



Stadt Bleicherode



Begründung

der Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße"

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß § 34 (4) Nr. 3 i.V.m. § 10 BauGB

Bleicherode März 2014

Präambel

zur Aufstellung

der Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" der Stadt Bleicherode

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: Rechtsplan (Stand: März 2014)

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:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
Bleicherode März 2014	

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" der Stadt Bleicherode

zum Rechtsplan Stand: März 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil.....	3
1.1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bleicherode.....	3
1.2.	Standortbeschreibung und Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB.....	3
1.3.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	4
1.4.	Inhalt der Planunterlagen.....	4
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.....	5
2.3.	Flächennutzungsplan.....	6
2.4.	Verhältnis zu anderen verbindlichen Planungen der Stadt Bleicherode.....	6
2.5.	Städtebauliche Rahmenpläne der Stadt Bleicherode.....	6
2.6.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	6
2.7.	Sonstige Nutzungsregelungen bzw. übergeordnete Rechte.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung bzw. Änderung der Ergänzungssatzung.....	7
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	8
5.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	8
6.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 BauGB.....	9
6.1	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB.....	9
6.2	Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB.....	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) und (6a) BauGB.....	10
6.4	Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB.....	10
7.	Erschließung.....	10
7.1.	Verkehrliche Erschließung.....	10
7.2.	Energieversorgung, abwasser- und wassertechnische Erschließung, Abfallwirtschaft.....	10
8.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege.....	11
8.1.	Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung.....	11
8.2.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB.....	11
8.3.	Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	11
8.4.	Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.....	12
8.5.	Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB.....	12
9.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung.....	12
10.	Planverfasser.....	13
11.	Gefasste Beschlüsse.....	13

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Luftbildauszug des Plangebietes**
- Anlage 2: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 1 „Barbarastraße“ der Stadt Bleicherode mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**
- Anlage 3: Allgemeine abfallwirtschaftliche Hinweise für den weiteren Planvollzug**
- Anlage 4: Allgemeine bodenschutzrechtliche Hinweise**
- Anlage 5: Allgemeine Hinweise der Thüringer Energienetze GmbH Regionaler Netzbetrieb, Bleicherode**

1. Allgemeiner Teil

1.1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bleicherode

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2012 insgesamt 6.437 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 (siehe dazu auch Abschnitt 2.2. der Begründung). Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden 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.

1.2. Standortbeschreibung und Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Seitens der Stadt Bleicherode ist beabsichtigt, die Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB, zur Einbeziehung und Arrondierung von zwei am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Bleicherode gelegenen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage aufzustellen, um ein ehemals zu Wohnzwecken genutztes Grundstück, welches zwar noch mit einem Wohngebäude bebaut ist, dessen Bestandsschutz aber abgelaufen ist, dieser Wohnnutzung wieder zuzuführen.

Darüber hinaus soll der gegenüberliegende Bereich (südlich der Barbarastraße) planungsrechtlich ebenfalls für eine Bebauung mit max. 2 Einfamilienhäusern vorbereitet und städtebaulich geordnet werden, um die in diesem Bereich der Barbarastraße insgesamt vorhandenen Erschließungsanlagen der Stadt wirtschaftlich auszunutzen zu können.

Ziel ist es, im gesamten Geltungsbereich der Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von maximal 3 Einfamilienhäusern zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die beiden Flurstücke Nr. 1511/46 und Nr. 1495/4 sowie einen Teilbereich des dazwischen liegenden Flurstückes Nr. 1475 der Flur 10 in der Gemarkung Bleicherode mit einer Gesamtfläche von ca. 4.735 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 295 m üNN.

Das Plangebiet liegt – wie bereits ausgeführt – am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Bleicherode und schließt sich nahtlos an die südöstlich des Standortes befindliche Wohnbebauung (im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 BauGB entlang der Barbarastraße) an.

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit jedoch außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Sonstige zu berücksichtigende Fachplanungen

(keine)

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

1.4. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" der Stadt Bleicherode bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
 - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
 - **Teil 4 – Hinweise**
 - **Teil 5 – Verfahrensvermerke** (auf der Planzeichnung vor Satzungsbeschluss)
- der **Begründung** zur Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" der Stadt Bleicherode gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB
- den **Anlagen zur Begründung**: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 4 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

1.5. Begriffsdefinitionen

Der räumliche Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" der Stadt Bleicherode wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet. Die Satzung selbst ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Bleicherode als „Entwurf“ zu verstehen.

1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" wird gemäß § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 (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.

Nach dem am 20. Juli 2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) novelliertem BauGB bedarf die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keiner Genehmigung. Die Satzungsänderung unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gemäß § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" anschließend durch die Stadt Bleicherode ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung nach § 10 (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 im so genannten „Außenbereich“. Somit sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen und zu beurteilen.

Um das Planungs- und Baurecht entsprechend der Intentionen der Stadt Bleicherode zu schaffen, ist es notwendig, die Ergänzungssatzung gemäß § 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 für die Bauleitplanung der Stadt Bleicherode relevanten Aussagen sind dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) wie folgt zu entnehmen:

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 maximal drei Eigenheimstandorten 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.

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.

2.3. Flächennutzungsplan

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.

Ungeachtet dessen liegen aber Ergänzungssatzungen (wenn überhaupt abgrenzbar) 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 verbindlichen 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. Städtebauliche Rahmenpläne der Stadt Bleicherode

Vorhandene städtebauliche Rahmenpläne (SEK, Sanierungsgebiet) werden durch die in Rede stehende Ergänzungssatzung räumlich und sachlich nicht berührt.

2.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt.

2.7. Sonstige Nutzungsregelungen bzw. übergeordnete Rechte

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

Auf die Lage des Satzungsgebietes innerhalb des Bergwerkseigentums „Sollstedt“ (Kalisalze/Sole) wurde auf der Planzeichnung hingewiesen einschließlich der Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

In der vorliegenden markscheiderischen Stellungnahme der Glückauf Vermessung GmbH Sondershausen (Bestandteil des Abwägungsprotokolls und der Verfahrensakten) heißt es bezüglich des Plangebietes:

„Im Ergebnis ist zweifelsfrei auszusagen, dass es weder gegenwärtig noch in ferner Zukunft für den geplanten Standortbereich irgendwelche bergbaurelevanten Folgewirkungen auf stehende oder geplante Bauten und Anlagen geben wird ...“

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung bzw. Änderung 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).

Eine 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. 1 "Barbarastraße" der Stadt Bleicherode einbezogenen Flurstücke Nr. 1511/46 und Nr. 1495/4 sowie der Teilbereich des dazwischen liegenden Flurstückes Nr. 1475 der Flur 10 in der Gemarkung Bleicherode werden durch die bauliche Nutzung des südöstlich angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- angrenzende bauliche Nutzung entlang der Barbarastraße mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude in 1 bis 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche (GRZ) für die Grundstücke im Bereich Bachstraße wurde mit 0,3 bis zu 0,4 ermittelt.

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 Änderung der 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, 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. 1 "Barbarastraße" der Stadt Bleicherode	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
<u>Schutzgüter</u>			
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		
<u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u>			
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	
<u>Sonstige</u>			
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 4.735 m² mit einer GRZ von 0,3 entspricht einer zulässigen GR gesamt von 1.353 m²) 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. 1 "Barbarastraße" das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Realisierung von maximal drei Einfamilienwohnhäusern 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 gemäß § 34 BauGB sollen insbesondere die vorhandenen Erschließungsanlagen wirtschaftlich ausgenutzt werden und die künftigen Bauvorhaben sich in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur konfliktfrei einfügen.

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

Durch die in Rede stehende Satzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, an diesem Standort die vorhandene, angrenzende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und zu entwickeln.

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 ermöglichten Nutzungen diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen. 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 räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von 4.735 m² wobei darin eine 225 m² große Teilfläche des Flurstücks der Barbarastraße als öffentliche Erschließungsstraße mit einbezogen wurde).

Die überbaubaren Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind durch die baulichen Nutzungen der südöstlich angrenzenden Bereiche eindeutig vorgeprägt, so dass sich künftige Bauvorhaben in die umgebende Struktur einfügen können. Aus diesem Grunde wurden lediglich noch zur Rechtseindeutigkeit folgende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere zur Ermittlung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung getroffen:

- zulässige Grundfläche im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 19 BauNVO als GRZ von 0,3 (das entspricht einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.353 m²)
- Festsetzung der maximalen Traufhöhe gem. § 18 BauNVO: TH = 5,00 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 Bezug auf die angrenzende Bebauung anzuordnen und dabei dem Bauherren einen vertretbaren Spielraum zuzubilligen. Die Anordnung der neuen Hauptbaukörper soll an der bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Barbarastraße ausgerichtet werden.

Die Festsetzung der jeweilig zulässigen Grundflächen als GRZ (s.o.) erfolgte im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe im Planbereich auf ein notwendiges Maß und dennoch die eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für die geplanten drei Einfamilienhausstandorte im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand sowie eine harmonische Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum wurde im Plangebiet eine maximale Traufhöhe von 5,00 m 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 im räumlichen Geltungsbereich sind insgesamt 27 standortgerechten, einheimischen Laubbäume bzw. Obstgehölze – Hochstamm oder 270 lfm 1-reihige Strauchhecke (versetzt gepflanzt) aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Eine anteilige Mischung aus Bäumen und Strauchhecken ist gemäß Berechnungsgrundlage der Textlichen Festsetzung § 3 (1) zulässig.

