

# Landgemeinde Stadt Bleicherode (Bleicherode)



## Begründung

### zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode)

Verfahrensstand:

## Satzung

Bleicherode Januar 2022



# Präambel

zur Aufstellung  
**der Ergänzungssatzung Nr. 6  
"Mittelweg" (Bleicherode)  
der Landgemeinde Stadt Bleicherode**

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

**Verfahrensstand: Satzung Januar 2022**  
Gemäß § 10 BauGB

**Stadt / Gemeinde:** Landgemeinde Stadt Bleicherode  
Hauptstraße 37  
99752 Bleicherode

**Ansprechpartner:** Landgemeinde Stadt Bleicherode  
SG Bau und Umwelt  
Außenstelle Wolframshausen  
Backsüber 3  
Herr Gülland  
Tel.: (036334) 58024  
email: [bauamt@bleicherode.de](mailto:bauamt@bleicherode.de)

**Auftragnehmer:** Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Tel.: (03631) 990919  
Fax.: (03631) 981300  
email: [info@meiplan.de](mailto:info@meiplan.de)  
web: [www.meiplan.de](http://www.meiplan.de)

**Ansprechpartner:** Frau Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin

**Nordhausen / Bleicherode Januar 2022**

# Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB  
zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode)  
der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Stand: Satzung  
Gemäß § 10 BauGB

---

## Inhaltsverzeichnis

---

1.	Allgemeiner Teil .....	3
1.1.	Angaben zur Landgemeinde Stadt Bleicherode .....	3
1.2.	Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung.....	3
1.3.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	4
1.4.	Planunterlagen.....	5
1.5.	Begriffsdefinitionen .....	5
1.6.	Planverfahren.....	5
2.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen .....	6
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	6
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.3.	Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	7
2.4.	Verhältnis zu anderen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode .....	7
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	7
2.6.	Sonstige Nutzungsregelungen .....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung .....	8
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB .....	10
5.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	10
6.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB .....	11
6.1.	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB.....	11
6.2.	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB.....	11
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB.....	12
7.	Erschließung .....	12
8.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege.....	12
8.1.	Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung .....	13
8.2.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB .....	13
8.3.	Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	13
8.4.	Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.....	13
8.5.	Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB.....	14
9.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung .....	14
10.	Planverfasser .....	14

---

## Anlagenverzeichnis

---

- Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode)“ der Landgemeinde Stadt Bleicherode mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 2: Schreiben des Wasserverbandes Nordhausen vom 04.05.2021 zum Ergebnis der Hydrantenmessung im Bereich Mittelweg/Postweg Bleicherode

## 1. Allgemeiner Teil

### 1.1. Angaben zur Landgemeinde Stadt Bleicherode

#### Flächengröße und Einwohner

In der Landgemeinde Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2020 insgesamt 10.244 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 10.817 ha.

#### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Bleicherode ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 2.2 der Begründung). Durch die Kommunalreform am 01.01.2019 gründete sich die Landgemeinde Stadt Bleicherode mit ihren Ortschaften Stadt Bleicherode, Elende, Obergebra, Etzelsrode, Friedrichsthal, Kleinbodungen, Kraja, Mörbach, Nohra, Hainrode, Wolframshausen, Wernrode, Wollersleben und Wipperdorf. Darüber hinaus ist die Landgemeinde zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Kehmstedt, Lipprechterode, Niedergebra, Großlohra und Kleinfurra.

#### Lage der Stadt Bleicherode im Raum

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt im westlichen Teil des Landkreises Nordhausen (Nordthüringen) an den Bleicheröder Bergen, nördlich der Hainleite. Sie ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; südlich des Stadtgebietes verlaufen die überregionalen Verkehrsstrassen der A 38 und die Kernnetzstrecke der Deutschen Bahn Halle-Kassel.

### 1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird die Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am südlichen Rand der Kernstadt Bleicherode gelegenen Fläche in die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ der Stadt aufgestellt. Damit soll der betroffene Bereich für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden, um dort weiteres Wohnen zu ermöglichen. Ziel ist es, im Geltungsbereich der Satzung die Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen.

