

# **Stadt Sondershausen**

## **Begründung der Ergänzungssatzung Nr.11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“**

Verfahrensstand:

Satzungsplan

gemäß §10 BauGB

# Präambel

zur Aufstellung

## der Ergänzungssatzung Nr.11

„Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“

der Stadt Sondershausen

Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsplan 2022

<b>Auftraggeber:</b>	Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen
<b>Ansprechpartner:</b>	Frau Silvia Stein Fachgebiet Planung & Hochbau Fachbereich Bau & Ordnung Sitz: Carl-Schroeder-Str.9 Tel.: (03632) 622(0) 197 Fax: (03632) 622260 E-Mail: stadtverwaltung@sondershausen.de
<b>Auftragnehmer:</b>	Planungsbüro Barthel Geschwister-Scholl-Straße 13 99713 Helbedündorf Tel.: (036330) 68057 E-Mail: k.barthel@bauplan-kruse.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Frau Kerstin Barthel
<b>Sondershausen, September 2022</b>	

# Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

## Zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr.11 “Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I” der Stadt Sondershausen

### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeiner Teil
  - 1.1. Angaben zur Stadt Sondershausen
  - 1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung
  - 1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur
  - 1.4. Planunterlagen
  - 1.5. Begriffsdefinitionen
  - 1.6. Planverfahren
2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen
  - 2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht
  - 2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
  - 2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen
  - 2.4. Landschaftsplan
  - 2.5. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Sondershausen
  - 2.6. Planungen benachbarter Gemeinden
  - 2.7. Sonstige Nutzungsregelungen
3. Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB
  - 3.1. Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung
  - 3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung
4. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB
5. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB
6. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 BauGB
  - 6.1. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB
  - 6.2. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
  - 6.3. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB
  - 6.4. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) und (6a) BauGB
7. Erschließung
8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - 8.1. Artenschutzrechtliche Einschätzung
  - 8.2. Angaben über/ zu Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung
  - 8.3. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB
  - 8.4. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft
  - 8.5. Eingriffs-/ und Ausgleichsregelungen gemäß § 1a Abs.3 BauGB
  - 8.6. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs.1a BauGB
9. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung
10. Planverfasser

### Anlageverzeichnis

- Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr.11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ der Stadt Sondershausen mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag Planungsbüro Dr. Weise GmbH Mühlhausen v. 05.07.2022

## **1. Allgemeiner Teil**

### **1.1 Angaben zur Stadt Sondershausen**

#### Lage im Raum

Das Stadtgebiet Sondershausen befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im Norden des Kyffhäuserkreises. Sondershausen ist Sitz der Kreisverwaltung des Kyffhäuserkreises.

Landschaftsräumlich befindet sich das Stadtgebiet in einer Tallage zwischen den Höhenzügen der Windleite im Norden und der Hainleite im Süden.

Sondershausen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B4 sowie der Eisenbahnlinie Nordhausen – Erfurt.

#### Einwohner

In der Stadt Sondershausen leben 21.034 Einwohner (Stand 31.12.2020, Quelle Thüringer Landesamt für Statistik) Damit ist die Stadt die größte Gemeinde im Kyffhäuserkreis. Die Flächenausdehnung der Stadt Sondershausen beträgt ca. 20.121 ha (Stand 31.12.2020, Quelle Thüringer Landesamt für Statistik).

#### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Sondershausen ist Kreisstadt und Sitz der Kreisverwaltung des Kyffhäuserkreises.

Der Stadt Sondershausen wurde im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Stadt übernimmt damit die Funktion, den über die Grundversorgung hinaus bestehenden gehobenen, seltener auftretender und qualifizierten Bedarf des Verflechtungsbereiches abzudecken.

### **1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung**

Seitens der Stadt Sondershausen wird die Ergänzungssatzung Nr.11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am südlichen Rand der Ortslage Sondershausen gelegenen Fläche, in die „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 planrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flächen der Flurstücke 276/125 und 276/124 der Flur 25, Gemarkung Sondershausen, mit einer Fläche von 1.017m<sup>2</sup> des Flurstückes 276/125 und einer Teilfläche von 258 m<sup>2</sup> des Flurstückes 276/124. Die Flurstücke liegen in der Höhenlage von etwa 240 m über NHN. Das Plangebiet stellt sich als leicht nördlich abfallendes Gelände dar. Das Grundstück wird als Garten/- Freizeitgrundstück genutzt. Es ist mit Obst- und Laubholzbestand versehen. Eine intensive gärtnerische Nutzung findet derzeit zum Teil (85 m<sup>2</sup>) statt. Das zu beplanende Grundstück ist unbebaut.

