

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 24 mit integrierter Grünordnung

„Gewerbegebiet ELSO“

der Stadt Sondershausen

- 1. vereinfachte Änderung -

- S a t z u n g -

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde:

Stadt Sondershausen
Kyffhäuserkreis

Vertragspartner:

ELSO GmbH
An der Wipper 5-7
99706 Sondershausen

Bearbeitung:

Architektur- und Städtebaubüro Nickol
Franz-Liszt-Straße 8
99706 Sondershausen
Tel. 03632-707216
Fax. 03632-707220
E-Mail: info@asb-nickol.de

Planungsstand: 15. Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Sachstand	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.3 Auswirkungen der 1. vereinfachten Änderung	4
1.4 Planungsstand und Planverfahren	5
1.4.1 Planungsstand	5
1.4.2 Planverfahren	5
2. Übergeordnete Planungen	6
2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)	6
2.2 Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.3 Landschaftsplan (LP)	7
3. Planinhalt und Festsetzungen	8
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.1.3 Baufläche, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung	11
3.1.6 Private Grünflächen	11
3.1.7 Versorgungsflächen	12
3.1.8 Versorgungsleitungen, Flächen für Leitungsrechte	12
3.2 Nachrichtliche Übernahmen	13
3.3 Hinweise	13
3.4 Kennzeichnungen	15
4. Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz	15
5. Städtebaulicher Vertrag	16
6. Rechtsgrundlagen	17
Anlage: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Bebauungsplan Nr. 24 mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet ELSO“ – 1. vereinfachte Änderung Planungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen, Oktober 2016	

1. Sachstand

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert. Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Sondershausen. Es wird begrenzt durch:

- im Norden: nördliche Begrenzung der Landesstraße L 1034 (Frankenhäuser Straße) Sondershausen / Bad Frankenhausen,
- im Osten: landwirtschaftliche Nutzflächen westlich der zentralen Kläranlage,
- im Süden: Straßenanbindung am Knoten Jechaer Weg / Waldstraße, nördliche Begrenzung des überregionalen Rad-Wanderweg (ehemalige Bahntrasse Sondershausen / Bad Frankenhausen),
- im Westen: Straßenanbindung am Knoten Panzerstraße / An der Wipper und die westliche Begrenzung der Straße An der Wipper.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 41,72 ha beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Jecha

Flur 1

Flurstücks-Nr.: 178/6 (teilw.), 178/7 (teilw.), 178/11, 178/12 (teilw.),

Flur 9

Flurstücks-Nr.: 268/1 (teilw.), 269/4, 269/5 (teilw.), 269/6 (teilw.), 271/1, 271/2, 274/2, 274/3, 274/4, 274/5, 274/7, 274/8, 274/9, 785/269, 851 (teilw.), 852, 853/1, 853/2, 854, 855/1, 855/2, 855/3, 855/4, 855/5, 856, 857 (teilw.), 858 (teilw.), 859 (teilw.), 860, 2857/207, 3374/274,

Flur 10

Flurstücks-Nr.: 712/6, 718/2, 733/2, 733/6, 733/10, 733/16, 733/19, 733/20, 733/21, 733/23, 733/24, 733/25, 733/26, 737/7, 737/8, 737/9, 737/10, 743/17, 743/19, 743/21, 743/22, 743/23, 769/4, 769/5, 769/6, 771/4, 771/5, 771/6, 771/7, 775/2, 775/3, 775/4, 743/5, 743/11, 774/1, 861/3, 861/4, 861/5, 862/7, 862/12, 862/13, 862/15, 862/16, 862/17, 862/18, 862/19, 862/20, 2285/742,

Flur 14

Flurstücks-Nr.: 275/1, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 276/1, 276/2, 277/1, 925 (teilw.), 926, 927/1, 927/2, 927/3, 928/1, 928/2, 928/3, 929/3, 929/4, 929/5, 929/6, 929/7, 931/1, 931/2, 933/3, 934/6, 934/7.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass:

Die ELSO GmbH ist Teil der Schneider Electric GmbH. Innerhalb der Schneider-Electric-Gruppe soll Produktion an den Standort Sondershausen verlagert werden. In diesem Zusammenhang müssen neue Gebäude und Anlagen errichtet werden. Einzelne Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans behindern die Schaffung der notwendigen baulichen Voraussetzungen. Aus diesem Grund stellte die ELSO GmbH mit Schreiben vom 27.06.2016 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans.