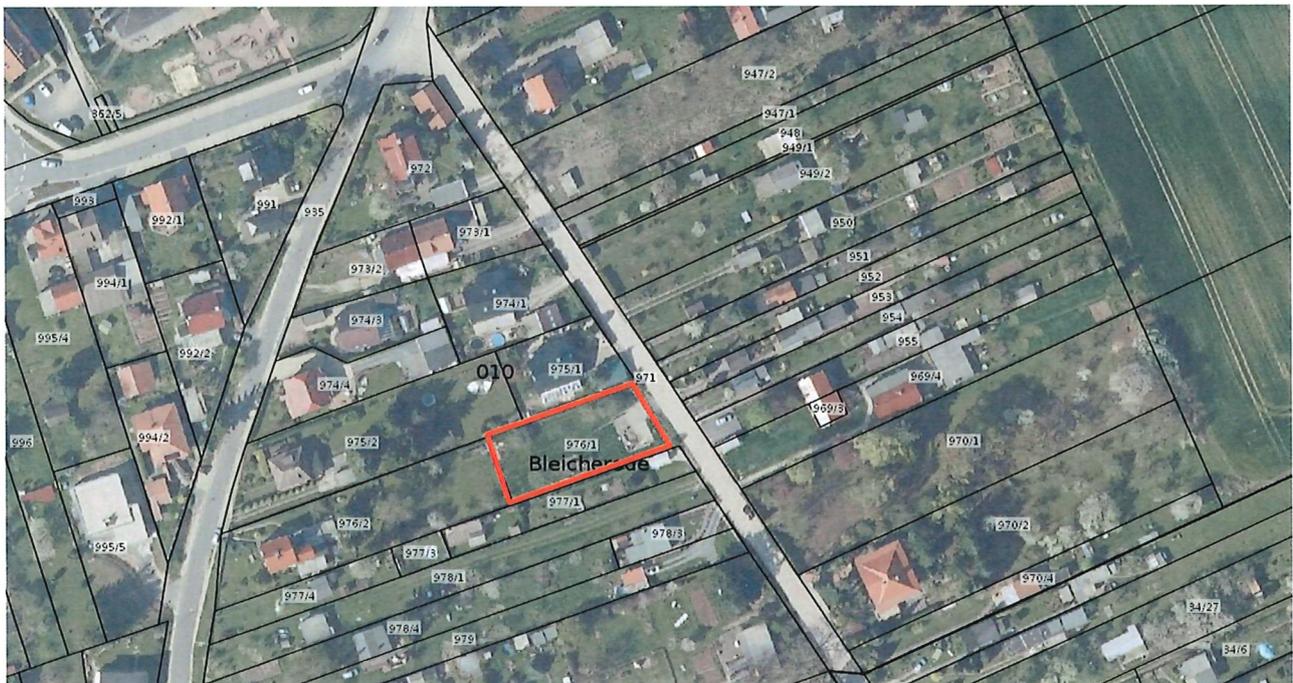
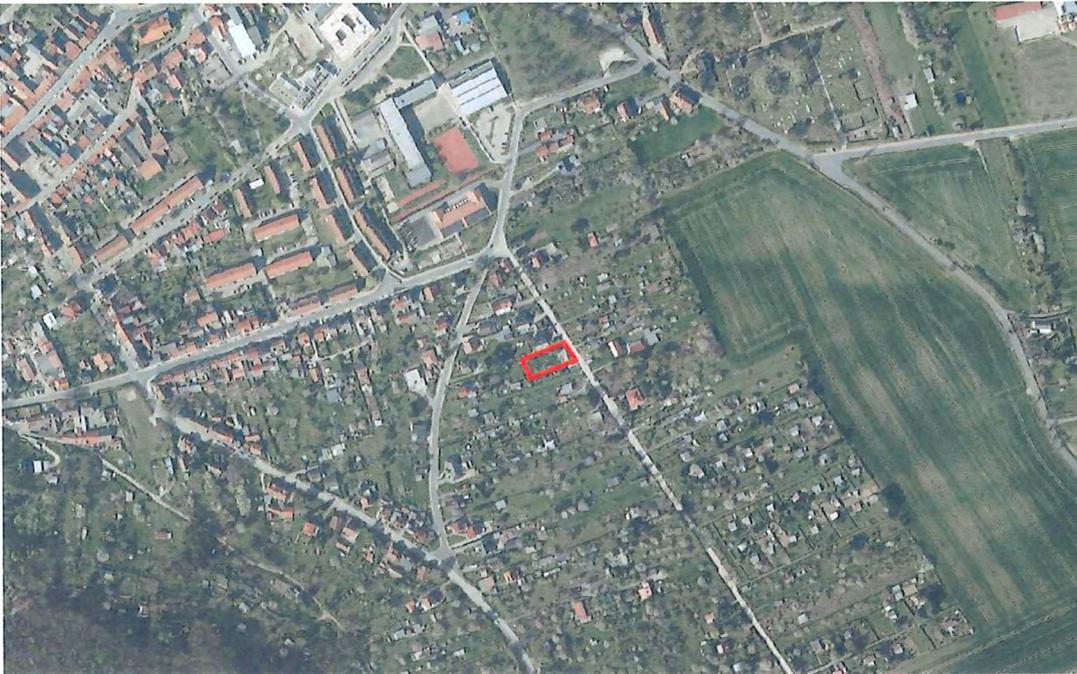
Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Flurstück 976/1 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode mit einer Fläche von ca. 865 m<sup>2</sup> und liegt in einer Höhenlage von etwa 280 m ü NHN.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Bleicherode und wird über den Mittelweg erschlossen. Der Mittelweg ist bis an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung mit Wohngebäuden bebaut. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes schließen sich Gärten an.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Mittelweg, welcher östlich an den Geltungsbereich anschließt und das Grundstück erschließt, ist teilweise ausgebaut. Das Plangebiet kann somit über die vorhandenen Erschließungsanlagen des Mittelweges erschlossen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Landgemeinde Stadt Bleicherode die Flächen des Geltungsbereiches für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort für eine junge Familie planungsrechtlich vorbereiten. Der Geltungsbereich ist bereits durch einen versiegelten Einfahrtsbereich baulich vorgeprägt. Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Dabei wird die bauliche Nutzung bereits erschlossener und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren generellen baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen.