Das Plangebiet wird über die östlich liegende Bergstraße und dem Flurstück 276/124, das mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht versehen wird, erschlossen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Wohnbebauung der Bergstraße an. In westlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung direkt an die Wohnbebauung der Dornheide an, welche über die Bauleitpläne Nr. 33 „Wohnbebauung - Auf dem Könige III“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Auf dem Könige III“ der Stadt Sondershausen errichtet wurden. Die nördlich sowie südlich angrenzenden Flächen des Plangebietes werden derzeit als Garten/- Freizeitgrundstück genutzt.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Plangebiet kann über die Bergstraße und das Flurstück 276/124 erschlossen werden, welche östlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft. Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 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 hineingezogen.



Mit einem Stadtratsbeschluss vom 24.11.1994 definierte die Stadt Sondershausen die städtebaulich vertretbare Entwicklung für Wohnbauland im Bereich zwischen der Straße An der Dornheide und der Bergstraße. Die südliche Ausdehnung für den Wohnungsbau wurde an den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Sondershausen, Flur 25, Flurstücke 276/162, 276/163, 276/56, 276/121 und 276/120 festgesetzt.

Insoweit befindet sich der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung innerhalb von der Stadt Sondershausen gewollten städtebaulichen geordneten Entwicklung und steht damit den Darstellungen eines zukünftigen Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

### 1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf 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 (ThürStrG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- Arbeitshilfe "Umweltschutz in der Bebauungsplanung" herausgegeben vom Umweltamt
- Die Eingriffsregelungen in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens und Bilanzierungsmodell herausgegeben 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.11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ der Stadt Sondershausen bestehen aus:

- Teil A – Zeichnerische Festsetzungen (Plangrundlage amtliche Katasterkarte M 1:500)
- Teil B – Planzeichenerklärung
- Teil C – Textliche Festsetzungen
- Teil D – Hinweise
- Teil E - Verfahrensmerkmale

- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr.11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ der Stadt Sondershausen gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB
- dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Auf dem Könige Bergstraße I“ (Anlage 1 zur Begründung).

## **1.5. Begriffsdefinitionen**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ der Stadt Sondershausen wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet. Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als „Entwurf“ zu verstehen.

## **1.6. Planverfahren**

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ wurde gemäß § 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 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 Kyffhäuserkreis.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die Ergänzungssatzung Nr.11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ anschließend durch die Stadt Sondershausen 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 vorliegenden Ergänzungssatzung liegt derzeit im so genannten „Außenbereich“, somit sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen und zu beurteilen.

Um Planungs- und Baurecht, entsprechend der Intention der Stadt, zu schaffen ist es notwendig, die Ergänzungssatzung gemäß § 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 beigefügt. 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.

Der Stadt Sondershausen wurde im Regionalplan (RP-N) die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

Auszug:

### **„1.2.2 Mittelzentren**

*Für die Planungsregion legt der Landesentwicklungsplan die Städte Artern, Bad Langensalza, Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis sowie Sondershausen als Mittelzentrum fest - LEP, 2.2.8.*

*Diese Städte sollen über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen*

