



Stadt Heringen/Helme

Begründung

zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben

Verfahrensstand:

überarbeiteter Entwurf

Heringen/Helme Juli 2020

Präambel

zur Aufstellung
**der Ergänzungssatzung Nr. 4
"Gehausweg" OT Uthleben
der Stadt Heringen/Helme**

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand:

**erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden
gemäß gem. § 4a (3) BauGB**

Juli 2020

Auftraggeber:	Stadt Heringen/Helme Straße der Einheit 100 99765 Heringen/Helme Bürgermeister Herr Schröter
Auftraggeber:	Bauamt der Stadt Heringen / Helme Herr Lutz Maschke Tel.: (03633) 367243 Fax: (03633) 367227 E-Mail: lutz.maschke@stadt-heringen.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:	Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
Nordhausen / Heringen/Helme Juli 2020	

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB
zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 4
"Gehausweg" OT Uthleben der Stadt Heringen/Helme

Stand: überarbeiteter Entwurf
zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden gemäß § 4a (3) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil.....	3
1.1.	Angaben zur Stadt Heringen/Helme	3
1.2.	Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung.....	3
1.3.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	4
1.4.	Planunterlagen.....	5
1.5.	Begriffsdefinitionen.....	5
1.6.	Planverfahren	5
2.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen	5
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	5
2.2.	Überschwemmungsgebiet der Helme	6
2.3.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Heringen/Helme.....	8
2.5.	Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Heringen/Helme.....	8
2.6.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	8
2.7.	Sonstige Nutzungsregelungen	8
3.	Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB	9
3.1.	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung.....	9
3.2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung bzw. Änderung der Ergänzungssatzung.....	9
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	10
5.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	10
6.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB	11
6.1.	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB	11
6.2.	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB	12
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB.....	12
7.	Erschließung.....	12
8.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege	13
8.1.	Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung	13
8.2.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB.....	13
8.3.	Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	13
8.4.	Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.....	14
8.5.	Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB.....	14
9.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung.....	14
10.	Planverfasser	14

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben" der Stadt Heringen/Helme mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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, Stadt Heringen / Helme, Uthleben und Windehausen 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 im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 2.2 in der Begründung). Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Görsbach und Urbach.

Lage im Raum

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

Die Landgemeinde Stadt Heringen / Helme ist gut über das regionale an das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden (Kreisstraßen K19 und K27 zur A 38). Darüber hinaus quert die Kernnetzstrecke Halle-Kassel der DB das Gemeindegebiet; der Bahnhof befindet sich im OT Heringen.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Urbach und Görsbach (für diese 2 Gemeinden leistet die Stadt Heringen / Helme auch die Funktion einer „erfüllende Gemeinde“)
- im Osten: die Stadt Kelbra (Kyffhäuser)
- im Südosten die Gemeinde Kyffhäuserland
- im Süden: die Stadt Sondershausen
- im Westen: die Gemeinde Kleinfurra
- im Nordwesten: die Kreisstadt Nordhausen

Die Ergänzungssatzung befindet sich im OT Uthleben. Uthleben ist ein traditionell landwirtschaftlich geprägter Ortsteil. Aufgrund der hervorragenden Fruchtbarkeit der Böden in der „Goldenen Aue“ sowie des milden Klimas wurde hier schon immer intensiver Gartenbau mit Obst- und Gemüseproduktion betrieben. Die fruchtbaren Böden der Goldenen Aue förderten und prägen die Entwicklung Uthlebens als Bauerndorf.