Ziel und Zweck:

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die nachhaltige Entwicklung des „Gewerbegebietes ELSO“ in Sondershausen. Die Belange der Wirtschaft sollen stärker berücksichtigt werden, die sich vorrangig an ihren innerbetrieblichen Produktions- und Transportprozessen orientieren müssen. Der Bebauungsplan soll den Bedürfnissen der ansässigen Produktionsbetriebe besser gerecht werden. Durch die Stärkung des Gewerbebestandes sollen auch für die zukünftigen Generationen Arbeitsplätze in einem traditionsreichen Unternehmen der Elektrobranche in Sondershausen gesichert werden. Der Zweck der 1. vereinfachten Änderung ist die Umgestaltung einzelner Festsetzungen im Bereich des ELSO-Betriebsgeländes, sodass sie der Schaffung der baulichen Voraussetzungen zur geplanten Produktionserweiterung nicht mehr entgegenstehen. Mit der Steigerung der Produktion wird der Standort Sondershausen weiter gefestigt und perspektivisch bis zu 10 neue Arbeitsplätze im Mehrschichtsystem geschaffen. Aufgrund der baulichen Veränderungen und dem Einsatz moderner Maschinen werden die Arbeitsbedingungen im Produktionsbetrieb verbessert. Die ELSO GmbH wird in bauliche und technische Anlagen investieren. Für die baulichen Veränderungen bedient sich die ELSO GmbH vorrangig regionaler Firmen, Handwerker und Planungsbüros und unterstützt damit die heimische Wirtschaft.

Die Grundzüge der Planung sollen nicht verändert werden, sodass für die 1. Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann.

1.3 Auswirkungen der 1. vereinfachten Änderung

Auf dem Betriebsgelände der ELSO GmbH, das auf einem großen Flurstück liegt, wird nach der Verschmelzung der Bauflächen 5 und 6 zukünftig durch die entstehende Baufläche 5 die überbaubare Grundstückfläche festgelegt. Für diese Baufläche gelten einheitliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Die Baumassenzahl wird mit 6,0 festgelegt, entsprechend der benachbarten Bauflächen 6 und 7. Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung beziehen sich dann nicht mehr auf 2 Teilflächen (nördliche und südliche Teilfläche), sondern auf eine Gesamtfläche. Weiterhin werden die „Flächen zum Anpflanzen“ auf „privaten Grünflächen“ entlang der Verkehrsflächen in „Flächen zum Anpflanzen“, die zum Baugebiet gehören, umgewandelt. Somit entspricht das „Baugrundstück“ als Bezugsgröße für Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl dem katasterseitigen Flurstück des Betriebsgeländes. Die „Anpflanzflächen“ werden bei der Berechnung der o. g. Maßkennzahlen nicht mehr abgezogen. Das gestalterische Ziel der Anlage von Pflanzstreifen entlang der Verkehrsflächen wird weiterverfolgt.

Die nördliche Baugrenze der neuen Baufensters GE 5 an der Wipper wird so festgelegt, dass alle bestehenden Gebäude komplett innerhalb der Baufläche liegen. Die ursprünglich aus gestalterischen Gründen geplante Baumreihe an der Hauptbetriebsstraße wird nicht mehr festgesetzt, da sie größtenteils im Baufenster liegen würde. Die Festsetzung konkreter Baumstandorte innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche stellt einen Widerspruch dar, da auf dieser Fläche an jeder Stelle gebaut werden darf. Die ELSO GmbH soll selbst entscheiden können, auf welchen innerbetrieblichen Vegetationsflächen Laubbäume angepflanzt werden, damit sie die bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände nicht stören. Der optimalen baulichen Entwicklung auf dem Gewerbegrundstück soll gegenüber der rein gestalterischen Festlegung einer Baumreihe im zentralen Bereich des Betriebsgeländes der Vorrang eingeräumt werden.

Im Nordosten der neuen Baufläche GE 5 soll der vorhandene Standort einer Trafostation verlegt werden, um eine Reservefläche für die Erweiterung der südlich gelegenen

Produktionshalle zu schaffen. Die Aufstellhöhe des Transformators selbst soll deutlich über dem angrenzenden Gelände liegen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einem Hochwasser stärker als ein HQ 100 die Uferzone der Wipper überschwemmt wird. Der Standort muss so gewählt werden, dass der Gewässerschutzstreifen an der Wipper in einer Breite von 5,0 m freigehalten wird. Die festgesetzten Leitungsrechte für öffentliche Versorgungsleitungen auf dem Betriebsgelände der ELSO GmbH werden dem aktuellen bzw. geplanten Leitungsbestand der Versorgungsbetriebe angepasst. Die Grundzüge der Planung für das „Gewerbegebiet ELSO“ werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

1.4 Planungsstand und Planverfahren

1.4.1 Planungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet ELSO“ wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 23.03.2006 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde im Amtsblatt „Sonderhäuser Heimatcho“ trat der Bebauungsplan am 20.07.2006 in Kraft.

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 25.08.2016 gefasst und am 28.09.2016 im Amtsblatt „Sonderhäuser Heimatcho“ ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bebauungsplanänderung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 02.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 3 BauGB aufgefordert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 03.11.2016 – 05.12.2016.

1.4.2 Planverfahren

Bei der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 sollen nur einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen geändert werden, die sich überwiegend auf ein räumlich begrenztes Gebiet, das ELSO-Betriebsgelände, beziehen. Bei der Änderung handelt sich um eine partielle Modifizierung gegenüber dem geltenden Ursprungsplan.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, da durch die 1. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Mit dem Bebauungsplan soll nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet werden, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach Landesrecht erforderlich wäre. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter, die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch im Einflussbereich von FFH-Gebieten und EG-Vogelschutzgebieten des Kyffhäuserkreises.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Bebauungspläne und auch deren Änderungen sind aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln. Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Um das geplante Investitionsvorhaben zeitnah realisieren zu können, soll die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans vorzeitig gemäß § 8 (4) BauGB durchgeführt werden, also vor der Rechtsgültigkeit des Flächennutzungsplans.

Für die vorzeitige Durchführung der 1. vereinfachten Änderung bestehen wichtige Gründe. In der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplans wird das Betriebsgelände der ELSO GmbH, welches sich auf einem großflächigen Flurstück befindet, in zwei Baugebiete und damit faktisch in zwei planungsrechtliche „Baugrundstücke“ geteilt, mit dem Ziel, die vorhandene Betriebsstraße als Erschließungsachse zu erhalten. Die Aufteilung in zwei Bauflächen behindert die bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände, da zum einen der bauliche Schwerpunkt für die Produktionshallen sich im nördlichen Bereich des Grundstückes befindet und dort der zulässige Überbauungsgrad bereits erreicht ist, zum anderen stehen der Firma wichtige Flächen seitlich der Betriebsstraße für eine Bebauung mit Gebäuden nicht zur Verfügung. Die bestehenden planungsrechtlichen Probleme sollen durch einzelne Änderungen des Bebauungsplans, z. B. die Verschmelzung der beiden Bauflächen 5 und 6, gelöst werden. Die interne Hauptbetriebsstraße, die nicht dem öffentlichen Durchgangsverkehr dient, bleibt trotzdem erhalten, es besteht weder die Notwendigkeit noch die Ambition, die Hauptbetriebsstraße zu verlegen oder zurückzubauen. Die Realisierung der baulichen Voraussetzungen zur Verlagerung von Produktion nach Sondershausen muss zwingend in den Jahren 2016/17 erfolgen. Die Produktion muss 2017 gesteigert werden können, da sonst die notwendige Produktionsverlagerung an einen anderen Standort erfolgen könnte. Die Stadt Sondershausen will das traditionsreiche Unternehmen der ELSO GmbH bei ihrem Vorhaben am Standort im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.

Da in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 die Festsetzungen im Planzeichnung Teil A zur Nutzung der Grundstücke für Gewerbe nicht verändert werden sollen, werden die Inhalte des zukünftigen Flächennutzungsplans und des geänderten Bebauungsplans auch weiterhin übereinstimmen. Es ist davon auszugehen, dass der geänderte Bebauungsplan nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung weder am Standort oder im Stadtgebiet noch im gesamten Gemeindegebiet entgegensteht.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Der Regionalplan Nordthüringen wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012 beschlossen und von der Obersten Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012 genehmigt. Mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 trat er am 29.10.2012 in Kraft.

Der Landesentwicklungsplan Thüringen legt die Stadt Sondershausen als Mittelzentrum fest. Der Regionalplan Nordthüringen übernimmt die Festlegung der zentralen Orte.

In der Raumnutzungskarte Ost des Regionalplans Nordthüringen von 2012 werden die Flächen des „Gewerbegebiets ELSO“ Sondershausen als Siedlungsflächen dargestellt. Im Textteil wird als Grundsatz G 1-6 auf Seite 2 formuliert: *„... Zudem sollen die vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte in ..., Sondershausen, ... als bedeutende Potenzialflächen weiter ausgelastet und gegebenenfalls den Bedürfnissen ansiedlungs- und erweiterungswilliger Unternehmen angepasst werden.“*

Der Karte Naturschutzfachliche Schutzgebiete (Umweltbericht Anhang 6) ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von FFH-Gebieten, EG-Vogelschutzgebiet oder sonstigen naturschutzfachlichen Schutzgebieten liegt. Die Ziele der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans stimmen mit den Zielen der Regionalplanung grundsätzlich überein.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen fasste am 13.05.2004 den Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet (ohne Ortsteile). Der Flächennutzungsplan ist nicht rechtsgültig.

Die Darstellungen des Entwurfs des Flächennutzungsplans stimmen mit den zeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 24 überein.