Im Übrigen stellt die geplante Bebauung eine Abrundung der Ortslage dar. Auf der gegenüberliegenden Seite des Mittelweges ist ebenfalls Wohnbebauung vorhanden.



Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient))  
Lage des Plangebietes im Süden des Stadtgebietes Bleicherode

### 1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens und Bilanzierungsmodell herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999

*Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.*

#### 1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.00)
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweisen
  - Teil 5 – Verfahrensvermerken
- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB,
  - dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode.

#### 1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet. Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode als „Entwurf“ zu verstehen.

#### 1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) wird gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB, durchgeführt.

Entsprechend des Textes des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, bedarf die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keiner Genehmigung. Die Satzung unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) anschließend durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Ergänzungssatzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## 2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

### 2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung liegt derzeit im so genannten „Außenbereich“; somit sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen und zu beurteilen. Um Planungs- und Baurecht entsprechend der Intention der Landgemeinde Stadt zu schaffen ist es notwendig, die Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beigelegt. Nach Rechtskraft der Satzung beurteilen sich Bauvorhaben im Geltungsbereich nach den getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

### 2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

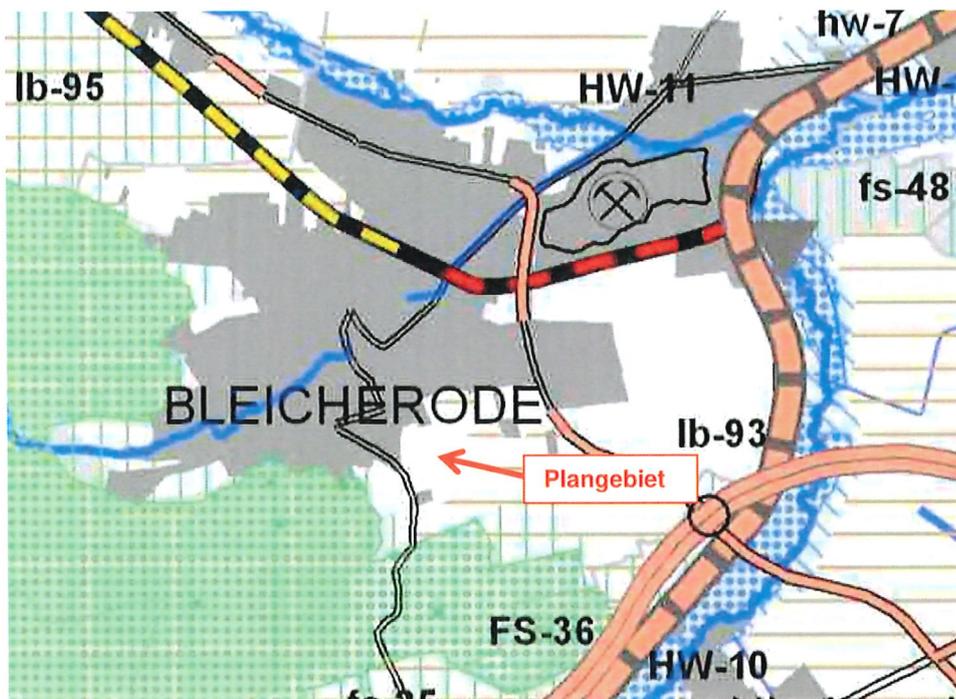
Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Ihr wurden die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeschrieben. Zum Grundversorgungsbereich der Stadt Bleicherode zählen die Stadt selbst sowie die ehemals selbstständigen Gemeinden Etzelsrode, Friedrichsthal, Großlohra, Kehmstedt, Kleinbodungen, Kraja, Lipprechterode, Niedergebra, Sollstedt und Wipperdorf.

Da es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um ein Grundstück zur Arrondierung der Ortslage im Süden handelt (raumordnerisch zulässige Dimensionen für den Eigenbedarf), wird seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode davon ausgegangen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Planvorhaben nicht tangiert werden (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung des geplanten Vorhabens).

