



Gemeinde Urbach



Begründung

der Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges"

Verfahrensstand:

Entwurf

Urbach August 2018

Präambel

zur Aufstellung
**der Ergänzungssatzung
Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges"
der Gemeinde Urbach**

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: Planentwurf August 2018

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

Auftraggeber:	Gemeinde Urbach Straße der Einheit 100 99765 Heringen/Helme Bürgermeister Herr Vopel
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:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
Nordhausen / Urbach August 2018	

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB
**zur Aufstellung der Ergänzungssatzung
 Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges"
 der Gemeinde Urbach**

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil	3
1.1.	Angaben zur Gemeinde Urbach	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.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Urbach.....	8
2.4.	Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Urbach	8
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	8
2.6.	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.....	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.....	11
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	15
10.	Planverfasser	15

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" der Gemeinde Urbach mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1. Allgemeiner Teil

1.1. Angaben zur Gemeinde Urbach

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 Gemeinde Urbach liegt im Norden des Freistaates Thüringen, im Landkreis Nordhausen, im Landschaftsraum der Goldenen Aue, nördlich des Höhenzuges der Windleite. Der nördliche Teil des Gemeindegebiets ist geprägt durch den Landschaftsraum des „Alten Stolbergs“.

Die Gemeinde Urbach ist gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden (A 38, Landstraße L3080, Kreisstraße K37).

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Im Norden und Westen: die Stadt Nordhausen
- Im Nordosten: die Einheitsgemeinde Südharz (Landkreis Mansfeld – Südharz)
- Im Südosten: die Verbandsgemeinde Goldene Aue (Landkreis Mansfeld – Südharz)
- im Süden: die Landgemeinde Heringen / Helme (erfüllende Gemeinde für die Gemeinde Urbach) und die Gemeinde Görsbach)

Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Urbach lebten mit Stand vom 31. Dezember 2016 insgesamt 909 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 2.532 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Gemeinde Urbach wird die Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am westlichen 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 max. drei bis vier Einfamilienhäusern zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die den östlichen Teilbereich des Flurstückes 221 / 114, der Flur 17 Gemarkung Urbach, mit einer Fläche von ca. 1.545 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 188 m NHN.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Urbach und wird über den Rasenweg erschlossen. Die südliche Straßenseite des Rasenweges ist bereits durch die Wohnbebauung der Ortslage bebaut. An das Plangebiet schließen sich östlich die bebauten Grundstücke der Gemeinde Urbach an. Nördlich und westlich, befinden sich Grünland bzw. gärtnerisch genutzte Flächen.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden zurzeit als gärtnerische Flächen genutzt.



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. Der Rasenweg, welcher direkt südlich an den Geltungsbereich anschließt und die Grundstücke erschließt, ist komplett ausgebaut. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Erschließungsanlagen des Rasenweges angeschlossen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Gemeinde Urbach 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 nicht erschlossenen Außenbereich hinein vorgezogen. Die geplante Bebauung stellt eine Abrundung der Ortslage dar. Die Bebauung der Ortslage ist in diesem Bereich damit abgeschlossen. Die Gemeinde Urbach 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. 7 "Nördlich des Rasenweges" der Gemeinde Urbach 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 Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" der Gemeinde Urbach gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB,
- dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" der Gemeinde Urbach.

1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" der Gemeinde Urbach wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet. Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Urbach als „Entwurf“ zu verstehen.

1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" 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 Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" anschließend durch die Gemeinde Urbach 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 Gemeinde 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 Gemeinde Urbach liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Ihr wurden keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben. Die Versorgung für den Grundbedarf übernimmt gemäß raumordnerischem Grundsatz G 1-8 das Grundzentrum Stadt Heringen / Helme.

Auszug:

G 1-8 In den im Folgenden ausgewiesenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen soll durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gemäß → LEP, 2.2 sowie die Grundzentren gemäß → Regionalplan, 1.2.3 die Versorgung für den Grundbedarf sichergestellt werden.

Der Inhalt der Ergänzungssatzung hat durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil keinen Einfluss auf den o.a. Grundversorgungsbereich.

Gemäß Raumordnungskarte befindet sich im Westen, Osten und Südosten der Ortslage von Urbach das Vorranggebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung LB 56 „Goldene Aue“.