Die Stadt Sondershausen hat in den vergangenen Jahren 11 Ortsteile eingemeindet. Es ist der Stadt und der Stadtverwaltung nicht möglich, in absehbarer Zeit einen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt einschließlich der Ortsteile zu erarbeiten, zu beschließen und genehmigen zu lassen.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans soll deshalb im vorzeitigen Verfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 8 (4) Satz 1 BauGB erarbeitet werden. Es gibt dringende Gründe, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans schnell durchzuführen. Die Gründe wurden im Pkt. 1.4.2 Planverfahren dargelegt. Es ist davon auszugehen, dass der geänderte Bebauungsplan nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung weder am Standort oder im Stadtgebiet noch im gesamten Gemeindegebiet entgegenstehen wird.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Für die Stadt Sondershausen besteht ein Landschaftsplan, der für das beplante Gebiet folgende Maßnahmen vorsieht:

1. in Gewerbe- und Industriegebieten
 - Fassaden- und Dachbegrünung,
 - Anpflanzung von dichten Feldgehölzen aus heimischen Arten als Einfriedung,
 - Anpflanzung von Baumreihen an Straßen und Wegen,
 - generell extensive Pflege auf Rasenflächen,
2. Aufwertung der Wipper zur Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers und
3. Schaffung einer Pufferzone entlang der Wipper.

Die im Landschaftsplan der Stadt Sondershausen dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden in den rechtsgültigen Bebauungsplan integriert.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

zu 1.1 Gewerbegebiet (GE)

Im ersten Satz der textlichen Festsetzung 1.1 wird ergänzt, dass die allgemein zulässige Nutzungsart (Anlagen für sportliche Zwecke) „in allen Baugebieten“ nur ausnahmsweise zulässig ist, „ausgenommen im Baugebiet 4“. Damit wird klargestellt, dass die Kegel- und Bowlinganlage als Anlage für sportliche Zwecke grundsätzlich betrieben werden darf. Im letzten Satz der textlichen Festsetzung erfolgt die Änderung, dass das „Kino“ als Anlage für kulturelle Zwecke allgemein (und nicht nur ausnahmsweise) zulässig ist. Somit wird eindeutig geregelt, dass die bereits genehmigten Anlagen „Kino“ und „Kegel- und Bowlinganlage“ mit Gaststätte allgemein zulässig sind. Die Betreibung dieser Anlagen als „Vergnügungsstätten“ ist dann (wie alle anderen Vergnügungsstätten auch) nur ausnahmsweise zulässig und muss bei der Stadt gesondert beantragt werden. Die Stadt behält sich somit vor, über die konkrete Nutzungsänderung separat entscheiden und deren mögliche Auswirkungen auf das Umfeld vorab prüfen zu können.

zur Abgrenzung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

Für das Gewerbegebiet ELSO wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Auf deren Grundlage wurden maximal zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel für jede Baufläche errechnet und im Punkt 1.2.1 festgesetzt. Aufgrund der an anderer Stelle beschriebenen Verschmelzung der Bauflächen GE 5 und GE 6 werden im Punkt 1.2.1 die Bezeichnungen der Bauflächen geändert:

aus GE 5 wird GE 5A und aus GE 6 wird GE 5B.

Zur eindeutigen Trennung zwischen den Flächenanteilen, für die die errechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten, wird in der Planzeichnung Teil A eine

„Abgrenzung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“

In Form einer „*Stacheldrahtlinie*“ auf der Mittelachse der Hauptbetriebsstraße des ELSO-Betriebsgeländes neu eingetragen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

zu 2.1.2 Höhen baulicher Anlagen

In der Planzeichnung Teil A sind für Gebäude maximale Traufhöhen festgesetzt, z. B. im vormaligen Baugebiet GE 6 (neu 5 B) 10,0 m und 18,5 m. Diese Festsetzung lässt sich in vielen Fällen nicht auf bauliche Anlagen übertragen, die keine Gebäude sind, z. B. Masten, Förderanlagen oder Silos. Zur Berücksichtigung dieser Art von baulichen Anlagen, die typisch für Gewerbegebiete sind, wird der Punkt 2.1.2 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen ist für technologisch bedingte bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu deren Gesamthöhe von 20,0 m über dem im Punkt 2.1.1 festgesetzten Bezugspunkt zulässig.“

Die Gesamthöhe dieser Anlagen darf geringfügig höher sein (20,0 m) als die höchsten Gebäude (18,5 m).

zu 2.4.1 Baumassenzahl

Für das gesamte Baugebiet auf dem ELSO-Betriebsgelände wird eine einheitliche Baumassenzahl festgesetzt:

BMZ Baumassenzahl 0,6

Im nördlichen Teil (vormaliges Baugebiet GE 5, neu 5 A) war eine BMZ von 0,5 festgesetzt, obwohl sich hier bereits zur Planaufstellung der Schwerpunkt der Produktion befand. Die nunmehr geplante einheitliche Baumassenzahl 0,6 ist auch auf den benachbarten Bauflächen 7, 8, 9 und 11 festgesetzt, die ebenfalls zu den Kernflächen des „Gewerbegebietes ELSO“ zählen.

zur Abgrenzung von unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung

In der Planzeichnung Teil A entfällt zwischen den vormaligen Bauflächen GE 5 und GE 6 die

„Abgrenzung von unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung“ (Knötellinie),

da für das gesamte ELSO-Betriebsgelände im neuen Baugebiet 5 AB die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung einheitlich gelten. Die „Knötellinie“ wird durch eine „Stacheldrahtlinie“ ersetzt (s. 3.1.1)

3.1.3 Baufläche, überbaubare Grundstücksfläche

zur Verschmelzung der Bauflächen GE 5 und GE 6

Hauptanliegen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist die Festlegung einer gemeinsamen, ungeteilten Baufläche auf dem ELSO-Betriebsgelände. Zu diesem Zweck werden die Bauflächen GE 5 und GE 6 zur

neuen Baufläche GE 5

verschmolzen. Für die neu entstandene Baufläche GE 5 gelten einheitliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.

Die überbaubare Grundstücksfläche der neuen Baufläche 5 wird nach Verbindung der alten Bauflächen GE 5 und GE 6 unter Hinzunahme der ELSO-Hauptbetriebsstraße mit Seitenstreifen durch eine

umlaufende Baugrenze

definiert.

Die „Abgrenzung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ wird im Punkt 3.1.1 der Begründung erläutert. Aufgrund der unterschiedlichen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für die alten Bauflächen GE 5 und GE 6 muss die neue Baufläche GE 5 durch die „Stacheldrahtlinie“ in die

Teilflächen A und B

aufgeteilt werden.

zur nördlichen Baugrenze der neuen Baufläche GE 5

Die nördliche Baugrenze des alten Baufensters GE 5 verlief im Abstand von 10,0 m zur Böschungsoberkante der Wipper. Dieser 10-m-Streifen bildet den „Uferbereich“ nach § 78 Abs. 2 ThürWG. Die Wasserbehörde kann bzgl. der Uferbereichsbreite Ausnahmen zulassen. So wurde ein bestehendes Gebäude mit Trafostation in der nordöstlichen Ecke des Baufensters vollständig in dieses integriert und der Uferbereich schmaler festgesetzt.

In das neue Baufenster GE 5 soll die nördliche Produktionshalle vollständig aufgenommen werden, um bauliche Maßnahmen oder Umnutzungen der Halle zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird die

nördliche Baugrenze um die nordwestliche Ecke der Bestandshalle herumgeführt.

Die Breite des Uferbereichs wird an dieser Stelle ausnahmsweise verringert.

3.1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Punkt 6.1 des Texts Teil B wird festgesetzt, dass der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert wird. Der genannte Rechtsbezug wird aktualisiert und lautet: § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Punkt 6.3 werden verbindliche Festsetzungen zu Ausgleichs-, Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen, keine unverbindlichen „Hinweise“ (in der Ursprungsplanung).

Diese Festsetzungen werden in den zur Zeit der 1. vereinfachten Änderung gebräuchlichen Begriffen rechtseindeutig formuliert. Entsprechende Ergänzungen wurden eingefügt. Es wird insbesondere ergänzt, dass die Pflanzungen, die dem Ausgleich dienen, dauerhaft erhalten und einer dauerhaften, fachgerechten Pflege zu unterziehen sind. Damit wird sichergestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen nachhaltig wirksam werden.

6.3.1 Eine Mindestpflege der Pflanzungen ist für die Dauer von 5 Jahren zu garantieren. Gehen Pflanzen ein, ist grundsätzlich umgehend eine artgerechte Ersatzpflanzung durchzuführen. Die als Ausgleichsmaßnahmen durchgeführten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und einer dauerhaften, fachgerechten Unterhaltungspflege zu unterziehen.

6.3.3 Die vegetationsbezogenen Gestaltungsmaßnahmen sind grundstücksbezogen innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme zu realisieren.

3.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Ebenso wie im Punkt 6.3 der textlichen Festsetzungen sollen auch im Punkt 7 rechtseindeutige und fachlich korrekte Formulierungen verwendet werden. Aus diesem Grund wird der Punkt 7.1 wie folgt ergänzt:

- 7.1 Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind zu erhalten, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang umgehend artgerecht zu ersetzen. Vorhandene Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur ausnahmsweise (bei Vorliegen des Nachweises der Notwendigkeit) entfernt werden.

zur Gestaltungsmaßnahme G 8

Zwischen den alten Baufenstern GE 5 und GE 6 war eine einseitige Baumreihe entlang der ELSO-Hauptbetriebsstraße als Teil der Gestaltungsmaßnahme G 8 geplant. Im Punkt 7.5 der textlichen Festsetzungen ist die Gestaltungsmaßnahme G 8 hinsichtlich des Gestaltungscharakters, der zu verwendenden Arten und der Pflanzqualitäten definiert. In der Planzeichnung Teil A wurden die Standorte der Bäume zeichnerisch festgesetzt. Aufgrund der Zusammenlegung der alten Baufenster GE 5 und GE 6 würde die geplante Baumreihe innerhalb der neuen überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Dies würde einen Widerspruch darstellen, da innerhalb des Baufensters an jeder Stelle gebaut werden darf. Um den sich daraus ergebenden Konflikten vorzubeugen, wird die

Festsetzung G 8 einer Baumreihe an der ELSO-Hauptbetriebsstraße aufgehoben.

