

Stadt Ilmenau
OT Heyda

Ergänzungssatzung Nr. 05
„An der Martinrodaer Landstraße“
gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf

Begründung

in der Fassung vom 07.08.2024

Satzung der Stadt Ilmenau
 Am Markt 7
 98693 Ilmenau

Erarbeitung von KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
 Standort Jena
 Unterlauengasse 9
 07743 Jena
 T. 03641/592 - 518
 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Inhalt

1	Einführung	3
1.1	Allgemeine Angaben	3
1.2	Ziele und Zweck der Satzung	3
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Ergänzungssatzung	3
1.4	Lage und Abgrenzung des Satzungsgebiets	4
1.5	Beschlusslage	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3	Verfahren	5
4	Satzungsgebiet	5
4.1	Plangrundlage	5
4.2	Räumliche Einordnung des Satzungsgebiets	5
4.3	Örtliche Situation / städtebauliche Entwicklung	6
4.4	Bisherige Nutzung und Entwicklung	7
4.5	Verkehrerschließung.....	8
4.6	Ver- und Entsorgung	8
4.7	Vorbelastungen	8
5	Planungsbindungen	9
5.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025.....	9
5.2	Regionalplan Mittelthüringen 2011	9
5.3	Flächennutzungsplan	11
5.4	Schutzgebiete.....	11
5.5	Bodenordnungsverfahren	11
6	Begründung der Festsetzungen	12
6.1	Ergänzungsfläche.....	12
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
6.5	Flächen für Stellplätze	13
6.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
6.7	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	13
7	Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung	13
8	Auswirkungen der Planung	16

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER:	Stadt Ilmenau Am Markt 7 98693 Ilmenau
PLANUNG:	Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
STANDORT:	Ortsteil Heyda, nordwestlicher Ortsrand
SATZUNGSGEBIET:	Gemarkung Heyda, Flur 14 Teilbereiche des Flurstücks 1109
FLÄCHE:	2.130 m ²

1.2 Ziele und Zweck der Satzung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 05 „An der Martinrodaer Landstraße“ nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Einbeziehung der Teilfläche des Flurstücks Nr. 1109 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Schaffen der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage nach § 34 BauGB.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Ergänzungssatzung

Im Ortsteil Heyda der Stadt Ilmenau soll eine Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich als Gewerbefläche genutzt werden. Ziel der hierfür aufgestellten Ergänzungssatzung ist eine geordnete Flächennutzung und städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der vorhandenen Siedlungs- und Baustruktur.

Der nordwestliche Ortsrandbereich des Ortsteils Heyda weist auf dem Flurstück 1109 im Bestand ein Werkstattgebäude sowie ein Bürogebäude einer ansässigen Landmaschinenwerkstatt auf. Das Grundstück ist bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Beabsichtigte Vorhaben zur Erweiterung des Gewerbebetriebes wären somit nach § 35 BauGB zu bewerten und aus planungsrechtlicher Sicht bisher nicht zulässig. Aus diesem Grund soll der lückenhaft vorhandene Gebäudebestand an der Martinrodaer Landstraße am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Heyda mittels Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Das geplante Vorhaben auf dem privaten Flurstück 1109, Gemarkung Heyda umfasst die Sanierung und den Umbau des Werkstatt- und des Bürogebäudes, den Neubau einer Lagerhalle sowie die Herstellung von Stellflächen, Carports und Einfriedungen.

Die Teilfläche des Flurstücks 1109 schließt über die Flurstücke 1110/1 und 1036/8 unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist durch die Bebauung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Mit der Ergänzungssatzung wird der städtebauliche Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Heyda nach Nordwesten erreicht. Die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich ist eindeutig nachvollziehbar. Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist daher ein geeignetes Instrument, um Planungsrecht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 BauGB zu schaffen.

Es steht im Interesse der Stadt, die Erweiterungsmöglichkeit (bei denen eine bauliche Prägung gegeben ist) zu eröffnen. Die vorgesehene Baufläche soll gewerblich genutzt werden. Mit der angestrebten Ergänzung des Siedlungsbereichs wird der bereits bestehende gewerbliche Standort gestärkt.