Das Plangebiet grenzt außerdem direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und befindet sich auf Flächen, die bisher keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Die Flächen liegen gemäß Raumnutzungskarte im Unschärfbereich, welcher unmittelbar an die graue, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesene Fläche angrenzt. Für die betreffenden Flächen des Geltungsbereiches der Satzung werden keine raumordnerischen Grundsätze oder Zielvorgaben formuliert (weiße Fläche).

**Die Stadt Bleicherode geht davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Ergänzungssatzung nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und die Stadt Bleicherode somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.**



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

### 2.3. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Dessen ungeachtet ist im Baugesetzbuch für Ergänzungssatzungen keine Anpassungspflicht gemäß § 8 (2) BauGB vorgesehen, da Ergänzungssatzungen im engeren Sinn nicht unter den Begriff „Bauleitpläne“ fallen. Ergänzungssatzungen liegen im Regelfall – bedingt durch ihre enge räumliche Abgrenzung und spezifische inhaltliche Ausrichtung – innerhalb der Darstellungsschärfe der dargestellten Bauflächen in den Flächennutzungsplänen.

### 2.4. Verhältnis zu anderen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

### 2.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

### 2.6. Sonstige Nutzungsregelungen

Schutzgebiete des Naturschutzes und des Wasserrechtes sowie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht betroffen.

### Geologische Belange:

Aus der Stellungnahme des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 07.10.2021 wird folgender Hinweis zu den geologischen Belangen im Plangebiet gegeben:

„Der Bebauungsstandort zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Mittelweg befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Oberen Buntsandsteins (Röt). Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von grauen, violetten und rotbraunen Ton-, Schluff- bzw. Mergelsteinen mit Anhydrit- und Gipseinlagerungen sowie untergeordnet fein- bis grobkörnigen Sandsteinen und Dolomitsteinen. In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem tonig-sandigen, mehr oder weniger steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwittert. Durch die Wirkungen von Subrosionsvorgängen und durch die Verwitterung sind die Schichten besonders in Oberflächennähe vielfach gefügestört und gelockert. Die Lösungsprozesse der salinaren Einlagerungen können grundsätzlich zu Senkungs- und Erdfallerscheinungen an der Erdoberfläche führen. So sind etwa 300 bzw. Knapp 500 Meter südlich zwei Erdfälle dokumentiert. Auch wenn die Gipse im Ausstrichbereich der Schichtenfolge vermutlich weitgehend ausgelaugt sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Vorhabengebiet zukünftig Erdfälle oder -senken auftreten oder ältere, bereits verfüllte und an der Erdoberfläche nicht mehr erkennbare Erdfälle oder -senken vorhanden sind. Die Baugrunderkundung sollte daraufhin angepasst werden.“

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist der § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 sowie die §§ 34 (5) und (6) des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn...