Dazu wird folgendes raumordnerisches Ziel formuliert:

Z 4-3 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Die in die Ergänzungssatzungen einbezogenen Flächen werden derzeit gärtnerisch genutzt, soweit diese Nutzung nicht bereits erkennbar aufgegeben ist. Eine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und somit negative Auswirkungen auf das Vorranggebiet LB 56 „Goldene Aue“ können ausgeschlossen werden.

Gemäß Raumordnungskarte befindet sich im Norden und Südwesten der Ortslage von Urbach das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung lb 84 „um Urbach“.

Auszug:

G 4-12 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landwirtschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung lb 84 „um Urbach“ befindet sich in einer Entfernung von ca 900 m. Negative Auswirkung durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung auf das Vorbehaltsgebiet sind daher auszuschließen.

Gemäß Raumordnungskarte befindet sich im Südwesten der Ortslage von Urbach das Vorranggebiet Großflächige Industriean siedlung „IG 2 – Nordhausen“

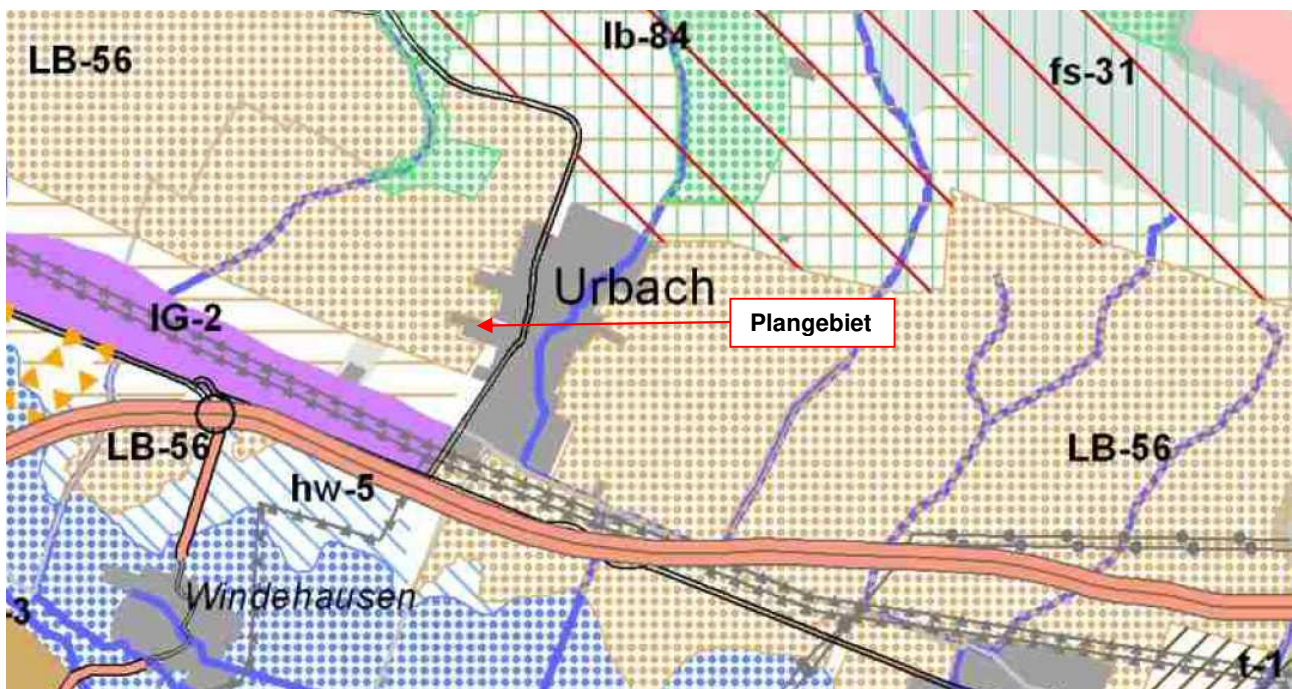
Dazu wird folgendes raumordnerisches Ziel formuliert:

Z 2-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Großflächige Industriean siedlungen sind für die Vorhaltung und Sicherung von Standorten mit hoher strukturpolitischer und landesweiter Bedeutung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Die Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" sieht die Errichtung von maximal drei bis vier Einfamilienhäusern vor und befindet sich in einer Entfernung von 600 m zur Industriegroßfläche. Im Planverfahren des Bebauungsplanes zur o.g. Industriegroßfläche wurde die in der Abrundungssatzung festgesetzte dorfgebietsrelevante Bebauung entsprechend berücksichtigt. Die geplante Bebauung der Ergänzungssatzung nördlich des Rasenweges fügt sich in die vorhandenen Struktur ein und befindet sich zu dem hinter der bereits vorhandenen Bebauung südlich des Rasenweges.

