Im Außenbereich ist das Bauen prinzipiell unerwünscht, einzelne Gebäude, wie z. B. landwirtschaftliche Anwesen, sind jedoch auch hier zulässig. Gebäude, die im Außenbereich bereits genutzt werden, stehen unter Bestandsschutz.

Die vorliegende Satzung stellt die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom Außenbereich dar.

1.1. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Gemeinde Birkenfelde liegt ein Flächennutzungsplan als Entwurf seit 1992 vor. Die Siedlungsstruktur und funktionellen Grundsatzbedingungen ließen eine relativ großflächige Ausweisung von Bauflächen in der südlichen und nördlichen Ortsrandlage zu. Teilweise wurden Bauflächen vom FNP in die vorgesehenen Abrundungen einbezogen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Bereiche deren Erschließung abgesichert bzw. realisiert sind.

1.2. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Für das Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der durch die vorliegende Satzung deutlich abgegrenzt worden ist, gilt:

Grundsätzlich sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig. Das Vorhaben sollte sich jedoch nach

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Flächennutzungsplanentwurf wurde auch der Innenbereich der Ortslage nutzungsmäßig näher charakterisiert. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Misch- und Wohngebietsfläche.

Ist die Umgebung eines Vorhabens im nicht beplanten Innenbereich mit einem solchen Baugebiet der Baunutzungsverordnung identisch, (z. B. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet), findet die Baunutzungsverordnung Anwendung, als wäre das

Gebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Dies gilt allerdings nur für die Art der baulichen Nutzung.

1.3. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Der Außenbereich sollte grundsätzlich nicht bebaut werden. Einzelne Vorhaben, wie z. B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind jedoch im Außenbereich vorzugsweise auszuführen.

Alle sonstigen Vorhaben sind im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig. An einer solchen Genehmigung muß auch die höhere Verwaltungsbehörde beteiligt werden.

Weniger streng sind die Genehmigungsvoraussetzungen für bauliche Maßnahmen, die an bereits vorhandene Gebäude im Außenbereich anknüpfen. Diese Vorhaben sind zwar nicht privilegiert, aber doch unter erleichterten Voraussetzungen genehmigungsfähig. Man spricht insoweit von begünstigten Vorhaben. Wenn ein Gebäude im Außenbereich bereits vorhanden ist, genießt dieses Gebäude Bestandsschutz, d. h. eine Beseitigung kann nicht ohne Entschädigung verlangt werden. Es sind aber auch bestimmte Maßnahmen im Zusammenhang mit diesen vorhandenen Gebäuden im Außenbereich erlaubt, damit sie zweckentsprechend genutzt werden können.

1.4. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Abrundungsflächen

Durch die vorliegende Satzung werden einzelne Außenbereichsgrundstücke in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil" mit einbezogen und gewinnen damit Baulandcharakter. Eine Abrundung ist nur zulässig, wenn die Grenzlinie zwischen dem Außen- und Innenbereich begradigt oder vereinfacht wird. Eine Einbeziehung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken ist:

1. Die Abrundung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
2. Die Abrundungsgrundstücke müssen durch die unmittelbare Umgebung hinreichend geprägt sein.
3. Die Erschließung muß gesichert sein.

Durch die Abrundung werden folgende Grundstücke in den Innenbereich mit einbezogen bzw. berührt:

Gemarkung: Birkenfelde

Flur: 3
- südlicher Ortsrand, (W) , Flurstück 21/15, 54, 55
  (WA1) , Flurstück 8/4

Flur: 2
- nordwestlicher Ortsrand, (W) , Flurstück 32/39

Flur: 4
- westlicher Ortsrand, (WA2) , Flurstück 23/73; 23/80; 23/79; 27/16; 27/15; 147

1.4.1 Bauliche Nutzung

- **Allgem. Wohngebiet = WA (§ 4 BauNVO)**
  Die Abrundungsflächen WA1 - WA2 erhalten den Status eines „Allgemeinen Wohngebietes" mit folgenden Einschränkungen:
  - Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden nur in Ausnahmefällen zugelassen, sofern die allgemeinen Zweckbestimmung des Wohngebietes gewahrt bleibt (§ 4 Abs. 5 BauNVO)

- **Wohngebiet -W (§4 Abs. 2a Nr. 3 BauGB-Maßnahme G)**
  In diesem Gebiet sind nur Wohngebäude und der Wohnnutzung dienenden Nebengebäude zulässig.

