



Stadt Sondershausen

Begründung

der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß § 10 BauGB

Präambel

zur Aufstellung
der Ergänzungssatzung Nr. 09
„Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT
Oberspier“
der Stadt Sondershausen

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: Satzung Mai 2020

Auftraggeber:	Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen
Ansprechpartner:	Frau Silvia Stein Fachgebiet Planung & Hochbau Fachbereich Bau & Ordnung Sitz: Carl-Schroeder-Str. 9 Tel.: (03632) 622(0) 203 Fax: (03632) 622260 email: stadtplanung@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:	Frau Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin
Nordhausen / Sondershausen Mai 2020	

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ der Stadt Sondershausen

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil.....	3
1.1.	Angaben zur Stadt Sondershausen.....	3
1.2.	Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung.....	3
1.3.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	4
1.4.	Planunterlagen.....	5
1.5.	Begriffsdefinitionen.....	5
1.6.	Planverfahren	5
2.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen	6
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.3.	Belange der Landwirtschaft	7
2.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen.....	8
2.5.	Landschaftsplan	8
2.6.	Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Sondershausen	8
2.7.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	9
2.8.	Sonstige Nutzungsregelungen	9
3.	Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB	9
3.1.	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung.....	9
3.2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung	9
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	12
5.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	12
6.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB	12
6.1.	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB	12
6.2.	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB	14
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB.....	14
7.	Erschließung.....	14
8.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege	15
8.1.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	15
8.2.	Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung	16
8.3.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB.....	16
8.4.	Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	16
8.5.	Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.....	16
8.6.	Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB.....	17
9.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung.....	17
10.	Planverfasser	17

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ der Stadt Sondershausen mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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 21.513 Einwohnern (Stand: 31.12.2018, 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 2018, 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 auftretenden und qualifizierten Bedarf des Verflechtungsbereiches abzudecken.

Ortsteil Oberspier

Die ehemalige Gemeinde Oberspier wurde im Jahre 1997 in die Stadt Sondershausen eingemeindet. Der Ortsteil verfügte zu diesem Zeitpunkt über eine Einwohnerzahl von 609 Einwohnern (Stand 31.12.1996, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Oberspier liegt südlich der Kernstadt Sondershausen in einer Entfernung von ca. 6 km.

1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Stadt Sondershausen wird die Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer, am nördlichen Rand der Ortslage Oberspier gelegenen Fläche, in die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ aufgestellt. Damit soll der betroffene Bereich für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden, um dort weiteres Wohnen zu ermöglichen. Ziel ist es, im Geltungsbereich der Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 6-7 Einfamilienhäusern zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Fläche des Flurstückes 204/24 der Flur 10 Gemarkung Oberspier mit einer Fläche von ca. 7.900 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 307m üNNH. Das Plangebiet stellt sich als ebenes Gelände dar. Das gesamte Flurstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird über die Siedlungsstraße sowie über die Straße der DSF erschlossen. In südlicher Richtung grenzt an den Geltungsbereich der Satzung die Wohnbebauung der Ortslage an. Im Westen wird das Plangebiet von der Siedlungsstraße bzw. Ackerflächen begrenzt, nördlich befinden sich die baulichen Anlagen eines ehemaligen Autohauses. Im Osten des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B4.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Plangebiet kann über die vorhandenen Erschließungsanlagen der Siedlungsstraße erschlossen werden, welche westlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft. Die Planung dient damit der effektiven Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen. Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Dabei wird die bauliche Nutzung bereits erschlossener und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren generellen baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen.

Die Bebauung der Ortslage ist in diesem Bereich damit abgeschlossen. Die nördlich des Plangebietes befindlichen Anlagen des ehemaligen Autohauses bilden dabei die städtebauliche Grenze für eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich.



Nördliche Ortslage Oberspier mit Verortung des Plangebietes

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

1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens und Bilanzierungsmodell herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ der Stadt Sondershausen bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.00)
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweisen
 - Teil 5 – Verfahrensvermerken
- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ der Stadt Sondershausen gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB,
 - dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ der Stadt Sondershausen (Anlage 01 zur Begründung).

