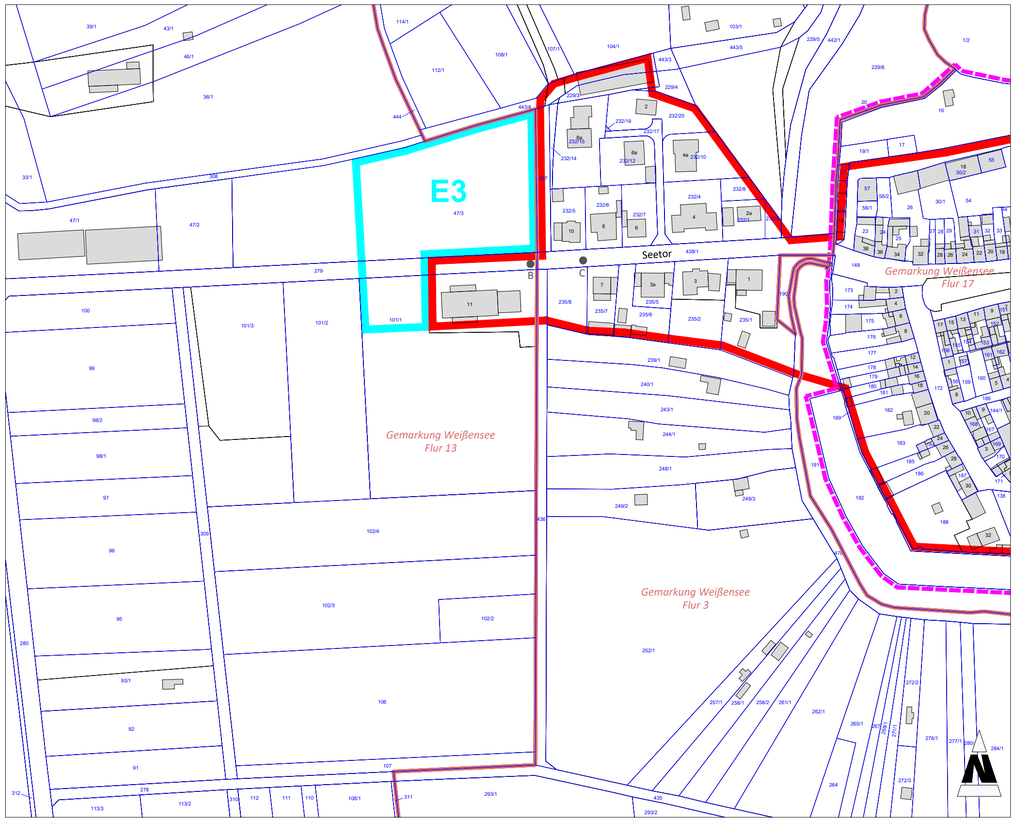
Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung um die Ergänzungsfläche E 3 Am Seetor - STADT WEIßENSEE



SATZUNG GEMÄß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Stadt Weißensee erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist und aufgrund der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47), folgende Ergänzungssatzung.

§ 1 Ergänzungsflächen

Für den in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Teilgeltungsbereich mit der Darstellung "E3" wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Die Abgrenzung der Ergänzungsflächen erfolgt mittels Satzungsumgriff.
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 13 der Gemarkung Weißensee:
Teilflächen der Flurstücke 47/3, 101/1 und 279 .

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB innerhalb der einbezogenen Ergänzungsfläche richtet sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzung

Für die Ergänzungsfläche E3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

§ 4 Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird folgende Maßnahme festgesetzt (gemäß §15 BNatSchG):

Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese
Auf Flurstück 47/3 in der Flur 13 der Gemarkung Weißensee ist westlich der Ergänzungsfläche E3 auf 2.500 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu sind auf den bestehenden Grünflächen insgesamt 25 hochstämmige Obst- oder Wildobstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind alte regionale Landsorten als zu pflanzende Obstbäume oder gebietsheimische Wildobstgehölzen im Pflanzabstand 10 x 10 m und in der Pflanzqualität „Hochstamm, 2 x v, m. B., StU 10 -12 cm“ zu pflanzen.

Zuordnungsfestsetzung:
Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und bei der Realisierung der Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen naturschutzrechtliche Kompensationsflächen zugeordnet. Der Ausgleich der Maßnahme A1 ist anteilig sämtlichen, neu zu bildenden Baugrundstücken zuzuordnen. Je nach prozentualer Flächengröße des Baugrundstückes wir ein entsprechender Anteil der Obstwiese als Ausgleich zugeordnet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

LEGENDE

Planzeichen

- Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- E3 — Bezeichnung der Ergänzungsfläche

Nachrichtliche Übernahme

- Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Weißensee (Klarstellungssatzung) (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Grenze des Sanierungsgebietes

Hinweise

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- 47/3 — Flurstücksnummer
- 1 — Gebäudebestand
- Nutzungslinien
- Hydrant (Bezeichnung gem. Begründung Pkt. 9.2)



Lageplan: Ausgleichsmaßnahme A1 zu § 4
Karte: Thüringen Viewer 08/2026 - ohne Maßstab

HINWEISE

1. Pflanzvorgaben

Pflanzabstand

Der Pflanzabstand für Obstbäume in Streuobstwiesen beträgt mindestens 10 x 10 m.

Pflanzqualität

Pflanzqualitäten: Obstbäume: Hochstamm, 2 x v, m. B., StU 10 -12 cm

Pflanzliste

Es werden ausschließlich alten regionale Landsorten für die zu pflanzenden Obstbäume vorgegeben. Bei der alternativen Verwendung von Wildobstgehölzen sind ausschließlich Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland, vgl. BMU 2012) zu verwenden.

Obstbäume in alten Landsorten

- Kultur-Apfel *(Malus domestica Hybride)*
- Kultur-Süßkirsche *(Prunus avium Hybride)*
- Kultur-Pflaume *(Prunus domestica Hybride)*
- Kultur-Birne *(Pyrus communis Hybride)*
- *Alternativ: Wildobstarten*
- Vogelkirsche *(Prunus avium)*
- *Wildbirne (Pyrus pyraster)*
- *Wildapfel (Malus sylvestris)*

2. Artenschutz

Baumfällungen

Baumfällungen sind vorab durch einen geeigneten Experten auf das Vorkommen streng geschützter Fledermausarten zu prüfen. Rodungsmaßnahmen von Gehölzen müssen zudem nach § 39 Abs. 5 BNatSchG von Oktober bis Februar durchgeführt werden (Gebüsche, Bäume) und liegen damit außerhalb des Brutzeitraumes potenziell vorkommender Vogelarten sowie außerhalb des Aktivitätszeitraumes potenziell vorkommender Fledermäuse.

3. Erdarbeiten

3.1 Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Geologische Untersuchungen Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pump- versuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststell e@tlubn.thueringen .de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden sie unter www.tlubn .thueringen.de/geologie-berqbau/ landesgeologie/geologiedatengesetz.

Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (GeologiedatengesetzGeolDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Gologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

3.2 Subrosion

Die Ergänzungsfläche E3 befindet sich in einem subrosionsgefährdeten Gebiet. Der Subrosions- problematik angepasste Baugrunderkundungen sind vorzunehmen. Des Weiteren ist im Rahmen der Baugrund-untersuchungen die hohe Betonaggressivität des Grundwassers zu beachten.

4. Landwirtschaftliche Emissionen bei angrenzenden Ackerflächen

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden.

5. Archäologische Denkmalpflege

Im Satzungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Bei konkreten Baumaßnahmen ist zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt f. Denkmalpflege und Archäologie eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zurnutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern.

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutz-gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 298)

Plangrundlagen

Amtliches Liegenschaftskataster:
Datenquelle: www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Stand 10/2025; Fluren: 3, 13, 17

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Datum: .....

i.A. .....
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom ..... gemäß § 1 BauGB die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

2. Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Der Satzungsentwurf, einschließlich der Begründung und der zeichnerischen Darstellung wurde vom Stadtrat gebilligt und seine Veröffentlichung / Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... beschlossen.

3. Offenlegungsvermerk / Veröffentlichungsvermerk

Der Satzungsentwurf, einschl. Begründung und der zeichnerischen Darstellung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Stadt Weißensee veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung. Ort und Dauer der Veröffentlichung / Auslegung wurden mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt-gemacht.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per Mail am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Satzungsentwurf aufgefordert.

5. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung am ..... behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Weißensee, den .....

.....
Bürgermeister Siegel

6. Satzungsbeschluss

Die Ergänzungssatzung einschließlich zeichnerischer Darstellung wurde gemäß § 34 Abs. 4 BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom ..... wird gebilligt.

Weißensee, den .....

.....
Bürgermeister Siegel

7. Genehmigungsanzeige

8. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Weißensee, den .....

.....
Bürgermeister Siegel

9. Inkraftsetzungsvermerk

Die Satzung ist am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Satzung während der Dienststunden im Bauamt der Stadtverwaltung Weißensee von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat die Satzung in Kraft.

Weißensee, den .....

.....
Bürgermeister Siegel

Auftraggeber: **Stadt Weißensee** Markt 26 99631 Weißensee	**KGS PLANUNGSBÜRO HELK GmbH** Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515	
Projekt: **Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung um die Ergänzungsfläche E 3 Am Seetor** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	Proj.- Nr.: 4753	bearbeitet : Dipl.- Ing. I. Kahlenberg
	Maßstab: 1 : 2.000	gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung: Entwurf	Planstand: § 4 (2)	Bearbeitungsstand: August 2026

L:\STÄDTEBAU\Bauleitplanung\städtebauliche Satzungen\4753 - Weißensee Seetor\Zeichnungen\§ 4 (2)\Aktuell_Ergänzungssatzung § 4 (2).dwg