1.4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen (9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 BauO)

- Satteldach mit roter Dacheindeckung (in Ausnahmen auch Krüppelwalmdach)
- Dachneigung 35°-45°

1.4.3 Pflanzangebote - (WA)

- Auf den zu bebauenden Grundstücken sind je angefangene 500m² Grundstücksfläche mind. 2 hochstämmige einheimische Laubbäume H 12-14 cm (Stammumfang) in Anlehnung an Pflanzliste A zu pflanzen.
- Weitere Bepflanzungen sind zulässig, wobei Nadelgehölze max. im Verhältnis 1:2 zu Laubbäumen der heimischen Vegetation zulässig sind.
- Das Pflanzangebot ist spätestens in der auf der Fertigstellung der einzelnen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
  Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Die Übernahme der Pflanzbindungen ist im Bauantrag in geeigneter Form nachzuweisen.

1.4.4 Pflanzangebote - (W)

- Auf den zu bebauenden Grundstücken sind entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten einheimische Laubbäume H 12 - 14 cm (Stammumfang) in Anlehnung an Pflanzliste A zu pflanzen.
- Auf der Fläche, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt ist, sind Sträucher der heimischen Vegetation zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (§ 9, Abs. 1 Ziffer 25a BauGB). Dabei sind je angefangene 10 m² mind.

. 4 Sträucher der Pflanzliste B zu pflanzen.

- Die Bepflanzungen erfolgen in Verantwortlichkeit der Grundstückseigentümer.
- Weitere Bepflanzungen sind zulässig, wobei Nadelgehölze max. im Verhältnis 1:2 zu Laubbäume der heimischen Vegetation zulässig sind.
- Das Pflanzangebot ist 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 nachweisen.

1.5 Sonstige Hinweise

Bei der Bebauung der Grundstücke sollten, unter Berücksichtigung des Einfügegebotes entspr. §34 Abs. 1 BauGB bzw. der vorh. näheren Unbebung, folgende Grundsätze beachtet werden:

a) Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse II (§ 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl 0,4 (§ 16 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl 0,8 (§ 16 BauNVO)
- max. Traufhöhe über OK angrenzende Straße 6,0 m

b) Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und BauNVO)

- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

c) Allgemeines

- Vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und Vorbauten, wie Erker und Balkone sind zulässig, wenn sie eine unselbständige bauliche Anlage bilden, nicht mehr als 1,0 m vortreten und mind. 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben (i. A. an § 6 Abs. 7 BauO).

- Private Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücksflächen sind nur dann zulässig, wenn sie zu keiner Störung der Wohnruhe und Minderung der Wohnqualität führen (§ 4 Abs. 1 BauNVO) sowie sich der Hauptanlage (Wohnhaus) deutlich unterordnen und der Eigenart des Wohngebietes nicht widersprechen.

- Artenliste Bäume „A“

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer campestre - Feldahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Carpinus betulus - Hainbuche
Obstbaum, hochstämmig
(mind. 160 - 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz)

- Artenliste Sträucher „B“

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

- Jeder Grundstückseigentümer bzw. Bauwerber hat dem Bauantrag einen Nachweis von 1,5 Stellplätzen für PKW's je Wohneinheit, für das ihm eigene Wohngrundstück beizufügen (§ 49 BauO).
  Grundstücke, die einer Nutzung entsprechend § 4 Abs. 2 Punkt 2 und 3 BauNVO nachkommen, werden im ganz konkreten Einzelfall beauflagt. Anstelle von Stellplätzen können auch im Einzelfall Garagen gefordert werden (§ 49 Abs. 4 BauO).

2. Problemstellung

Die Gemeinde Birkenfelde besitzt ca. 600 Einwohner und liegt etwa 10 km südwestlich der Kreisstadt Heiligenstadt in einem Teilkessel zwischen Iberg/Röhrigsberg (östliche Richtung) und der Hennefeste (westliche Richtung).

