



Stadt Bleicherode



Begründung

der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra

Verfahrensstand:

Satzung

Bleicherode Februar 2016

Präambel

zur Aufstellung

der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra der Stadt Bleicherode

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: Satzung Februar 2016

Auftraggeber:	Stadt Bleicherode Hauptstraße 37 99752 Bleicherode
Ansprechpartner:	Bauamt, Frau Srocke Tel.: (036338) 353-48 Fax: (036338) 353-40 email: S.Srocke@bleicherode.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Frau Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Bleicherode Februar 2016

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB
zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra
der Stadt Bleicherode

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil.....	3
1.1.	Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung.....	3
1.2.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	4
1.3.	Planunterlagen.....	5
1.4.	Begriffsdefinitionen.....	5
1.5.	Planverfahren.....	5
1.6.	Angaben zur Stadt Bleicherode.....	6
2.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen.....	6
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	6
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.3.	Städtebauliche Rahmenpläne 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
2.7.	Geologische Belange.....	8
3.	Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	8
3.1.	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung.....	8
3.2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung bzw. Änderung der Ergänzungssatzung.....	8
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	11
5.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	11
6.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 BauGB.....	11
6.1.	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB.....	11
6.2.	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB.....	12
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB.....	12
7.	Erschließung.....	12
7.1.	Verkehrliche Erschließung.....	12
7.2.	Energieversorgung, abwasser- und wassertechnische Erschließung, Abfallwirtschaft.....	12
8.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege.....	13
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.....	14
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. 2 „Tutenstieg“ OT Obergebra der Stadt Bleicherode mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

- Anlage 2: Allgemeine abfallwirtschaftliche Hinweise für den weiteren Planvollzug

- Anlage 3: Allgemeine bodenschutzrechtliche Hinweise

1. Allgemeiner Teil

1.1. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Stadt Bleicherode wird die Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am südlichen Rand der Ortslage Obergebra gelegenen Fläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde 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 planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 298/2, der Flur 1 Gemarkung Obergebra, mit einer Fläche von ca. 1.100 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 280 m^{üNN}.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Obergebra und schließt sich an die nördlich des Standortes befindliche Wohnbebauung entlang des Tutenstieges an. Östlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befinden sich ein Kinderspielplatz sowie die baulichen Anlagen des Festplatzes Obergebra. Im Westen befinden sich die Grünlandflächen des Grundstückes 298/2. Im Süden wird der Geltungsbereich durch einen Graben begrenzt, weiter südlich schließen sich Ackerflächen sowie der offene Landschaftsraum an. Das in Rede stehende Grundstück selbst ist unbebaut und wird derzeit als Grünlandfläche (Rasen) regelmäßig gemäht und gepflegt.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Dabei wurde die kommunale Straße Tutenstieg, welche direkt östlich an den Geltungsbereich anschließt und das Grundstück erschließt, bereits bis auf Höhe des Plangebietes in einer Pflasterdeckung ausgebaut. Ein zentraler Abwasserkanal ist im Straßenkörper vorhanden.

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 Einfamilienhausstandort für eine junge Familie planungsrechtlich vorbereiten. Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Dabei wird die Bebauung bereits erschlossener und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. Dabei stellen der südlich des Plangebietes verlaufende Graben sowie die daran angrenzenden Ackerflächen eine natürliche Grenze für eine Bebauung der Ortslage dar. Die Stadt Bleicherode plant an dieser Stelle kein weiteres Ausufern der Bebauung der Ortslage in den Landschaftsraum hinein. Die Bebauung der Ortslage ist in diesem Bereich damit abgeschlossen.



Flächen des Plangebietes



kommunale Straße Tutenstieg östlich des Plangebietes



bauliche Anlagen des Festplatzes östlich des Plangebietes



Grabenverlauf als südliche Grenze der Bebauung der Ortslage (Plangebiet liegt rechts des Grabens)

1.2. 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 Wassergesetzes (ThürWG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- 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.

1.3. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra der Stadt Bleicherode bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1000)
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweisen
- Teil 5 – Verfahrensvermerken
- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra der Stadt Bleicherode gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB mit Anlagen
- dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra der Stadt Bleicherode.

1.4. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra der Stadt Bleicherode wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet. Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Bleicherode als „Entwurf“ zu verstehen.

1.5. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra wurde 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 einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015, 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. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra anschließend durch die Stadt Bleicherode ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung nach § 10 Abs. 4 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.

1.6. Angaben zur Stadt Bleicherode

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2014 insgesamt 8.868 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 2.827 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Bleicherode ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden.

Bleicherode mit seinen Ortsteilen Elende und Obergebra ist zugleich erfüllende Gemeinde für die Umlandgemeinden Etzelsrode, Friedrichsthal, Kehmstedt, Kleinbodungen, Kraja, 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.

