



Stadt Bleicherode



Ergänzungssatzung Nr. 3 "Goetheweg"

Begründung

Verfahrensstand: September 2016

Satzung
gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Präambel

zur Aufstellung
der Ergänzungssatzung Nr. 3
"Goetheweg"
der Stadt Bleicherode

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 i.V.m. § 10 BauGB

Auftraggeber:	Stadt Bleicherode Hauptstraße 37 99752 Bleicherode
Ansprechpartner:	Bauamt, Herr Gülland Tel.: (036338) 353-27 Fax: (036338) 353-40 email: bauamt@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

Bleicherode September 2016

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 3 "Goetheweg" der Stadt Bleicherode

Stand:

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

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.....	5
1.5.	Begriffsdefinitionen.....	5
1.6.	Planverfahren.....	5
2.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen	6
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
2.3.	Flächennutzungsplan.....	6
2.4.	Verhältnis zu anderen verbindlichen Planungen der Stadt Bleicherode.....	7
2.5.	Städtebauliche Rahmenpläne der Stadt Bleicherode.....	7
2.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	7
2.7.	Sonstige Nutzungsregelungen	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung bzw. Änderung der Ergänzungssatzung.....	7
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB	9
5.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	9
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
7.	Erschließung.....	10
8.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege.....	11
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.....	12
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.....	13
10.	Planverfasser	13

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 3 „Goetheweg“ 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 Vorbemerkungen zur Stadt Bleicherode

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2014 insgesamt 6.252 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

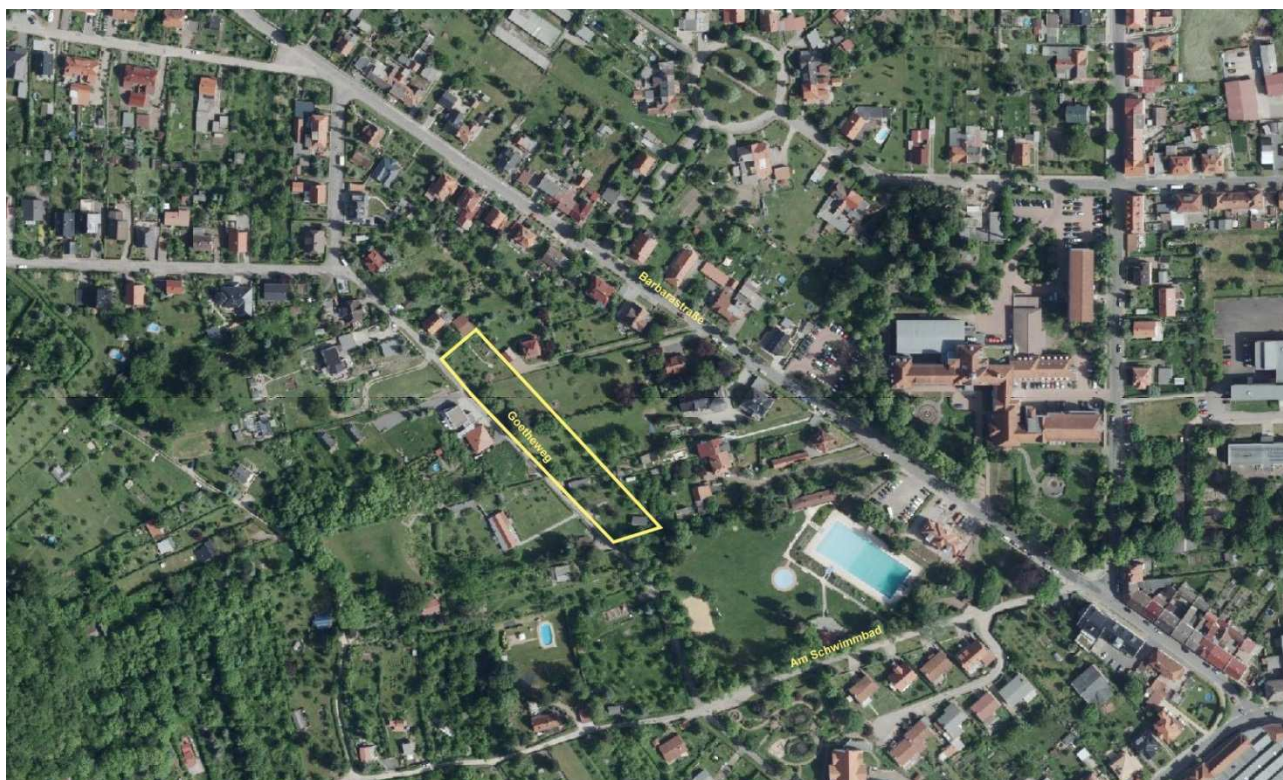
Seitens der Stadt Bleicherode ist beabsichtigt, die Ergänzungssatzung Nr. 3 "Goetheweg" gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen, um damit Flächen entlang der östlichen Straßenseite des Goetheweges der Stadt Bleicherode, die derzeit einem Außenbereich im Innenbereich zuzuordnende sind, in die im Zusammenhang bebaute Ortslage mit einzubeziehen. Ziel ist es, die derzeit vorhandene Baulücke über mehrere Flurstücke entlang des Goetheweges, als Baulandpotenzial für eine künftige Wohnnutzung vorzubereiten. Die Größenordnung des Wohnbauflächenpotenziales beschränkt sich dabei, aufgrund der Flächengröße des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, auf maximal 4 Einfamilienhäuser.

