



Gemeinde Hohenstein

Begründung

der Ergänzungssatzung Nr. 01/2020 “Molkereiberg“ (OT Klettenberg)

Verfahrensstand:

Entwurf

Hohenstein Mai 2020

Präambel

zur Aufstellung
der Ergänzungssatzung Nr. 01/2020
“Molkereiberg“ (OT Klettenberg)
der Gemeinde Hohenstein
gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: Planentwurf Mai 2020
zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Gemeinde: Gemeinde Hohenstein
Ernst-Thälmann-Straße 62
99755 Hohenstein/ OT Klettenberg

Ansprechpartner: Frau Rosemarie Hoffmann
Tel.: (036336) 5170
Fax: (036336) 51730
email: rosemariehoffmann@gemeindehohenstein-harz.de

Auftragnehmer: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner: Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Hohenstein Mai 2020

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB
**zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. Nr. 01/2020
 “Molkereiberg“ (OT Klettenberg)
 der Gemeinde Hohenstein**

Stand: Entwurf

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil.....	3
1.1.	Angaben zur Gemeinde Hohenstein.....	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.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenstein	7
2.4.	Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Hohenstein	7
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	7
2.6.	Sonstige Nutzungsregelungen.....	7
3.	Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB	7
3.1.	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung.....	7
3.2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung	7
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	10
6.1.	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB	10
6.2.	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.....	14
8.3.	Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	14
8.4.	Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.....	14
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 Nr. Nr. 01/2020 “Molkereiberg“ (OT Klettenberg)“ der Gemeinde Hohenstein mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 2 Stellungnahme des Ortsbrandmeisters zur Löschwasserversorgung

1. Allgemeiner Teil

1.1. Angaben zur Gemeinde Hohenstein

Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Hohenstein lebten mit Stand vom 31. Dezember 2017 insgesamt 2.182 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 6.109 ha. Mit 0,36 Einwohnern/ha besitzt die Gemeinde eine geringe Bevölkerungsdichte.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Gemeinde Hohenstein ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Sie wird dem Grundversorgungsbereich der Stadt Ellrich zugeordnet.

Lage der Gemeinde Hohenstein im Raum

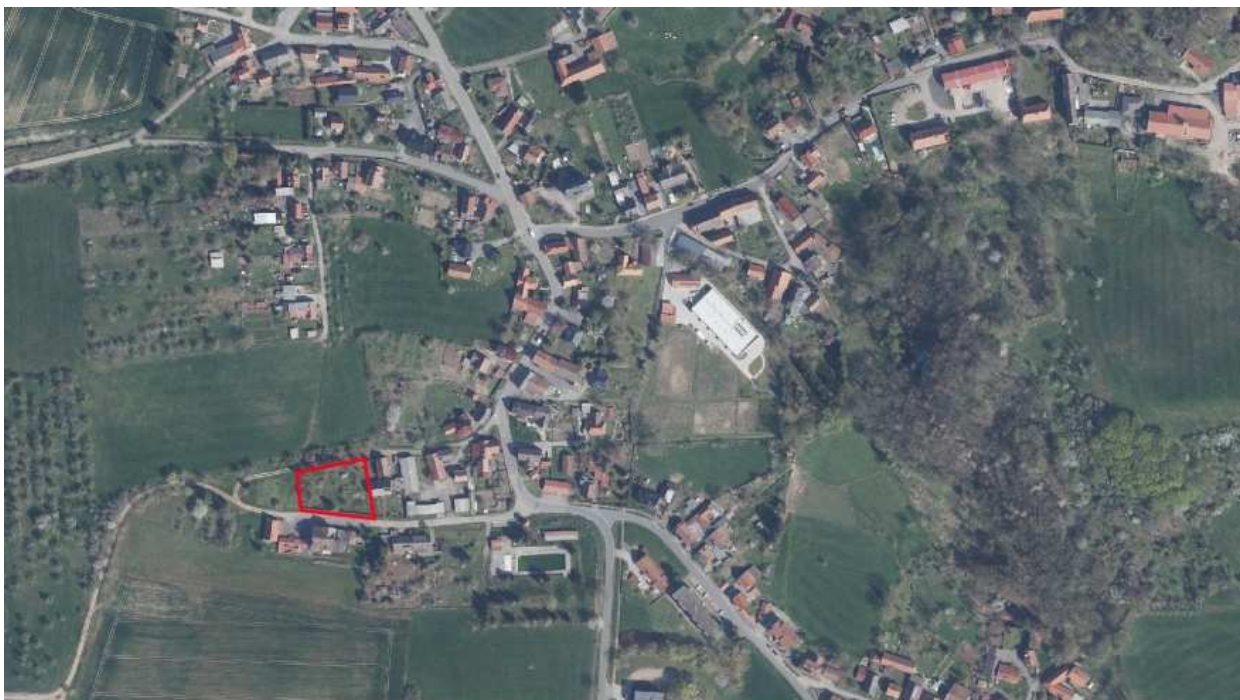
Die Gemeinde Hohenstein liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordhausen (Nordthüringen) und grenzt im Norden und Westen an das Bundesland Niedersachsen an. Landschaftsräumlich befindet sich die Gemeinde im nördlichen Teil der Helmeniederung, südlich des Südharzer Zechsteingürtels.