1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ 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. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ wurde, gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Aufgrund von geringfügigen und klarstellenden Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen, zur Beachtung der Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung, erfolgte zusätzlich eine erneute Betroffenenbeteiligung der Fachämter des Landratsamtes Kyffhäuserkreis (Bauordnung und Untere Naturschutzbehörde) sowie des Grundstückseigentümers als betroffene Öffentlichkeit.

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 Kyffhäuserlandkreis.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ 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 in Rede stehenden 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 gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB 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.“

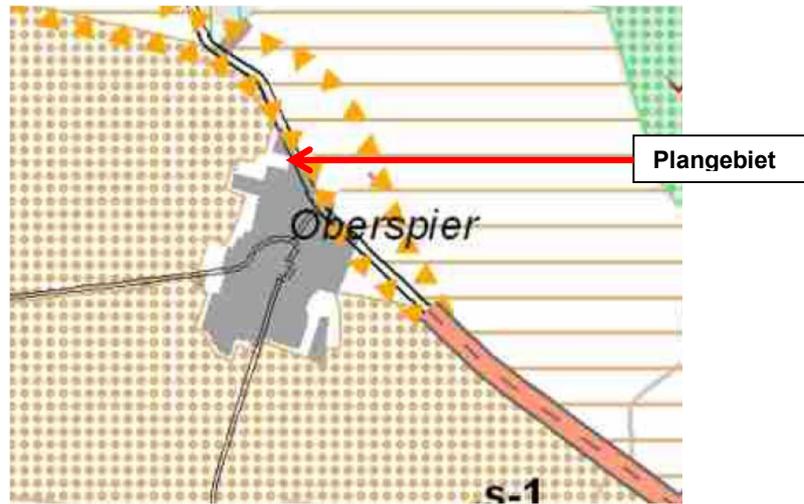
Die Ergänzungssatzung verfügt über einen Geltungsbereich von ca. 7.900 m². Geplant ist, das betroffene Grundstück im Norden der Ortslage Oberspier in die angrenzende Ortslage einzubeziehen und entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur des Bereiches zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Flächengröße ist geeignet, hier ca. 6-7 Einfamilienhäuser zu errichten. Damit werden keine raumordnerischen Größenordnungen, welche über den Eigenbedarf der Stadt Sondershausen bzw. des Ortsteiles hinausgehen, erreicht.

Für das Plangebiet selbst werden im Regionalplan keine Zielaussagen getroffen oder raumordnerische Grundsätze formuliert.

Westlich des Plangebietes schließen sich Vorrangflächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung an. Diese werden durch die spätere bauliche Nutzung im Bereich der Ergänzungssatzung nicht beeinträchtigt.

Östlich des Plangebietes verläuft die Trassenfreihaltung für die Bundesstraße B4. Da die Bundesstraße aber derzeit schon in diesem Bereich verläuft und die Ortslage direkt an das Plangebiet angrenzt, werden durch die Planung keine neuen Sachverhalte hinsichtlich einer veränderten Streckenführung ausgelöst. Das Plangebiet selbst ist von dem geplanten Trassenkorridor nicht betroffen.

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.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

2.3. Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt innerhalb eines Feldblockes. Bewirtschafter und Pächter der Fläche ist die Agrarproduktion Hohenebra GmbH. Der Agrarbetrieb wurde bereits seitens des Grundstückseigentümers über das Ziel der Planung informiert. Es besteht Einvernehmen darüber, dass die Bewirtschaftung, auch auf Teilflächen, solange erfolgen kann, bis eine komplette Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken vorgesehen ist. Der Betrieb erhält die Möglichkeit die Fläche weiterhin über die Siedlungsstraße bzw. die Straße der DSF zu befahren.



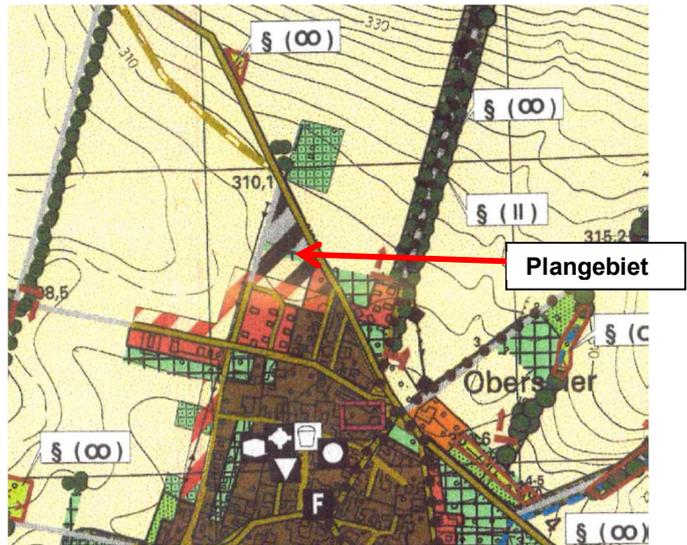
Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes mit Angabe der Feldblöcke
 Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportall © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportall-th.de/geoclient)

2.4. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen

Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

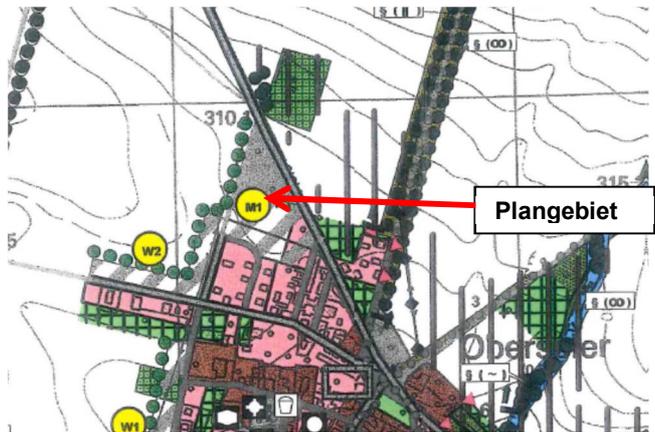
2.5. Landschaftsplan

Für die Gemarkung Oberspier liegt der Landschaftsplan Großenehrich/Ebeleben aus dem Jahr 2001 vor. In dieser Planung wird das Gebiet der Ergänzungssatzung als geplantes Baugebiet dargestellt. Landschaftspflegerische Zielstellungen oder Maßnahmen werden für die in Rede stehenden Flächen nicht formuliert.



Auszug aus dem Landschaftsplan Großenehrich/Ebeleben für den Teilbereich Oberspier

Im Siedlungsbrief „Oberspier“ des Landschaftsplanes wird dieses geplante Baugebiet als vertretbar bewertet.



Auszug aus dem Siedlungsbrief „Oberspier“

Die Ergänzungssatzung steht damit den Aussagen des Landschaftsplanes für den Bereich Oberspier nicht entgegen.

2.6. 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.

2.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ der Stadt Sondershausen werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

2.8. Sonstige Nutzungsregelungen

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

Das Plangebiet befindet sich im Bewilligungsfeld „Am Filsberg“ zur untertätigen Gewinnung von Kali- und Steinsalzen der Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Versicherungsgesellschaft mbH, Schachtstraße 20, 99706 Sondershausen.

Belange des archäologischen Denkmalschutzes:

Im Umfeld des Satzungsgebietes ist bereits eine eisenzeitliche Siedlungsstelle bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erfolgen kann.

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

3.1. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist der § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 sowie die §§ 34 (5) und (6) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn...

- die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ der Stadt Sondershausen einbezogenen Flächen des Flurstückes 204/24 der Flur 10 Gemarkung Oberspier werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- südlich und östlich angrenzende bauliche Nutzung mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Bebauung entlang der Siedlungsstraße und der Straße der DSF mit dem Charakter einer regelmäßigen Siedlungsbebauung

- Wohngebäude mit 1,5 bis 2 -geschossiger Bauweise und kleineren Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche für die Grundstücke im Bereich der Siedlungsstraße, Straße der DSF wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4 ermittelt.



Bebauung der Straße der DSF, Blick in nördliche Richtung – zum Plangebiet



Plangebiet mit südlich angrenzender Bebauung im Bereich Siedlungsstraße / Straße der DSF

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. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ der Stadt Sondershausen	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfah- ren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
Schutzgüter			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima / Luft“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x	
Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG		x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x	
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
Sonstige			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	x		
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Die Flächen der o.a. als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden im Grünordnungsplan (Eingriff-Ausgleichsbilanzierung) bewertet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgesetzt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Plangebietes ca. 7.900 m² -GRZ 0,4 (angrenzender Bereich der Ortslage) -> überbaubare Fläche ca. 2.780 m²) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

Beachtung der Belange des archäologischen Denkmalschutzes (Schutz von Kultur- und Sachgütern):

Im Umfeld des Satzungsgebietes ist bereits eine eisenzeitliche Siedlungsstelle bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“(Thüringer Denkmalschutzgesetz) - gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erfolgen kann.

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

Die Stadt Sondershausen verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

Durch die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche in die direkt angrenzende, im Zusammenhang bebauten Ortslage (§ 34 BauGB), soll dort weiteres Wohnen ermöglicht werden (konfliktfreies Einfügen in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur).

5. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Durch die in Rede stehende Satzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene, angrenzende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und zu entwickeln. Weiterhin soll für bereits 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 Übernahmen gemäß § 9 BauGB**6.1. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flächen des Flurstückes 204/24 der Flur 10 der Gemarkung Oberspier, in einer Größe von ca. 7.900 m². Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgt, um die östliche Straßenseite der Siedlungsstraße städtebaulich geordnet und abschließend zu überplanen. Die nördliche Grenze der Ortslage in diesem Bereich bilden die baulichen Anlagen eines ehemaligen Autohauses. Mit der Ergänzungssatzung soll die derzeit vorhandene städtebauliche Lücke bis zu diesem Standort 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, südlich angrenzende Wohnsiedlungsbebauung der Siedlungsstraße und der Straße der DSF an und fügt sich künftig in die Ortslage ein, ohne Nutzungskonflikte zu erzeugen.

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

Die einbezogenen Flächen sind 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) sowie
- eine GRZ von 0,4

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 8,00m (gem. § 18 BauNVO),
- Festsetzung der Baugrenze (gem. § 23 BauNVO).

Zur Einbindung der Hauptbaukörper 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 8,00 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass in Anlehnung an die Bebauung der Ortslage, eine künftige Bebauung im Plangebiet eine Zweigeschossigkeit nicht überschreiten wird. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der Straße der DSF, südlich des Geltungsgebietes.

Weiterhin wurden Baugrenzen festgesetzt. Ziel ist es, die städtebaulich klare Struktur der südlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbebauung aufzunehmen und im Plangebiet fortzuführen. Dabei ist eine ggf. künftige nördliche Erweiterung der Siedlungsbebauung der Straße der DSF über den Ausbau einer Privatstraße bzw. über die Eintragung von Baulasten umzusetzen.

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 Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzabstand ca. 1 m) anzupflanzen. In diese Hecke sind mind. 8 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Pflanzabstand von 8-10 m einzubinden. Die Pflanzung hat mit Gehölzen der Pflanzliste gem. § 3 (3) der Textlichen Festsetzungen zu erfolgen.

Die Festsetzung dieser Heckenpflanzung in einer Breite von 10m dient dabei einerseits der Kompensation, des durch die künftige Bebauung entstehenden Eingriffes, andererseits soll durch die massive Eingrünung des Plangebietes zur Bundesstraße B4 hin, eine optische Abschirmung der Straße sowie eine Minderung von Lärmeintrag in das Plangebiet erreicht werden.

§ 3 (2) Zusätzlich dazu sind, je 250 m² in Anspruch genommene Grundstücksfläche (je 250m² Baugrundstück), ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm; Pflanzabstand der Bäume untereinander mind. 8 m) und 10 lfm geschlossene, freiwachsende Laubhecke aus einheimischen Gehölzen, anzupflanzen. (Pflanzabstand der Sträucher max. 2,00m, Pflanzung mind. einreihig, Breite der Hecke mind. 3m)

Bei vollständiger Umsetzung der Planung und Aufteilung des Plangebiet in Baugrundstücke, resultieren aus dieser Festsetzung die Anpflanzung von insgesamt 28 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen und einreihige Laubhecken mit einer Gesamtlänge von 280m.

(Größe Plangebiet: 7.900 m² abzgl. der Maßnahmenfläche – 950 m² = relevante Fläche für Baugrundstücke: 6.950 m² -> Festsetzung bezogen auf je 250m² Grundstücksfläche: 6.950 m²/250m² = 28 Bäume und 280m Heckenpflanzung)

Ziel ist die Durchgrünung des Plangebietes. Weiterhin dienen diese Pflanzmaßnahmen der Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Dorfrandbereich.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) zu 95 % ausgeglichen werden.

6.2. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

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

6.3. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

Die Lage des Plangebietes im Bewilligungsfeld „Am Filsberg“ zur untertätigen Gewinnung von Kali- und Steinsalzen der Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH, Schachtstraße 20, 99706 Sondershausen, wurde auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

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

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

Im Plangebiet befindet sich der Leitungsbestand der privaten Hausanschlussleitungen für Trinkwasser und Abwasser des Autohauses Kunze. Dieser Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planunterlage übernommen. Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen diese privaten Leitungen umverlegt werden, um die Umsetzung der Planung zu gewährleisten. Die Umverlegung erfolgt in Verantwortung und auf Kosten des privaten Grundstückseigentümers. Dies wird mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages des Vorhabenträgers (Grundstückseigentümers) mit der Stadt Sondershausen gesichert.

7. Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ wird über die westlich des Plangebietes verlaufende Siedlungsstraße sowie die südlich an das Plangebiet heranführende Straße der DSF erschlossen. Diese Straße ist bis zur Zufahrt des Plangebietes in Asphaltdeckung ausgebaut. Dabei soll eine ggf. künftige nördliche Erweiterung der Siedlungsbebauung der Straße der DSF über den Ausbau einer Privatstraße umgesetzt werden.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B4. Eine direkte Anbindung des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Außerdem kann durch die Festsetzung der Ergänzungssatzung die Einhaltung der ggf. erforderlichen 20m- Anbauverbotszone sichergestellt werden.

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

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

Im Bereich des Plangebietes verlaufen zwei private Hausanschlussleitungen (Trink- und Abwasserleitung) zum nördlich angrenzenden Standort des ehemaligen Autohauses. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht möglich. Im Fall einer geplanten Errichtung von Gebäuden im Bereich des Leitungsbestandes ist seitens des Grundstückseigentümers eine Umverlegung vorzunehmen.

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

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr der Siedlungsstraße sowie der Straße der DSF in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Kyffhäuserlandkreises integriert. Dabei ist ein Einfahren der Entsorgungsfahrzeuge in das Plangebiet künftig nicht vorgesehen. Sollte hier eine Privatstraße errichtet werden, sind die Müll- und Wertstoffbehälter am Entsorgungstag an der derzeit bereits angefahrenen Straße der DSF oder an der Siedlungsstraße aufzustellen.

8. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist durch den § 1a BauGB definiert. Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat auf der Ebene der Aufstellung der Ergänzungssatzung zu erfolgen.

Voraussetzung zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB ist der Tatbestand des Eingriffs nach der Legaldefinition des BNatSchG und ThürNatG. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu beachtenden und in § 1 BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung der Gemeinden, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem städtebaulichen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“, zu entsprechen.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Planverfahren einstellen zu können, wurde der in der Anlage 1 beigefügte Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erstellt und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem Planverfahren durch Festsetzungen berücksichtigt.

8.1. 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 in Augenschein genommen. Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist durch die derzeitige intensive landwirtschaftlichen Nutzung sowie die direkte Ortsrandlage eingeschränkt. Ein Gebäude- oder Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Potenzielle Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen, Lurchen und Kriechtieren sind aufgrund der regelmäßigen Flächennutzung und der vorhandenen Struktur auszuschließen. Der Stadt Sondershausen liegen hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten keine anderslautenden Angaben vor.

Aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung des Grundstückes Ackerfläche sowie aufgrund der räumlichen Lage mit direktem Bezug zur Bebauung des Ortes, 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 Kyffhäuserlandkreis) anzuzeigen.

8.2. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 7.900 m². Die städtebaulichen Werte, die aus der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Struktur abgeleitet wurden, sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes in der Anlage 1 zu entnehmen.

8.3. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die „Arrondierung“ und Verdichtung der Ortslage mit bereits erschlossenen Grundstücksflächen, die direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage grenzen, wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass mit dem *Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll*.

8.4. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die erarbeitete Eingriffs- Ausgleichbilanzierung, als Bestandteil des Grünordnungsplanes, wurde auf Grundlage der Anlage zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens sowie dem Thüringer Bilanzierungsmodell erarbeitet.

Zuerst erfolgte die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 55 ökologischen Wertpunkten in der höchsten ökologischen Wertstufe. Im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Ergänzungssatzung wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des im Rahmen der Festsetzungen der Satzung zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist im Rahmen der Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichbilanzierung sowie durch einen zeichnerischen Teil der Anlage 1 zur Ergänzungssatzung abgearbeitet worden. Dabei wurde der Biotopbestand den im Rahmen der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet.

Durch die in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 2.780 m², durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen:

§ 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 Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzabstand ca. 1 m) anzupflanzen. In diese Hecke sind mind. 8 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Pflanzabstand von 8-10 m einzubinden. Die Pflanzung hat mit Gehölzen der Pflanzliste gem. § 3 (3) der Textlichen Festsetzungen zu erfolgen.*

§ 3 (2) *Zusätzlich dazu sind, je 250 m² in Anspruch genommene Grundstücksfläche (je 250m² Baugrundstück), ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm; Pflanzabstand der Bäume untereinander mind. 8 m) und 10 lfm geschlossene, freiwachsende Laubhecke aus einheimischen Gehölzen, anzupflanzen. (Pflanzabstand der Sträucher max. 2,00m, Pflanzung mind. einreihig, Breite der Hecke mind. 3m)*

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 95 % erfolgreicher Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

8.5. Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Der rechnerische Nachweis der Kompensation des, durch die Ergänzungssatzung geplanten, maximalen Natureingriffs (Kompensationsbilanzierung) ist detailliert dem Grünordnungsplan zu entnehmen und soll deshalb an dieser Stelle der Begründung nur zusammenfassend dargelegt werden:

ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	149.950 öWP
- Bewertung Bestand:	- 158.000 öWP
= Bilanz:	- 8.050 öWP

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als zu 95 % 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 gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt durch die getroffenen textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung. Dabei werden alle Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und dem gesamten Flurstück 204/24 der Flur 10 Gemarkung Oberspier erbracht.

9. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Satzung keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da das in Rede stehende Plangebiet direkt an den die im Zusammenhang bebaute Ortslage Sondershausen angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

10. Planverfasser

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

Nordhausen / Sondershausen, Mai 2020

Bestand



Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung													
Bestand					Planung								
Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m²	Wertpunkte	Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m²	Wertpunkte				
4110	Ackerland / intensive Grünlandnutzung	20	x	7.900	=	158.000	E 9111	Wohnbebauung mit Nebenanlagen (GRZ 0,40) GRZ-relevante Fläche 6.950 m²	0	x	2.780	=	0
							K 6400	28 Einzelbäume (Laubbäume) auf den Grundstücken gem. § 3 (2) der textl. Festsetzungen	30	x	700	=	21.000
							K 6224	280 m Laubhecke, einreihig B= 3,00m, gem. § 3 (2) der textl. Festsetzungen	30	x	840	=	25.200
							K 6110	Feldhecke: Heckenpflanzung mit integrierten Laubbäumen gem. textl. Festsetzungen § 3 (1)	40	x	950	=	38.000
							K 9399	private Grünflächen, Haus- bzw. Erholungsgarten	25	x	2.630	=	65.750
Zwischensumme			7.900		158.000	Zwischensumme			7.900		149.950		
Bilanzwert = Planwert - Bestandwert:										-8.050			
Ausgleich zu 95% erfolgt													

Planung



Stadt Sondershausen

Anlage 1 Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 09 "Wohnbebauung Siedlungsstraße - OT Oberspierz"

Maßstab: 1 : 1.000 Verfahrensstand: Rechtsplan Druckdatum: Mai 2020

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de



Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.