Der baulichen Entwicklung und Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgelände der ELSO GmbH wird hier der Vorrang gegenüber der rein gestalterischen Festsetzung einer Baumreihe an der nicht öffentlichen Hauptbetriebsstraße eingeräumt. Die ELSO GmbH kann nach eigenem Ermessen entscheiden, ob an der Betriebsstraße eine Baumreihe entwickelt werden soll.

3.1.6 Private Grünflächen

In der Planzeichnung Teil A wurden auf dem Grundstück der ELSO GmbH entlang von Verkehrsflächen (Kurt-Lindner-Straße und private Zufahrt Kino) „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Diese Flächen sind gleichzeitig als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgelegt. Auf diesen „Anpflanzflächen“ sollen die Gestaltungsmaßnahmen G 5, G 6 und G 7 realisiert werden. Im Punkt 7.5 der textlichen Festsetzungen sind die Gestaltungsmaßnahmen G 5, G 6 und G 7 hinsichtlich des Gestaltungscharakters, der zu verwendenden Arten und der Pflanzqualitäten definiert.

Die „privaten Grünflächen“ stellen selbständige Flächen dar und zählen damit nicht zum „Baugrundstück“, welches für die Ermittlung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl herangezogen wird. Das „Baugrundstück“ der ELSO GmbH war demzufolge kleiner als das Kataster-Flurstück. Aufgrund des bereits sehr hohen Überbauungsgrades auf dem Betriebsgelände der ELSO GmbH und dem Erfordernis der baulichen Erweiterung werden die „privaten Grünflächen“ mit „Anpflanzflächen“ in „Anpflanzflächen“, die zum Baugebiet gehören, umgewandelt. Die textliche Festsetzung 7.5 wird weiterhin die genauen

Festlegungen zur Bepflanzung treffen. Damit wird das gestalterische Ziel der Entwicklung von bepflanzten Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen weiterverfolgt.

3.1.7 Versorgungsflächen

In der alten Baufläche GE 5 wurde eine Trafostation in einem älteren Bestandgebäude festgesetzt. Die Fläche des Bestandsgebäudes ist eine potentielle Erweiterungsfläche für die südlich gelegene Produktionshalle. Aus diesem Grund soll die Trafostation in die nicht überbaubare Grundstücksfläche verlegt werden.

Der Standort der neuen Trafostation

wird an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Da sich diese neue Versorgungsfläche im „Uferbereich“ befindet, muss die Errichtung der neuen Trafostation durch die Wasserbehörde genehmigt werden.

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Wipper wurde für ein HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser) berechnet. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einem stärkeren Hochwasser (z. B. HQ 200) das ELSO-Betriebsgelände überschwemmt wird, soll die Trafostation so errichtet werden, dass die Unterkante der eingebauten Transformatoren deutlich über dem direkt angrenzenden Gelände liegt, um Stromunfällen vorzubeugen. Weiterhin soll parallel zur Böschungsoberkante der Wipper ein 5,0 m breiter „Unterhaltungstreifen“ von Bebauung freigehalten werden. Vorsorglich wird deshalb der Punkt 10 Versorgungsflächen neu in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„10.1 Die Trafostation im nordöstlichen Bereich der Baufläche 5 ist so zu errichten, dass die Unterkante der aufzustellenden Transformatoren mindestens 1,0 m über der vorhandenen Böschungsoberkante der Wipper liegt. Gemessen wird die Höhe der Böschungsoberkante der Wipper an deren höchsten Stelle mit dem kürzesten Abstand zur Versorgungsfläche für die Trafostation. Die Trafostation muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Böschungsoberkante der Wipper aufweisen.“

3.1.8 Versorgungsleitungen, Flächen für Leitungsrechte

Über das Grundstück der ELSO GmbH verlaufen öffentliche Versorgungsleitungen, die durch Flächen für Leitungsrechte gesichert werden. In der 1. vereinfachten Änderung werden die Planungen der

Versorgungsleitungen und Flächen für Leitungsrechte aktualisiert.

Der Verlauf der Elektroversorgungsleitungen einschließlich des Leitungsrechts Lr 7 wird im nordöstlichen Bereich der Baufläche GE 5 dem geänderten Standort der Trafostation angepasst.

Mehrere Gebäude im Bereich des Gewerbegebietes ELSO werden mit Fernwärme aus dem Heizwerk an der Kurt-Lindner-Straße versorgt. Die ehemalige Zivildienstschule zählt nicht mehr zu den Fernwärmeabnahmestellen. Die Fernwärmeleitung von der nördlichen Produktionshalle im GE 5 bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wird einschließlich der Fläche für Leitungsrechte Lr 5 gelöscht.

