



Stadt Heringen/Helme

Begründung

der Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen

Verfahrensstand:

Entwurf

Heringen/Helme Februar 2018

Präambel

zur Aufstellung
**der Ergänzungssatzung
"Gartenstraße" OT Windehausen
der Stadt Heringen/Helme**

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: Planentwurf Februar 2018

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

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:	Frau Isabelle Claus M.Sc. Stadt – und Raumplanung
Nordhausen / Heringen/Helme Februar 2018	

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

zur Aufstellung der Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen der Stadt Heringen/Helme

Stand: Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) 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	6
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
2.3.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	8
2.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Heringen/Helme	8
2.5.	Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Heringen/Helme	9
2.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	9
2.7.	Sonstige Nutzungsregelungen	9
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	10
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB	11
5.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB	11
6.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB	12
6.1.	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB	12
6.2.	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB	13
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB	13
7.	Erschließung	13
8.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege	14
8.1.	Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung	14
8.2.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB	14
8.3.	Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	14
8.4.	Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB	15
8.5.	Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB	15
9.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung	15
10.	Planverfasser	15

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen" der Stadt Heringen/Helme mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

- Anlage 2 Gutachterliche Stellungnahme zum Bauen im Überschwemmungsgebiet

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 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 (A 38, Kreisstraßen K19 und K27 sowie die Kernnetzstrecke Halle-Kassel der DB; Bahnhof 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 Süden: die Stadt Sondershausen
- im Westen: die Gemeinde Kleinfurra
- im Nordwesten: die Kreisstadt Nordhausen

Der Ortsteil Windehausen befindet sich im Zentrum der Landgemeinde im Norden des Stadtgebietes Stadt Heringen / Helme. Windehausen zeichnet sich durch seine Form als wendischer Rundling aus. Ein besonderes Merkmal dieser Dorfform sind die ringförmigen Anlagen mit Wassergräben.

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Heringen/Helme lebten mit Stand vom 31. Dezember 2016 insgesamt 6.762 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 10.134 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Stadt Heringen/Helme wird die Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am nordöstlichen 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 zwei Einfamilienhäusern zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Teilflächen der Flurstücke 64/1 und 65/1, der Flur 2 Gemarkung Windehausen, mit einer Fläche von ca. 2255 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 165 m^{üNN}.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Windehausen und wird über die Gartenstraße erschlossen. Die nördliche Straßenseite der Gartenstraße ist bereits durch die Wohnbebauung der Ortslage bebaut. An das Plangebiet schließen sich westlich und südlich die bebauten Grundstücke der Ortslage Windehausen an. Nördlich und östlich, bis zur GartenstraÙe, befindet sich landwirtschaftliche Fläche.

Die westlichen Grundstücke des Geltungsbereiches werden zurzeit als brachliegendes Gartenland mit Obstgehölzen genutzt. Der östliche Teil des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und gehört dem Feldblock AL4311N05 an.



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

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Gartenstraße, welche direkt südlich an den Geltungsbereich anschließt und die Grundstücke erschließt, ist komplett ausgebaut. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Erschließungsanlagen der Gartenstraße 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 für junge Familien 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 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 "Gartenstraße" OT Windehausen der Stadt Heringen/Helme bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.00)
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweisen
- Teil 5 – Verfahrensvermerken (Satzung)

- der Begründung zur Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen der Stadt Heringen/Helme gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB mit Anlagen

- dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen der Stadt Heringen/Helme .

- der gutachterlichen Stellungnahme zum Bauen im Überschwemmungsgebiet

1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen 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 "Gartenstraße" OT Windehausen 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 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen anschließend durch die Stadt Heringen/Helme ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Ergänzungssatzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

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. 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 Konzentrationen 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 .

