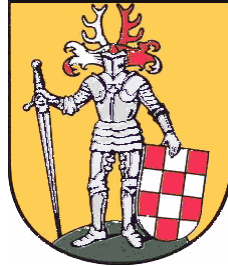




# Stadt Bleicherode



## Begründung

### der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Obergebraer Straße"

Verfahrensstand:

## Satzung

Bleicherode Juli 2019

# Präambel

zur Aufstellung  
**der Ergänzungssatzung Nr. 4  
"Obergebraer Straße"  
der Stadt Bleicherode**

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: **Satzung**

<b>Stadt / Gemeinde:</b>	Stadt Bleicherode Hauptstraße 37 99752 Bleicherode
<b>Ansprechpartner:</b>	Bauamt Bleicherode Herr Gülland Tel.: 036338 / 35327 E-Mail: bauamt@bleicherode.de
<b>Auftragnehmer:</b>	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Frau Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin

**Nordhausen / Bleicherode Juli 2019**

# Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB  
zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Obergebraer Straße"  
der Stadt Bleicherode

Stand:  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

---

## Inhaltsverzeichnis

---

1.	Allgemeiner Teil .....	3
1.1.	Angaben zur 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 .....	5
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	5
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Bleicherode .....	7
2.4.	Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Bleicherode .....	7
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	7
2.6.	Sonstige Nutzungsregelungen .....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung .....	7
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 .....	10
6.1.	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB.....	10
6.2.	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB .....	11
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB.....	11
7.	Erschließung .....	12
8.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege.....	12
8.1.	Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung .....	12
8.2.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB .....	12
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.....	13
9.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung .....	14
10.	Planverfasser .....	14

---

## Anlagenverzeichnis

---

- Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 4 "Obergebraer Straße" der Stadt Bleicherode mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

## 1. Allgemeiner Teil

### 1.1. Angaben zur Stadt Bleicherode

#### Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2017 insgesamt 6.134 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 2.832 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 Ortsteilen Stadt Bleicherode, Elen-de, Etzelsrode, Friedrichsthal, Hainrode, Kleinbodungen, Kraja, Möhrbach, Nohra, Obergebra, Wernrode, Wipperdorf, Wolframshausen und Wollersleben. Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Großlohra, Kehmstedt, Kleinfurra, Lipprechterode und Niedergebra.

#### Lage der Stadt Bleicherode im Raum

Die 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 Stadt Bleicherode wird die Ergänzungssatzung Nr. 4 "Obergebraer Straße" gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am südlichen Rand der Ortslage 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 die östliche Teilfläche des Flurstückes 57 der Flur 4 Gemarkung Bleicherode mit einer Fläche von ca. 930 m<sup>2</sup> und liegt in einer Höhenlage von etwa 305 m üNN.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Bleicherode und wird über die Obergebraer Straße (L1035) erschlossen. Die Obergebraer Straße ist bis an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beidseitig mit Wohngebäuden bebaut. Südlich des Plangebietes schließen sich Gärten an.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Obergebraer Straße, welche östlich an den Geltungsbereich anschließt und das Grundstück erschließt, ist komplett ausgebaut. Das Plangebiet kann somit über die vorhandenen Erschließungsanlagen der Obergebraer Straße erschlossen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Stadt Bleicherode die Flächen des Geltungsbereiches, welche sich direkt an die bebaute Ortslage anschließen und bereits komplett erschlossen sind, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort für eine junge Familie planungsrechtlich vorbereiten. Der Geltungsbereich ist bereits durch Nebenanlagen (Garage und Schuppen) baulich leicht geprägt, jedoch nicht als im Zusammenhang bebaute Ortslage einzustufen.

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. Die Bebauung der Ortslage ist in diesem Bereich damit abgeschlossen. Die Stadt Bleicherode plant an dieser Stelle kein weiteres Ausufernd der Bebauung der Ortslage in den Landschaftsraum hinein.



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 über Naturschutz und Landschaftspflege (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. 4 "Obergebraer Straße" der 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. 4 "Obergebraer Straße" der Stadt Bleicherode gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB,
  - dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 4 "Obergebraer Straße" der Stadt Bleicherode.