3.2 Nachrichtliche Übernahmen

In den „nachrichtlichen Übernahmen“ (Punkt 17) des Texts Teil B der 1. vereinfachten Änderung werden nur Festsetzungen mit konkretem Inhalt und Bezug auf das Planungsgebiet übernommen. Der Verweis auf allgemeingültige Bestimmungen aus verschiedenen Gesetzen und Vorschriften erfolgt im Punkt 14 „Hinweise“.

Aufgrund der Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Abteilung Wasserwirtschaft, vom 09.12.2016 wird der Unterpunkt 13.2 um die Festlegung eines „Unterhaltungstreifens“ beidseitig der Wipper ergänzt:

„Beidseitig der Wipper ist ein 5,0 m breiter Unterhaltungstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zufahrt zum Unterhaltungstreifen ist ganzjährig zu gewährleisten.“

Im Unterpunkt 13.4.4 wird die zuständige Behörde für Altlasten zum Zeitpunkt der 1. vereinfachten Änderung aktualisiert benannt: die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis (anstelle des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen).

Der vormalige Unterpunkt 13.4.5 (Altlasten) ist allgemeingültig und wird deshalb in den Punkt „14. Hinweise“ verschoben.

Aufgrund der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Artern, vom 30.11.2016 wird der Punkt 13.5 neu aufgenommen. In unmittelbarer Nähe der nordwestlichen Ecke der Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein amtlicher Festpunkt der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Dieser Höhenfestpunkt ist nach dem Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) besonders zu schützen.

„13.5 In unmittelbarer Nähe der nordöstlichen Ecke der Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein amtlicher Festpunkt (Höhenfestpunkt) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Dieser Festpunkt ist besonders zu schützen (gem. ThürVermGeoG). Im Umkreis von 2,0 m um den Festpunkt dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat Raumbezug, Erfurt, spätestens 2 Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.“

3.3 Hinweise

Es handelt sich um Hinweise auf gesetzliche Grundlagen, die allgemein für Bauvorhaben in Thüringen gelten, zur Information der Bürger und Bauherren.

Der Unterpunkt 14.1 (archäologische Zufallsfunde) wird wie folgt aktualisiert, bleibt inhaltlich aber erhalten:

„Bauarchäologische und paläontologische Zufallsfunde sowie Münzfunde unterliegen gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz der Anzeigepflicht bei einer der zuständigen Stellen (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege, Weimar, oder Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis).“

Der Unterpunkt 14.3 (Munitionsfunde) wird durch die Benennung der in Thüringen für den Munitionsbergungsdienst zuständigen Firma ergänzt:

(Fa. Tauber Delaborierung, Erfurt).

In den Unterpunkten 14.5 (Abfälle) und 14.8 (Benutzung der Gewässer) wird die gesetzlichen Grundlagen aktualisiert.

Im Unterpunkt 14.7 (Abwasserbehandlung) wird die Bezeichnung der zuständigen Behörde geändert. Der Unterpunkt wird aufgrund der Stellungnahme des TAZ „Helbe-Wipper“ vom 30.11.2016 um Hinweise auf den Schutz von Trinkwasserleitungen und notwendige Ortsbegehungen wie folgt ergänzt:

„Die Trinkwasserleitungen dürfen nicht verändert, überbaut oder überpflanzt werden. Vor Baubeginn ist mit den Sparten Trinkwasser und Abwasser eine Ortsbegehung durchzuführen.“

Der Unterpunkt 14.9 (bauliche Anlagen im Gewässerbereich) wird hinsichtlich der rechtsgültigen Formulierung, Rechtsgrundlage und zuständigen Behörde aktualisiert.

Als neuer Unterpunkt 14.10 wird der vormalige Unterpunkt 13.4.5 (Altlasten) in der vom Amt für UNW beim Landratsamt Kyffhäuserkreis favorisierten Formulierung eingefügt:

„Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplans einschließlich Grünordnung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für UNW beim Landratsamt Kyffhäuserkreis, Markt 8) anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmefortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.“

Neu aufgenommen wird der Unterpunkt 14.11 (Erdaufschlüsse) zu den Belangen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie mit folgendem Inhalt:

„Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena, rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschl. der Erkundungsdaten und Lagepläne sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaats Thüringen unverzüglich zu übergeben. Das Gesetz über die Durchführung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) vom 04.12.1934, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl I S. 2992) und die Verordnung zur Ausführung des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 sind zu beachten.“

Zusätzlich wird der Unterpunkt 14.12 (Artenschutz) zum Schutz wildlebender Tiere angefügt:

„Zum Schutz wildlebender Tiere (insbesondere zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Bäume und Sträucher nur außerhalb der Vegetationsperiode zu beseitigen (gem. § 39 Absl 5 Nr.2 BNatSchG). Weiterhin sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden (wie Abbruch, Um- und Anbauten, Sanierungen) zeitlich und technisch so auszuführen, dass in oder an diesen Gebäuden lebende

Tiere weder getötet noch verletzt und während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeit nicht erheblich gestört oder beeinträchtigt werden (außerhalb der Wochenstuben von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln, hier: Gebäudebrütern).