1.4 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebiets

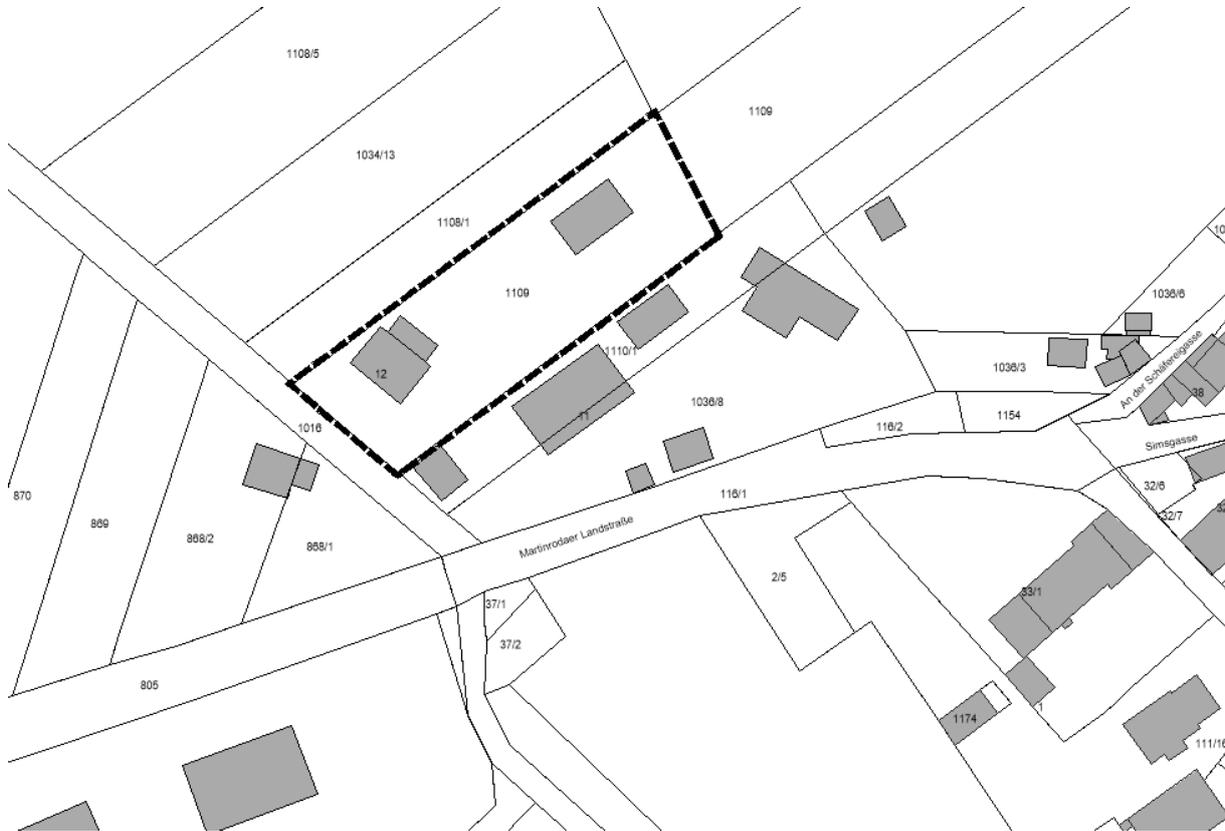


Abbildung 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Heyda an der „Martinrodaer Landstraße“ und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1109 der Flur 14 in der Gemarkung Heyda. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird im Westen durch die Erschließungsstraße und daran angrenzende Freizeit- und Erholungsflächen begrenzt. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches schließt sich Grünland an. Südlich schließen sich Flächen gemischter Nutzung an.

1.5 Beschlusslage

Der Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 05 „An der Martinrodaer Landstraße“ wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 13.07.2023 gefasst.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Auf Grundlage von § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB werden Städte und Gemeinden ermächtigt durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung bislang zum Außenbereich gehörende Flächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird Baurecht nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 – 3a BauGB begründet. Nach Inkrafttreten der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 Abs. 1 - 3a BauGB und den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

Voraussetzung für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist die Prägung des Teilflurstücks 1109 durch die angrenzenden Nutzungen (Maß und Art der Nutzung), und die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Heyda. Erweiterungen der Bebaubarkeit sind nicht zulässig, wenn dadurch die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3 Verfahren

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 wird eine Teilfläche des Flurstücks 1109 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.1 BauGB einbezogen. Die Außenbereichsflächen werden in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einbezogen. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sowie Satz 2 maßgebend. Für die Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr.3 BauGB ist darauf zu verweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wurde. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs.6 BauGB, Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB sowie Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 und Festsetzungen zum Ausgleich nach § 9 Abs.1a sind anzuwenden.

4 Satzungsgebiet

4.1 Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Umweltinformation – Stadt Ilmenau, Ortsteil Heyda.

4.2 Räumliche Einordnung des Satzungsgebiets

Heyda ist ein Ortsteil der Stadt Ilmenau und liegt etwa 7 km nördlich von Ilmenau, 13 km südlich von Arnstadt bzw. 33 km südlich der Landeshauptstadt Erfurt im Landkreis Ilm-Kreis. Angrenzende Orte sind Schmerfeld im Norden, Ilmenau im Süden und Martinroda im Westen.

Der Ortsteil ist Richtung Süden über die Heydaer Straße an Ilmenau angebunden. Über die Heydaer Straße ist darüber hinaus die Bundesstraße B87 sowie die Bundesstraße B88 zu erreichen. In südwestlicher Richtung ist über die Landesstraße L2699 in etwa 8 km die Bundesautobahn A71 zu erreichen.

Heyda befindet sich westlich der Talsperre Heyda, die durch die Wipfra gespeist wird. Der Ortsteil befindet sich sowohl im Naturraum Ilm-Saale-Ohrdruffer Platte als auch im Naturraum Paulinzellaer Bundsandstein-Waldland. Westlich und Südlich schließt sich daran jeweils der Naturraum Mittlerer Thüringer Wald an.