- die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3),
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die in den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode einbezogenen Fläche des Flurstückes 976/1 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- nördlich angrenzende bauliche Nutzung entlang des Mittelweges mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit 1,5 bis 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche für die Grundstücke im Bereich des Mittelweges wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und 0,4 ermittelt.

Damit wird sich der geplante Einfamilienhausstandort, unter Maßgabe der in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen, in die angrenzende städtebauliche Struktur einfügen.



Abb.1 Nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung der Ortslage Bleicherode



Abb. 2 Plangebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Ergänzungssatzung nicht begründet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne § 1 (6) Nr.7b BauGB („...die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes...“) zu erwarten sind (vgl. auch nachfolgende Checkliste).

Die Satzung erzeugt somit keine bodenrechtlich relevanten Spannungen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, und straßen-, trinkwasser- und abwasserseitig erschlossen.

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfah- ren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
<b>Schutzgüter</b>			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima / Luft“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild"	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x	

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x	
Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG		x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x	
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
<b>Sonstige</b>			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Die Flächen der o.a. als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden im Grünordnungsplan (Eingriff-Ausgleichsbilanzierung) bewertet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Plangebietes 865 m<sup>2</sup>, GRZ 0,40 => GR von 346 m<sup>2</sup>) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

#### 4. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. einem Einfamilienhaus durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

Durch die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche in die direkt angrenzende, im Zusammenhang bebaute Ortslage (§ 34 BauGB), soll dort weiteres Wohnen ermöglicht werden (konfliktfreies Einfügen in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur).

#### 5. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Durch die in Rede stehende Satzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene, angrenzende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und zu entwickeln. Weiterhin soll für bereits vollständig erschlossene Flächen eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Im Sinne dieser gesetzlichen Vorgabe wird hier die Bebauung bereits erschlossener und städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. (siehe dazu auch Pkt. 1.2)

Die Auswirkungen der Ergänzungssatzung sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird. Die Beeinträchtigungen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

## **6. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB**

### **6.1. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 976/1 der Flur 10 der Gemarkung Bleicherode in einer Größe von ca. 865 m<sup>2</sup>.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche vorgeprägt, so dass sich künftige Bauvorhaben in die umgebende Struktur einfügen müssen. Aus diesem Grund wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Ermittlung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung zur Rechtseindeutigkeit getroffen:

- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (TH bauliche Anlage) gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß: 5,00 m,
- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der die Hauptbaukörper errichtet werden sollen (gem. § 23 BauNVO).

Die Anordnung der Baukörper und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Plangebiet, festgesetzt durch die Baugrenze, erfolgt mit dem Ziel, die Neubebauung mit Bezugnahme auf östlich des Plangebietes verlaufenden Mittelweg anzuordnen.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum ist im Plangebiet eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt worden.

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsmaßnahmen) gerecht zu werden, wurden im § 3 der Textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen.

Bei vollständiger Umsetzung der maximal zulässigen Nutzung und Überbauung der Grundstücksflächen des Geltungsbereiches sind insgesamt 8 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume und eine mind. 80 m lange, einreihige Laubhecke anzupflanzen oder zu erhalten.

Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist einerseits die optischen Abschirmung der baulichen Anlagen zum angrenzenden Landschaftsraum hin, andererseits dienen diese Pflanzmaßnahmen der Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Dorfrandbereich.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) zu 97% ausgeglichen werden.

### **6.2. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB**

Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB wurden in der Ergänzungssatzung nicht getroffen.

### 6.3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gemäß ThürNatG und ThürWG. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht berührt.

## 7. Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) wird über den östlich des Plangebietes verlaufenden Mittelweg erschlossen. Das Grundstück verfügt bereits über eine ausgebaute Zufahrt. (siehe Abb. 2, Pkt.3)

Die Versorgung und Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze der Elektroenergie- und Gasversorgung (Leitungsbestand der TEN GmbH) und Trinkwasserversorgung (Wasserverband Nordhausen).