Dabei kann sich die Pflanzung der Laubgehölze auf den gesamten Geltungsbereich erstrecken; die Festsetzung der Strauchheckenpflanzung soll vorrangig der Eingrünung des Standortes dienen.

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

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand, insbesondere nördlich der Barbarastrasse ist zu erhalten und bei Abgang bzw. bei notwendigen Fällungen durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 2) weitestgehend (zu 96,5%) ausgeglichen werden.

6.2 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

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

6.3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 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. Nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkseigentums „Sollstedt“ (Kalisalze/Sole). In der vorliegenden markscheiderischen Stellungnahme der Glückauf Vermessung GmbH Sondershausen (Bestandteil des Abwägungsprotokolls und der Verfahrensakten) heißt es bezüglich des Plangebietes:

„Im Ergebnis ist zweifelsfrei auszusagen, dass es weder gegenwärtig noch in ferner Zukunft für den geplanten Standortbereich irgendwelche bergbaurelevanten Folgewirkungen auf stehende oder geplante Bauten und Anlagen geben wird ...“

Im Hinblick auf diese zusammenfassende Aussage des vorliegenden Gutachtens hält die Stadt Bleicherode am beabsichtigten städtebaulichen Planungsziel der in Rede stehenden Ergänzungssatzung weiter fest.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastrasse" sind über die Barbarastrasse bereits direkt erschlossen.

7.2. Energieversorgung, abwasser- und wassertechnische Erschließung, Abfallwirtschaft

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze der Elektroenergieversorgung (Leitungsbestand der TEN GmbH) und Trinkwasserversorgung (Wasserverband Nordhausen). Der Löschwasserbedarf wird aus dem Trinkwassernetz des Wasserverbandes Nordhausen abgesichert.

Die überplanten Grundstücke sind bislang noch nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Dieser endet in der Barbarastrasse aus Richtung Stadt kommend kurz vor dem Plangebiet. Der Abwasserzweckverband „Bode Wipper“ wird gemäß seiner Stellungnahme vom 04.03.2014 noch in diesem Jahr im betreffenden Abschnitt der Barbarastrasse einen neuen *Mischwasserkanal* errichten. Nach Fertigstellung der Hausanschlüsse sind dann die Grundstücke zentral abwasserseitig erschlossen und an die Abwasserbehandlungsanlage Wipperaue Bleicherode angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser kann darüber hinaus aber auch auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt, über entsprechende Versickerungsanlagen in das Grundwasser eingeleitet werden. Voraussetzung dafür ist jedoch der Nachweis eines versickerungsfähigen Untergrundes. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie ist unter Vorlage eines Versickerungsgutachtens sowie entsprechender Planungsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt zu beantragen (Baugenehmigungsebene).

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert. Dazu sind die in der Anlage 3 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 Städte und 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 2 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. 4.735 m². Die städtebaulichen Werte, die aus der angrenzenden städtebaulichen Struktur abgeleitet wurden, sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes in der Anlage 2 zu entnehmen.

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

Durch die „Arrondierung“ und Verdichtung der Ortslage durch die bereits verkehrlich 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 2 zur Ergänzungssatzung abgearbeitet worden.

Dabei wurde der Biotopbestand den im Rahmen der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet. Bestandsflächen eines Biotoptyps, welche in der Satzung mit unterschiedlichen Nutzungsarten festgesetzt wurden, sind als Teilflächen den jeweiligen Planungsbiotopflächen gegenübergestellt worden.

Durch die in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 1.353 m², durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen:

- Je angefangene 50 m² der in Anspruch genommenen Grundfläche gem. § 19 BauNVO ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder einheimischer Obstbaum (Hochstamm) oder eine einreihige Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einer Länge von 10 m anzupflanzen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ergebnis der in der Anlage enthaltenen Bewertungstabelle zur Eingriff- Ausgleichbilanzierung ist ein nachgewiesener Ausgleich von 96,5%) 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:	109.380 öW
- Bewertung Bestand:	- 105.330 öW
= Bilanz:	- 4.050 öW

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung zu 96,5% 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 entsprechend der getroffenen textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung (hier: insbesondere § 3 (1)). Dabei werden im Zuge der Umsetzung alle Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ausgeführt.

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 westlichen Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Bleicherode angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

10. Planverfasser

Nordhausen, März 2014

Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung



11. Gefasste Beschlüsse

Vorliegende Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 1 "Barbarastraße" der Stadt Bleicherode wurde vom Stadtrat der Stadt Bleicherode zum Satzungsbeschluss vom 24.04.2014 gebilligt.

Bleicherode, den 08. Mai 2014




Rostek
Bürgermeister
Stadtverwaltung
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode
Frank Rostek
(Bürgermeister)