Des Weiteren handelt es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung um ein Grundstück zur Arrondierung der westlichen Ortslage (raumordnerisch zulässige Dimensionen für den Eigenbedarf). Es wird seitens der Gemeinde Urbach 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 Gemeinde Urbach davon ausgehen, dass der Inhalt der in Rede stehenden Ergänzungssatzung nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und die Gemeinde Urbach somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



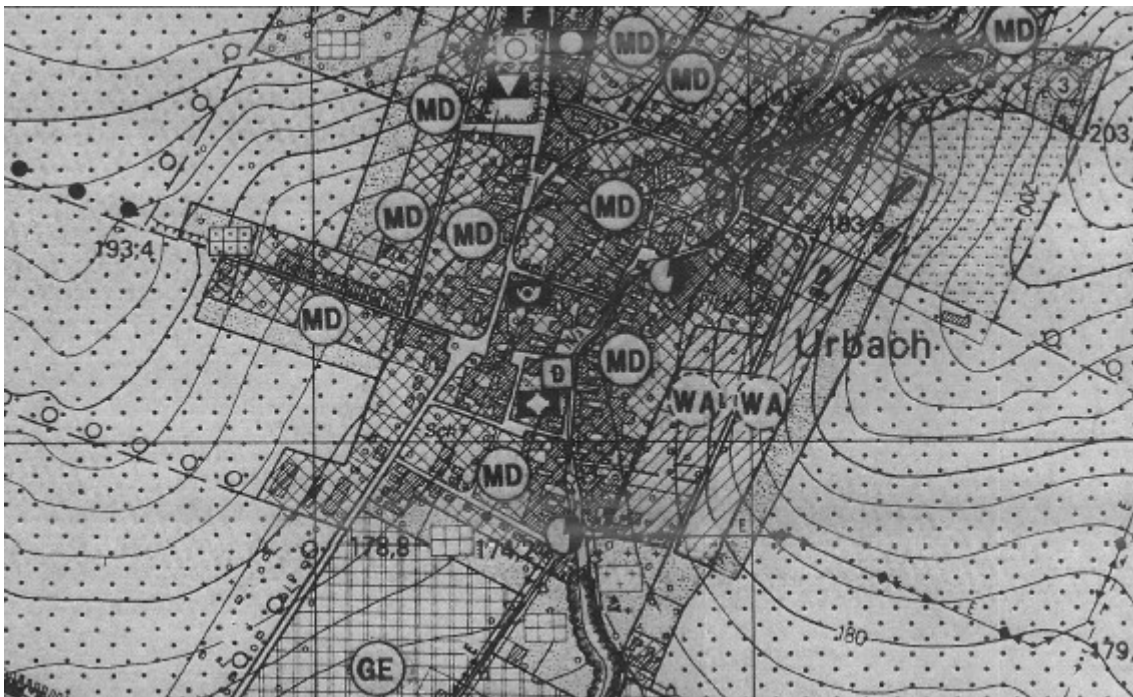
Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen

2.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Urbach

Die Gemeinde Urbach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Inhalt eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der die seitens der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet gemäß § 5 (1) Satz 1 BauGB in den Grundzügen darstellt, ist bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen.

Nun stellt im Besonderen die in Rede stehende Ergänzungssatzung, bei der einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden sollen, kein „Bauleitplan“ dar. Es ist jedoch festzustellen, dass der Bereich nördlich des Rasenweges im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Urbach im kleineren, westlichen Bereich als Gartenland und im östlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt ist und die in Rede stehende Ergänzungssatzung somit im Hinblick auf den Grundzug der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Urbach nicht entgegensteht.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Urbach

2.4. Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Urbach

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Urbach sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

2.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

2.6. Sonstige Nutzungsregelungen

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 bebaute Ortslage 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. 7 "Nördlich des Rasenweges" der Gemeinde Urbach einbezogenen Flächen des östlichen Teilbereiches des Flurstücks 221 / 114 der Flur 17 Gemarkung Urbach werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- östlich und südlich angrenzende bauliche Nutzung entlang des Rasenweges mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit überwiegend 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche für die Grundstücke im Bereich des Rasenweges wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,45 und 0,60 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, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und straßen-, trinkwasser- sowie abwasserseitig erschlossen.