Der gegenüberliegende Bereich (westliche Straßenseite Goetheweg) ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. Durch eine städtebaulich geordnete, ergänzende Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung können die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen der Stadt wirtschaftlich ausgenutzt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teile der Flurstücke Nr. 1457/2, 1458/2, 1462/2, 1464/2, 1467 und 1469/1 sowie die Flurstücke 1457/1 und 1458/1 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode. Er besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha und liegt in einer Höhenlage von etwa 295 m üNN.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Bleicherode und schließt sich nahtlos an die angrenzende Wohnbebauung des Goetheweges sowie der Barbarastraße (im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 BauGB entlang der Barbarastraße) an. Im Süden grenzen die Flächen des Plangebietes an die Außenanlagen des Bleicheröder Freibades an.

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit jedoch außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Derzeit werden die Flächen als Hausgärten genutzt.



Lage des Plangebietes

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

1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

<p>Bundesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur</p> <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) - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt 	<p>Landesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur</p> <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 Wassergesetzes (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)
<p>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) 	
<p>Sonstige zu berücksichtigende Fachplanungen</p> <p>(keine)</p>	

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

1.4. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 3 "Goetheweg" 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**
- der **Begründung** zur Ergänzungssatzung Nr. 3 "Goetheweg" der Stadt Bleicherode gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB
- den **Anlagen zur Begründung**: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 2 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 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. 3 "Goetheweg" 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. 3 "Goetheweg" wurde 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. 3 "Goetheweg" 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 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 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 vier 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 und Innenstadtlage bisher keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen.

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

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 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. 3 "Goetheweg" werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt.

2.7. Sonstige Nutzungsregelungen

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

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) mit Wirkung vom 26.11.2014.

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. 3 "Goetheweg" der Stadt Bleicherode einbezogenen Flurstücke der Flur 10 in der Gemarkung Bleicherode werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- angrenzende bauliche Nutzung entlang der Barbarastrasse mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude in überwiegend 2-geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche (GRZ) für die Grundstücke im Bereich Barbarastrasse/Goetheweg 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. 3 "Goetheweg" 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 3.967 m² mit einer GRZ von 0,35 entspricht einer zulässigen GR gesamt von 1.388 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. 3 "Goetheweg" das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Realisierung von maximal vier Einfamilienwohnhäusern durch eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Arrondierung der Ortslage zu schaffen.

Durch die Einbeziehung der in Rede stehenden Grundstücke in die direkt angrenzende, im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 BauGB sollen insbesondere die vorhandenen Erschließungsanlagen wirtschaftlich ausgenutzt werden. Weiterhin soll sichergestellt werden, dass 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, die an das Plangebiet angrenzende vorhandene 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 Geltungsbereich der Satzung umfasst Teile der Flurstücke Nr. 1457/2, 1458/2, 1462/2, 1464/2, 1467 und 1469/1 sowie die Flurstücke 1457/1 und 1458/1 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode. Er besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind durch die baulichen Nutzungen der angrenzenden Bereiche (Wohnbebauung) eindeutig vorgeprägt, so dass sich künftige Bauvorhaben in die umgebende Struktur einfügen können. Aus diesem Grunde wurden 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 0,35 (das entspricht einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.388 m²)
- 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
- Festsetzung einer offenen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern.