Sollten sich an Gebäuden oder Gehölzen dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden, deren Schädigung / Zerstörung nicht vermieden werden kann, sind funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich. Durch vorgezogene Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass es trotz der beeinträchtigenden Aktivitäten nicht zu einem qualitativen oder quantitativen Verlust bei den geschützten Arten kommt. Sie müssen daher unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen und im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Sollten vor und / oder während der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (Amt für UNW beim Landratsamt Kyffhäuserkreis) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.“

3.4 Kennzeichnungen

Der Punkt 15 „Kennzeichnungen“ wird gemäß § 9 (5) BauGB neu aufgenommen. Das Baugebiet liegt im Bergwerkseigentum „Sondershausen“ (Kalisalze) und der deckungsgleichen Bewilligung „Im Wippertal“ (Steinsalz). Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigungen ist die GSES mbH (Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH), Schachtstraße 20 in Sondershausen.

Der Planbereich befindet sich in der Randzone von untertägigen Abbaufeldern des ehemaligen Kalibergwerkes „Glückauf“ Sondershausen. Es ist lediglich durch eine einzelne Strecke unterfahren. Die nächstgelegenen Abbaue sind ca. 250 m (westlich) entfernt. Durch die regelmäßig durchgeführten markscheiderischen Feinmessungen ist im westlichen Randgebiet des Bebauungsplangebietes eine Gesamtsenkung kleiner 10 cm und im östlichen Randgebiet von 2 cm nachgewiesen worden. Die Geschwindigkeit der Absenkung an der Tagesoberfläche beträgt von West nach Ost abnehmend 3 bis 0 mm/Jahr. Sie ist deutlich rückläufig und auf der Bebauungsplanfläche für jegliche Bebauung unbedeutend. Bergbaubedingte Restwirkungen dieser geringen Größenordnung bleiben ohne Einfluss auf bestehende sowie künftige Bauwerke. Anpassungsmaßnahmen gem. § 110 BBergG bzw. Sicherungsmaßnahmen gem. § 111 BBergG sind nicht erforderlich.

Für das Bebauungsplangebiet liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch oberflächennahen Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume von mehr als 50 m³ vor.

4. Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Außenbereich können durch die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch vollständig ausgeglichen werden. Die zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den rechtsgültigen Bebauungsplan integriert. Weder die textlichen noch zeichnerischen Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen werden durch 1. vereinfachte Änderung des

Bebauungsplanes geändert. Lediglich die aus rein gestalterischen Gründen geplante Baumreihe an der ELSO-Hauptbetriebsstraße entfällt als Festsetzung.

In den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG ist der besondere Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen verankert. Die Beachtung dieser Vorschriften ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Artengruppen bei der Beurteilung zu berücksichtigen:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie,
- wildlebende europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie,
- Arten laut § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Dies betrifft Arten, die in Deutschland als „Verantwortungsarten“ gelten. Die Regelung bezüglich dieser Arten ist jedoch derzeit noch nicht anwendbar, da bisher eine finale Liste durch den Bund fehlt. Grundsätzlich sind diese Arten jedoch bereits im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln.

Bei der Realisierung des Bebauungsplans einschließlich des Grünordnungsplans muss das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf europäisch geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Anderenfalls müssen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) geplant und umgesetzt werden.

Im Punkt „14. Hinweise“ des Textteils B wird der Unterpunkt 14.12 zum Schutz wildlebender Tiere angefügt (s. auch 4.3 Hinweise in der Begründung). Zur Sicherung des Artenschutzes werden Hinweise zur zeitlichen Durchführung von Bau- und Baumfällarbeiten sowie zum Umgang mit dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben.

Es besteht für die Beteiligten am Bau eine Mitwirkungspflicht beim Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen. Sollten vor und während der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

5. Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Sondershausen schloss mit der ELSO GmbH, An der Wipper 5-7, Sondershausen, einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss ab. Der Vertragspartner der Stadt Sondershausen verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und Kostenübernahme folgender Leistungen: die städtebauliche Planung der 1. vereinfachten Änderung einschließlich Planverfahren und soweit erforderlich die Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen sowie die Planung und Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auf den eigenen Grundstücken.

6. Rechtsgrundlagen

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erarbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.02.2017 (BGBl. I S. 298),
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569),
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153),
- Thüringer Gemeinde- und Kreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.12.2016 (GVBl. S. 558),

- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.12.2015 (GVBl. S. 185),
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113),
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648),
- Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276),
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584).
- Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.02.2014 (GVBl. S. 45, 46).
- Thüringer Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz – ThürAbfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.06.1999 (GVBl. S.385), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 275).
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22.12.1992 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2016 (GVBl. S. 149).

Sondershausen, den 15. Juni 2017