Obergebra ist ein Ortsteil der Stadt Bleicherode und liegt zwischen den Bleicheröder Bergen und der Hainleite im Wippertal im Landkreis Nordhausen in Thüringen auf einer Höhe von ca. 260 m ü. NN. Der Ortsteil Obergebra wurde erstmals 1162 urkundlich erwähnt. In Obergebra leben ca. 862 Einwohner auf einer Fläche von 7,84 km². Die Einwohnerdichte beträgt somit 110 Einwohner/km².

2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung liegt bisher 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 Gemeinde 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 beizufügen. 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 wurde die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Dabei schließt der „Grundversorgungsbereich Bleicherode“ neben der Stadt Bleicherode auch die Gemeinden Etzelsrode, Friedrichsthal, Großlohra, Kehmstedt, Kleinbodungen, Kraja, Lipprechterode, Niedergebra, Sollstedt und Wipperdorf mit ein.

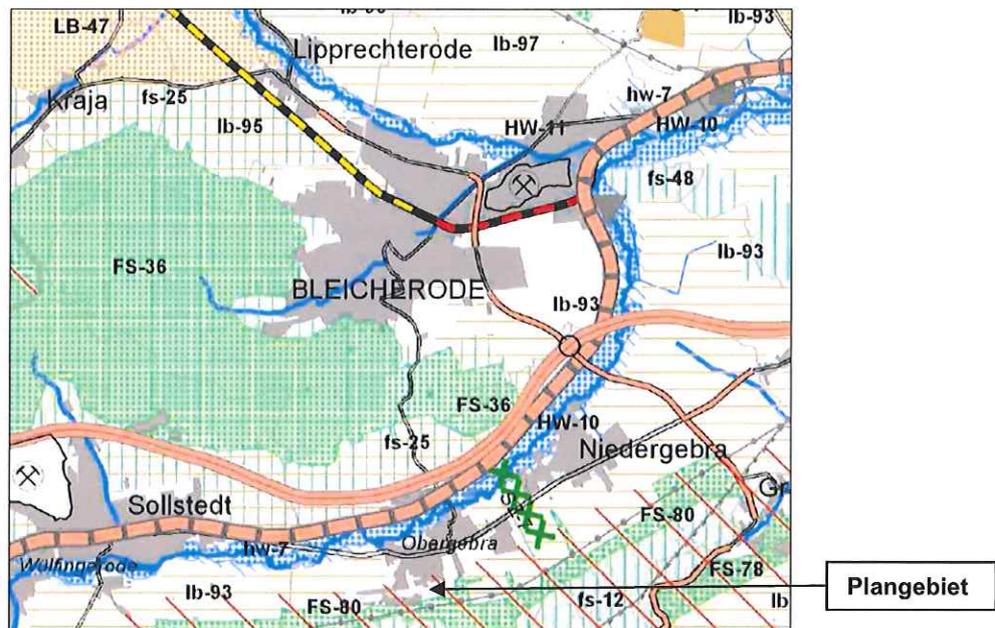
Da es sich im vorliegenden Planfall um die Entwicklung von einem Eigenheimstandort handelt und somit die planungsrechtliche Größe sowie städtebauliche Zielausrichtung der in Rede stehenden Ergänzungssatzung grundsätzlich auf den kommunalen Eigenbedarf abzielt und deshalb auch schon in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig wäre, wird die raumordnerisch zulässige Dimension für ein Grundzentrum nicht überschritten.

Das Plangebiet grenzt darüber hinaus direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und befindet sich auf Flächen, die aufgrund ihrer Kleinteiligkeit bisher keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Für das Plangebiet selbst wurden im Regionalplan keine Aussagen getroffen. Die weiter südlich anschließenden

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Hainleite“
- Vorranggebiet Freiraumsicherung FS 80 „Triften nördlich Niedergebraer Wald“

werden durch das Ziel der Ergänzungssatzung (planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses) nicht beeinträchtigt.

Die Stadt Bleicherode kann also davon ausgehen, 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

2.3. Städtebauliche Rahmenpläne der Stadt Bleicherode

Städtebauliche Rahmenpläne bestehen für das Plangebiet nicht.

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. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

2.6. Sonstige Nutzungsregelungen

Belange des Naturschutzes, des Wasserrechts sowie des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht berührt.

2.7. Geologische Belange

Zum Entwurf der Ergänzungssatzung wurde im Planverfahren eine Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie abgegeben. Inhalt dieser Stellungnahme sind folgende Aussagen zu geologischen Belangen im Plangebiet, die bei der Umsetzung der Planung beachtet werden müssen:

TLUG Jena, Außenstelle Weimar – Stellungnahme vom 09.12.2015:

„Der Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet relativ geringmächtiger Gesteine des Oberen Buntsandsteins (Röt), die denen des Mittleren Buntsandsteins auflagern.