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" der Gemeinde Urbach	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfah- ren 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. 1.545 m²; GRZ 0,4 (zzgl. 0,2) => GR von 927 m²) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

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

Die Gemeinde Urbach verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. drei bis vier 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 bebaute Ortslage (§ 34 BauGB), soll dort weiteres Wohnen ermöglicht werden (konfliktfreies Einfügen in die vorhandene, angrenzenden Nutzungsstrukturen).

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 und erschlossener Bereiche einer vollkommen neuen baulichen Entwicklung in den nicht erschlossenen 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 künftigen Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum 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 den östlichen Teilbereich des Flurstückes 221 / 114 der Flur 17 der Gemarkung Urbach in einer Größe von ca. 1.545 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
- Festsetzung der maximalen Oberkante (gem. § 18 BauNVO): TH = 10,00 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 östlich angrenzende Bebauung der Ortslage anzuordnen und dabei dem Bauherren einen städtebaulich vertretbaren Spielraum zuzubilligen. Mit dieser Anordnung der Hauptbaukörper soll der städtebauliche Ortsrand abgerundet werden.

In der textlichen Festsetzung § 1 (1) wird die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,4 mit der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 (2) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6) rechtseindeutig festgesetzt. Dabei wurde sich an den städtebaulichen Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,4 im WA / 0,6 im MD), diese aber nicht überschritten.

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 der Gebäude von 10,00 m und eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

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

Bei vollständiger Umsetzung der maximal zulässigen Nutzung und Überbauung der Grundstücksflächen des Geltungsbereiches sind insgesamt 5 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume und eine mind. 50 m lange, 1,5- reihige Laubhecke (versetzt gepflanzt) im Plangebiet anzupflanzen; vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Der gesamte Ausgleich für die in § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen festgesetzten überbaubaren Fläche von maximal 927 m² kann nichtkomplett im Plangebiet ausgeglichen werden. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese sind wegbegleitend auf den kommunalen Wegen - Flurstücke 240/157 und 159 der Flur 17 in der Gemarkung Urbach umzusetzen.

Ziel ist hier die Ausbildung / Ergänzung einer Baumreihe aus einheimischen standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen als Wegebegrünung. Der Pflanzabstand der Bäume soll 8 bis 9 m betragen.

Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist einerseits die optischen Abschirmung der baulichen Anlagen zum angrenzenden Landschaftsraum; andererseits dienen diese Pflanzmaßnahmen der Strukturverbesserung / Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Dorfrandbereich.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) auf externen kommunalen Flächen ausgeglichen werden. Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Urbach und dem Grundstückseigentümer des Plangebietes.

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

Durch den räumlichen Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Urbach keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

7. Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" wird über den südlich des Plangebietes verlaufenden Rasenweg erschlossen. Diese Straße ist mit einer Asphaltdecke sowie Straßenbeleuchtung ausgebaut.

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.

Die weitere Versorgung und Erschließung des Plangebietes 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 Trinkwasserzweckverbandes „Alter Stolberg“ Urbach im Bereich des Rasenweges sichergestellt.

Das Plangebiet ist 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. 1.545 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 soll der Eingriff (Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 927 m²) durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich sowie auf externen/kommunalen Flächen – Flurstücke 240/157 und 159 der Flur 17 Gemarkung Urbach – ausgeglichen werden:

§ 3 (1) *Je 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind entlang der kommunalen Wege – Flurstück 240/157 und 159 der Flur 17 Gemarkung Urbach 5 einheimische, standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) oder einheimische Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen. Ziel ist die Ausbildung einer Baumreihe. Der Pflanzabstand beträgt 8 - 9 m.*

§ 3 (2) *Im Geltungsbereich ist, je angefangene 200 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 (versetzt gepflanzt, Pflanzabstand max. 2,00m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 10 m anzupflanzen.*

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:	16.360 öW
- Bewertung Bestand:	- 42.600 öW
= Bilanz:	-26.240 öW

Externe Kompensationsmaßnahme auf den kommunalen Wegen – Flurstücke 240/157 und 195 der Flur 17 Gemarkung Urbach

ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	50.600 öW
- Bewertung Bestand:	- 25.300 öW
= Bilanz:	25.300 öW

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als zu 96,4 % 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 sowie extern, auf den kommunalen Wegen – Flurstücke 240/157 und 159 der Flur 17 Gemarkung Urbach berücksichtigt.

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 im Zusammenhang bebaute Ortslage Urbach angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 7 "Nördlich des Rasenweges" 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 / Urbach August 2018