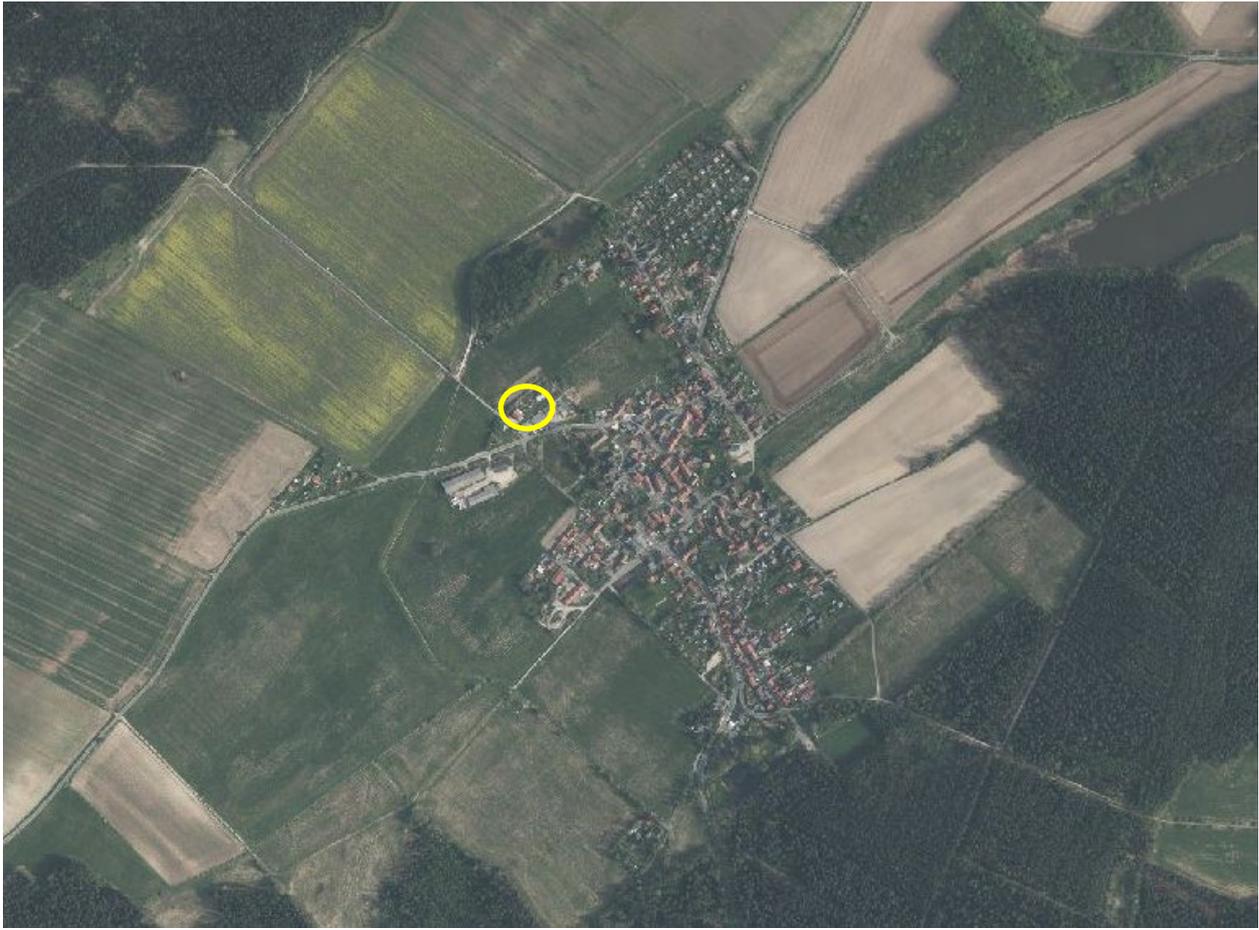


Abbildung 2: Luftbild der räumlichen Lage des Satzungsgebietes, Quelle: GDI-Th

Das Satzungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Heyda an der „Martinrodaer Landstraße“ und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1109 der Flur 14 in der Gemarkung Heyda. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird im Westen durch die Erschließungsstraße und daran angrenzende Freizeit- und Erholungsflächen begrenzt. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches schließt sich Grünland an. Südlich schließen sich Flächen gemischter Nutzung an.

4.3 Örtliche Situation / städtebauliche Entwicklung

Der Ortsteil mit seinen ca. 375 Einwohnern (Einwohnerstatistik / Ilmenau – Goethe und Universitätsstadt, 31.12.2023) ist heute überwiegend eine Wohnsiedlung mit ländlichem Charakter. Neben dem Wohnen haben sich auch nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetrieb angesiedelt.

Die bauliche Prägung in der näheren Umgebung des Satzungsgebietes entspricht einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO. Die Flächen der Ergänzungssatzung sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (Wohn- und Gewerbegebäude mit Flach- und Satteldächern) geprägt. Im Geltungsbereich soll neben dem Neubau einer Lagerhalle, der Errichtung von Carports sowie der Herstellung von Stellflächen und Einfriedungen auch die Sanierung bzw. der Umbau des bestehenden Werkstatt- und des bestehenden Bürogebäudes stattfinden. Mit einer am Bestand orientierten Bebauung wird damit an den Innenbereich der anschließenden Flurstücke 1110/1 und 1036/8 angeknüpft.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche die überbaut werden kann, richtet sich nach der Eigenart dieses angrenzenden Bereiches. Es ist eine Prägung im Hinblick auf die Zulässigkeitsmerkmale (Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB vorhanden.