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.

Durch die Wirkungen von Gipsauslaugungsvorgängen sind die Schichten vielfach gefügestört und aufgelockert, durch die Verwitterung in Oberflächennähe zu einem tonig-sandigen, mehr oder weniger steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwittert.

Die Gipse sind im Ausstrichbereich der Schichtenfolge vermutlich weitgehend ausgelaugt. Ältere, natürlich wie auch anthropogen verfüllte Verkarstungshohlformen sind nicht auszuschließen. Im Rahmen der Baugrunderkundung sollten diese Bedingungen untersucht und bewertet werden.

Nur wenige hundert Meter weiter südlich, im Bereich größerer Mächtigkeiten der Röt-Gesteine mit noch vorhandenen salinaren Bestandteilen, zeugen eine ganze Reihe von Erdfällen, auch jüngeren Datums, vom noch aktiven Subrosionsgeschehen in dieser Schichtenfolge.

Weiterhin ist auf das Vorhandensein von Altbergbau im tieferen Untergrund hinzuweisen. Das Thüringer Landesbergamt in Gera ist zur Präzisierung der genauen Lage und Ausdehnung des Altbergbaues und zu den davon evtl. ausgehenden Gefahren zu konsultieren.

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 bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich 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 zu veranlassen.“

3. Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

3.1. Rechtsgrundlagen für die 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.

3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung bzw. Änderung der Ergänzungssatzung

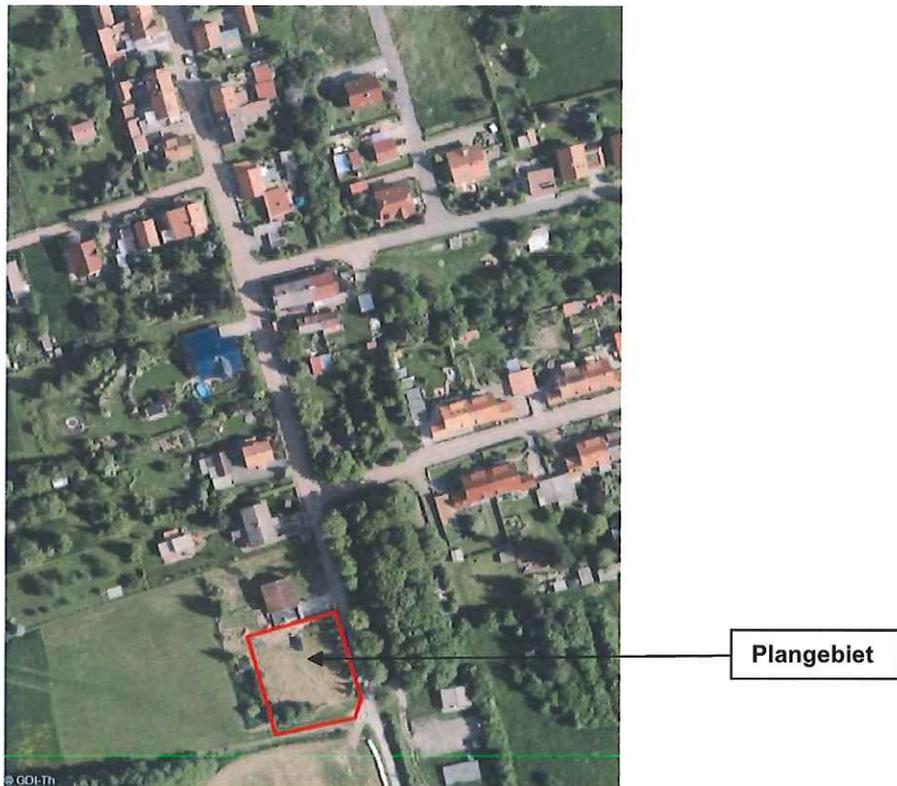
Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn...

- 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. 2 "Tutenstiege" OT Obergebra der Stadt Bleicherode einbezogenen Teilflächen des Flurstückes 298/2 der Flur 1 Gemarkung Obergebra werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- nördliche angrenzende bauliche Nutzung entlang des Tutenstieges mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude von 1,5 – und 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche (GRZ) für die Grundstücke im Bereich Tutenstiege, Siedlung, Neuer Weg wurde mit bis zu 0,4 ermittelt.