Gemäß Raumordnungskarte befindet sich der gesamte Ortsteil Windehausen im Vorranggebiet für Hochwasserschutz „HW-7 - Zorge“

Dazu wird folgendes raumordnerisches Ziel formuliert:

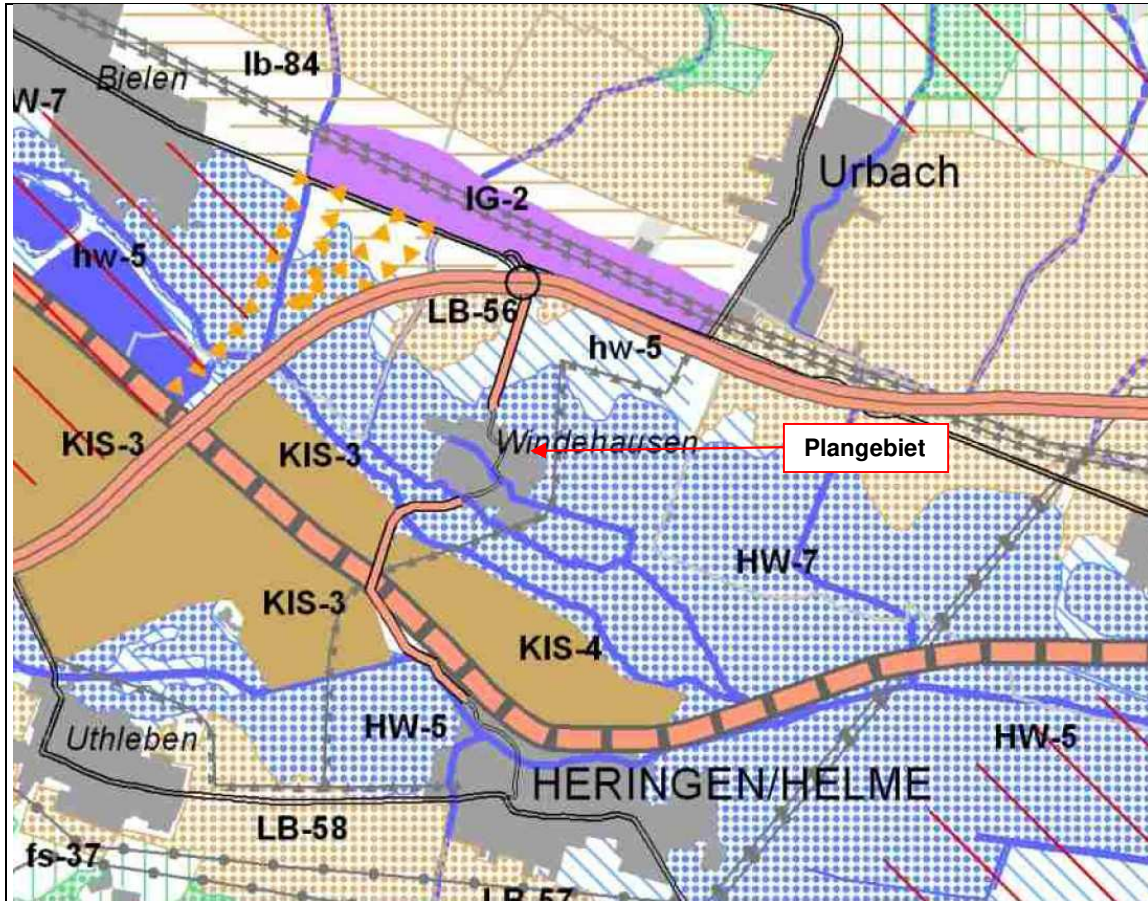
Z 4-2: „Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Hochwasserschutz sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen,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

Das Vorhaben der Ergänzungssatzung mit dem Ziel Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) in die im Zusammenhang bebaute Ortslage mit einzubeziehen wurde auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Weiterhin liegt in Vorbereitung auf die angestrebte Nutzungsänderung der Flächen eine geotechnisch-hydrologische Stellungnahme zum Bauen im Überschwemmungsgebiet vor (Anlage 2). Aus dieser geht hervor, dass das Plangebiet außerhalb des Abflussbereiches der Zorge liegt und die zu errichtenden beabsichtigten baulichen Anlagen keine Auswirkungen auf die Retentionsfläche sowie Abflussbedingungen des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet haben. Dem Bauvorhaben wird daher seitens der Unteren Wasserbehörde gem. des WHG § 78 Abs. 1, Satz 1, Nr. 4 zugestimmt.

Des Weiteren handelt es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um ein Grundstück zur Arrondierung der Ortslage im Nordosten (raumordnerisch zulässige Dimensionen für den Eigenbedarf). Es 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).

Weiterhin kann die Stadt Heringen/Helme davon ausgehen, 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 gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen

2.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der nördliche und östliche Teil des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befindet sich innerhalb des Feldblocks AL 45311N05.



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

Beim Geltungsbereich der Ergänzungssatzung handelt es sich um eine Fläche von lediglich 2.255 m² der o.a. Feldblock nimmt von dieser ca. 75 % (1.660 m²) ein. Wie im Luftbild ersichtlich, werden die Flächen momentan landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Stadt Heringen/Helme ist es, mit der Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von max. 2 Einfamilienhäusern für junge Familien zu schaffen. Da es ohnehin schwer ist, jungen Menschen eine Lebensperspektive auf den Dörfern zu bieten und der Überalterung der Bevölkerung im ländlichen Raum entgegenzutreten, möchte die Stadt diese Familien nach allen Kräften unterstützen.

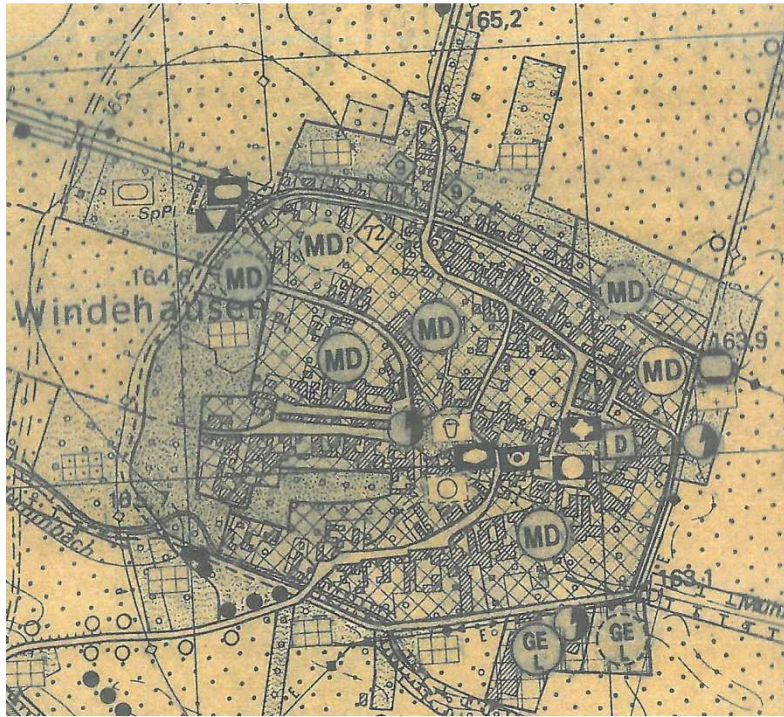
Innerhalb der Ortslage von Windehausen ist derzeit kein nennenswertes Potenzial an verfügbaren Wohnbauflächen vorhanden. Damit ist eine Abrundung der Ortslage in einem verträglichen Maß ein legitimes Mittel, um den Eigenbedarf an Wohnraum zu decken.

2.4. Flächennutzungsplan der Stadt Heringen/Helme

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen der Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen als Dorfgebietsflächen dargestellt.

Die Ergänzungssatzung steht den Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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

Durch die Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

2.7. Sonstige Nutzungsregelungen

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

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Zorge im Landkreis Nordhausen zwischen Krimderode und Görsbach festgesetzt durch die Thüringer Verordnung vom 4. Januar 2001 (StAnz. Nr. 5/2001, S. 146-147), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2006 (StAnz. Nr. 30/2006, S. 1173).

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 "Gartenstraße" OT Windehausen der Stadt Heringen/Helme einbezogenen Flächen der Flurstücke 64/ 1 und 65/1 der Flur 2 Gemarkung Windehausen werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- westlich und südlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der Gartenstraße mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit überwiegend 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche für die Grundstücke im Bereich der Gartenstraße wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,20 und 0,30 ermittelt.