Das Gemeindegebiet besteht aus 9 ländlich geprägten Ortsteilen (Branderode, Holbach, Obersachswerfen, Klettenberg, Mackenrode, Liebenrode, Limlingerode, Schiedungen und Trebra).

Hohenstein ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße B243. Über einen Bahnanschluss verfügt die Gemeinde nicht.

1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Gemeinde Hohenstein wird die Ergänzungssatzung Nr. 01/2020 "Molkereiberg" (OT Klettenberg) gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer, am westlichen Rand der Ortslage Klettenberg gelegenen Fläche in die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“, 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 Voraussetzungen zur Errichtung eines Doppelhauses zu schaffen.



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

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die westliche Teilfläche des Flurstückes 67 der Flur 7 Gemarkung Klettenberg mit einer Fläche von ca. 1.645 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 245 bis 248 m NHN. Der östliche Teil des Grundstückes ist bereits mit einem Wohngebäude sowie Nebengebäuden bebaut. Das Plangebiet selbst wird derzeit als privater Garten genutzt.

Es befindet sich im Westen des Ortsteiles Klettenberg und wird über die Straßen „Molkereiberg“ welche südlich des Plangebietes verläuft und ausgebaut ist, erschlossen. Die südliche Straßenseite des Molkereiberges ist durch die Wohnbebauung der Ortslage bebaut.

Östlich schließen sich an das Plangebiet die bebauten Grundstücke der Ortslage Klettenberg an.

Nördlich verläuft die kommunale Straße „Sethengasse“, welche bis auf Höhe des Flurstückes 67 als Anliegerstraße für die, auf dem Grundstück bereits bestehende Wohnbebauung ausgebaut ist. Nördlich des Weges erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung liegen derzeit planungsrechtlich außerhalb der, im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Straße „Molkereiberg“, welche direkt südlich an den Geltungsbereich anschließt und das Grundstück erschließt, ist komplett ausgebaut. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Erschließungsanlagen der Straße „Molkereiberg“ angeschlossen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Gemeinde Hohenstein die Flächen des Geltungsbereiches, welche sich direkt an die bebaute Ortslage anschließen und bereits komplett erschlossen sind, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort für eine junge Familie 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 generellen 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 Gemeinde Hohenstein plant an dieser Stelle kein weiteres Ausufer 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 Wassergesetz (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. Nr. 01/2020 "Molkereiberg" (OT Klettenberg) der Gemeinde Hohenstein 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 – Verfahrensvermerken (erst Bestandteil des Satzungsplans)
- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. Nr. 01/2020 "Molkereiberg" (OT Klettenberg) der Gemeinde Hohenstein gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB mit Anlagen
 - dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 01/2020 "Molkereiberg" (OT Klettenberg) der Gemeinde Hohenstein.

1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 01/2020 "Molkereiberg" (OT Klettenberg) der Gemeinde Hohenstein wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet. Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Hohenstein als „Entwurf“ zu verstehen.

1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2020 "Molkereiberg" (OT Klettenberg) wird gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB, 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 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. 01/2020 "Molkereiberg" (OT Klettenberg) anschließend durch die Gemeinde Hohenstein ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung nach § 10 Abs. 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 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 Hohenstein liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Ihr wurden keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben, diese sollen vom Grundzentrum Ellrich erfüllt werden.

Gemäß Raumnutzungskarte kann das Plangebiet in der Siedlungsfläche der Ortslage Klettenberg zugeordnet werden. Westlich des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung „LB49 – von Branderode bis östlich Hesserode“.

Im raumordnerischen Ziel Z 4-3 heißt es dazu weiter:

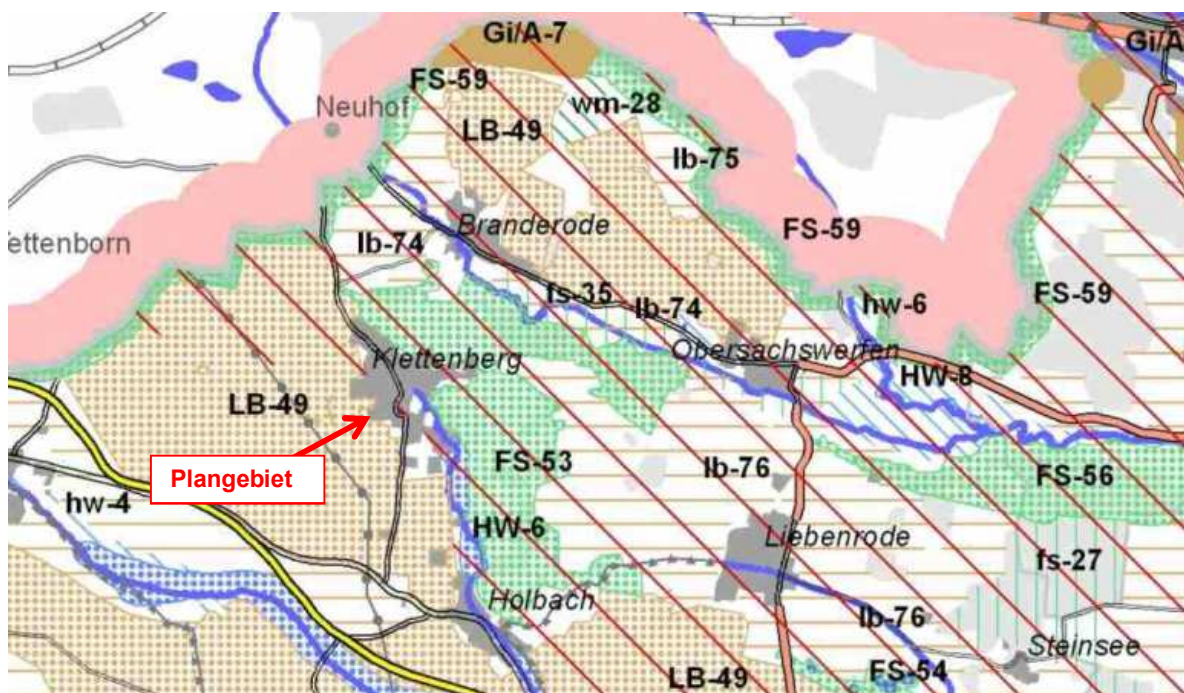
Z 4-3 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese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

Die Inhalte der Ergänzungssatzung haben keinen Einfluss auf das o.g. Vorranggebiet, da dieses sich lediglich in räumlicher Nähe befindet und keine Auswirkungen in die Umgebung erzeugen.

Gemäß des Regionalplanes Karte 4-1 Tourismus befindet sich die Gemeinde Hohenstein im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 2 „Südharz – einschließlich des Harzvorlandes“

Dazu heißt es im raumordnerischen Grundsatz G 4-21:

„G 4-21 Das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Südharz einschließlich des Harzvorlandes soll als länderübergreifendes, bedeutendes traditionelles Tourismusgebiet erhalten und ausgebaut werden. Die gewachsene Kulturlandschaft soll weiter gestaltet und als Potenzial für Tourismus und Erholung gestärkt werden. Schwerpunktmäßig soll die touristische Infrastruktur im Naturpark Südharz mit seiner einmaligen Gipskarstlandschaft vervollständigt und weitere Erlebnisbereiche insbesondere in den Kur- und Erholungsorten sowie an den touristischen Straßen geschaffen werden.“



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

Die Einbeziehung von kleinteiligen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage hat keine Auswirkungen auf das in der Karte 4-1 Tourismus ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung.

Da es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um eine Fläche von 1.645 m² zur Arrondierung der Ortslage Klettenberg handelt, werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Planvorhaben nicht berührt (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung des geplanten Vorhabens).

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

2.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenstein

Die Gemeinde Hohenstein verfügt für den Ortsteil Klettenberg über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

2.4. Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Hohenstein

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

2.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 01/2020 "Molkereiberg" (OT Klettenberg) der Gemeinde Hohenstein 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 und des Wasserrechtes 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 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. 01/2020 "Molkereiberg" (OT Klettenberg) der Gemeinde Hohenstein einbezogenen Fläche des westlichen Teilbereiches des Flurstückes 67 der Flur 7 Gemarkung Klettenberg werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- östlich und südlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der Straße des „Molkereiberg“ und „Sethengasse“ mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit 1 bis 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden.



Bereits auf dem Flurstück 67 vorhandene Bebauung, Wohngebäude und Scheune



Bebauung entlang der Sethengasse



Bebauung entlang des Molkereiberges

Damit wird sich der geplante Doppelhausstandort, 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- und abwasserseitig erschlossen.

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 01/2020 "Molkereiberg" (OT Klettenberg) der Gemeinde Hohenstein	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 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. 1.645 m² - überbaubare Fläche ca. 658 m², GRZ 0,40) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

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

Die Gemeinde Hohenstein verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2020 „Molkereiberg“ (OT Klettenberg) das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppelhauses, durch eine städtebaulich sinnvolle 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 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. 1.2)

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 den westlichen Teilbereich des Flurstückes 67 der Flur 7 der Gemarkung Klettenberg in einer Größe von ca. 1.645 m². Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgte, um den Bereich nördlich der Straße „Molkereiberg“ damit städtebaulich geordnet und abschließend zu überplanen.

Die einbezogenen Flächen sind zudem durch die kleinteilige bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sowie der angrenzenden Bereiche vorgeprägt, so dass sich künftige Bauvorhaben in die umgebende Struktur einfügen müssen. Es wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Ermittlung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung zur Rechtseindeutigkeit getroffen:

- zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO): GRZ von 0,4, die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ausschließlich bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig,
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe hier: 7,50m (gem. § 18 BauNVO), die Lage des Höhen Bezugspunktes wird in der Planzeichnung festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt die Ober-

kante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße „Molkereiberg“ zwischen den Flurstücken 166/25 der Flur 7 und dem Flurstück 45/1 der Flur 1, Gemarkung Klettenberg.

- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der alle baulichen Anlagen 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 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 gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,4) rechtseindeutig festgesetzt, um eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für das geplante Doppelhaus im Plangebiet zu ermöglichen, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dabei wurde sich an den städtebaulichen Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,4 im WA), diese aber nicht überschritten.

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 Firsthöhe (FH) von 7,50 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das lotrechte Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes. Bei Flachdächern gilt als Firsthöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Lage des Höhenbezugspunktes wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Lage des Höhenbezugspunktes wird in der Planzeichnung festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße „Molkereiberg“ zwischen den Flurstücken 166/25 der Flur 7 und dem Flurstück 45/1 der Flur 1, Gemarkung Klettenberg.

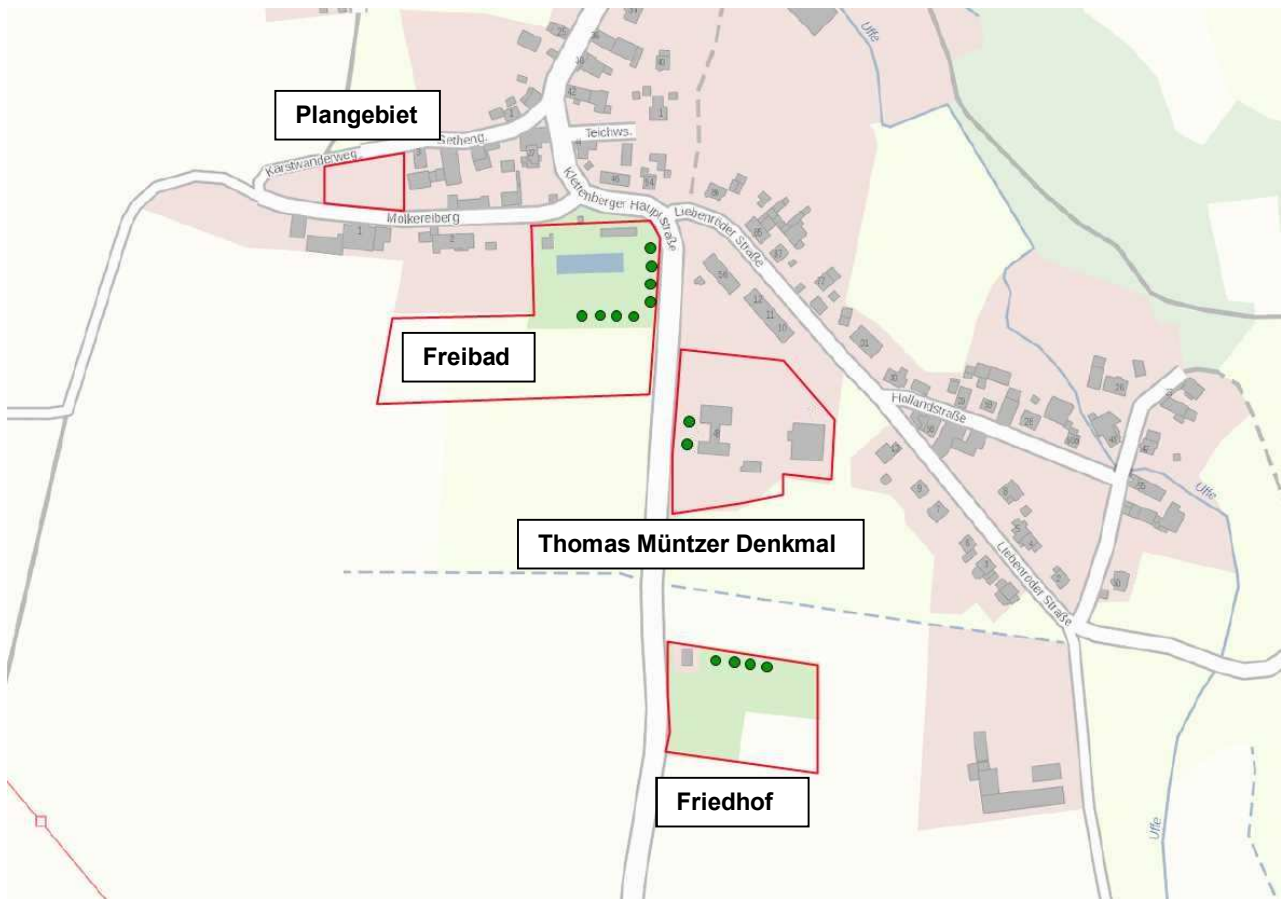
Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsmaßnahmen) gerecht zu werden, wurden im § 3 der Textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Dabei erfolgte die Festlegung, dass die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, aber im Gemarkungsbereich Klettenberg auf kommunalen Flächen umgesetzt werden. Diese Festlegung erfolgt, weil die Grundstücksgröße des Plangebietes nicht ausreicht, um die geplante Bebauung umzusetzen, eine Gartennutzung weiterzuführen und zusätzlich Pflanzungen von mehreren Bäumen und Sträuchern aufzunehmen. Außerdem wird durch die externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Ortslage eine höhere ökologische Wertschöpfung erzielt.

Festgesetzt wird:

Je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO (max. 823 m²), sind zwei einheimische, standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) oder einheimische Obstbäume (Hochstamm) mit einem Pflanzabstand von 8 – 10 m, außerhalb des Geltungsbereiches anzupflanzen.

Folgende Standorte sind dafür vorgesehen:

- 8 Bäume im Freibad Klettenberg – Flurstück 14/13, Flur 3, Gemarkung Klettenberg
- 2 Bäume am Thomas-Müntzer-Denkmal – Flurstück 21/56, Flur 3, Gemarkung Klettenberg
- 4 Bäume auf dem Gelände Friedhofes der Gemeinde Hohenstein / OT Klettenberg – Flurstück 21/38 und 21/39, Flur 3, Gemarkung Klettenberg.



Lage der Ausgleichsmaßnahmen (Darstellung der Baumpflanzung beispielhaft)
 Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

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

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Schutzgebieten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht berührt.

7. Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Molkereiberg" (OT Klettenberg) wird über die südlich des Plangebietes verlaufende Straße Molkereiberg erschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Thüringer Energienetze GmbH.

Die Trinkwasserversorgung wird über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen sichergestellt.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung liegt der Gemeinde ein Schreiben des Ortsbrandmeisters vom 17.05.2020 vor, in dem heißt es:

„[...] Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800l/min (48 m³/h) anzusetzen.

In Klettenberg kann dieser Bedarf aus dem nur 150 m entfernten Freibad (ganzjährig mit Wasser gefüllt) und dem öffentlichen Hydrantennetz sichergestellt werden. Direkt am Beckenrand des Bades, ist eine einsatzbereite DIN/TLG Tragekraftspritze TS8/8 und entsprechendem Material zur sofortigen Löschwasserentnahme aus dem Becken stationiert. Diese T 8/8 hat eine Nennförderleistung von 48 m³/h, somit bringt sie allein schon die geforderte Menge. Die Wasserbereitstellung aus dem Hydrantennetz verbessert die Situation zusätzlich. [...]“

Das Schreiben liegt den Planunterlagen (Anlage 2) bei. Die Löschwasserversorgung im Bereich der Ergänzungssatzung ist somit sichergestellt.

Der Ortsteil Klettenberg der Gemeinde Hohenstein ist bisher nicht an das zentrale Abwassernetz angebunden. Ein Anschluss des Ortsteiles Klettenberg ist ab dem Jahr 2021 geplant.

Als Übergangslösung ist für das, im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser, ein Anschluss an die teilbiologische Kläranlage des bestehenden Wohngebäudes auf dem östlichen Bereich des Flurstückes 67 der Flur 1 Gemarkung Klettenberg vorgesehen. Entsprechende Vereinbarungen mit dem Stadtentwässerungsbetrieb wurden bereits getroffen. Nach Ausbau des zentralen Abwassernetzes erfolgt der Anschluss des Plangebietes an das Netz des Stadtentwässerungsbetriebes Nordhausen.

Auf dem Grundstück anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral zurückzuhalten und zu versickern.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr der Straße „Molkereiberg“ oder „Sethengasse“ 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 mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 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. 1.645 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. 658 m², durch folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen:

§ 3 (1) *Je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, sind zwei einheimische, standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) oder einheimische Obstbäume (Hochstamm) mit einem Pflanzabstand von 8 – 10 m, außerhalb des Geltungsbereiches anzupflanzen. Folgende Standorte sind dafür vorgesehen:*

- 8 Bäume im Freibad Klettenberg – Flurstück 14/13, Flur 3, Gemarkung Klettenberg
- 2 Bäume am Thomas-Müntzer-Denkmal – Flurstück 21/56, Flur 3, Gemarkung Klettenberg
- 4 Bäume auf dem Gelände des Friedhofes der Gemeinde Hohenstein / OT Klettenberg – Flurstück 21/38 und 21/39, Flur 3, Gemarkung Klettenberg.

Die im Plangebiet vorhandenen 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 erfolgter 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:	18.440 öW
- Bewertung Bestand:	- 34.450 öW
= Bilanz:	- 16.010 öW

Externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 14/13, 21/56, 21/38 und 21/39 der Flur 3, Gemarkung Klettenberg

ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	28.000 öW
- Bewertung Bestand:	- 14.000 öW
= Bilanz:	14.000 öW

Gesamtbilanz: - 2.010 öW

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als ausgeglichen angesehen werden (Kompensation zu 96%). 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 kommunalen Flurstücken 14/13, 21/56, 21/38 und 21/39 der Flur 3, Gemarkung Klettenberg der Gemeinde Hohenstein 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 Hohenstein angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 01/2020“Molkereiberg“ (OT Klettenberg) 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 / Hohenstein, Mai 2020