*-LEP, 2.2.7.“*

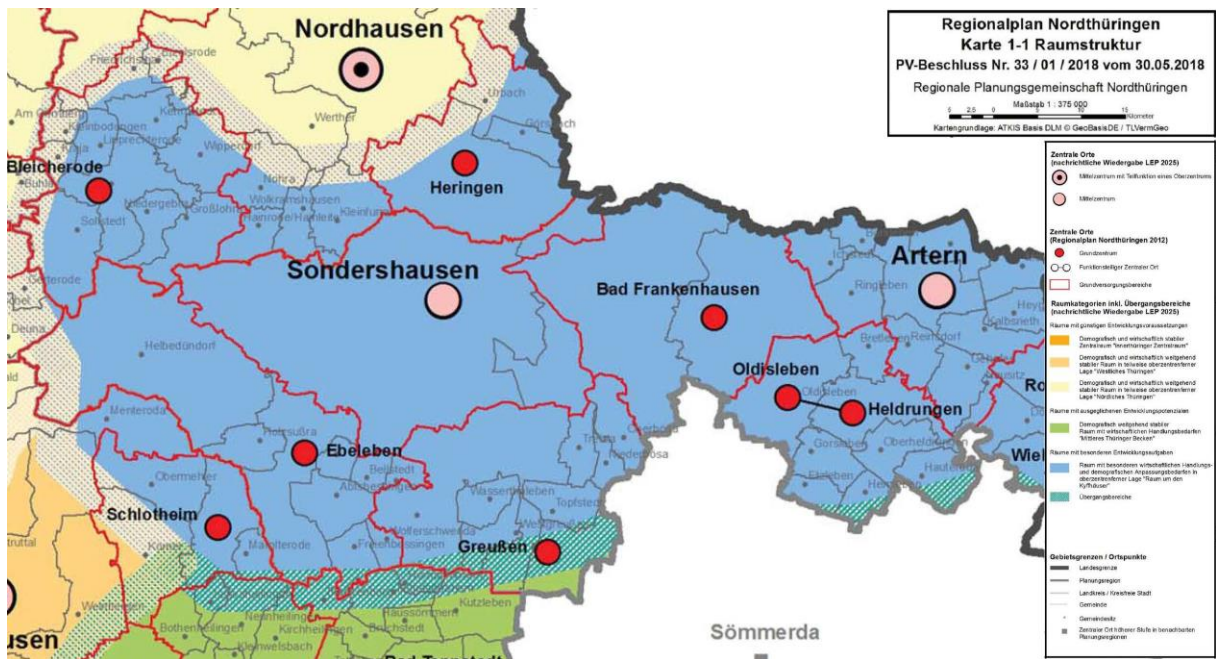
Die Ergänzungssatzung verfügt über einen Geltungsbereich von ca. 1.017 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 276/125 und 258 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 276/124. Geplant ist, das betroffene Grundstück im Süden der Ortslage Sondershausen in die angrenzende Ortslage einzubeziehen und entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur des Bereiches zu Wohnzwecken zu nutzen. Damit werden keine raumordnerischen Größenordnungen, welche über den Eigenbedarf der Stadt Sondershausen hinausgehen, erreicht.

Für das Plangebiet selbst werden im Regionalplan keine Zielaussagen getroffen oder raumordnerische Grundsätze formuliert. Südlich als auch östlich des Plangebietes schließen sich Vorrangflächen für private Grünflächen als Bodennutzung an. Diese werden durch die spätere bauliche Nutzung im Bereich der Ergänzungssatzung nicht beeinträchtigt.

Westlich des Plangebietes grenzen die Wohnbebauungen der Bauleitpläne Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Auf dem Könige II“ und des Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbebauung - Auf dem Könige III“ an. Für die Bebauung des Grundstückes An der Dornheide 16 mit einem Wohnhaus wurde die Ergänzungssatzung Nr. 02 „Wohnbebauung Auf dem Könige“ 2010 aufgestellt und rechtskräftig.

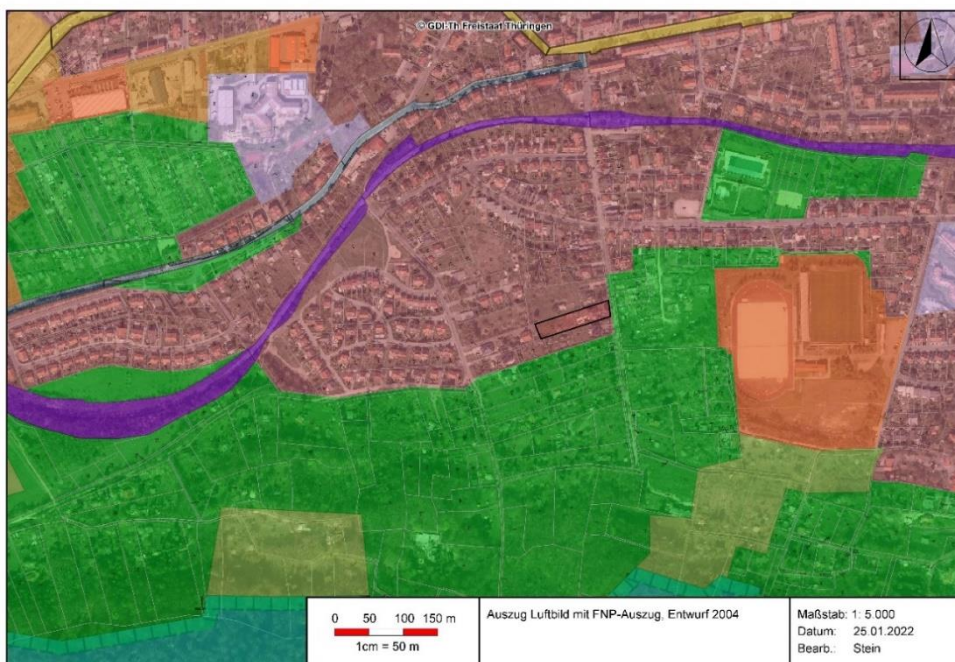
**Die Stadt Sondershausen geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Grundsätzen und Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt.**





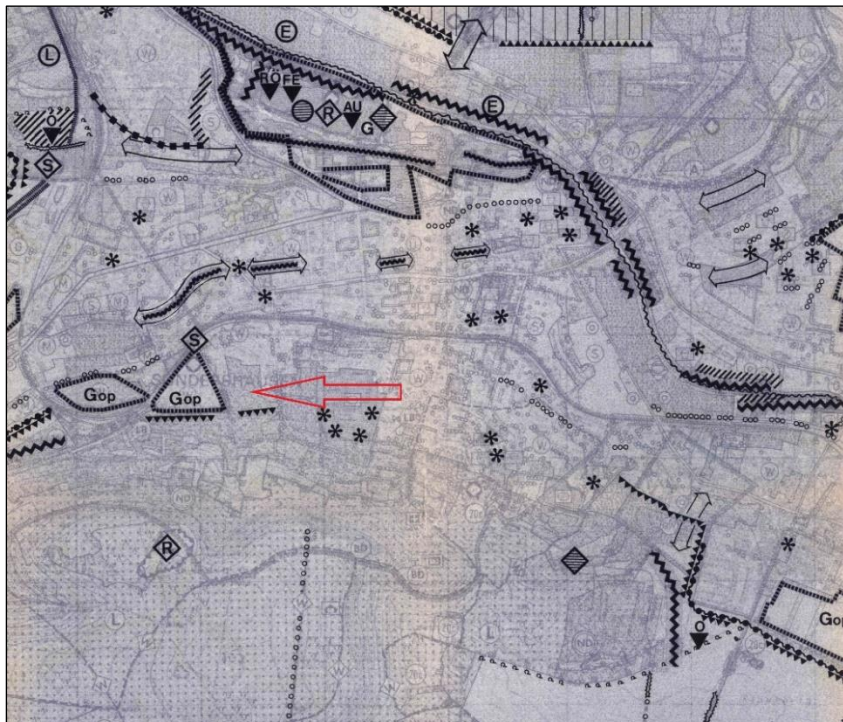
### 2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen

Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dessen ungeachtet ist im Baugesetzbuch für Ergänzungssatzungen keine Anpassungspflicht gemäß § 8 (2) BauGB vorgesehen, da Ergänzungssatzungen im engeren Sinn nicht unter den Begriff „Bauleitpläne“ fallen. Ergänzungssatzungen liegen im Regelfall – bedingt durch ihre enge räumliche Abgrenzung und spezifische inhaltliche Ausrichtung – innerhalb der Darstellungsschärfe der dargestellten Baufläche in den Flächennutzungsplänen.



## 2.4. Landschaftsplan

Für die Stadt Sondershausen liegt der Landschaftsplan Sondershausen aus dem Jahr 1992 vor. In dieser Planung wird das Gebiet der Ergänzungssatzung als Grünfläche dargestellt. In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan wird die Begrenzung des südlichen Siedlungsbereiches entsprechend dem Stadtratsbeschluss von 1994 definiert. Da sich das Plangebiet nördlich der Siedlungsbegrenzung befindet, steht die Aufstellung der Ergänzungssatzung den Aussagen des Landschaftsplanes nichts entgegen.



## 2.5. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Sondershausen

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

Das Plangebiet ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauungen zwischen der Straße An der Dornheide und der Bergstraße. Entlang der Straße An der Dornheide wurden seitens der Stadt folgende Bauleitpläne aufgestellt:

Bebauungsplan Nr. 51 „Wohnbebauung - Auf dem Könige V“

Vorhaben – und Erschließungsplan Nr. 06 Wohngebiet „Auf dem Könige I“

Vorhaben – und Erschließungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Auf dem Könige II“

Bebauungsplan Nr. 33 „Wohnbebauung - Auf dem Könige III“

Ergänzungssatzung Nr. 02 „Wohnbebauung - Auf dem Könige“

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten südlichen Siedlungsbegrenzung in diesem Bereich. Es fügt sich als allgemeines Wohngebiet in die vorhandene Bebauung ein und wird keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugen. Es ist erklärter Wille der Stadt Sondershausen an diesem Standort den Wohnungsbau weiterzuentwickeln.

## **2.6. Planungen benachbarter Gemeinden**

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ der Stadt Sondershausen werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt. Es wurden keine Bedenken im Zuge der Beteiligung von den Gemeinden vorgebracht.

Seitens der nördlichen Nachbarbebauung wurden Anmerkungen zur Ergänzungssatzung dargelegt.

Die Ausführung der privaten Verkehrsfläche erfolgt nach heutigen geltenden Gesetzen und bautechnischen Regeln, somit sind nachbarschaftliche Konflikte der Anmerkungen ausgeschlossen.

## **2.7. Sonstige Nutzungsregelungen**

Schutzgebiete des Naturschutzes und des Wasserrechtes werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht berührt.

Im Umfeld des Satzungsgebietes sind keine archäologischen Funde bekannt.

Bodendenkmale sind im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz) meldepflichtig.

## **3. Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB**

### **3.1 Rechtsgrundlage 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 Stadt 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 Nr.3 BauGB)
- 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.11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ der Stadt Sondershausen einbezogenen Flächen des Flurstückes 276/125 der Flur 25 Gemarkung Sondershausen werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- östlich und westlich angrenzende bauliche Nutzung mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet
- nördlich und südlich grenzen Hausgärten der Wohnbebauung Bergstraße 16 b und 20 an
- Bebauung entlang der Bergstraße und der Straße an der Dornheide mit dem Charakter einer regelmäßigen Siedlungsbebauung
- Wohngebäude mit 1,5 bis 2- geschossiger Bauweise und kleineren Nebengebäuden
- für die überbaute Grundstücksfläche der Grundstücke im Bereich der Bergstraße wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,40 ermittelt

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. 11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ der Stadt Sondershausen	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfah- ren keine anderen Erkenntnisse ergeben
<b><u>Schutzgüter</u></b>			
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		
<b><u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u></b>			
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	
Heilquellenschutzgebiete		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
<b>Sonstige</b>			
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“ gekennzeichnete 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. 1.017m<sup>2</sup> + 258 m<sup>2</sup> - GRZ 0,4 sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutz- und wasserrechtlicher Schutzgebiete.

#### **4. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB**

Die Stadt Sondershausen verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses 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 Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB**

Durch die in Rede stehende Satzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene, angrenzende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und zu

entwickeln. Weiterhin soll für bereits vollständig erschlossene Flächen eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Im Sinne dieser gesetzlichen Vorgabe wird hier die Bebauung bereits städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. (siehe dazu auch Pkt. 1.2)

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 Übernahme gemäß § 9 BauGB**

### **6.1 Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flächen des Flurstückes 276/125 der Flur 25 der Gemarkung Sondershausen, in einer Größe von ca. 1.017 m<sup>2</sup>. Des Weiteren ist eine Teilfläche des Flurstückes 276/124 von 258 m<sup>2</sup> als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgt, um die östliche Straßenseite der Bergstraße städtebaulich geordnet und abschließend zu überplanen.

Die südliche Grenze der Ortslage in diesem Bereich bildet teilweise gärtnerisch genutzte Flächen. Mit der Ergänzungssatzung soll die derzeit vorhandene städtebauliche Lücke zwischen zwei Wohnhäusern geschlossen werden.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, das Plangebiet für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken planungsrechtlich vorzubereiten. Diese Nutzung schließt sich an die derzeit bereits vorhandene, östlich angrenzende Wohnsiedlungsbebauung der Bergstraße und westlich der Straße „An der Dorheide“ an. Die Ergänzungssatzung fügt sich somit künftig in die Ortslage ein, ohne Nutzungskonflikte zu erzeugen.

Das Grundstück unterliegt derzeit einer privaten Gartennutzung. Diese kann solange, bis eine Bebauung erfolgt, weiter betrieben werden. Der Eigentümer ist über die Planung informiert und hat der Planung zugestimmt. Der Grundstückseigentümer der Fläche ist gleichzeitig der Antragsteller und Auslöser der vorliegenden Ergänzungssatzung.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche vorgeprägt. Künftige Bauvorhaben müssen sich in die umgebende Struktur einfügen. Aus dieser Vorgabe des städtebaulichen Bestandes ergeben sich für eine künftige Bebauung

- die Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes (gem. § 4 BauNVO)

ohne dass dafür Festsetzungen der Ergänzungssatzung getroffen werden.

Folgende Festsetzungen werden zusätzlich in der Ergänzungssatzung getroffen:

- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante 12,00 m (gem. § 18 BauNVO),
- Festsetzung der Baugrenze (gem. § 23 BauNVO),
- eine GRZ von 0,4.

Zur Einbindung des Hauptbaukörpers in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum wurde im Plangebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen durch eine Oberkante (OK) von 12,00 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass in Anlehnung an die Bebauung der Ortslage, für eine künftige Bebauung im Plangebiet eine Zweigeschossigkeit nicht überschritten wird. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der Bergstraße, östlich des Geltungsbereiches.

Weiterhin wurden Baugrenzen festgesetzt. Ziel ist es, die städtebaulich klare Struktur der östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbebauung aufzunehmen und im Plangebiet fortzuführen.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,40 festgesetzt. Eine zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO wird ausgeschlossen, um einen vollständigen Grünausgleich zu ermöglichen.

Jedoch wird die Zufahrtsstraße als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dient der Verkehrserschließung des Baugrundstückes, ist aber nicht Bestandteil der privaten Baufläche. Bei der Berechnung der Grundfläche soll die private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nicht in die überbaubare Fläche mit einfließen.

Für die gesicherte Erschließung des Baugrundstückes sind Grunddienstbarkeiten und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung einzutragen und festzusetzen.

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

*§ 3 (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine 3-reihige, geschlossene, freiwachsende Feldgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzabstand ca. 1 m) anzupflanzen. In diese Hecke sind mind. 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Pflanzabstand von 8 m einzubinden. Die Pflanzung hat mit Gehölzen der*

*Pflanzliste gem. § 3 (4) der Textlichen Festsetzungen zu erfolgen. Es sind vorwiegend (65% der Heckenbepflanzung) Dornenheckengehölze anzupflanzen.*

Die Festsetzung dieser Heckenpflanzung in einer Breite von 12,00 m dient dabei einerseits der Kompensation, des durch die künftige Bebauung entstehenden Eingriffes, andererseits soll durch die massive Eingrünung des Plangebietes zur Wohnbebauung „An der Dornheide“, eine optische Abschirmung zum Plangebiet erreicht werden.

Durch die Anpflanzung von überwiegenden Dornenheckengewächsen (65% der anzupflanzenden Hecken) wird ein natürlich schützendes Geflecht aus Dornen für Nistplätze vieler Vogelarten geschaffen. Des Weiteren bieten Dornenhecken Früchte die als Nahrungsquelle der Vögel dienen.

*§ 3 (2) Zusätzlich dazu sind 3 einheimische, standortgerechte Obstbäume anzupflanzen. Beim Pflanzabstand der Bäume untereinander sowie zu vorhandenen Bäumen sind mind. 8 m einzuhalten. Anmerkung: hochstämmig = Kronenansatz ab 1,80 m Stammhöhe auf Sämling oder anderen stark wachsenden Unterlagen.*

Die Pflanzmaßnahmen dienen der Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Stadtrandbereich. Durch die Mischung zwischen Heckenpflanzen und Bäumen der Feldgehölzhecke entsteht eine ökologische Nische für die Vogel- und Insektenwelt.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) zu 100% ausgeglichen werden.

## **6.2 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB**

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

## **6.3. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB**

Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) wurden in der Ergänzungssatzung nicht getroffen.

## **6.4. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 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 Nr.11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ wird über die östlich des Plangebietes verlaufende Bergstraße erschlossen.



Diese Straße ist bis zur Zufahrt des Plangebietes in Asphaltdeckung ausgebaut. Das Baugrundstück selbst wird über eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung erschlossen.

Die Versorgung und Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Elektroenergieversorgung sowie an die bereits vorhandene Gasleitung in der Bergstraße. (Leitungsbestand der Stadtwerke Sondershausen GmbH).

Die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Ableitung des häuslichen Abwassers werden über einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze des Trink- und Abwasserzweckverbandes Helbe-Wipper sichergestellt.

Auf dem Grundstück anfallendes, unverschmutztes Oberflächenwasser ist vorzugsweise dezentral zurückzuhalten und zu versickern.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr der Bergstraße in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Kyffhäuserlandkreises integriert. Dabei ist ein Einfahren der Entsorgungsfahrzeuge in das Plangebiet künftig nicht vorgesehen. An den Müll- und Wertstoffentsorgungstagen sind die Tonnen an der Bergstraße aufzustellen.

## **8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Belange des Naturschutzes und der 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 Stadt, 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. Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen wurden durch das Büro Dr. Weise GmbH in Augenschein genommen. In Anlage 2 befindet sich die ausführliche Betrachtung der artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist durch die derzeitige gärtnerische Nutzung sowie die direkte Ortsrandlage eingeschränkt. Ein Gebäudebestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Potenzielle Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen, Lurchen und Kriechtieren sind aufgrund der regelmäßigen Flächennutzung als Scherrasen und der vorhandenen Struktur auszuschließen. Der Stadt Sondershausen liegen hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten keine anderslautenden Angaben vor.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Grundstückes als Gartenfläche sowie aufgrund der räumlichen Lage mit direktem Bezug zur Bebauung der Stadt, ist nicht von einem Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet auszugehen.

Generell gilt:

Sollten sich bei der Umsetzung der Ergänzungssatzung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Kyffhäuserkreis) anzuzeigen.

## **8.2. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 1.017 m<sup>2</sup> des Flurstückes 276/125 und dem Teilbereich des Flurstückes 276/124 mit 258 m<sup>2</sup> als private Verkehrsfläche. 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.

## **8.3. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 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*.

## **8.4. 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 Punkt 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 296 m<sup>2</sup> mit dem Ausschluss der Überschreitung nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO, durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen:

*Pkt. 3 (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine 3-reihige, geschlossene, freiwachsende Feldgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzenabstand ca. 1 m) anzupflanzen. In diese Hecke sind mind. 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Pflanzenabstand von 8 m einzubinden. Die Pflanzung hat mit Gehölzen der Pflanzliste gem. § 3 (3) der Textlichen Festsetzungen zu erfolgen.*

*Es sind vorwiegend (65% der Heckenbepflanzung) Dornenheckengehölze anzupflanzen.*

*Pkt. 3 (2) Zusätzlich dazu 3 hochstämmige, einheimische, standortgerechte Obstbäume anzupflanzen. Beim Pflanzabstand der Bäume untereinander sowie zu vorhandenen Bäumen sind mind. 8 m einzuhalten. Anmerkung: hochstämmig = Kronenansatz ab 1,80 m Stammhöhe auf Sämling oder stark wachsenden Unterlagen.*

Die Gehölze für die Kompensationspflanzung sind mittels gebietseigener Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 2 und von zertifizierten Produzenten (§ 40 Abs.1 Nr.4 BnatSchG) anzupflanzen. Die im Plangebiet neu anzupflanzenden 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 zu 100% erfolgter Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

### **8.5. Eingriffs-/ Ausgleichsregelungen gemäß § 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:	11.820,00 ÖWP
-	Bewertung Bestand:	- 11.735,60 ÖWP
=	<b><u>Bilanz:</u></b>	<b><u>84,40 ÖWP</u></b>

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als zu 100 % 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.

### **8.6. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 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 und dem gesamten Flurstück 276/125 der Flur 25 Gemarkung Sondershausen 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 die im Zusammenhang bebaute Ortslage Sondershausen angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 11 „Wohnbebauung Auf dem Könige – Bergstraße I“ sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

## **10. Planverfasser**

Die Planunterlagen wurden durch das Planungsbüro Barthel, Geschwister-Scholl-Straße 13, 99713 Helbedündorf erarbeitet.

Sondershausen, September 2022