## 1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 4 "Obergebraer Straße" der Stadt Bleicherode wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet. Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Bleicherode als „Entwurf“ zu verstehen.

## 1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Obergebraer Straße" 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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. 4 "Obergebraer Straße" anschließend durch die 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 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 beigefügt. Nach Rechtskraft der Satzung beurteilen sich Bauvorhaben im Geltungsbereich nach den getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

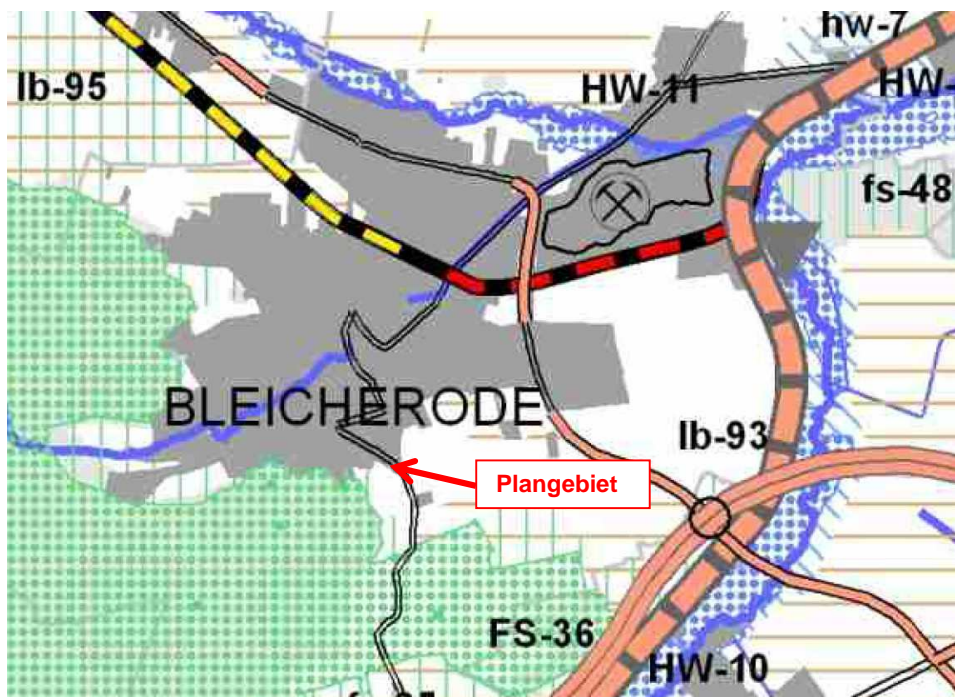
## 2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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 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 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 oder unmittelbar angrenzend an die graue, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesene Fläche.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich westlich des Plangebietes das Vorranggebiet für Freiraumsicherung FS-36 „Bleicheröder Berge“.

Im raumordnerischen Ziel Z 4-1 heißt es dazu:

*Z 4-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.*

**Die Inhalte der Ergänzungssatzung haben keinen Einfluss auf das Vorranggebiet, da es sich in räumlicher Entfernung zum Geltungsbereich befindet.**

**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.**

### **2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Bleicherode**

Die 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 Stadt Bleicherode**

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

### **2.5. Planungen benachbarter Gemeinden**

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 4 "Obergebraer Straße" der 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 Situation:

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Buntsandstein, die im tieferen Untergrund von auslaugungsfähigen Gesteinen des Zechsteins unterlagert sind. Auslaugung der Gesteine des Zechsteins kann zum Auftreten von Lösungshohlräumen und damit verbundenen Georisiken wie Erdfällen oder -senken führen. Südöstlich und südwestlich des Vorhabengebietes sind zwei Erdsenken bekannt, die sich in 200 bzw. 350 m Abstand zum Vorhabengebiet befinden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ältere, bereits verfüllte und an der Erdoberfläche nicht mehr erkennbare Erdfälle oder -senken vorhanden sind oder zukünftig neue Erdsenkungen entstehen. Die Baugrunderkundung im Vorfeld der Bauplanung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).



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. 4 "Obergebraer Straße" der Stadt Bleicherode einbezogenen Fläche des östlichen Teilbereiches des Flurstückes 57 der Flur 4 Gemarkung Bleicherode werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- westlich, nördlich und östlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der Obergebraer Straße 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 der Obergebraer Straße wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,2 und 0,3 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 mit direkt angrenzender Bebauung

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. 4 "Obergebraer Straße" der Stadt Bleicherode	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfahren 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 933 m<sup>2</sup>, GRZ 0,30 => GR von 280 m<sup>2</sup>) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

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

Die Stadt Bleicherode verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Obergebraer Straße" 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 den östlichen Teilbereich des Flurstückes 57 der Flur 4 der Gemarkung Bleicherode in einer Größe von ca. 930 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:

- zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO): GRZ von 0,30 bei der die zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen ist,
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante maximal 9,00 m (gem. § 18 BauNVO),
- zulässigen Errichtung von maximal 2 Vollgeschossen (gem. § 16 (3) Pkt. 2 und § 20 BauNVO),
- 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 verlaufende Obergebraer Straße anzuordnen. Außerdem soll, bezüglich der Einordnung der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsraum hin, der topographisch tiefer gelegene Bereich des Grundstückes für die Einordnung des Hauptbaukörpers genutzt werden.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe auf dem Grundstück wurde eine zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,30) rechtseindeutig festgesetzt. Um eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für das geplante Einfamilienhaus im Plangebiet zu ermöglichen, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dabei wurde sich an den städtebaulichen Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,4 im WA), diese aber nicht überschritten. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 930 m<sup>2</sup> aufgrund der Festsetzung ergibt sich eine maximal zu bebauende Fläche von ca. 280 m<sup>2</sup>.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sind im Plangebiet eine maximale Oberkante (OK) von 9,00 m und eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt worden. Dabei wurde der Höhenbezug auf das anstehende Gelände gewählt, um aufgrund der ansteigenden Hanglage des Grundstückes (von der Obergebraer Straße aus) eine nachvollziehbare Gebäudehöhe festzusetzen. Selbst wenn das Gebäude bergseitig maximal eine Höhe von 9,00m erreichen sollte, wird es sich in die nördlich angrenzende Bebauung einfügen, da sich das nördlich angrenzende Wohnhaus auf einem deutlich höheren Geländeneiveau befindet. Zur Orientierung wurden einige Geländehöhen in die Planzeichnung der Ergänzungssatzung aufgenommen.

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 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume und eine mind. 60 m lange, 1,5- reihige Laubhecke (versetzt gepflanzt) anzupflanzen oder zu erhalten. Zusätzlich zu den Anpflanzungen auf den Flächen im Plangebiet können die Ausgleichsmaßnahmen auf dem gesamt Flurstück 57 der Flur 4 Gemarkung Bleicherode (über den Geltungsbereich der Satzung hinaus) erbracht werden.

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 95% 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. 4 "Obergebraer Straße" wird über die östlich des Plangebietes verlaufende Obergebraer Straße (L1035) erschlossen. Diese Straße ist mit einer Kopfsteinpflasterendeckung sowie Straßenbeleuchtung ausgebaut. Das Grundstück ist bereits mit einer Garage bebaut und besitzt eine ausgebaute Grundstückszufahrt. (siehe Abb. 2, Pkt.3) Kfz-Stellflächen für den, aus der geplanten Nutzung entstehenden Bedarf, sind auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen.

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets 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.

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

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr der Obergebraer Straße 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 beigefügte 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. 930 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. 280 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 1,5-reihige Strauchhecke (versetzt gepflanzt, Pflanzabstand max. 3,00m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 20 m anzupflanzen.*

§ 3 (2) *Die festgesetzten Ausgleichsmaßen können zusätzlich zu den Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auch auf den Flächen des gesamten Flurstückes 57 der Flur 4, Gemarkung Bleicherode erbracht 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 95 % erfolgter 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:	21.425 öW
- Bewertung Bestand:	- 22.650 öW
<b>= Bilanz:</b>	<b>- 1.225öW</b>

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als zu 95% 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 und dem gesamten Flurstück 57 der Flur 4 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 die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bleicherode angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Obergebraer Straße" 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, Juli 2019