4.4 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Die Teilfläche des betroffenen Flurstücks wurde ursprünglich durch eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft genutzt. Aktuell wird das bestehende Werkstatt- sowie ein Bürogebäude durch eine ansässige Landmaschinenwerkstatt genutzt.



Abbildung 3: 3D Visualisierung des Satzungsgebietes, Quelle: GDI-Th



Abbildung 4: Luftbild des Satzungsgebietes, Quelle: GDI-Th

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Flurstück 1016 (Flur 14, Gemarkung Heyda), das einen Teil der öffentlichen Ortsstraße umfasst und liegt somit an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die das erzeugte Verkehrsaufkommen aufnimmt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über bestehende Leitungen der Stadtwerke Ilmenau GmbH.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau und ist am Standort möglich. Der Anbindepunkt befindet sich in der Verkehrsfläche westlich des Flurstücks.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Ortsteils Heyda erfolgt ebenfalls über den Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau. Der Ortsteil ist im Trennsystem erschlossen. Die anfallenden Schmutzwässer werden zur Behandlung der Kläranlage Heyda zugeführt. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung besteht keine direkte Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Entwässerungsanlage. Die im Geltungsbereich anfallenden Abwasser können allerdings über die bestehende Grundstücksentwässerungsanlage der Nachbargrundstücke 1110/1 und 1036/8 erfolgen, wobei die Leitungs- und Mitbenutzungsrechte auf privatrechtlicher Ebene zu regeln sind.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück schadlos zu verwerten bzw. zu versickern. Die Versickerungsanlage ist nach ATV Arbeitsblatt A 138 zu planen und zu errichten.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser ist gewährleistet. Über einen Hydranten an der Martinrodaer Landstraße steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung, sodass ein ausreichendes Volumen für die Löschwasservorhaltung zur Verfügung steht.

Abfallentsorgung

Die Anbindung an die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Ilm-Kreises.

4.7 Vorbelastungen

Das Grundstück gehört zu Teilen zu einem Altstandort, welcher unter der Nummer 18409 im Thüringer Altlasten- Informationssystem (THALIS) erfasst war.

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht nicht. Eine Garantie auf Altlastenfreiheit kann jedoch nicht gegeben werden. Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde entsprechend § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) zu informieren, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können.

5 Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Im aktuellen Landesentwicklungsprogramm des Landes Thüringen ist das Satzungsgebiet der Raumstrukturgruppe „Räume mit ausgeglichenen Entwicklungspotentialen“ zugeordnet. Ilmenau, OT Heyda liegt in dem Raumstrukturtyp „Wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage Thüringer Wald / Saaleland“ in dem die eigene wirtschaftliche Leistungskraft in überwiegend oberzentrenferner Lage unter Berücksichtigung der Anpassungsbedarfe an den demografischen Wandel gefestigt werden soll (G1.1.3).

Der Stadt Ilmenau wird im Landesentwicklungsprogramm Thüringen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 2.2.9). In den Mittelzentren sollen sie gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere die Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion, die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, die überregionale Verkehrsknotenfunktion, die Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion und die Steuerungsfunktion (G 2.2.10). Weiterhin liegt der Ortsteil Heyda im mittelzentralen Funktionsraum Ilmenau, der die räumliche Bezugsebene für die Sicherung der Daseinsvorsorge bildet (G 2.3.1).

Die Inhalte der Ergänzungssatzung widersprechen den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

5.2 Regionalplan Mittelthüringen 2011

Die Stadt Ilmenau, OT Heyda ist laut dem gültigen Regionalplan Mittelthüringen 2011 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Potenziale der Mittelzentren sollen weiter ausgebaut werden (G 1-15). Weiterhin ist Ilmenau als Grundversorgungsbereich ausgewiesen. Neben den Zentralen Orten bilden die Grundversorgungsbereiche den zweiten wichtigen Baustein für die Sicherung der grundlegenden Daseinsvorsorge und der gleichwertigen Lebensverhältnisse. Sie bilden den zugehörigen Einzugsbereich für die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der jeweiligen Zentralen Orte zur Sicherung der erforderlichen Tragfähigkeit der entsprechenden Einrichtung, wie umgekehrt die Zentralen Orte diese Leistungen für ihren Grundversorgungsbereich vorhalten. In den Grundversorgungsbereichen ist die Versorgung für den Grundbedarf zu sichern (Z 1-2).

Des Weiteren wurde der nachfolgende Grundsatz des Regionalplans Mittelthüringen beachtet bzw. berücksichtigt:

G2-3 *Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.¹*

Der bereits verkehrstechnische erschlossene und bebaute privilegierte Standort im Außenbereich soll dem Innenbereich zugeordnet werden, um die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage nach § 34 BauGB zu schaffen und so die beabsichtigten Erweiterungen des bestehenden Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Somit besteht keine Notwendigkeit einer Neuausweisung von Gewerbeflächen an einem anderen Standort.

¹ Regionalplan Mittelthüringen 2011, Siedlungsentwicklung, S.15

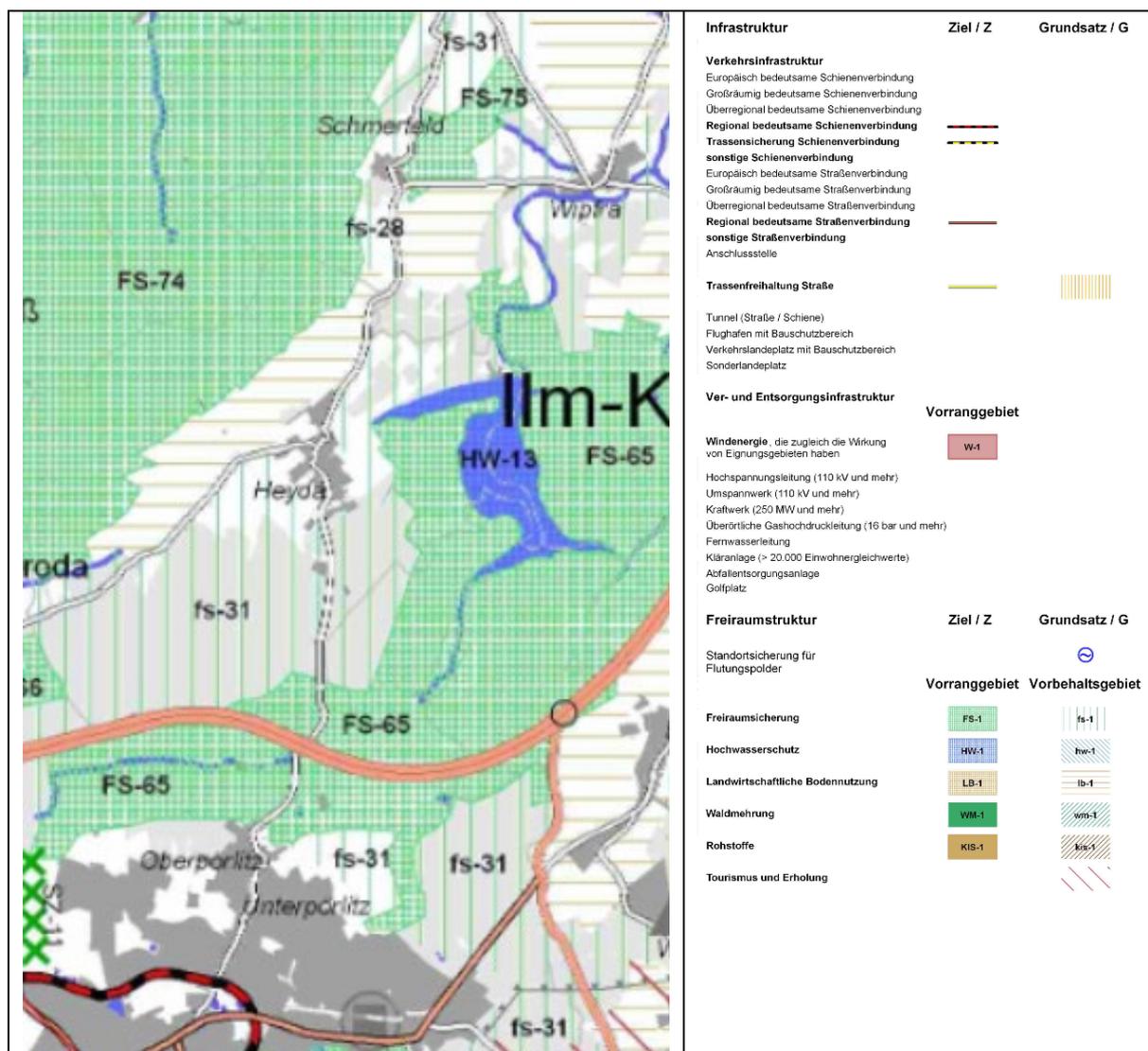


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen 2011, Raumnutzungskarte

An den Ortsteil Heyda grenzt laut Raumnutzungskarte östlich, südlich und westlich das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-31 „Bundsandsteingebiete nördlich und östlich Ilmenau“. In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-5).

Weiterhin grenzt an den Ortsteil nördlich und westlich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-11).

Die Vorbehaltsgebiete liegen am Siedlungsbereich und außerhalb des Satzungsgebietes. Eine Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete oder raumbedeutsamer anderer Funktionen ist mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Zusammenfassend stehen die Aussagen des Regionalplans Mittelthüringen (2011) einer baulichen Entwicklung auf der vorliegenden Ergänzungsfläche nicht entgegen.

5.3 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet des Ortsteils Heyda der Stadt Ilmenau liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Ergänzungsfläche ist im Flächennutzungsplan zwar bisher als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (Wiese) dargestellt, jedoch ist für den Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine entsprechende Darstellung als Baufläche nicht erforderlich (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34 BauGB, Rn. 118b).

5.4 Schutzgebiete

Es werden keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 23 bis 32 BNatSchG) sowie dem Thüringer Naturschutzgesetz (§§ 13 bis 16 und 36 ThürNatG) durch die Planung berührt.

Das FFH-Gebiet „Große Luppe – Reinsberge – Veronikaberg“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Große Luppe – Reinsberge – Veronikaberg“ befinden sich in einer Entfernung von etwa 1 km nordwestlich des Satzungsgebietes. Durch die Planung ist keine Beeinflussung der Schutzgebiete zu erwarten.

Die Übersichtskarte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete zeigt, dass Heyda gänzlich innerhalb der Wasserschutzzonen III des festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebietes „WSG Heyda-Bücheloh“ (Schutzgebietsnummer 321) liegt. Weiterhin liegen Teile von Heyda innerhalb der Wasserschutzzone II des selbigen Wasserschutzgebietes.

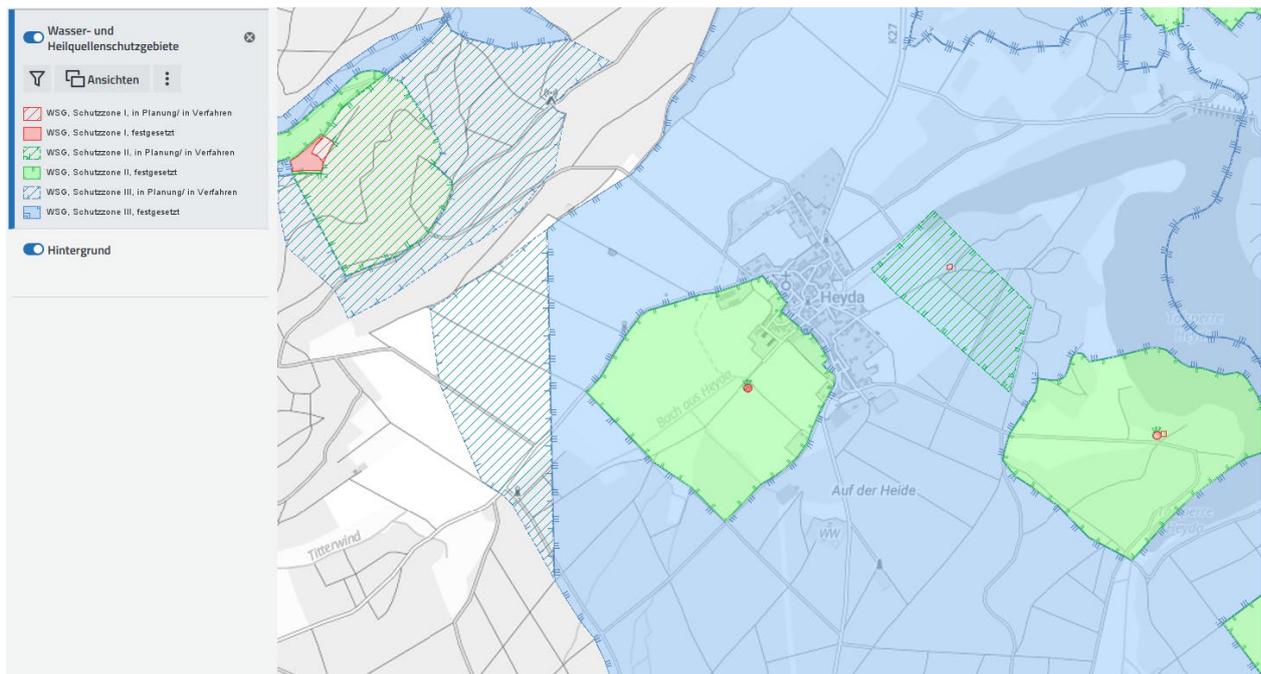


Abbildung 6: Auszug aus der Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiet, Quelle: TLUBN

5.5 Bodenordnungsverfahren

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 05 „An der Martinrodaer Landstraße“ Flurstück 1109 (teilw.), Flur 14, Gemarkung Heyda der Stadt Ilmenau ist derzeit kein Bodenordnungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig. Weitere Neuordnungsverfahren sind nicht in Planung.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des anteiligen Flurstücks ist die vorgesehene Ergänzungsfläche für eine Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten gerechtfertigt. Mit der Einbeziehung dieser Fläche wird eine kleinteilige Erweiterung bezweckt. Es steht im Interesse der Stadt diese Bebauungsmöglichkeit, bei der eine bauliche Prägung gegeben ist, zu ermöglichen und damit den bereits bestehenden gewerblichen Standort zu stärken.

6.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung umfasst eine abschließende Auflistung zulässiger Gebäude im Satzungsgebiet und beschreibt damit die konkret am Standort vorgesehene Nutzung. Dementsprechend sind Werkstattgebäude, eine Lagerhalle, Bürogebäude sowie Garagen und Stellplätze zulässig. Der Begriff der Garage umfasst auch Carports. Die Festsetzung knüpft an die Eigenart der vorhandenen Bebauung an und unterstützt so die in dem vorhandenen Bebauungszusammenhang angelegte bauliche Entwicklung.

6.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen im Satzungsgebiet orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen. Deshalb erfolgt die Festsetzung der Größe der Grundfläche als absoluter Maßbestimmungsfaktor: Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (einschließlich Garagen) ist mit 550 m² festgesetzt und bezieht sich auf die Grundfläche der Gebäude, Balkone und Terrassen, Treppen sowie Garagen und Carports. Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO (ausgenommen Garagen) ist mit 400 m² festgesetzt und bezieht sich auf Stellplätze (nicht überdacht), Zufahrten, Abstell- und Lagerflächen, Wege und Zuwegungen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Satzungsgebiet wird durch die südlich anknüpfende Bebauung geprägt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche des Grundstücks sichert den Anschluss der zu erwartenden Bebauung an diese bauliche Prägung und ermöglicht eine harmonische Ortsabrundung.

Die Ergänzungssatzung setzt Baugrenzen fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so bestimmt, dass sich die künftige Hauptnutzung im Satzungsgebiet an der vorhandenen Bebauung orientiert.

Das festgesetzte Baufenster ist mit einer maximalen Bautiefe von 62 m bestimmt. Eine Bebauung im hinteren Bereich des Geltungsbereiches ist somit ausgeschlossen. Die Festsetzung ist so bestimmt, dass sie nicht im Widerspruch zur vorgefundenen Siedlungsstruktur steht.

6.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird klargestellt, dass Stellplätze, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „unter freiem Himmel“ dienen, im Satzungsgebiet allgemein auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Festsetzungen zum Anpflanzen von Sträuchern werden getroffen, um das Satzungsgebiet räumlich zu gliedern und eine gestalterische Qualität zu erreichen. Durch das Anpflanzen einer Hecke an der nord-westlichen Grenze des Satzungsgebietes wird der Übergang in den Landschaftsraum gestaltet. Das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Hecke an der südwestlichen Grenze des Satzungsgebietes dient insbesondere dazu den privaten und öffentlichen Raum zu gliedern.

Festsetzung zu den Anforderungen an die Bäume und Hecken sind getroffen, um wirksame naturräumliche Elemente zu schaffen und eine entsprechende Qualität zu sichern. Mit der Bestimmung des Maßes zum Stammumfang soll mit den Baumpflanzungen eine wahrnehmbare städtebauliche Wirkung erzielt werden. Die Festsetzung als Mindestmaß soll ermöglichen, auch mittel- bis großkronige Bäume anzupflanzen, sofern es die Platzverhältnisse vor Ort zulassen. Bei den zeichnerischen Festsetzungen handelt es sich um Prinzipdarstellung, von denen abgewichen werden kann.

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen wird erreicht, dass Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB minimiert und ausgeglichen werden.

6.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden getroffen, um die bestehenden Strukturen zu schützen. Sowohl der zur Erhaltung festgesetzte Baum als auch die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Durch die Festsetzungen zur Erhaltung wird erreicht, dass Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB minimiert werden.

7 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB zu vermeiden und zu minimieren oder auszugleichen und zu ersetzen. Für die Bilanzierung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung betrachtet.

Biotope Bestand ²						
Nr.	Bezeichnung Teilfläche	Biotoptyp	Code	Flächen- größe in m ²	Bedeu- tungsstufe	Bio- topwert
1	Grundfläche für Gebäude	Einzelanwesen (Gebäude)	9131	300	0	0
2	Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Wege	Wirtschaftswege (unversiegelt)	9214	230	9	2.070
3	Hoffläche	Einzelanwesen (teilversiegelt, verschiedenen Oberflächenbefestigungen)	9131	100	3	300
4	Hoffläche	Einzelanwesen (Hoffläche, strukturarm)	9131	650	9	5.850
5	Einzelbaum (1 Stk.)	Einzelbaum	6400	20 -20	35	700
6	Rasenfläche	sonstige Grünfläche, artenarm	4250	845	18	15.210
7	Hecke (Werkstattgebäude)	Hecke, überwiegend Sträucher, Breite < 4 m	6110	5	35	175
		gesamt		2.130		24.305



Abbildung 7: Darstellung der Bestandsbiotope

² Grundlage: Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell – Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt

Biotope Planung³						
Nr.	Bezeichnung Teilfläche	Biotoptyp	Code	Flächen- größe in m²	Bedeu- tungsstufe	Bio- topwert
1	Grundfläche für Gebäude	Einzelanwesen (Gebäude)	9131	500	0	0
2	Grundfläche für Garagen (Carports)	Einzelanwesen (Gebäude)	9131	50	0	0
3	Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Wege	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, teilversiegelt	9216	400	4	1.600
4	Zufahrt und Stellplätze	Wirtschaftswege (unversiegelt)	9214	155	9	1.395
5	Hoffläche	Einzelanwesen (Hoffläche, strukturarm)	9131	355	9	3.195
6	Einzelbaum Bestand (1 Stk.)	Einzelbaum	6400	20 -20	35	700
7	Rasenfläche	sonstige Grünfläche, artenarm	4250	390	18	7.020
8	Hecke Bestand (Werkstattgebäude)	Hecke, überwiegend Sträucher, Breite < 4 m	6110	5	35	175
9	Neuanlage Hecke straßenseitig	Hecke, überwiegend Sträucher, Breite < 4 m	6110	25	30	750
10	Neuanlage Hecke zu nordwestlichem Grundstück	Hecke, überwiegend Sträucher, Breite < 4 m	6110	90	30	2.700
11	Neuanlage Hecke zu südöstlichem Grundstück	Hecke, überwiegend Sträucher, Breite < 4 m	6110	160	30	4.800
12	Neupflanzung Einzelbäume (3 Stk.)	Einzelbaum	6400	60 -60	35	2.100
		gesamt		2.130		24.435

³ Grundlage: *Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell* – Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt

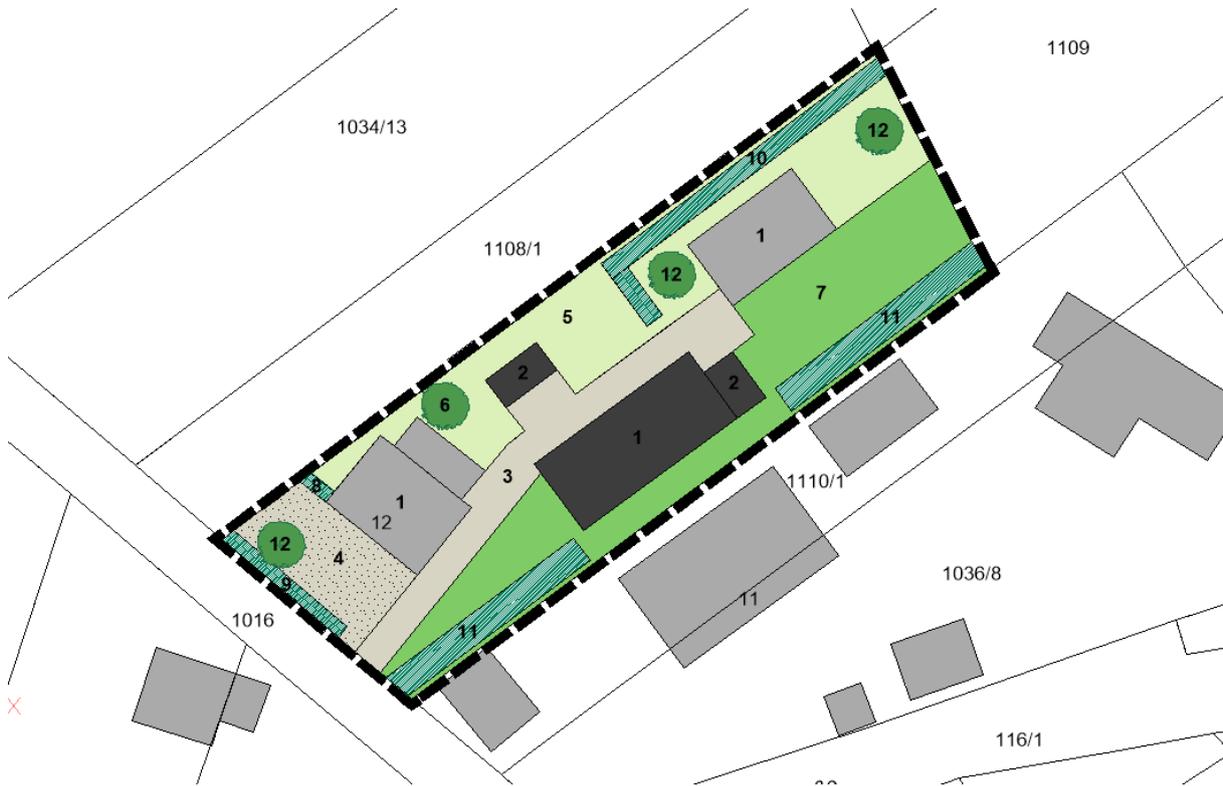


Abbildung 8: Darstellung der Zielbiotope

Bilanzierung	
Biotopwert Bestand	24.305
Biotopwert Planung	24.435
Differenz	+130

Die Bewertung der Flächen vor und nach der geplanten Baumaßnahme ergibt, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht. Die Bilanzierung der Biotopwertwerte zeigt, dass mit Maßnahmen zum Anpflanzen eine Minimierung der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts geschaffen werden.

8 Auswirkungen der Planung

Baurechtliche und allgemeine Auswirkungen

Durch die Ergänzungssatzung wird eine 2.130 m² große Teilfläche des Flurstücke 1109 der Gemarkung Heyda, die bislang im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich durch § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Die abschließende, standortkonkrete Zulässigkeit eines Gebäudes ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren festzustellen. Die Ergänzungssatzung ermöglicht eine abschließende bauliche Entwicklung im Satzungsgebiet im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes.

Ortsbild

Die im Rahmen der Ergänzungssatzung angestrebte bauliche Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie die abschließende Bebauung des nordwestlichen Siedlungsbereichs darstellt und die bereits vorhandene Infrastruktur nutzt. Das Satzungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und wird durch Grünlandflächen eingefasst.

Verkehr

Durch die Ergänzungssatzung wird der Neubau einer Lagerhalle sowie die Herstellung von Stellflächen und Einfriedungen ermöglicht. Dies wird zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und den Verkehrsfluss in Heyda nicht beeinträchtigen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zum Anpflanzen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert werden. Durch die Maßnahmen wird der Eingriff im Plangebiet selbst und ausreichend ausgeglichen.