Quelle Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/)

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

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. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra der Stadt Bleicherode	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfah- ren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
Schutzgüter			
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		
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
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	
Sonstige			
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 1.104 m², GR von 442 m² bei einer festgesetzten von GRZ 0,4) 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. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses durch eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

Durch die Einbeziehung des in Rede stehenden Grundstücks 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 ein bereits vollständig erschlossenes Grundstück 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 städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. (siehe dazu auch Pkt. 1.1)

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 Übernahme gemäß § 9 BauGB

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

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine ca. 1.100 m² große Teilfläche des Flurstücks 298/2 der Flur 1 der Gemarkung Obergebra.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche vorgeprägt (siehe Pkt. 3.2), so dass sich künftige Bauvorhaben in die umgebende Struktur einfügen müssen und nunmehr folgende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Ermittlung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung zur Rechtseindeutigkeit getroffen wurden:

- zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO): GRZ von 0,4
- Festsetzung der maximalen Firsthöhe (gem. § 18 BauNVO): FH = 10,00 m,
- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der die baulichen Anlagen errichtet werden sollen (gem. § 23 BauNVO).

Die Anordnung der Baukörper im Plangebiet, festgesetzt durch die Baugrenze, erfolgte mit dem Ziel, die Neubebauung mit Bezugnahme auf die nördlich angrenzende Bebauung der Ortslage sowie mit direktem Bezug zu der östlich verlaufenden Erschließungsstraße Tutenstieg anzuordnen und dabei dem Bauherren einen vertretbaren Spielraum zuzubilligen. Mit dieser Anordnung der Hauptbaukörper soll der städtebauliche Ortsrand abgerundet werden.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe auf dem Grundstück wurde eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt, die eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für die geplanten Einfamilienhäuser im Plangebiet ermöglicht, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein notwendiges Maß beschränkt. Dabei wurde sich an der städtebaulichen

Obergrenze des §17 BauNVO (GRZ 0,4 im WA) orientiert. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO wurde ausgeschlossen.

Topographisch steigt das Plangebiet in südlicher Richtung leicht und gleichmäßig an. Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum wurde im Plangebiet eine maximale Firsthöhe von 10,00m festgesetzt.

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 15 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung anzupflanzen.

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) weitestgehend 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

7.1. Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra wird über die östlich des Plangebietes verlaufende kommunale Straße Tutenstieg erschlossen. Diese Straße ist bis zum Plangebiet hin mit einer Pflasterdeckung und Straßenbeleuchtung als Anliegerstraße ausgebaut.

7.2. Energieversorgung, abwasser- und wassertechnische Erschließung, Abfallwirtschaft

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze der Elektroenergie- und Gasversorgung (Leistungsbestand der TEN GmbH).

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ im Bereich Tutenstieg sichergestellt.

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über einen Anschluss an das zentrale Entsorgungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“ abgeleitet. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genehmigungsfrei breitflächig versickert, verrieselt oder in einer Zisterne gesammelt und für Brauchwasserzwecke genutzt werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und satzungsrechtliche Regelungen des AWZV „Bode-Wipper“ dem nicht entgegenstehen.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr des Tutenstieges in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert. Dazu sind die in der Anlage 2 der Begründung enthaltenen allgemeinen Hinweise beim weiteren Planvollzug zu beachten.

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.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Anlage1) wird nachgewiesen, dass durch die getroffenen grünordnerischen textlichen Festsetzungen (§ 3) ein weitestgehender Ausgleich der, bei des Umsetzung der Satzung zu erwartenden Eingriffstatbestandes, gewährleistet ist. Zum Ausgleich sind innerhalb des Plangebietes je 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche (überbaute Fläche) 3 Laubbäume oder Obstbäume anzupflanzen. Durch diese Pflanzmaßnahmen werden die neuen Baukörper zum angrenzenden Landschaftsraum hin ausreichend abgeschirmt.

8.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 1.100 m². 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- Ausgleichsbilanzierung, 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- Ausgleichsbilanzierung 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. 442 m², durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen:

Je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO sind drei einheimische, standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) oder einheimische Obstbäume (Hochstamm) im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung anzupflanzen.

Ergebnis der in der Anlage enthaltenen Bewertungstabelle zur Eingriff- Ausgleichbilanzierung ist Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft zu 98%.

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:	21.735 öW
- Bewertung Bestand:	- 22.080 öW
<u>= Bilanz:</u>	<u>- 345 öW</u>

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung zu 98% ausgeglichen 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 erbracht um auch für Kompensationsmaßnahmen keine weiteren Flächen, insbesondere keine Flächen aus einer landwirtschaftlichen Nutzung, in Anspruch zu nehmen.

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 Obergebra angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Tutenstieg" OT Obergebra sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

10. Planverfasser

Nordhausen / Bleicherode, Februar 2016



Dipl. Ing. Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin