



Stadt Sondershausen



Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II"

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß 10 BauGB

Sondershausen März 2022

Präambel

zur Begründung des

Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" der Stadt Sondershausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Stadt / Gemeinde:	Stadt Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen
Ansprechpartner:	Stadtplanungsamt Frau Silvia Stein FG Planung und Hochbau Tel.: (03632) 622197 Fax: (03632) 622260 email: stein@sondershausen.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Sondershausen, März 2022

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" der Stadt Sondershausen

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben zur Stadt Sondershausen	3
2.	Allgemeine planungsrechtliche Vorbemerkungen und Planungsanlass.....	3
3.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	4
4.	Begriffsdefinitionen.....	5
5.	Ziel und Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	5
6.	Inhalt der Planunterlagen	6
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	7
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	7
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	7
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen.....	9
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Sondershausen..	10
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	10
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	10
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	13
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	13
11.	Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	14
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	14
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	14
11.3.	überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	15
11.4.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	15
11.5.	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	16
12.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	17
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	18
14.	Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)	18
15.	Hinweise zum Planvollzug.....	20
16.	Erschließung.....	20
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	20
18.	Städtebauliche Werte.....	20
19.	Planverfasser	20

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** Auszug Bebauungsplan Nr. 01 „Schachtstraße“ der Stadt Sondershausen
- Anlage 2:** Auszug Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbe- und Industriepark, Glückauf“ der Stadt Sondershausen in der Fassung seiner 2. Änderung
- Anlage 3:** Maßnahmeblatt zur externen Kompensationsmaßnahme: Renaturierungsmaßnahmen "Teichsanierung" in Thalebra

1. Allgemeine Angaben zur Stadt Sondershausen

Lage der Stadt Sondershausen im Raum

Das Stadtgebiet von Sondershausen befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, zentral im Norden des Kyffhäuserlandkreises im Landschaftsraum der Windleite und der Hainleite.

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

Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Sondershausen leben 21.034 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020; *Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik*). Damit ist die Stadt Sondershausen die größte Gemeinde im Kyffhäuserlandkreis. Die Flächenausdehnung der Stadt Sondershausen beträgt ca. 20.121 ha (Stand: 31. Dezember 2020; *Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik*).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

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

Der Stadt Sondershausen ist gemäß LEP 2025 (Kap. Z 2.2.9) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Stadt besitzt damit die raumordnerische Aufgabe, die über die Grundversorgung hinaus notwendigen gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für ihren Mittelzentralen Verflechtungsbereich abzudecken und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

2. Allgemeine planungsrechtliche Vorbemerkungen und Planungsanlass

Gleich Anfang der 90er Jahre wurden der Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Schachtstraße“ und später direkt westlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbe- und Industriepark, Glückauf“ aufgestellt und zur Rechtskraft geführt. Im Zeitraum von 2015 bis 2017 erfolgte die letzte, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriepark, Glückauf“. Zusammen bilden die beiden verbindlichen Bauleitpläne die planungsrechtliche Grundlage für die bisherige gewerbliche Entwicklung an diesem Standort, nördlich der Schachtstraße in Sondershausen.

Das durch die Stadt Sondershausen festgestellte Planänderungserfordernis betrifft den westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet „Schachtstraße“ und die direkt angrenzenden Flächen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriepark, Glückauf“ (im Übersichtsplan auf der nächsten Seite als räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Schachtstraße II“ rot dargestellt).

Im Übergangsbereich dieser beiden Bebauungspläne hat sich seit 1993 der Betriebsstandort der Firma Lien entwickelt. Die Firma Lien kann allerdings insgesamt schon auf eine über 128-jährige Geschäftstätigkeit in Sondershausen zurückblicken.

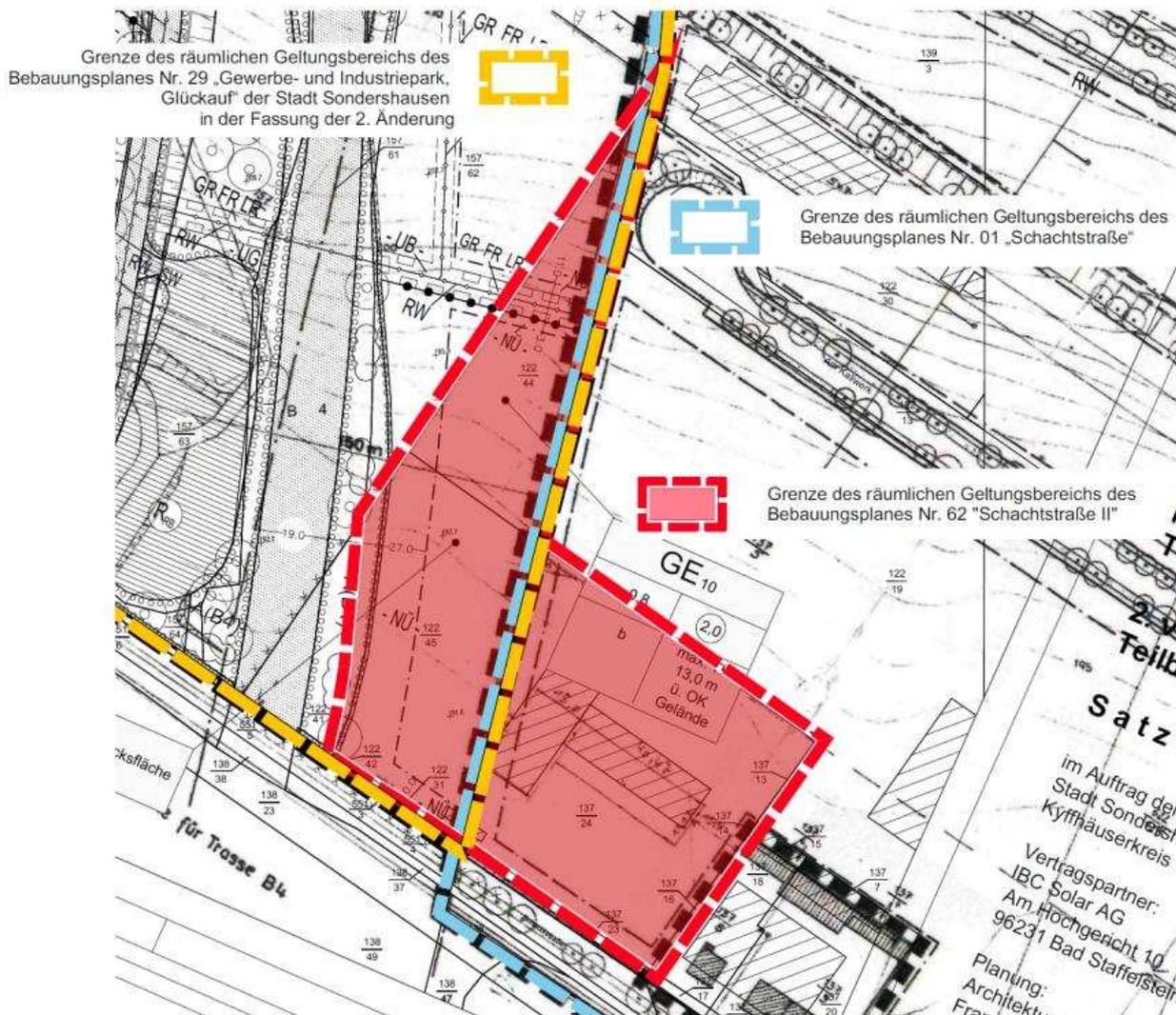
Am heutigen Standort im Gewerbegebiet Sondershausen Schachtstraße 7a wurde 1993 begonnen, eine neue Werkstatt mit integriertem Bürogebäude zu errichten.

Durch die wachsende Auftragslage und die Prozessoptimierung konnte allein von 2015 bis 2020 eine Umsatzsteigerung von ca. 28,5 % erzielt werden.

Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich derzeit ca. 2.000 m² Hallen- und Bürogebäudeflächen zzgl. der erforderlichen Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten.

Das Unternehmen plant in den nächsten 3 Jahren dringend notwendige Betriebserweiterungen (so z.B. mindestens eine neue Werkhalle mit ca. 1.000 m²). Die derzeitigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 29 lassen diese Entwicklung jedoch nicht zu.

Somit bedarf es der Änderung der beiden Bebauungspläne, um letztendlich Rechts- und Planungssicherheit für die weitere, geordnete gewerbliche Entwicklung zu schaffen.



Übersichtsplan zur Lage der räumlichen Geltungsbereiche der berührten Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" überdeckt nun Flächen im westlichen Bereich des Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Schachtstraße“ sowie direkt angrenzende Flächen im östlichen Bereich des Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbe- und Industriepark, Glückauf“.

Der Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" ist auf Grund des Planinhaltes als neuer, selbständiger Plan zu werten. Das bisherige Recht soll durch den Bebauungsplan Nr. 62 jedoch nicht förmlich aufgehoben, sondern lediglich durch das neue Recht überlagert werden.

3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" hat eine Größe von ca. 1,26 ha und umfasst Flächen im westlichen Bereich des Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Schachtstraße“ sowie direkt angrenzende Flächen im östlichen Bereich des Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbe- und Industriepark, Glückauf“.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung und die Lage im Stadtraum dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die „Schachtstraße“, welche die Haupteerschließungsstraße für die gewerblichen Bauflächen in diesem Stadtgebiet darstellt. Bei der „Schachtstraße“ handelt es sich um die Landesstraße L 1034.

Die Abgrenzung und Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" erfolgte mit dem Ziel, dass die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 an die angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und des Bebauungsplanes Nr. 29 nahtlos anschließen und die städtebauliche Grundordnung des gesamten Gebietes auch durch das Hinzutreten des Bebauungsplanes Nr. 62 gesichert bleibt.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als „Bebauungsplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Ziel und Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Das im Plangebiet ansässige Unternehmen (Fa. Lien) ist an die Stadt Sondershausen herangetreten, um die nördlich an ihre Firmengrundstücke angrenzenden Flächen zu erwerben.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten effizienteren Nutzung der bereits bestehenden südlichen Betriebsflächen an der „Schachtstraße“ ist festzustellen, dass insbesondere die unabhängig voneinander festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 1 und Nr. 29 keine zusammenhängenden Betriebsgebäude zulassen, was den geplanten Investitionen entgegensteht und städtebaulich eigentlich auch nicht begründet werden kann.

Durch den Bebauungsplan Nr. 62 wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet - GE), die festgesetzt Grundflächenzahl (GRZ=0,8) und die maximale Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 29 übernommen. Allerdings wurde die noch zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ im B-Plan Nr. 1 von 5% durch Stellplätze oder Lagerflächen bei Verwendung von Öko- bzw. Rasenpflaster im B-Plan Nr. 62 nicht mehr zugelassen. Somit wird die Höhe des naturschutzrechtlichen Eingriffs insgesamt nicht vergrößert.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude erfolgte in der Planzeichnung zu einen Höhenbezugspunkt, der auf dem Grenzpunkt zwischen den Flurstücken 122/41, 122/42 und 122/45 liegt. Dabei wurden die Höhenfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 29 zum Maßstab genommen.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen und mehrerer Abstimmungen mit dem Landkreis (insbesondere auch mit der Unteren Naturschutzbehörde) wurde die Umsetzbarkeit, der in den Ursprungsplänen getroffenen grünordnerischen und Kompensationsfestsetzungen nochmals überprüft, neu bewertet und angepasst.

Zur gesicherten Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Ergebnis aller Abstimmungen (insbesondere auch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises) festgelegt,

- dass im Plangebiet lediglich im nördlichen Teil auf einer Fläche von 1.190 m² eine extensive Grünlandfläche / Blühwiese angelegt und dauerhaft gepflegt werden soll,
- dass darüber hinaus 20 % der übrigen, als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen, die auf Grund der festgesetzten GRZ von 0,8 nicht durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, ...) in Anspruch genommen werden dürfen, als private Grünfläche zu gestalten und zu pflegen sind,
- dass die rechnerisch aus den alten beiden Ursprungsplänen notwendigen, zu realisierenden 31 Baum- und 35 Strauchpflanzungen, die im Plangebiet des B-Planes Nr. 62 nicht mehr umgesetzt werden, im Wertumfang anteilig der vorgesehenen Renaturierungsmaßnahme „Teichsanierung“ in Thalebra (kommunale Fläche, Gemarkung Thalebra, Flur 1, Flst. 184/10) zugeordnet und gesichert werden (externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 62). Die Fläche der externen

Kompensationsmaßnahme ist im Teil 5 auf der Planzeichnung mit dargestellt. Das Maßnahmeblatt zur externen Kompensationsmaßnahme: Renaturierungsmaßnahmen "Teichsanierung" in Thalebra (Gemarkung Thalebra, Flur 1, Flst. 184/10) dazu ist als Anlage 3 Bestandteil der Begründung.

Die Übernahme der mit dem Planverfahren verbundenen Kosten wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" der Stadt Sondershausen wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und ohne zusammenfassender Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" der Stadt Sondershausen bestehen aus:

- dem Planteil mit:

- Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textliche Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweise
- Teil 5 – Verfahrensvermerke

- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem (ALKIS) im Originalmaßstab 1:1000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Planänderungsgebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichenden Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) - Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) 	

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" liegt sowohl auf Flächen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet „Schachtstraße“ als auch auf direkt angrenzenden Flächen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriepark, Glückauf“.

Damit wäre derzeit für Bauvorhaben im Plangebiet zwar grundsätzlich eine Genehmigungsfähigkeit gemäß § 30 BauGB, auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie des Bebauungsplanes Nr. 29 gegeben.

Eine effiziente Nutzung der Betriebsflächen an der „Schachtstraße“ ist aber durch die derzeitigen Festsetzungen (hier insbesondere die Baugrenzen) nicht möglich, was den geplanten Investitionen planungsrechtlich entgegensteht und städtebaulich auch nicht begründet werden kann.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" sind dann die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen für Bauvorhaben zu Grunde zu legen, was sowohl den städtischen Interessen als den Interessen des Investors entspricht.

8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) relevant.

Auszüge aus den wesentlichen Grundsätzen und Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP 2025), die für die Planungsaufgabe relevant sind:

Der Stadt Sondershausen ist gemäß LEP 2025 (Kap. Z 2.2.9) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Stadt übernimmt damit die Aufgabe, die über die Grundversorgung hinaus notwendigen, gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für ihren Mittelzentralen Funktionsraum zu konzentrieren und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dazu zählt insbesondere *auch* die Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt, um den qualifizierten Bedarf im mittelzentralen Verflechtungsbereich abzudecken.

In der Begründung zu Kap. Z 2.2.9 und G 2.2.10 heißt es u.a. weiter,

Somit kann die Stadt Sondershausen davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB nachgekommen ist.

8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten, so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Stadt Sondershausen besitzt jedoch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Sie ist sich aber dessen bewusst, dass der Flächennutzungsplan über das gesamte Stadtgebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt.

Gleich in den 1990er Jahren wurde seitens der Stadt Sondershausen begonnen, den Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieses Planverfahren wurde jedoch nach mehreren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Jahr 2006 (zu einem Zeitpunkt mit mehreren erfolgten Eingemeindungen) abgebrochen und bis heute nicht weitergeführt.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes stellt ein sehr komplexes Planverfahren dar, welches vom Personalbestand der Stadt Sondershausen allein nicht erarbeitet und begleitet werden kann. Die Stadt Sondershausen war nach Abschluss der Eingemeindungen in den vergangenen Jahren deshalb bemüht, dieses Planverfahren wiederum von externen Fachplanern begleiten zu lassen und zu Ende zu führen. Sie war in den letzten Jahren jedoch nicht in der Lage, Aufträge auszulösen, da die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt der Stadt Sondershausen nicht zur Verfügung standen.

Ungeachtet der o.a. Ausführungen würde der Zeitraum zur Weiterführung des Flächennutzungsplanverfahrens erfahrungsgemäß viele Monate oder auch Jahre umfassen.

Wenn dringende Gründe es erfordern und der aufzustellende verbindliche Bauleitplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht, gibt der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden mit dem § 8 (4) BauGB die Möglichkeit in die Hand, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen oder zu ändern.

Im konkreten Fall macht die Stadt Sondershausen davon Gebrauch und begründet das wie folgt:

- Beim Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" handelt es sich um Flächen, welche bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind.
- Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 29 bilden seit Anfang der 90er Jahre mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und Maßnahmen an diesem Gewerbebestandort.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" wird die Höhe des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht vergrößert; es wird lediglich der konkrete Gestaltungsspielraum durch eine höhere effiziente Ausnutzbarkeit der nun zusammengelegten, überbaubaren Grundstücksflächen erreicht, um die notwendigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen *für wichtige Investitionsvorhaben eines Unternehmers, dass sich seit Jahrzehnten bereits an diesen Standort entwickelt hat*, zu schaffen. Die Grundzüge der Planung durch die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 01 und Nr. 29 werden im vorliegenden Fall nicht berührt.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 62 kann und soll deshalb vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden. Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 62 wird der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Sondershausen nicht entgegen stehen.

8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Sondershausen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Sondershausen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Andere städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 nicht.

8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Stadt Sondershausen davon ausgehen, dass aufgrund der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung und des Inhaltes des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" die Belange benachbarter Gemeinden nicht berührt werden.

9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB,

- da er alle bereits vorhandenen Erschließungsanlagen am Plangebiet effizient nutzen kann,
- da er auf die Potenziale dieses vorhandenen innerstädtischen Standortes aufbaut, diesen Standort weiterentwickeln und nachverdichten kann,
- da im konkreten Planfall die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB unterschritten wird, was nachfolgend nachgewiesen wird (siehe dazu auch die Tabelle zur Flächenbilanz unter Pkt. 18. der Begründung):
 - die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 62 beträgt insgesamt ca. 12.550 m² (davon sind 11.360 m² als Gewerbegebiet festgesetzt),
 - die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Gewerbegebiet (GE) (unter Beachtung der festgesetzten, maximal zulässigen GRZ von 0,8 beträgt:

$$11.360 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ)} = \underline{\underline{9.088 \text{ m}^2}}$$
- da durch das Planvorhaben grundsätzlich keine neuen und unverbrauchten Außenbereichsflächen planungsrechtlich neu in Anspruch genommen werden,

- da er nicht auf unbebaute / unversiegelte Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB zugreift und auch nicht die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs verschiebt (siehe dazu ergänzend auch noch die nachfolgenden Ausführungen unter der Zwischenüberschrift: „Planungsrechtliche Ausführungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB“).

Planungsrechtliche Ausführungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seinem Schreiben vom 29.09.2021 darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Planungsinstrumentes eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB auch die Bundesverwaltungsgerichtsurteile (BVerwG), Urteil vom 25.06.2020 - 4 CN5.18, Urteil vom 04.11.2015 - 4 CN 9.14 und Urteil vom 27.08.2020 - 4 CN 4.19 zu beachten sind.

Nach durchgeführter Recherche handelt es sich bei den Planfällen der o.a. BVerwG-Urteile um Flächen, welche am Siedlungsrand lagen und – egal mit welchem planungsrechtlichen Ausgangsstatus – eine neue oder weitere städtebauliche Entwicklung in Richtung des klassischen, durch Land- und Fortswirtschaft geprägten Außenbereich gemäß § 35 BauGB hinaus ausgelöst hätten.

Die Stadt Sondershausen sieht trotz des Verweises auf diese o.a. BVerwG-Urteile für den Bebauungsplan Nr. 62 „Schachtstraße II“ aber noch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB als gegeben, da im konkreten Fall insbesondere die nördlich errichteten PV-Freiflächenanlagen mit ihrer städtebaulichen Wirkung als bauliche Anlagen eher dem Siedlungsbereich als dem klassischen, durch Land- und Fortswirtschaft geprägten Außenbereich zuzurechnen sind, zumal es sich bei den Flächen, auf denen sie errichtet wurden, um die rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 01 und 29 handelt, die auf den in Rede stehenden Flächen vollständig umgesetzt sind.

Es erschließt sich der Stadt Sondershausen nicht, dass einerseits bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese baulichen Anlagen in der Abwägung untersucht und bewertet werden muss, wenn andererseits PV-Freiflächenanlagen trotz ihren Status als bauliche Anlage nicht am Siedlungszusammenhang teilnehmen können.

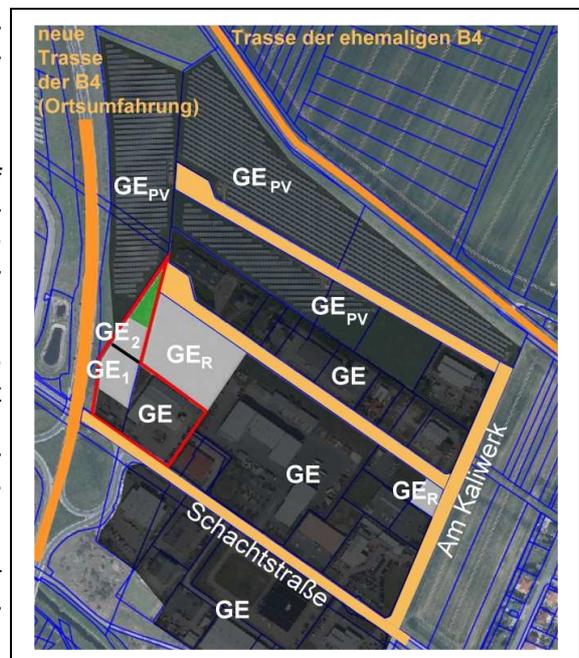
Der gesamte städtebauliche Bereich zwischen der ehemaligen B 4 im Norden, der Neutrassierung B 4 (Orts-umfahrung SDH) im Westen, der Schachtstraße im Süden und der kommunalen Straße „Am Kaliwerk“ im Osten hat eine Größe von ca. 19,6 ha, ist durch 2 Bebauungspläne als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert und auch im Hinblick auf die über 90 %ige Umsetzung insgesamt deutlich gewerblich geprägt.

Die hellgrau dargestellten Flächen GE_R stellen die noch vorhandene Flächenreserven im Gewerbegebiet dar; das entspricht deutlich weniger als 10 % der Gesamtfläche.

Ca. ein Drittel (6,4 ha) dieser gewerblichen Nutzungen (GE_{PV}) fallen derzeit auf PV-Freiflächenanlagen, welche auf den Gewerbegebietsflächen der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 01 und 29 errichtet wurden. PV-Freiflächenanlagen sind im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB nicht privilegiert und gemäß § 35 (2) regelmäßig auch nicht zulässig.

PV-Freiflächenanlagen sind allerdings als Gewerbebetriebe aller Art in einem im B-Plan festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

Wenn Sie hauptsächlich oder überwiegend der Stromproduktion mit Netzeinspeisung dienen, erfüllen sie – anders als PV-Anlagen zur grundstücksbezogenen, eigenen Stromerzeugung – den Tatbestand einer gewerblichen Hauptnutzung und sind deshalb auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb eines Bebauungsplanes zulässig.



Sollte in einem theoretischen Fall eine PV-Freiflächenanlage auf einer Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, wäre die Umsetzung nur dann zulässig, wenn sich diese bauliche Anlage – neben anderen zu erfüllenden Kriterien – in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch dieses ist ein klares Indiz für die Tatsache, dass PV-Anlagen als bauliche Anlagen eher dem Siedlungszusammenhang als dem land- und forstwirtschaftlich geprägten Außenbereich zuzuordnen sind.



Die „Schachtstraße“, durch die das Plangebiet erschlossen ist, ist aus Richtung der „Nordhäuser Straße“ im Osten bis zur Auffahrt zur B 4 auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bis auf ein kleines ca. 40 m breites Grundstück im Westen (GE₁) straßenbegleitend bebaut.

Dieses letzte, ca. 40 m breite Grundstück nördlich der „Schachtstraße“ befindet sich vor dem 7 bis 8 m hohen Damm der B 4 Trasse mit anschließendem Brückenbauwerk über der „Schachtstraße“. Flächen zwischen der letzten Bebauung bis zu einer solchen Schienen- / Straßentrasse auf einem entsprechend hohen Damm nehmen nach älterer Rechtsprechung des BVerwG deshalb noch am Bebauungszusammenhang teil, wenn sie im Übrigen nicht größer als eine Baulücke sind, d.h. in logischer Konsequenz: vor dem Damm endet der Siedlungsbereich.

Im Weiteren erfüllt der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" auch die Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB,

- da das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) *nicht* UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- da das Planvorhaben gemäß der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVPG - Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) *weder* vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- da damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Stadt Sondershausen *keine* Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- da es *keine* Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt
- da es *keine* Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Aus all den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Sondershausen die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" der Stadt Sondershausen nach § 13a BauGB wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, mit einer öffentlicher Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB, aber ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Da die Stadt Sondershausen über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" am Ende des Planverfahrens einer Genehmigung durch den Landkreis Kyffhäuserkreis.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist diese Genehmigung anschließend durch die Stadt Sondershausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" der Stadt Sondershausen ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Planungs- und Standortsituation wurden dann nachfolgende Belange vertiefend untersucht und betrachtet:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung **gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB**,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege **gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB**,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung **gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB** und
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen **gemäß § 1 (6) Nr. 8 c) BauGB**.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Kyffhäuserkreis anzuzeigen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Der Hinweis Nr. 3 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Im Plangebiet sowie in seiner unmittelbaren Umgebung sind bereits mehrere archäologisch relevante Fundplätze belegt - u. a. eine bronze- bis früheisenzeitliche Siedlung. Mit Zufallsfunden ist weiterhin zu rechnen. Jegliche Bodeneingriffe sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie daher mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Weitere Schutzgebiete nach Wasserrecht oder Naturschutzrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Sondershausen davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Sondershausen grundsätzlich nicht entgegen (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

11. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" umfasst die Flurstücke 122/44, 122/45, 137/24, 137/16, 137/14 und 137/13 in der Flur 7 der Gemarkung Stockhausen.

Auf dem Übersichtsplan der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Sondershausen dargestellt; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem (ALKIS) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 1,26 ha liegt nördlich, direkt angrenzend an der „Schachtstraße“. Diese Straße dient gleichzeitig der verkehrlichen Haupteinfahrt des Plangebietes.

Die Abgrenzung und Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" erfolgte mit dem Ziel, dass die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 an die angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und des Bebauungsplanes Nr. 29 nahtlos anschließen und die städtebauliche Grundordnung des gesamten Gebietes auch durch das Hinzutreten des Bebauungsplanes Nr. 62 gesichert bleibt.

11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 29 wie folgt übernommen:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8,

Durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten und orientiert sich an die im Übrigen weitergeltenden Festsetzungen der angrenzenden Flächen in den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 29.

Neben dem Ausschluss von Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Gewerbebetriebe, die dem Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) unterliegen erfolgte auch die Einschränkung der Zulässigkeit nachfolgender allgemein und ausnahmsweise zulässiger baulicher Nutzungen im Gewerbegebiet:

- Einzelhandelsbetriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sowie
- Vergnügungsstätten nach § 8 (3) BauNVO

damit diese Flächen im Plangebiet weitestgehend dem produktiven Gewerbe vorbehalten bleiben. Der Abschluss von Einzelhandelseinrichtungen erfolgte darüber hinaus auch auf Grund des Inhaltes des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Sondershausen.

Zur beabsichtigten effizienteren Ausnutzung der bereits bestehenden südlichen Betriebsflächen an der „Schachtstraße“ wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch großzügig festgesetzte Baugrenzen geschaffen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird. Dieses war erforderlich, da die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 29 keine zusammenhängenden Betriebsgebäude zulassen, was den geplanten Investitionen entgegensteht und auch letztendlich an diesem konkreten Standort städtebaulich auch nicht begründet werden kann.

Durch den Bebauungsplan Nr. 62 wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet - GE), die festgesetzt Grundflächenzahl (GRZ=0,8) aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 29 übernommen. Somit wird die Höhe des naturschutzrechtlichen Eingriffs nicht vergrößert.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude erfolgte in der Planzeichnung in Bezug zu einem Höhenbezugspunkt, der auf dem Grenzpunkt zwischen den Flurstücken 122/41, 122/42 und 122/45 liegt. Dabei wurden die Höhenfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 29 zum Maßstab genommen.

Ziel der Überplanung / Änderung ist es in erster Linie, im Plangebiet insgesamt einheitliche und zusammenhängende Baugebietsflächen zur baulichen Nutzung einer ortsansässigen Firma in einem Bereich, wo 2 alte Bebauungspläne direkt aneinandergrenzen, zu schaffen und die Ausnutzbarkeit der Flächen im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung zu erhöhen.

11.3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Dabei erfolgt ein direkter Anschluss der neu festgesetzten Baugrenzen an die direkt angrenzenden Baugrenzen der angrenzend weiter fortgeltenden Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 29.

11.4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Da im vorliegenden Fall durch die maximal mögliche Grundflächen-Inanspruchnahme von 9.088 m² die Höhe im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" der Stadt Sondershausen gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB zunächst einmal keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Durch den Bebauungsplan Nr. 62 "Schachtstraße II" wird die Höhe des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aber auch nicht vergrößert (Art und Maß der baulichen Nutzung wurden aus den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 29 übernommen); es wird lediglich der konkrete Gestaltungsspielraum durch eine höhere effiziente Ausnutzbarkeit der nun zusammengelegten, überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen und mehrerer Abstimmungen mit dem Landkreis (insbesondere auch mit der Unteren Naturschutzbehörde) wurde die Umsetzbarkeit, der in den Ursprungsplänen getroffenen grünordnerischen und Kompensationsfestsetzungen nochmals überprüft und neu bewertet.

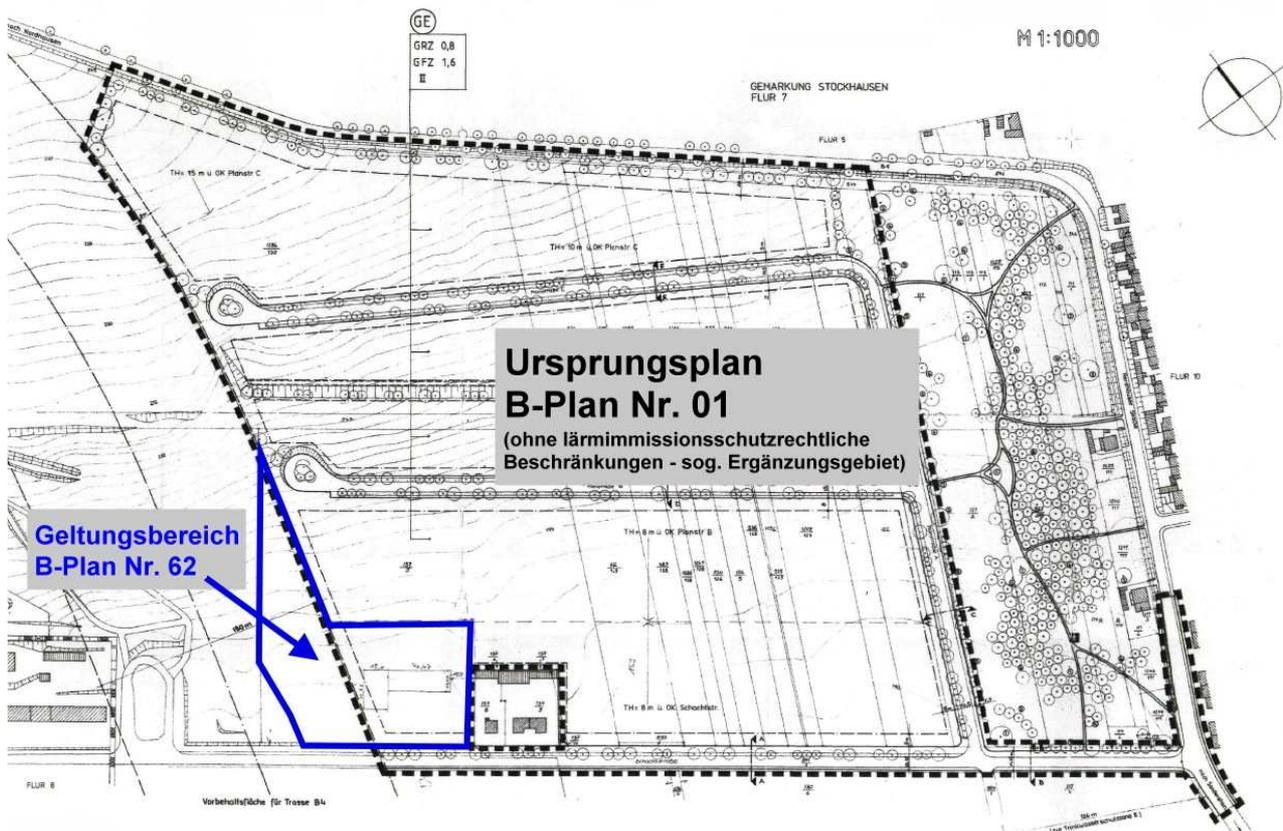
Zur gesicherten Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Ergebnis aller Abstimmungen (insbesondere auch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises) festgelegt,

- dass im Plangebiet lediglich im nördlichen Teil auf einer Fläche von 1.190 m² eine extensive Grünlandfläche / Blühwiese angelegt und dauerhaft gepflegt werden soll (siehe Textliche Festsetzung § 4 (1)),
- dass darüber hinaus 20 % der übrigen, als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen, die auf Grund der festgesetzten GRZ von 0,8 nicht durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, ...) in Anspruch genommen werden dürfen, als private Grünflächen zu gestalten und zu pflegen sind (siehe Textliche Festsetzung § 4 (3)),
- dass die rechnerisch aus den alten beiden Ursprungsplänen notwendigen, zu realisierenden 31 Baum- und 35 Strauchpflanzungen, die im Plangebiet des B-Planes Nr. 62 nicht mehr umgesetzt werden, im Wertumfang anteilig der vorgesehenen Renaturierungsmaßnahme „Teichsanierung“ in Thalebra (kommunale Fläche, Gemarkung Thalebra, Flur 1, Flst. 184/10) zugeordnet und gesichert werden (externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 62). Die Fläche der externen Kompensationsmaßnahme ist im Teil 5 auf der Planzeichnung mit dargestellt. Das Maßnahmeblatt zur externen Kompensationsmaßnahme: Renaturierungsmaßnahmen "Teichsanierung" in Thalebra (Gemarkung Thalebra, Flur 1, Flst. 184/10) dazu ist als Anlage 3 Bestandteil der Begründung.

11.5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die immissionsschutzrechtliche Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan Nr. 29 übernommen.

Der seit 1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Schachtstraße“ (Ursprungsplan), von dem ein kleiner Teilbereich im Südwesten durch den Bebauungsplan Nr. 62 „Schachtstraße II“ überplant wird, enthält keine einschränkenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen, sodass es sich beim gesamten nördlich und östlich liegenden restlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet „Schachtstraße“ um ein sogenanntes externes, für gewerbliche Nutzungen zugelassenes „Ergänzungsgebiet“ ohne Lärmemissionsbeschränkung handelt.



12. 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.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die innerstädtische Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemero-phile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor dem Abrisszeitpunkt eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Bei Vögeln wird der Tötungsverbotstatbestand ausgeschlossen, wenn die Gehölzentfernung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (Schutz von Eiern und Nestlingen) erfolgt. Ausgewachsene Vögel sind auf Grund ihrer Mobilität nicht gefährdet. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern hat deshalb grundsätzlich nur innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung von Planvorhaben Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Kyffhäuser-Landkreis) anzuzeigen.

Abschließend bleibt aber festzustellen, dass die im Plangebiet nicht auszuschließenden, potenziellen Vorkommen besonders geschützter Fledermaus- und Vogelarten **durch die geänderten bzw. angepassten Festsetzungsinhalte** des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" **nicht erheblich mehr als bislang beeinträchtigt werden.**

Die Verlagerung der abschließenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange auf die Baugenehmigungsebene ist im konkreten Fall somit möglich und zulässig. Ein entsprechender Hinweis erfolgte im Teil 4 auf der Planzeichnung.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes wird nach derzeitiger Kenntnis der Stadt Sondershausen keine Kennzeichnungspflicht von

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

ausgelöst.

14. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)**Trinkwasserschutzgebiet:**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Es erfolgte die Aufnahme von Hinweisen zur Umsetzung der Planung im Pkt. 3 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung.

Druckerhöhungsanlage und Trinkwasserersorgungsleitung:

Im südlichen Plangebiet befinden sich eine Druckerhöhungsanlage und Trinkwasserersorgungsleitung mit einem Schutzstreifen des Trinkwasser- und Abwasser Zweckverband „Helbe Wipper“. Die Lage der Druckerhöhungsanlage und die Trinkwasserersorgungsleitung mit ihren Schutzstreifen wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und sind bei der weiteren Umsetzung zu beachten.

Bauverbotszone entlang der B 4 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG):

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen bis zu 20 Meter ...

- Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie
- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen

nicht errichtet werden.

Die Intention des Gesetzgebers für die in § 9 FStrG ausgesprochenen Bauverbote und Baubeschränkungen längs der Bundesstraßen ist die Notwendigkeit, im Hinblick auf künftige Ausbauabsichten sowie die Erfordernisse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, keine Erschwernisse zuzulassen. So soll z.B. eine durch die Verkehrsentwicklung bedingte Verbreiterung oder Veränderung der Straße nicht durch vorhandene Hochbauten erschwert oder der fließende Verkehr nicht durch Fahrzeuge, die aus Zufahrten kommen, gefährdet werden.

Zu diesen baulichen Anlagen zählen u.a. auch Einfriedungsmauern, Masten und Pfosten.

Aus Sicht der Stadt Sondershausen erscheinen diese zwingenden Gründe für die Bauverbote des § 9 (1) FStrG auf den hier vorliegenden Fall nicht anwendbar. Das wird wie folgt begründet:

- Die Straßenoberfläche der B 4 (Neubau Ortsumgehung) liegt in diesem Bereich ca. 7-8 m über der Geländehöhe des angrenzenden Plangebietes, da sie auf einem Damm liegt und in Richtung Süden über ein Brückenbauwerk über die „Schachtstraße“ geführt wird, so dass eine direkte Zufahrt vom Plangebiet auf die B 4 zu 100% ausgeschlossen ist.
- Es ist auch sehr unwahrscheinlich, dass diese seit erst knapp 13 Jahren bestehende neu gebaute Ortsumgehung (in diesem Abschnitt sogar dreistreifig) künftig noch breiter ausgebaut wird, da das neben der Verbreiterung des 7 – 8 m hohen Damms auch die Verbreiterung des vorhandenen Brückenbauwerkes erfordern würde.

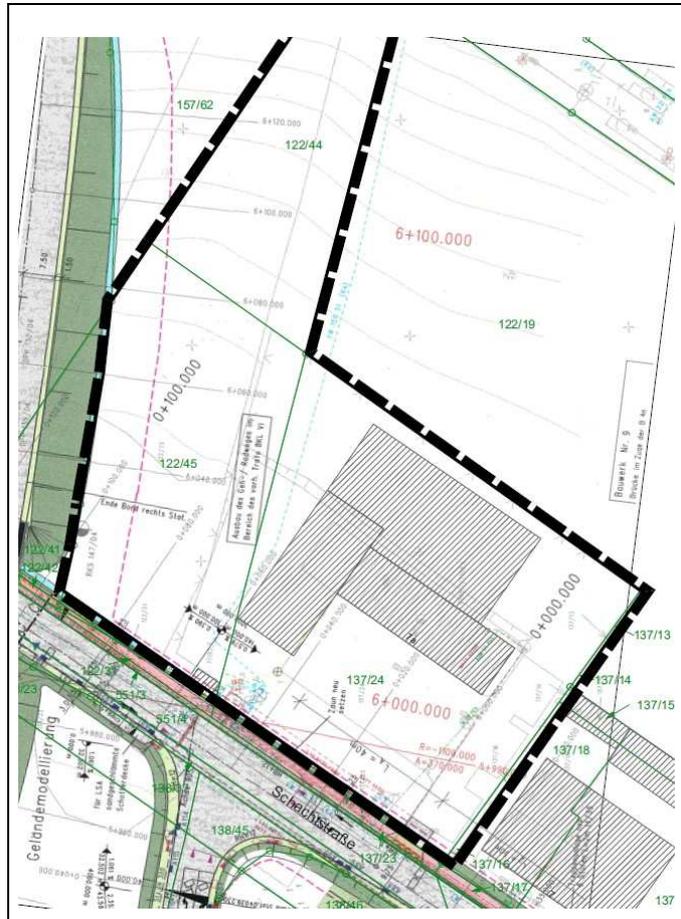
Der Gesetzgeber hat deshalb im § 9 (7) FStrG insbesondere für solche Fälle geregelt, dass dieses Bauverbot nicht gilt, soweit das spätere Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Dieses wurde bei der Durchführung des in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens beachtet.

Aus der nebenstehenden Abbildung mit der überlagernden Darstellung ist klar ersichtlich, dass die planfestgestellte B4 einschließlich der Entwässerung an den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 62 angrenzt, aber die Grundstücksgrenze zu den privaten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet nicht überschreitet.

Die magentafarbene gestrichelte Linie aus dem Planfeststellungsverfahren stellt lediglich die Grenze des damaligen temporären Baufeldes dar.

Aus der Historie betrachtet, kann es auch nicht anders sein. Nach dem Bau des Brücken- und Dammbauwerkes der B 4 im Bereich der Schachtstraße (2005) wurde das ehemalige Flst. 122/32 in der Flur 7 der Gemarkung Stockhausen im Jahr 2008 geteilt und es entstanden u.a. die Flurstücke 122/45 und 122/41 (Ersteres als private Gewerbegebietsfläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01 „Schachtstraße“ und Letzteres als Bestandteil der planfestgestellten neuen Trasse der B4).

Da der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 62 genau auf der o.a. gemeinsamen Katastergrenze der Flurstücke 122/41 und 122/45 liegt, ist davon auszugehen, dass sich alle baulichen Anlagen der B4 – also auch die Entwässerungsanlagen – außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 62 befinden.



Ungeachtet dessen fand am 07.03.2022 ein gemeinsamer Ortstermin mit der Absteckung der Grundstücksgrenze in der Örtlichkeit mit allen betroffenen Grundstückseigentümern (Nordthüringer Straßenbauamt, Stadt Sondershausen, Fa. Lien) statt. Einvernehmlich wurde dabei festgestellt, dass das Bebauungsplanverfahren weiter und zu Ende geführt werden kann, da über diese Katastergrenze hinaus in Richtung des Flurstücks 122/41 keine gewerbliche bauliche Entwicklung erfolgt (die Gebäude bleiben sogar durch die festgesetzte Baugrenze mindestens 3 m von dieser Katastergrenze entfernt zurück).

Die Anbauverbotszone von 20 m wurde im Bebauungsplan rechtseindeutig nachrichtlich übernommen. In der Begründung (Pkt. 14.) wurde auch ausführlich dargelegt, für welche baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) ein Bauverbot besteht.

Darüber hinaus regelt § 9 (8) FStrG, dass im Einzelfall auch Ausnahmen von den Verboten zugelassen werden können, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern.

Für diesen Fall erfolgte die Textliche Festsetzung § 3 (3) im Bebauungsplan.

Weitere nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, werden durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes nicht berührt.

15. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die weitere Umsetzung und Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann.

16. Erschließung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die

- verkehrliche Anbindung,
- Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung,
- Trink- und Löschwasserversorgung,
- Gas- und Elektroenergieversorgung sowie
- Abfall- und Wertstoffentsorgung

vollständig erschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Anforderungen ausgelöst.

17. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Sondershausen sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

18. Städtebauliche Werte

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet (GE) (gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) davon zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO (GRZ 0,8): 9.088 m ²	11.360 m ²	90,5 %
private Grünfläche	1.190 m ²	9,5 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	12.550 m²	100%

Hinweis:

Die städtebaulichen Werte wurden zeichnerisch aus den vorhandenen Katasterunterlagen ermittelt und können vom tatsächlichen Bestand geringfügig abweichen.

19. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, März 2022