Flächengröße und Einwohner

In der Landgemeinde Stadt Heringen/Helme lebten mit Stand vom 31. Dezember 2019 insgesamt 4.720 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 6.691 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Stadt Heringen/Helme wird die Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am nordwestlichen Rand der Ortslage gelegenen Fläche in die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ der Gemeinde aufgestellt. Damit soll der betroffene Bereich für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden, um dort weiteres Wohnen zu ermöglichen. Ziel ist es, im Geltungsbereich der Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von einem Einfamilienhaus zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 878/181, der Flur 2 Gemarkung Uthleben, mit einer Fläche von ca. 740 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 170 m über NHN.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Uthleben und wird über den Gehausweg erschlossen. Die nördliche Straßenseite des Gehausweges ist bereits durch die Wohnbebauung der Ortslage bebaut. An das Plangebiet schließen sich östlich und südlich die bebauten Grundstücke der Ortslage Uthleben an. Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 50 m der Flusslauf der Helme und westlich schließen sich landwirtschaftlich, meist als Grünland genutzte Flächen an.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Gehausweg, welcher direkt südlich an den Geltungsbereich anschließt und das Grundstück erschließt, ist komplett ausgebaut. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Erschließungsanlagen des Gehausweges angeschlossen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Stadt Heringen/Helme die Flächen des Geltungsbereiches, welche sich direkt an die bebaute Ortslage anschließen und bereits komplett erschlossen sind, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort planungsrechtlich vorbereiten. 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 völlig neuen baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. Im Übrigen stellt die geplante Bebauung eine Abrundung der Ortslage dar. Die Bebauung der Ortslage ist in diesem Bereich damit abgeschlossen. Die Stadt Heringen/Helme plant an dieser Stelle kein weiteres Ausufern der Bebauung der Ortslage in den Landschaftsraum hinein.

1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens und Bilanzierungsmodell herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999

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

1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben der Stadt Heringen/Helme bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.000)
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweisen
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil der Satzung)
- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben der Stadt Heringen/Helme gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB
 - dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben der Stadt Heringen/Helme

1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben der Stadt Heringen/Helme wird im Folgenden als „Plangebiet“ 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 "Gehausweg" OT Uthleben wird gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Entsprechend des Textes des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, bedarf die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keiner Genehmigung. Die Satzung unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben anschließend durch die Stadt Heringen/Helme 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 derzeit im so genannten „Außenbereich“, somit sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen und zu beurteilen. Um Planungs- und Baurecht entsprechend der Intention der Stadt zu schaffen ist es notwendig, die Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB 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. Überschwemmungsgebiet der Helme

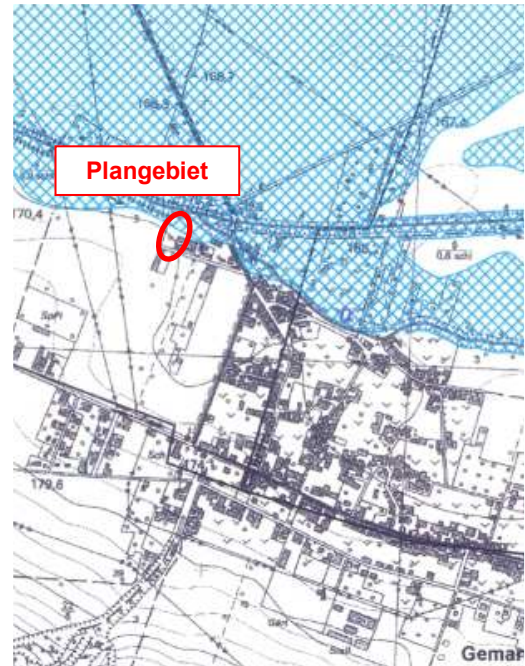
Nördlich des Plangebietes liegen die durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietsflächen der Helme. Die Flächen wurden informell in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Gemäß der unterstehenden Risikokarte der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie des Thüringer Landesamtes für Umwelt Bergbau und Naturschutz sind die Flächen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung nicht mehr Bestandteil der, im Lastenfall HQ 100 bzw. HQ 200, betroffenen Flächen.

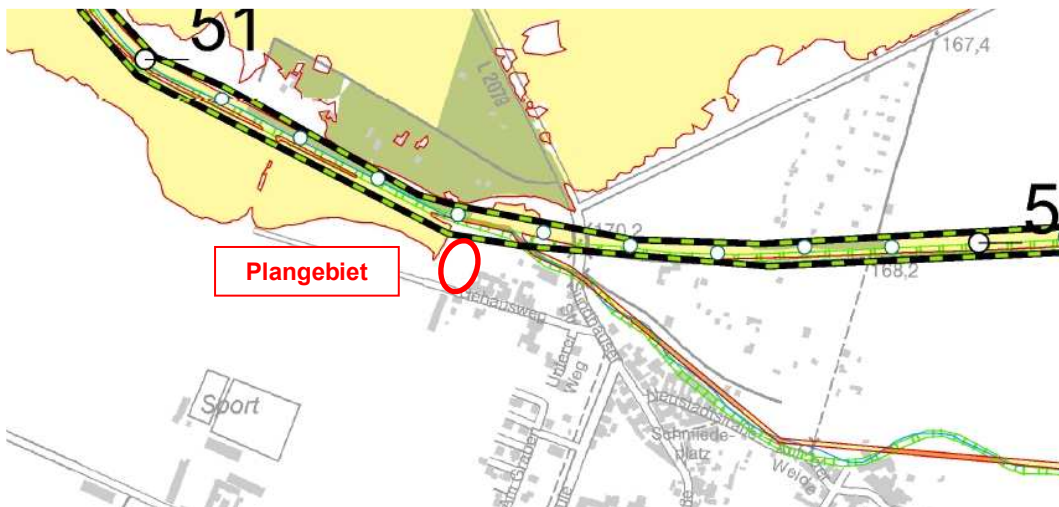
Durch die mittlerweile realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen in dem in Rede stehenden Bereich der Helme sind die Flächen nördlich des Plangebietes nicht länger vom Hochwasser gefährdet.

Die Rechtsverordnung aus dem Jahr 2001 wurde dahingehend noch nicht angepasst.

Die Stadt Heringen/Helme geht davon aus, dass bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Gehausweg“ OT Uthleben die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend berücksichtigt wurden.



Auszug aus der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet der Helme vom 22.02.2001



Auszug aus der Risikokarte der HWRM-Richtlinie Lastfall HQ100

2.3. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Die Stadt Heringen/Helme liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Ihr wurden die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeschrieben.

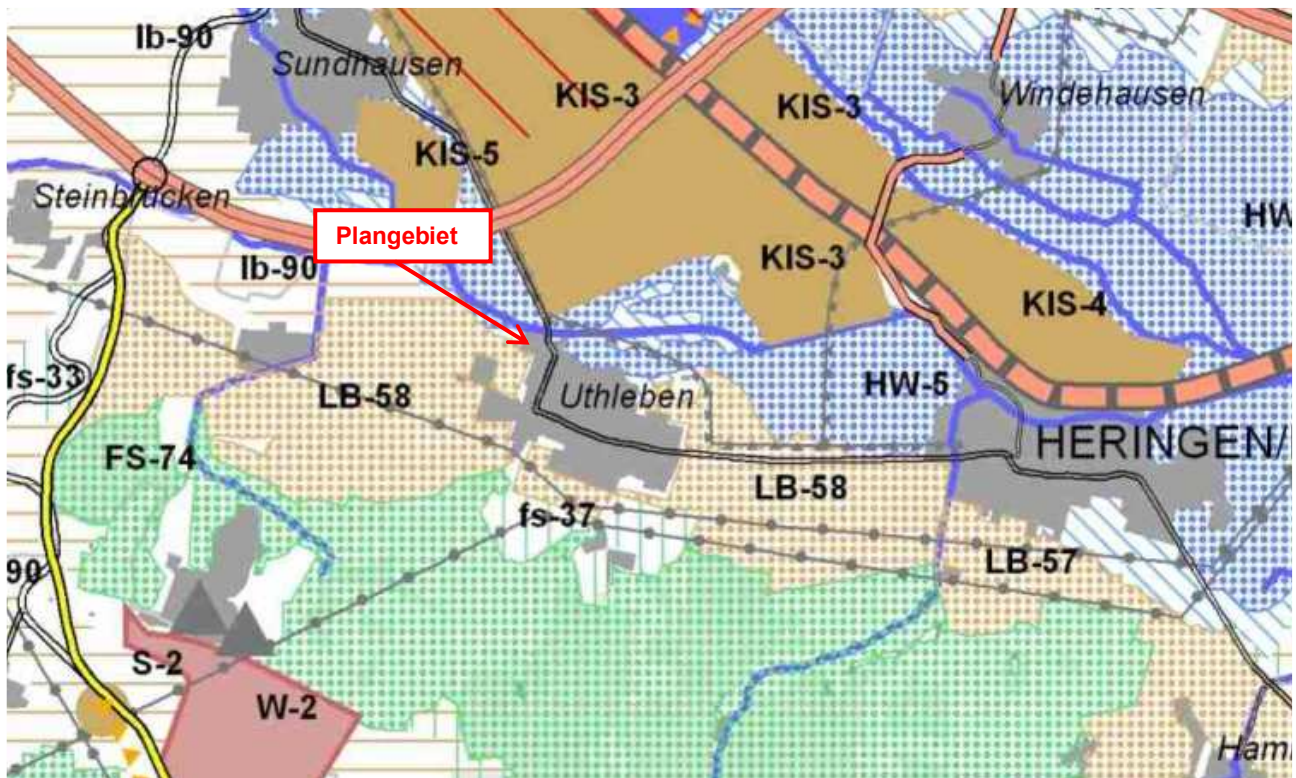
Dazu ist folgendes raumordnerisches Ziel formuliert:

Z 1-1: „Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.“

Der Inhalt der Ergänzungssatzung hat durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil keinen Einfluss auf die Versorgung des Grundbereiches der Stadt Heringen/Helme .

Da es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um ein Grundstück zur Arrondierung der Ortslage im Nordwesten des Ortsteiles Uthleben 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 der Planung und der Realisierung des geplanten Vorhabens).

Das Plangebiet grenzt außerdem direkt an die im Zusammenhang bebauten Ortslage an und befindet sich auf Flächen, die bisher keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Die Flächen liegen gemäß Raumnutzungskarte im Unschärfbereich der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen

Gemäß Raumordnungskarte befindet sich im Norden des Plangebietes das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „HW-6 – Ichte und Zulauf der Uffe bis zur Mündung in die Helme“

Dazu wird folgendes raumordnerisches Ziel formuliert:

Z 4-2: „Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Hochwasserschutz sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.“

Nördlich des Plangebietes befinden sich Flächen innerhalb der Überschwemmungsgebietsverordnung der Helme. Die Grenze des, durch Rechtsverordnung gesicherten, Überschwemmungsgebietes wurde auf die Planunterlage übernommen. Durch Hochwasserschutzmaßnahmen in dem in Rede stehenden Bereich der Helme sind die Flächen nördlich des Plangebietes nicht länger hochwassergefährdet. Die Rechtsverordnung aus dem Jahr 2001 wurde dahingehend aber noch nicht angepasst.

Die Stadt Heringen / Helme geht davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Ergänzungssatzung nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und die Stadt Heringen/ Helme somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

2.4. Flächennutzungsplan der Stadt Heringen/Helme

Die Stadt Heringen/Helme verfügt für den Ortsteil Uthleben über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben als Dorfgebietsflächen dargestellt. Die Ergänzungssatzung steht den Aussagen des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

2.5. 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.

2.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen geht die Stadt Heringen / Helme davon aus, dass durch die Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert werden. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

2.7. Sonstige Nutzungsregelungen

Nördlich des Plangebietes befinden sich noch Flächen innerhalb der Überschwemmungsgebietsverordnung der Helme. Die Grenze des, durch Rechtsverordnung gesicherten, Überschwemmungsgebietes wurde nachrichtlich / informell auf die Planunterlage übernommen. Durch bereits realisierte Hochwasserschutzmaßnahmen in dem in Rede stehenden Bereich der Helme sind diese Flächen nördlich des Plangebietes nicht länger vom Hochwasser gefährdet. Die Rechtsverordnung aus dem Jahr 2001 wurde dahingehend aber noch nicht angepasst.

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

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

3.1. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist der § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 sowie die §§ 34 (5) und (6) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung bzw. Änderung der Ergänzungssatzung

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

- die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3),
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die in den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben der Stadt Heringen/Helme einbezogene Teilfläche des Flurstücks 878/181 der Flur 2 Gemarkung Uthleben wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- östlich und südlich angrenzende bauliche Nutzung entlang des Gehausweges mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden.

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Ergänzungssatzung nicht begründet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne § 1 (6) Nr.7b BauGB („...die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes...“) zu erwarten sind (vgl. auch nachfolgende Checkliste).

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

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben der Stadt Heringen/Helme	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
Schutzgüter			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima / Luft“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild"	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		

Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Denkmalgeschützte Gebiete		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Heilquellenschutzgebieten		x
Flächen mit Bodenkontaminationen		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Darstellung von Landschaftsplänen		x
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Die Flächen der o.a. als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden im Grünordnungsplan (Eingriff-Ausgleichsbilanzierung) bewertet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Plangebietes ca. 740 m², GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitung von 0,2 => GR von 444 m²) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

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

Die Stadt Heringen/Helme verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. einem Einfamilienhaus durch eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

Durch die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche in die direkt angrenzende, im Zusammenhang bebaute Ortslage (§ 34 BauGB), soll dort weiteres Wohnen ermöglicht werden (konfliktfreies Einfügen in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur).

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

Durch die in Rede stehende Satzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene, angrenzende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und zu entwickeln. Weiterhin soll für bereits vollständig erschlossene Flächen eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Im Sinne dieser gesetzlichen Vorgabe wird hier die Bebauung bereits städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. (siehe dazu auch Pkt. 1.1)

Die Auswirkungen der Ergänzungssatzung sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird. Die Beeinträchtigungen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

6. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB

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

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die südlichen Teile des Flurstücks 878/181 der Flur 2 der Gemarkung Uthleben in einer Größe von ca. 740 m².

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

- zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO): GRZ von 0,4, zzgl. der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 0,2 => zulässige GR insgesamt von 444 m²,
- Festsetzung der maximalen Oberkante (gem. § 18 BauNVO): OK = 8,50 m,
- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der die Hauptbaukörper errichtet werden sollen (gem. § 23 BauNVO),
- Festsetzung einer Baulinie in einem Abstand von 8 m von der Straße „Gehausweg“ auf der die Hauptbaukörper (hier das Wohnhaus) errichtet werden müssen.

Die Anordnung der Baukörper im Plangebiet, festgesetzt durch Baulinie und Baugrenzen, erfolgt mit dem Ziel, den Ortsrand mit dieser Anordnung der Hauptbaukörper städtebaulich abzurunden und dabei dem Bauherren einen vertretbaren Spielraum zuzubilligen.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe auf dem Grundstück wurde eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 zzgl. der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO von 0,2 festgesetzt, die eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für das geplante Einfamilienhaus im Plangebiet ermöglicht, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein notwendiges Maß beschränkt. Dabei wurde die städtebauliche Obergrenze des § 17 BauNVO (GRZ 0,6 im WA) nicht unterschritten.

Topographisch verläuft das Plangebiet als relativ ebene Fläche. Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum wurde im Plangebiet eine maximale Oberkante von 8,50 m festgesetzt.

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsmaßnahmen) gerecht zu werden, wurden im § 3 der Textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen.

Bei vollständiger Umsetzung der maximal zulässigen Nutzung und Überbauung der Grundstücksflächen des Geltungsbereiches sind insgesamt 9 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume und eine mind. 90 m lange, 1,5-reihige Laubhecke (versetzt gepflanzt) im Plangebiet sowie in der nördlich direkt angrenzenden Restfläche des Flurstücks 878/181 der Flur 2 der Gemarkung Uthleben anzupflanzen oder zu erhalten, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu ca. 97,6 % zu kompensieren (siehe Grünordnungsplan).

Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist einerseits die optischen Abschirmung der baulichen Anlagen zum angrenzenden Landschaftsraum hin, andererseits dienen diese Pflanzmaßnahmen der Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Dorfrandbereich. Weiterhin soll mit der Heckenpflanzung das Plangebiet durch Einwirkungen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen geschützt werden (Staubschutz, Bodenerosion).

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) mit ca. 97,6 % nahezu ausgeglichen werden.

6.2. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

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

6.3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB

Nördlich des Plangebietes befinden sich Flächen innerhalb der Überschwemmungsgebietsverordnung der Helme. Die Grenze des, durch Rechtsverordnung gesicherten, Überschwemmungsgebietes wurde auf die Planunterlage übernommen. Durch Hochwasserschutzmaßnahmen in dem in Rede stehenden Bereich der Helme sind die Flächen nördlich des Plangebietes nicht länger hochwassergefährdet. Die Rechtsverordnung aus dem Jahr 2001 wurde dahingehend aber noch nicht angepasst.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gemäß ThürNatG und ThürWG.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht berührt.

7. Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben wird über den südlich des Plangebietes verlaufenden Gehausweg erschlossen.

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

Die Trinkwasserversorgung wird über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Trinkwasserzweckverband „Alter Stolberg“ Urbach im Bereich des Gehausweges sichergestellt.

Die Absicherung der Löschwasserversorgung liegt in der Zuständigkeit der Stadt Heringen/ Helme und erfolgt im konkreten Fall aus dem Netz des Trinkwasserverbandes „Alter Stolberg“ (siehe Stellungnahme des Trinkwasserverbandes „Alter Stolberg“ vom 04.08.2020).

Das Satzungsgebiet kann an das zentrale Schmutz- und Regenwassersystem des Abwasserzweckverbandes „Goldene Aue“ angeschlossen werden. Alternativ kann das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die für Thüringen geltenden besonderen Bestimmungen sind dabei zu beachten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr des Gehausweges in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

8. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist durch den § 1a BauGB definiert. Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat auf der Ebene der Aufstellung der Ergänzungssatzung zu erfolgen.

Voraussetzung zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB ist der Tatbestand des Eingriffs nach der Legaldefinition des BNatSchG und ThürNatG. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu beachtenden und in § 1 BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung der Gemeinden, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem städtebaulichen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“, zu entsprechen.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Planverfahren einstellen zu können, wurde der in der Anlage 1 beigefügte Grünordnungsplan für das Plangebiet erstellt und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem Planverfahren durch Festsetzungen berücksichtigt.

8.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 740 m². Die städtebaulichen Werte, die aus der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Struktur abgeleitet wurden, sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes in der Anlage 1 zu entnehmen.

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

Durch die „Arrondierung“ und Verdichtung der Ortslage mit bereits erschlossenen Grundstücksflächen, die direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage grenzen, wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass mit dem *Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll*.

8.3. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die erarbeitete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, als Bestandteil des Grünordnungsplanes, wurde auf Grundlage der Anlage zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens sowie dem Thüringer Bilanzierungsmodell erarbeitet.

Zuerst erfolgte die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 55 ökologischen Wertpunkten in der höchsten ökologischen Wertstufe. Im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Ergänzungssatzung wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des im Rahmen der Festsetzungen der Satzung zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist im Rahmen der Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie durch einen zeichnerischen Teil der Anlage 1 zur Ergänzungssatzung abgearbeitet worden. Dabei wurde der Biotopbestand den im Rahmen der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet.

Durch die in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 444 m², durch folgende Maßnahmen im und außerhalb des Geltungsbereiches zu ca. 97,6 % ausgeglichen:

§ 3 (1) *Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind 2 einheimische, standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) oder 2 einheimische Obstbäume (Hochstamm) und eine geschlossene 1,5 reihige Strauchhecke (versetzt gepflanzt, Pflanzabstand max. 3,00 m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 20 m anzupflanzen.*

§ 3 (2) Nördlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind auf dem übrigen privaten Flurstück 878/181 der Flur 2, Gemarkung Uthleben je angefangene 50 m² in Anspruch genommener Grundfläche gem. § 19 BauNVO im Plangebiet der Ergänzungssatzung ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder ein einheimischer Obstbaum (Hochstamm) und eine geschlossene 1,5 reihige Strauchhecke (versetzt gepflanzt, Pflanzabstand max. 3,00m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 10 m anzupflanzen. Die Pflanzmaßnahmen gemäß § 3 (1) der Textlichen Festsetzungen können dabei angerechnet werden.

Die im Plangebiet neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Ergebnis der in der Anlage enthaltenen Bewertungstabelle zur Eingriff- Ausgleichbilanzierung ist ein zu ca. 97,6 % erfolgreicher Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

8.4. Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Der rechnerische Nachweis der Kompensation des durch die Ergänzungssatzung geplanten, maximalen Natureingriffs (Kompensationsbilanzierung) ist detailliert dem Grünordnungsplan zu entnehmen und soll deshalb an dieser Stelle der Begründung nur zusammenfassend dargelegt werden:

-	ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	31.620 öW
-	Bewertung Bestand:	- 32.400 öW
=	Bilanz:	- 780 öW

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als ausgeglichen angesehen werden. Durch die Planung tritt somit keine wesentliche ökologische Verschlechterung der Bestandssituation ein und ist deshalb nicht als „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu bewerten.

8.5. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt durch die getroffenen textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung. Dabei werden alle Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erbracht.

9. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

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

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 4 "Gehausweg" OT Uthleben sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

10. Planverfasser

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

Nordhausen / Stadt Heringen/ Helme, Juli 2020