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 des Goetheweges ausgerichtet werden. Weiterhin ermöglicht die, in

einem Abstand von 5 m zur Straße hin festgesetzte Baugrenze die Erhaltung der teilweise bereits vorhandenen Hecken auf den Grundstücken entlang des Goetheweges.

Die Festsetzung der jeweilig zulässigen Grundflächen als GRZ 0,35 erfolgte im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe im Planbereich auf ein notwendiges Maß, welches gleichzeitig eine Bebauung in einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung, angelehnt an die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, ermöglicht.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand wurde im Plangebiet eine maximale Firsthöhe von 10,00 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 14 standortgerechten, einheimischen Laubbäume bzw. Obstgehölze – Hochstamm und 140m lfm 1,5-reihige Strauchhecke (versetzt gepflanzt) aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Für diese Bepflanzung können die gesamten Flächen der vom Geltungsbereich auch nur in Teilbereichen in Anspruch genommenen Flurstücke genutzt werden. Der konkrete Nachweis der Lage der Ausgleichspflanzung sowie ggf. erforderliche Regelungen zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen einheimischer standortgerechter Laubgehölze im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist die Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im städtischen Umfeld.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) weitestgehend (zu 95%) 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.

7. Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 3 "Goetheweg" sind über die kommunale Straße Goetheweg bereits direkt erschlossen. Der Goetheweg ist in Asphaltdeckung mit Straßenbeleuchtung ausreichend als Anliegerstraße ausgebaut.



Goetheweg im Bereich des Plangebietes

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 Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke des Plangebietes wird über einen Anschluss an den bereits vorhandenen zentralen Entsorgungskanal des Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“ im Goetheweg erfolgen.

Auf den Grundstücken anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. abzuleiten.

Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser die Voraussetzungen des § 2 der Thüringer Niederschlagswasserverordnung erfüllt und breitflächig versickert werden kann, bedarf es für die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde. Im Rahmen der Beantragung ist ein Versickerungsgutachten vorzulegen.

Das Plangebiet ist 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 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 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 3.967 m². Die städtebaulichen Werte, die aus der angrenzenden 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 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- 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Hausgärten, welche teilweise bereits über einen hohen Gehölzanteil verfügen. Dieser besteht aus Laub- und Obstgehölzen, die teilweise bereits stark überaltert sind, sowie in einem geringen Anteil aus Zier- und Nadelgehölzen. Dies standortgerechten Laub- und Obstgehölze wurden in der Bestandsbilanzierung entsprechend eingestellt und bewertet. Diese sind bei der Umsetzung der Planung zu erhalten und wenn dies nicht möglich ist, im Verhältnis 1:1 durch einheimische standortgerechte Laub- oder Obstgehölze zu ersetzen. Durch die zurückgesetzte Baugrenze soll der Eingriff in die vorhandenen Hecken entlang des Goetheweges auf erforderliche Zufahrten begrenzt werden.



Gartenflächen mit Gehölzbestand des Plangebietes

Im Rahmen der weiteren 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. 1.388 m², durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen:

- Je angefangene 100 m² der in Anspruch genommenen Grundfläche gem. § 19 BauNVO ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder einheimischer Obstbaum (Hochstamm) und eine 1,5 reihige Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einer Länge von 10 m anzupflanzen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Ergebnis der in der Anlage enthaltenen Bewertungstabelle zur Eingriff- Ausgleichbilanzierung ist ein nachgewiesener Ausgleich von 95%) des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft. Dieser Ausgleich wird aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes Bleicherode als ausreichend angesehen, da für die geplanten baulichen Anlagen keine neuen Flächen des freien und unverbauten Landschaftsraumes in Anspruch genommen werden. (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

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:	77.210 öWP
- Bewertung Bestand:	- 73.090 öWP
= Bilanz:	- 4.120 öWP

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung zu 95% 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 sowie auf den direkt angrenzenden Grundstücksflächen der betroffenen Flurstücke des Geltungsbereiches 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. 3 "Goetheweg" sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

10. Planverfasser

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
K.- Kollwitz- Str. 9
99734 Nordhausen
Nordhausen, September 2016


Dipl.-Ing. Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin