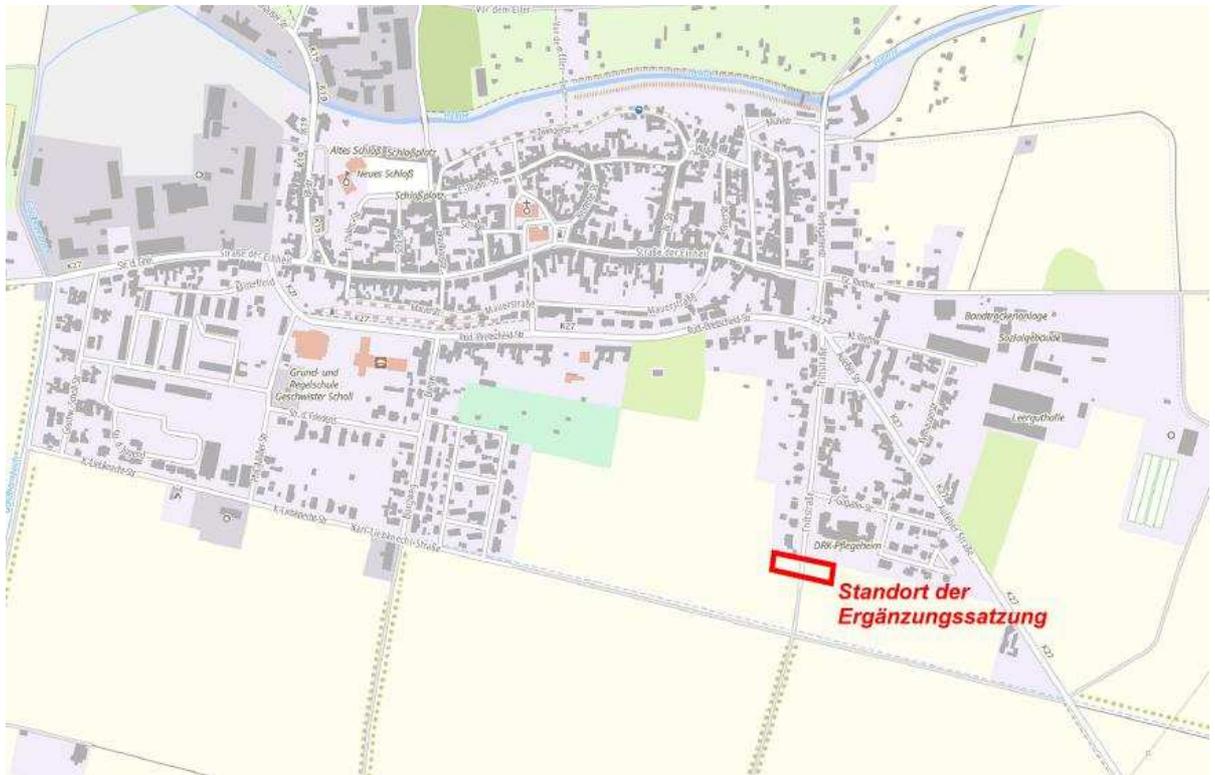


Stadt Heringen/Helme



Quelle: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (<https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/>)

Begründung

zur

Ergänzungssatzung Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen)

Verfahrensstand:
Entwurf Februar 2025

zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB



Präambel

zur Aufstellung
**der Ergänzungssatzung
Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen)
der Stadt Heringen/Helme**

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Verfahrensstand:

**Satzungsentwurf zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB**

Stadt / Gemeinde:	Stadt Heringen/Helme Straße der Einheit 100 99765 Heringen/Helme
Ansprechpartner:	Herr Vogelbacher Bauamt der Stadt Heringen/Helme Straße der Einheit 100 99765 Heringen/Helme Tel.: (036333) 67243 E-Mail: philipp.vogelbacher@stadt-heringen.de
Planungsbüro:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 email: info@meiplan.de
Ansprechpartner:	Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
Nordhausen / Heringen/Helme Februar 2025	

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen) der Stadt Heringen/Helme

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil	3
1.1.	Angaben zur Stadt Heringen/Helme	3
1.2.	Allgemeine Aussagen zu Zweck und Ziel der Planung und zum Planungserfordernis	4
1.3.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	5
1.4.	Planunterlagen	5
1.5.	Begriffsdefinitionen	6
1.6.	Planverfahren	6
2.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen	6
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
2.3.	Flächennutzungsplanung	7
2.4.	Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Heringen/Helme	8
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	8
2.6.	Sonstige übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen	8
3.	Voraussetzungen zur Aufstellung von Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB	9
3.1.	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung	9
3.2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung	9
4.	Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB	10
5.	Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB	13
6.	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) und (6a) BauGB	13
7.	Erschließung	13
8.	Belange des Artenschutzes	14
9.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB	14
10.	Planverfasser	14

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Grünordnungsplan mit Eingriffsbeurteilung zur Ergänzungssatzung Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen) der Stadt Heringen/Helme

1. Allgemeiner Teil

1.1. Angaben zur Stadt Heringen/Helme

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Durch das Gesetz zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden im Jahr 2010 (Thüringer GVBl Nr. 12 vom 30.11.2010) wurde mit Wirkung zum 01.12.2010 die Verwaltungsgemeinschaft „Goldene Aue“ sowie die Gemeinden Auleben, Hamma, Uthleben, Windehausen und die Stadt Heringen aufgelöst. Aus den Gebieten der aufgelösten Gemeinden wurde eine Landgemeinde nach § 6 (5) ThürKO gebildet, welche die Rechtsnachfolgerin der aufgelösten ehemaligen Einzelgemeinden ist und den Namen „Stadt Heringen/Helme“ führt.

Dieser Landgemeinde Stadt Heringen/Helme ist die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (Landesentwicklungsprogramm Thüringen – LEP 2025 i.d.F. der 1. Änderung vom 06.08.2024 und Regionalplan Nordthüringen – RP-NT 2012; siehe dazu auch Abschnitt 2.2 in der Begründung). Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Görzbach und Urbach.

Einwohner und Flächengröße

In der Landgemeinde Stadt Heringen/Helme lebten mit Stand vom 31. Dezember 2023 insgesamt 4.554 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt insgesamt ca. 6.691 ha.

Lage der Stadt Heringen/Helme im Raum

Das Gebiet der Landgemeinde Stadt Heringen/Helme liegt im Norden des Freistaates Thüringen, im Landkreis Nordhausen im Landschaftsraum der Goldenen Aue, nördlich des Höhenzuges der Windleite.

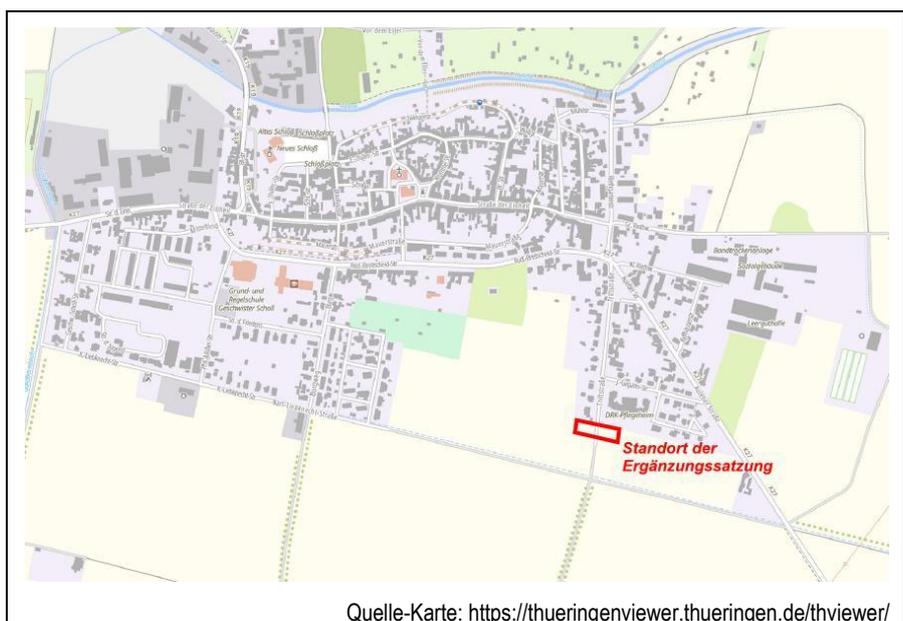
Die Landgemeinde Stadt Heringen/Helme ist gut an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden (BAB38, Kreisstraßen K19 und K27 sowie die Kernnetzstrecke Halle-Kassel der DB; Bahnhof Heringen).

Lage des „Satzungsgebietes“ zur Kernstadt

Der Standort für die in Rede stehende Ergänzungssatzung befindet sich südlich der Kernstadt und ist über die kommunale Straße „Triftstraße“ erschlossen.

Dieser Standort wurde im Ergebnis verschiedenster Standortuntersuchungen gewählt, da hier insbesondere keine höherrangigen wasser- und naturschutzrechtlichen von vornherein dagegenstehen.

Die südliche Stadtentwicklungsgrenze (Karl-Liebknecht-Straße) wird dabei nicht überschritten.



Quelle-Karte: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/>

1.2. Allgemeine Aussagen zu Zweck und Ziel der Planung und zum Planungserfordernis

Im Ergebnis der Prüfung eines Antrags eines Bauherrn an die Stadt Heringen/Helme beabsichtigt die Stadt Heringen/Helme nunmehr, ein Satzungsverfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung einzuleiten, um die derzeit im Außenbereich liegende Teilflächen der Flurstücke 56 und 57/1 in der Flur 3 sowie des Flurstücks 216/1 in der Flur 7 in der Gemarkung Heringen planungsrechtlich in den sogenannten „Innenbereich“ einzubeziehen und somit die Möglichkeit einer Wohnbebauung für ca. 2 Einfamilienwohnhäuser zuzulassen, welche sich durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage sich im Übrigen nach Art und Maß in die umgebende bzw. angrenzende Bebauung einzufügen haben.



Blick in die Triftstraße aus Richtung Süden
Quelle Fotos: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn (Nordhausen)

Das Satzungsgebiet liegt nördlich der „Karl-Liebknecht-Straße“, beidseitig der „Triftstraße“ und schließt direkt an die bebaute Ortslage im Süden der Kernstadt von Heringen an.

Über die Zulässigkeit der hier geplanten Nutzung / Bebauung kann und soll nach Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens gemäß Baugesetzbuch (BauGB) entschieden werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung beabsichtigt die Stadt Heringen/Helme die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches, welche bereits durch kommunalen Straße „Triftstraße“ erschlossen ist, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort planungsrechtlich vorzubereiten.

Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Dabei wird die bauliche Nutzung bereits erschlossener und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den unerschlossenen, reinen Außenbereich hinein vorgezogen (konfliktfreies Einfügen in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur).

1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und 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) - Bundesberggesetz (BBergG) - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens und Bilanzierungsmodell herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999

Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) in der Fassung der 1. Änderung
- Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-NT 2012)

1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen) der Stadt Heringen/Helme bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
(Plangrundlage: amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS, M 1:1.000)
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke
- der **Begründung** zur Ergänzungssatzung "Triftstraße" (OT Heringen) der Stadt Heringen/Helme gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB
- der **Grünordnungsplan mit Eingriffsbeurteilung** zur Ergänzungssatzung Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen) der Stadt Heringen/Helme

1.5. Begriffsdefinitionen

Der räumliche Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen) der Stadt Heringen/Helme wird im Folgenden auch als „**Satzungsgebiet**“ bezeichnet. Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Heringen/Helme als „**Entwurf**“ zu verstehen.

1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen) wird gem. § 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.

Die Satzung bedarf am Ende des Verfahrens 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 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen) anschließend durch die Stadt Heringen/Helme ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung 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

Die Fläche der in Rede stehenden Ergänzungssatzung liegt derzeit im so genannten „Außenbereich“. Somit sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen und zu beurteilen. Die Errichtung von Einfamilienhäusern ist in diesem Planfall regelmäßig nicht zulässig.

Um Planungs- und Baurecht entsprechend der Intention der Stadt Heringen/Helme zu schaffen, ist es notwendig, auf das Instrumentarium des BauGB zurückzugreifen, was der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden dazu zur Verfügung gestellt hat.

Im Ergebnis der Prüfung hat die Stadt Heringen/Helme sich entschieden, eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen. Nach Rechtskrafterlangung beurteilen sich Bauvorhaben dann nach den getroffenen Festsetzungen im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich der Satzung und im Übrigen nach den Maßgaben des Einfügingsgebotes gemäß § 34 BauGB.

2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Kommunale Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei ist zu beachten:

1. **Ziele der Raumordnung** sind *verbindliche Vorgaben* in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung *abschließend abgewogenen* textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

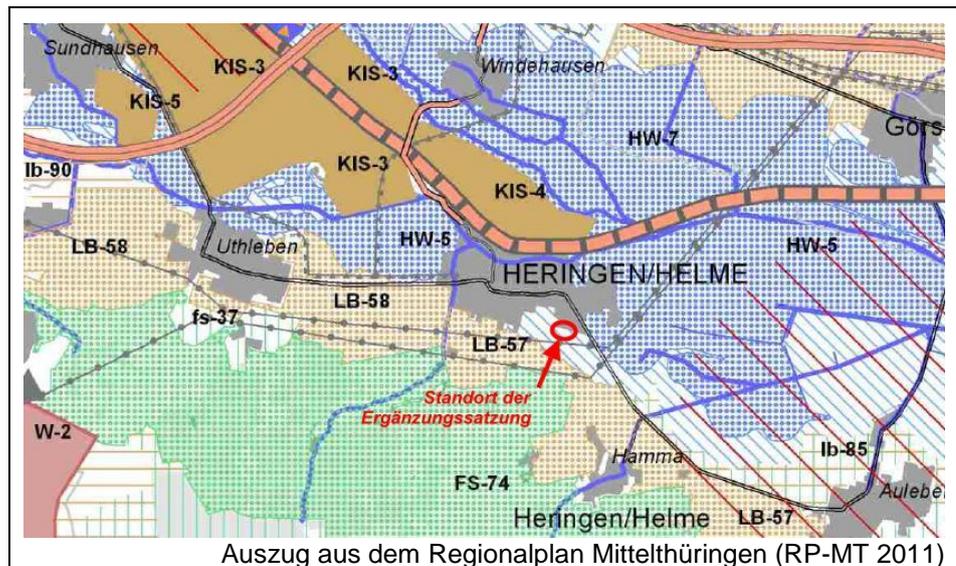
2. **Grundsätze der Raumordnung** sind *allgemeine Aussagen* zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG *als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen* (§ 3 Nr. 3 ROG).

Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB fallen jedoch **regelmäßig nicht** unter den Begriff „Bauleitplanung“. Darüber hinaus werden schon allein maßstabsbedingt (auf Grund der engen räumlichen Abgrenzung) sowie der spezifischen inhaltlichen Ausrichtung (Arrondierung von Ortslagen) raumordnerische Ziele und Grundsätze kaum berührt.

Da es sich beim räumlichen Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um 2 Teilflächen zur Arrondierung der Ortslage mit einer Gesamtgröße von weniger als 0,2 ha handelt (raumordnerisch zulässige Dimensionen für den Eigenbedarf), wird seitens der Stadt Heringen/Helme davon ausgegangen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Planvorhaben nicht tangiert werden (keine Raumrelevanz bei der Planung und der Realisierung des geplanten Vorhabens).

Die Stadt Heringen/Helme ist gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2012) zwar von Vorranggebietsflächen und wichtigen Infrastrukturachsen nahezu umschlossen (siehe nebenstehender Auszug aus dem RP-NT 2012).

Ausgenommen davon sind lediglich landwirtschaftlich genutzten Flächen südöstlich der Kernstadt innerhalb des Vorbehaltsgebietes hw-3, beidseits der „Karl-Liebknecht-Straße“.



Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Durch die Einbeziehung der in Rede stehenden Außenbereichsfläche mit den getroffenen Festsetzungen der Ergänzungssatzung in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB sind keine negativen raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten oder zu begründen.

2.3. Flächennutzungsplanung

Die Landgemeinde Stadt Heringen/Helme besitzt derzeit keinen wirksamen Flächennutzungsplan, der das gesamte Gemeindegebiet abdeckt.

Bei der Bildung der Landgemeinde Stadt Heringen/Helme haben aber die Ortschaften Hamma, Uthleben, Windehausen und Heringen jeweils ihren wirksamen Flächennutzungsplan, den sie bereits 1995 als noch selbständige Gemeinde aufgestellt hatten, in die Landgemeinde mit eingebracht (§ 204 BauGB).

Dessen ungeachtet ist im Baugesetzbuch für Ergänzungssatzungen keine Anpassungspflicht an die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB vorgesehen, da Ergänzungssatzungen im engeren Sinn nicht unter den Begriff „Bauleitpläne“ fallen.

Ungeachtet dessen liegen Ergänzungssatzungen im Regelfall ohnehin – bedingt durch ihre enge räumliche Abgrenzung und spezifische inhaltliche Ausrichtung – nicht zwingend außerhalb der Darstellungsschärfe von Bauflächen innerhalb wirksamer Flächennutzungspläne.

2.4. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Heringen/Helme

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

2.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die der Stadt Heringen/Helme geht davon aus, dass die Belange der benachbarten Gemeinden bedingt durch die kleinräumliche Abgrenzung und spezifische inhaltliche Ausrichtung der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen) nicht tangiert werden.

Ungeachtet dessen werden die benachbarten Gemeinden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt.

2.6. Sonstige übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Betroffenheit von Schutzgebieten und sonstigen geschützten Objekte im Zusammenhang mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung "Triftstraße" (OT Heringen) der Stadt Heringen/Helme	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
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 / Nationale Naturmonumente 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	
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG		x	
Heilquellenschutzgebiete		x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x	
Denkmalschutz / Archäologie / sonstige Kulturgüter und Sachgüter			x
Flächen mit Bodenkontaminationen / Altlastenverdachtsflächen			x
Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	

Das Satzungsgebiet hat eine Gesamtgröße von weniger als 0,2 ha und liegt jeweils im äußersten Randbereich der beiden Feldblöcke der Landwirtschaft AL45313D08 und AL45313D12.

3. Voraussetzungen zur Aufstellung von Ergänzungssatzungen 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).

3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung 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 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB),
- 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 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die in den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Triftstraße" (OT Heringen) der Stadt Heringen/Helme einbezogene Fläche des östlichen Bereiches der Flurstücke 56 und 57/1, der Flur 3 und des westlichen Bereiches des Flurstückes 216/1 der Flur 4 der Gemarkung Heringen wird durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche wie folgt geprägt:

- die bauliche Nutzung der nördlich angrenzenden Grundstücke entlang der kommunalen Straße „Triftstraße“ sind als Allgemeines Wohngebiet einzuschätzen
- bei den Wohngebäuden dominiert die 1 bis 2-geschossige Bauweise mit den entsprechenden Nebengebäuden und -anlagen,



Blick aus der Triftstraße in Richtung Süden
Quelle Fotos: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn (Nordhausen)

- die kompakte Gebäudestruktur des DRK Heimes „zerfällt durch eine sehr gute Fassadengestaltung in scheinbar kleinteilige Einzelbebauung,
- die überbaute Grundstücksfläche der Grundstücke entlang der kommunalen Straße „Triftstraße“ schwankt (bedingt durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen) zwischen einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,3 bis etwa 0,6.



Der geplante Einfamilienhausstandort kann und wird sich unter Maßgabe der in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen, in die angrenzende städtebauliche Struktur der bestehenden Siedlung einfügen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, kann durch die kleinräumliche Abgrenzung und spezifische inhaltliche Ausrichtung der Ergänzungssatzung nicht begründet werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne § 1 (6) Nr.7b BauGB zu erwarten sind.

Der Grad der Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Landschaftsbild, biologische Vielfalt (Arten und Biotoptypen), Klima Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird im Grünordnungsplan untersucht und bewertet sowie Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz) erarbeitet, welche wiederum als Festsetzungen in die Ergänzungssatzung aufgenommen wurden.

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

4. Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine ca. 1.020 m² große Teilfläche der Flurstücke 56 und 57/1 in der Flur 3 sowie eine ca. 800 m² große Teilfläche des Flurstücks 216/1 in der Flur 7 in der Gemarkung Heringen. Die dazwischen liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde zum besseren Verständnis informell mit dargestellt.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung der nördlich angrenzenden Bereiche vorgeprägt (siehe dazu auch vorheriges Kap. 3.2 der Begründung).

Da sich die künftigen Bauvorhaben im Übrigen nach Art und Maß in die umgebende Struktur einfügen müssen (§ 34 (1) BauGB), wurden in der Satzung auch keine Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung und
- zur Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen

getroffen.

Da die überbaute Grundstücksfläche der Grundstücke im Bereich der kommunalen Straße „Triftstraße“ (bedingt durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen) zwischen einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,3 bis etwa 0,5 schwankt, wurde im Satzungsgebiet zur Rechtseindeutigkeit eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, um insbesondere auch zur Ermittlung und Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen eine entsprechend gesicherte Ausgangslage zu haben.

Diese Herangehensweise, die sowohl städtebaulich vertretbar als auch sinnvoll ist, berücksichtigt die Orientierungswerte gemäß § 17 der BauNVO und schafft darüber hinaus auch Raum für eine zeitgemäße und individuelle Wohnbebauung.

Die festgesetzten Baugrenzen im Satzungsgebiet bieten den zukünftigen Bauherren einen städtebaulich vertretbaren Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Hauptbaukörper. Dabei wird aber auch gewährleistet, dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch notwendigen Zielvorgaben einer Ergänzungssatzung eingehalten werden.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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.

Die erarbeitete Eingriffs- Ausgleichbilanzierung, als Bestandteil des Grünordnungsplans mit Eingriffsbeurteilung (siehe Anlage 1 der Begründung), wurde auf der Grundlage der Anlage zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens sowie dem Thüringer Bilanzierungsmodell erarbeitet.

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, wurden in den §§ 3 (1) bis (6) der Textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung die erforderlichen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen getroffen, durch die unter anderem auch die im Grünordnungsplan mit der Eingriffsbeurteilung (siehe Anlage 1 der Begründung) herausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Im § 3 (1) der Textlichen Festsetzungen wurden folgende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen **innerhalb** des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung zum Ausgleich der künftigen Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung im Satzungsgebiet festgesetzt:

§ 3 (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind je 100 m² neu in Anspruch genommene Grundfläche gemäß § 19 BauNVO ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum oder eine geschlossene einreihige Strauchhecke (Pflanzenabstand max. 1,50 m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Breite von 3 m und einer Länge von 10 m anzupflanzen.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine ca. 1.020 m² große Teilfläche der Flurstücke 56 und 57/1 in der Flur 3 sowie eine ca. 800 m² große Teilfläche des Flurstücks 216/1 in der Flur 7 in der Gemarkung Heringen. Auf Grund der festgesetzten GRZ von maximal 0,4 (das entspricht bei einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.820 m² einer zulässigen Bebauung und Versiegelung von max. 728 m² der Flächen im Satzungsgebiet) kann der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende maximale Eingriff durch die Ausgleichsfestsetzungen innerhalb des Satzungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden.

Aus diesem Grund wurden in den §§ 3 (2) und 3 (3) weitere (externe) Maßnahmen festgesetzt und den Eingriffsgrundstücken zugeordnet (siehe Grünordnungsplan in der Anlage 1 zur Begründung):

§ 3 (2) Das verbleibende Kompensationsdefizit im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung östlich der Triftstraße ist außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, jedoch direkt angrenzend auf dem Flurstück 216/1 der Flur 7 Gemarkung Heringen (Maßnahmenfläche M 1) auszugleichen und nachzuweisen.

In der Maßnahmenfläche M 1 ist auf einer Fläche von 250 m² eine naturnahe Feldgehölzhecke aus gebietseigenen, standortgerechten Laubgehölzen (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 3 (3) *Das verbleibende Kompensationsdefizit im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung westlich der Triftstraße ist außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 79/1 der Flur 3 Gemarkung Uthleben (Maßnahmenfläche M 2) auszugleichen und nachzuweisen.*

In der Maßnahmenfläche M 2 ist auf einer Fläche von max. 600 m² eine naturnahe Feldgehölzhecke aus gebietseigenen, standortgerechten Laubgehölzen (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen gelten die qualitativen und quantitativen Vorgaben im § 3 (4) der Textlichen Festsetzungen:

§ 3 (4) *Neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Nach der Neuanpflanzung ist eine dauerhafte Auswuchs- und Erhaltungspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:*

<u>Bäume:</u>	<i>mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung) Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.</i>
<u>Sträucher</u>	<i>v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m</i>
<u>Obstbäume:</u>	<i>Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.</i>

Im § 3 (5) der Textlichen Festsetzungen ist die Zuordnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB und der Zeitpunkt der Fertigstellung aller Kompensationsmaßnahmen geregelt:

§ 3 (5) *Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein*

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann insgesamt durch die Ausgleichsfestsetzungen innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden. Ziel aller 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 Siedlungsrandbereich.

In der Bilanzierungstabelle (siehe Grünordnungsplan in der Anlage 1 zur Begründung) wurde der wahrscheinlichste Planfall angenommen und dargestellt.

Mit der Klarstellung des Artikel 4 Abs. 2 und 3 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften trat das Insektenschutzgesetz am 01.03.2022 in Kraft. Ungeachtet oben genannter Einschränkungen trifft der § 41a BNatSchG Vorgaben für die Außenbeleuchtung unter Maßgabe der Ausführungen einer Rechtsverordnung gem. § 54 Abs. 4d Nr. 1 und 2 BNatSchG. Um nachträglich Umbauten und andere technische Änderungen zu vermeiden, wurde die Textliche Festsetzung § 3 (5) getroffen:

§ 3 (6) *Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund ist zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur umzusetzen.*

5. Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB

Durch die Ergänzungssatzung werden keine

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind oder
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind oder
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

berührt. Dementsprechend sind Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB in der Ergänzungssatzung nicht erforderlich.

6. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) und (6a) BauGB

Durch die Ergänzungssatzung werden keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, Denkmäler nach Landesrecht sowie Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete oder Schutzgebiete des Naturschutzrechtes berührt.

Dementsprechend sind Nachrichtliche Übernahmen oder Vermerke gemäß § 9 (6) und (6a) BauGB in der Ergänzungssatzung nicht erforderlich.

7. Erschließung

Das Satzungsgebiet liegt beidseitig direkt an der kommunalen Straße „Triftstraße“ und kann somit auch über diese Straße ortsüblich erschlossen werden.

Die häusliche Schmutzwasserentsorgung soll durch einen Anschluss an das Netz des Abwasserzweckverbandes Goldenen Aue erfolgen, welches auf Höhe des letzten bebauten Grundstücks in der „Triftstraße“ endet.

Das anfallende Niederschlagswasser, sofern es nicht schädlich verunreinigt ist, kann dezentral auf dem Grundstück versickern oder verdunsten.

Die Elektroenergieversorgung des Satzungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH im Bereich der kommunalen Straße „Triftstraße“.

Die Trinkwasserversorgung soll über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen im Bereich der kommunalen Straße „Triftstraße“ sichergestellt werden.

Die technische Sicherstellung des Mindest-Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) soll im weiteren Planverfahren bis zum Satzungsbeschluss geklärt werden.

Die „Triftstraße“ ist bereits in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

8. Belange des Artenschutzes

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den anthropogenen Störungen nicht unerheblich eingeschränkt.

Sollten sich bei der Realisierung der Bauvorhaben im Satzungsgebiet Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Nordhausen anzuzeigen.

9. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

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

Durch die insgesamt getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Triftstraße" (OT Heringen) werden auch im Zusammenhang mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes verbleiben.

10. Planverfasser

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

Heringen/Helme, Februar 2025