Am östlichen Ortsrand durchzieht der Birkenbach das Dorf.
Das typische Haufendorf ist in seiner Orts- und Baustruktur nach wie vor dörflich geprägt.
Größere Wohnansiedlungen entstanden in den letzten 10 Jahren nicht.
Erweiterungen wurden vorwiegend im Siedlungscharakter durchgeführt (Siechengraben, Schönhagener Str., Mühlberg, etc.).
Weisen die älteren Grundstücke noch traditionelle Nutzungsformen auf, so kann man bei den Neubauten moderne Gestaltungsformen wie Ziergarten, Teich und Stellplätze erkennen.
In Birkenfelde lassen sich auf Grund topographischer Verhältnisse ursprüngliche Dorfränder ganz gut erkennen.
Weitere prägnante Merkmale der Gemeinde bilden:

a) die Lage der St. Leonard-Kirche auf einem Felsmassiv

b) der Bestand eines Altenpflegeheimes in einem ehem. Herrenhaus - mit weit auslaufenden Freiflächen

c) das Vorhandensein einer relativ großen Freifläche im Ortsmittelpunkt (Festplatz)

d) kleine Nebenstraßen mit hohen Steigungsverhältnissen (Eichholz; Hahnstraße)

e) relativ großflächige, siedlungsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten im nördlichen, südlichen und westlichen Ortsrand

f) eingeschränkte Möglichkeiten der Lückenbebauung

g) vom Bauzustand und deren Qualität sehr gut erhaltene bzw. ausgebildete Dorfstraßen

h) komplette neue Erdtrassierungen der Versorgungsleitungen der TEAG und Telekom im Ortsbereich

i) Neubestände an Mischwasserleitungen in Nebenstraßen (Eichholz, Hahnstraße, Schönhagener Straße)

Aus diesen Besonderheiten ergeben sich zwangsläufig Problem- und Anhaltspunkte, deren planerische Beachtung bei der Neuausweisung von Bauland im wesentlichen berücksichtigt wurde.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Die vorliegende Satzung hat zur Zielstellung die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich klarzustellen (klarstellende Wirkung). Daneben sollen einzelne Außenbereichsgrundstücke in den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen mit einbezogen werden und ihnen durch die Abrundung erstmals Baulandqualität verliehen werden (konstitutive Wirkung).

Die Satzung verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

1. eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslagen von Birkenfelde zu gewährleisten und zu sichern,
2. Klarheit über die Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs zu schaffen und dadurch Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu geben,
3. einzelne Grundstücke am Siedlungsrand in den Innenbereich mit einzubeziehen und den im Zusammenhang bebauten Ortsteil abzurunden, mit dem Ziel Baurecht für ca. 6 Wohnstandorte zu schaffen.
4. Grün- und Freiflächen im Innenbereich zu sichern.

4. Erschließung

Die Erschließung aller Abrundungsgrundstücke ist durch die Gemeinde abgesichert.
Eine zentrale Abwasserbeseitigung oder ein Anschluß daran ist zur Zeit nicht gegeben.
Vorhaben können somit nur genehmigt werden, wenn sie durch eine eigene Kleinklärgrube, entsprechend dem allgemeinen Stand der Technik, entsorgt werden.

5. Festlegung von Grünflächen

Nach § 34 Abs. 4 BauGB können die Abrundungssatzungen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB treffen.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme der Grün- und Freiraumsituation in Birkenfelde sollten in der vorliegenden Satzung siedlungsstrukturell wertvolle Grün- und Freiflächen innerhalb der Ortslage von Birkenfelde als öffentliche Grünflächen beibehalten, und nicht überbaut werden.

Dieses sind:

1. Festplatz (Dorfmitte)

2. Park- und Grünanlage (Altersheim)

6. Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen

Im Bereich der vorliegenden Satzung sind folgende Gebäude bzw. Objekte Bestandteil der vorläufigen Denkmalliste
(Stand 02/94):

	Flur	Flurstück	Straße	Nr.
• Pfarrkirche		4 117	Hahnstraße	
• Pfarrhaus	4	120/3	Im Graben	41
• Wohnhaus	4	176/32	Mitteldorf	89
• Gehöft	4	214/85	Mitteldorf	103
• Wohnhaus	4	72	Mitteldorf	106
• Gehöft	4	73	Mitteldorf	107
• Gehöft	4	77	Mitteldorf	113
• Gehöft	4	84	Mitteldorf	114
• Gehöft	4	83	Mitteldorf	116
• Gasthaus	4	82	Mitteldorf	117
• Gehöft	4	43/3	Oberdorf	75
• Herrenhaus	4	26	Oberdorf	83
• Wohnhaus	4	78/1	Schönh. Str.	69
• Wohnhaus	4	27/19	Steinerhof	134
• Bachlauf	4		Mitteldorf	
• Mauer	4	119/2	Im Graben	

• und kleinere Ensemble sowie Bildstöcke

7. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten Katasterkarten (Maßstab 1 : 2000).

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

Aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen muß zunächst die vorliegende Plangrundlage ausreichen.

Aufgestellt: Z. Kobold
AIG mbH Uder