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 "Gartenstraße" OT Windehausen der Gemeinde Kehmstedt	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 Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x	
Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG		x	

Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG	x		
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
Sonstige			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Die Flächen der o.a. als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden im Grünordnungsplan (Eingriff-Ausgleichsbilanzierung) bewertet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Plangebietes ca. 2.255 m², GRZ 0,25 => GR von 564 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 "Gartenstraße" OT Windehausen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. zwei Einfamilienhäusern 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 bebauete 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 Beeinträchtigun-

gen 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 Flurstücke 64/1 und 65/1 der Flur 2 der Gemarkung Windehausen in einer Größe von ca. 2.255 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 0,25
- Festsetzung der maximalen Traufhöhe (gem. § 18 BauNVO): TH = 7,50 m,
- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der die Hauptbaukörper errichtet werden sollen (gem. § 23 BauNVO).

Die Anordnung der Baukörper im Plangebiet, festgesetzt durch die Baugrenze, erfolgt mit dem Ziel, die Neubebauung mit Bezugnahme auf die westlich angrenzende Bebauung der Ortslage anzuordnen und dabei dem Bauherren einen vertretbaren Spielraum zuzubilligen. Mit dieser Anordnung der Hauptbaukörper soll der städtebauliche Ortsrand abgerundet werden.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe auf dem Grundstück wurde eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,25 festgesetzt, die eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für die geplanten Einfamilienhäuser im Plangebiet ermöglicht, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein notwendiges Maß beschränkt. Dabei wurde sich an der städtebaulichen Obergrenze des §17 BauNVO (GRZ 0,6 im MD) nicht überschritten. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO wurde ausgeschlossen.

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 wurden im Plangebiet eine maximale Traufhöhe von 7,50m festgesetzt. Dabei ist insbesondere die Festsetzung der Traufhöhe zur Höhenbegrenzung von Häusern mit Flachdächern maßgebend.

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 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume und eine mind. 60m lange, 1,5- reihige Laubhecke (versetzt gepflanzt) im Plangebiet anzupflanzen oder zu erhalten. 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) ausgeglichen werden.

6.2. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

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

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

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet an der Zorge im Landkreis Nordhausen zwischen Krimderode und Görsbach festgesetzt durch die Thüringer Verordnung vom 4. Januar 2001 (StAnz. Nr. 5/2001, S. 146-147), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2006 (StAnz. Nr. 30/2006, S. 1173).

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Zorge wird im Sinne des § 76 (2) WHG in die Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen nachrichtlich übernommen.

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt auf der Planzeichnung.

Das Vorhaben der Ergänzungssatzung mit dem Ziel Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) in die im Zusammenhang bebaute Ortslage mit einzubeziehen wurde auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Weiterhin liegt in Vorbereitung auf die angestrebte Nutzungsänderung der Flächen eine geotechnisch-hydrologische Stellungnahme zum Bauen im Überschwemmungsgebiet vor (Anlage X). Aus dieser geht hervor, dass das Plangebiet außerhalb des Abflussbereiches der Zorge liegt und die zu errichten beabsichtigten baulichen Anlagen keine Auswirkungen auf die Retentionsfläche sowie Abflussbedingungen des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet haben. Dem Bauvorhaben wird daher seitens der Unteren Wasserbehörde gem. des WHG § 78 Abs. 1, Satz 1, Nr. 4 zugestimmt.

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 "Gartenstraße" OT Windehausen wird über die südlich des Plangebietes verlaufende Gartenstraße erschlossen. Diese Straße ist mit einer Betonpflastereindeckung sowie Straßenbeleuchtung ausgebaut.

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

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Trinkwasserzweckverband „Alter Stolberg“ Urbach im Bereich der Gartenstraße sichergestellt.

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über einen Anschluss an das zentrale Entsorgungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Goldene Aue“ abgeleitet. Eine entsprechende Hausanschlussleitung bis an die Grundstücksgrenze ist bereits vorhanden. Auf dem Grundstück anfallendes, unverschmutztes Oberflächenwasser ist vorzugsweise dezentral zurückzuhalten und zu versickern.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr der Gartenstraße 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. 2.255 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- 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. 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- 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. 564 m², durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen:

§ 3 (1) *Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist, je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder einheimischer Obstbaum (Hochstamm) und eine geschlossene 1,5 reihige Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 10 m anzupflanzen. (Pflanzabstand max. 3,00m).*

Die im Plangebiet vorhandenen und neu anzupflanzende 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 vollständiger 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:	50.820 öW
- Bewertung Bestand:	- 50.730 öW
= Bilanz:	- 90 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 Windehausen angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung "Gartenstraße" OT Windehausen 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, Februar 2018