Der Löschwasserbedarf wird aus dem Trinkwassernetz des Wasserverbandes Nordhausen abgesichert. Zum Nachweis erfolgte am 15.04.2021 die Prüfung der Auslaufmenge des nächstliegenden Hydranten im Bereich Postweg/Mittelweg (Entfernung um Plangebiet ca. 130m) durch den Wasserverband Nordhausen. Mit Schreiben vom 04.05.2021 wurde eine Auslaufmenge von 98m<sup>3</sup>/h bestätigt. Damit kann der erforderliche Löschwasserbedarf des Plangebietes von 48m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abgesichert werden.

Das Schreiben des Wasserverbandes vom 04.05.2021 wird der Begründung in der Anlage 2 beigelegt.

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über einen Anschluss an das zentrale Entsorgungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“ (Mischsystem) abgeleitet. Auf dem Grundstück anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral zurückzuhalten und zu versickern bzw. abzuleiten.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr des Mittelweges in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

## 8. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist durch den § 1a BauGB definiert. Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat auf der Ebene der Aufstellung der Ergänzungssatzung zu erfolgen.

Voraussetzung zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB ist der Tatbestand des Eingriffs nach der Legaldefinition des BNatSchG und ThürNatG. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu beachtenden und in § 1 BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung der Gemeinden, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem städtebaulichen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“, zu entsprechen.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Planverfahren einstellen zu können, wurde der in der Anlage 1 beigelegte Grünordnungsplan für das Plangebiet erstellt und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem Planverfahren durch Festsetzungen berücksichtigt.

### 8.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 865 m<sup>2</sup>. Die städtebaulichen Werte, die aus der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Struktur abgeleitet wurden, sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes in der Anlage 1 zu entnehmen.

### 8.2. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die „Arrondierung“ und Verdichtung der Ortslage mit bereits erschlossenen Grundstücksflächen, die direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage grenzen, wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass mit dem *Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll*.

### 8.3. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die erarbeitete Eingriffs- Ausgleichbilanzierung, als Bestandteil des Grünordnungsplanes, wurde auf Grundlage der Anlage zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens sowie dem Thüringer Bilanzierungsmodell erarbeitet.

Zuerst erfolgte die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 55 ökologischen Wertpunkten in der höchsten ökologischen Wertstufe. Im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Ergänzungssatzung wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes, versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des im Rahmen der Festsetzungen der Satzung zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist im Rahmen der Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichbilanzierung sowie durch einen zeichnerischen Teil der Anlage 1 zur Ergänzungssatzung abgearbeitet worden. Dabei wurde der Biotopbestand den im Rahmen der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet.

Durch die in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 350 m<sup>2</sup>, durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen:

*§ 3 (1) Im Geltungsbereich sind, je angefangene 100 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, zwei einheimische, standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) oder einheimische Obstbäume (Hochstamm) und eine geschlossene einreihige Strauchhecke (Pflanzenabstand max. 3,00m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 20 m anzupflanzen. Der Erhalt der vorhandenen Obstbäume kann bei der Ermittlung der Baumpflanzungen angerechnet werden.*

Die im Plangebiet neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Ergebnis der in der Anlage enthaltenen Bewertungstabelle zur Eingriff- Ausgleichbilanzierung ist ein zu 97 % erfolgreicher Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

### 8.4. Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Der rechnerische Nachweis der Kompensation des durch die Ergänzungssatzung geplanten, maximalen Natureingriffs (Kompensationsbilanzierung) ist detailliert dem Grünordnungsplan zu entnehmen und soll deshalb an dieser Stelle der Begründung nur zusammenfassend dargelegt werden:

ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	18.475 öW
- Bewertung Bestand:	- 19.085 öW
<b>= Bilanz:</b>	<b>- 610 öW</b>

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als zu 97% ausgeglichen angesehen werden. Durch die Planung tritt somit keine wesentliche ökologische Verschlechterung der Bestandssituation ein und ist deshalb nicht als „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu bewerten.

#### **8.5. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB**

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt durch die getroffenen textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung. Dabei werden alle Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Flurstück 976/1 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode erbracht.

#### **9. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Satzung keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da das in Rede stehende Plangebiet direkt an den im Zusammenhang bebaute Ortslage Bleicherode angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

#### **10. Planverfasser**

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Bleicherode, Januar 2022