

Stadt Sondershausen Kyffhäuserkreis

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 25

„Wohnbebauung Schersental II“

mit integrierter Grünordnung

- 1. vereinfachte Änderung -

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- S a t z u n g -

28.09.2017

Planung:

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

1	Einleitung	3
2	Ziel und Zweck der Planung	3
3	Auswirkungen der Planung	3
4	Planerfordernis	3
5	Übergeordnete Planungen	4
6	Wahl des Planverfahrens	4
7	Geltungsbereich	5
8	Änderungen der Planfestsetzungen in der Planzeichnung Teil A	6
8.1	Geltungsbereich 1	6
8.2	Umwandlung privater Grünflächen	6
8.3	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	7
8.4	Umwandlung öffentlicher Grünflächen	7
8.5	Flächen für Aufschüttungen	7
8.6	Anzupflanzende Bäume	8
8.7	Geltungsbereich 2	8
9	Planfestsetzungen im Textteil B	8
9.1	Redaktionelle Änderungen	8
9.2	Art der baulichen Nutzung	9
9.3	Flächen für Nebenanlagen	9
9.4	Flächen für den Verkehr.....	10
9.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
9.6	Grünflächen	10
9.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
9.8	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	11
9.9	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
9.10	Außenanlagen	12
9.11	Kennzeichnungen	12
9.12	Nachrichtliche Übernahmen	12
9.13	Hinweise	13
10	Grünordnung	13
11	Artenschutz	18
12	Städtebaulicher Vertrag	19
13	Rechtsgrundlagen	19

Anlage 1: Karte "Bewertung der Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich 1"

Anlage 2: Bebauungsplansatzung "Wohnbebauung Schersental II" (rechtsgültig seit 30.10.2012)

Anlage 3: Maßnahmenblatt A1

1 Einleitung

Auf Antrag des Herrn Torsten Schug, Schersental 26 in Sondershausen, vom 09.06.2015 wurde die 1. vereinfachte Änderung eingeleitet. Torsten Schug ist der Vertragspartner der Stadt Sondershausen für die Durchführung der 1. vereinfachten Änderung.

2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnbebauung Schersental II“ wurde im Geltungsbereich Baurecht geschaffen. Infolge einer Grundstücksteilung liegt eine Teilfläche des neuen Baugrundstücks 142/11 außerhalb des Geltungsbereichs und damit planungsrechtlich im Außenbereich. Nach dem Prinzip der Gleichbehandlung soll diese Teilfläche in den Geltungsbereich integriert werden. Die Tiefe dieses Baugrundstücks soll maßgebend für die sich nordöstlich anschließenden Baugrundstücke sein. Das Ziel ist, im erweiterten Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu verwirklichen.

Der 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans soll in seiner Größe nicht mehr nur ein Flurstück, sondern die gesamten Entwicklungsfläche der Sammel-Kompensationsmaßnahme „Ruderalflächen im Hammatal“ umfassen. Ziel der Kompensation ist es, durch biotopverbessernde Maßnahmen eine Wertsteigerung des Lebensraumes im naturschutzfachlichen Sinne zu erzielen.

Die 1. vereinfachte Änderung soll genutzt werden, einzelne Festsetzungen zur Verbesserung ihrer Eindeutigkeit umzuformulieren.

Die Grundzüge des Bebauungsplans sollen von der 1. vereinfachten Änderung unberührt bleiben.

3 Auswirkungen der Planung

Durch die 1. vereinfachte Änderung werden alle Flächen der Grundstücke, die zum Zweck der Bebauung geteilt worden sind, vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert. Für die privaten Grundstücke wird das Baurecht geschaffen, sie können nach den Vorgaben des Bebauungsplans im vollen Umfang baulich genutzt werden. Mit der Änderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der zu ändernden Geltungsbereichsgrenzen sichergestellt.

Durch die Erweiterung des 2. Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf die Gesamtfläche der Sammel-Kompensationsmaßnahme wird die Grundlage für die schrittweise und praxisorientierte Realisierung der geplanten Entwicklungsmaßnahmen in diesem Lebensraum geschaffen. Die ursprünglich angedachte vollständige Umgestaltung kleiner Teilflächen ist in der Praxis kaum umsetzbar.

4 Planerfordernis

Anlass der Planung ist der Antrag vom 09.06.2015 des Herrn Torsten Schug auf Änderung des Bebauungsplans.

Das Ziel, alle Grundstücke, die zum Zweck der Bebauung geteilt worden sind, in den Bebauungsplan zu integrieren, wird im Pkt. 2 formuliert. Die betroffenen Flurstückstei-

le der Baugrundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Zur Schaffung des Baurechts auf diesen Flächen müssen sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert werden. Dazu ist die Änderung des Bauleitplans zwingend erforderlich.

Mit Erarbeitung der ersten Bauanzeigen wurde festgestellt, dass die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf Grund der vorhandenen Grundstückszuschnitte kaum möglich ist.

Bewusst wurde damals die Unterschreitung der sonst üblichen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um die Minderung der ökologischen Qualität des Planareals aufzufangen und die Kosten des externen Ausgleichs für den Eingriff in die Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Um jedoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich durchzusetzen, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

5 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Nordthüringen trat mit der Bekanntgabe seiner Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger am 29.10.2012 in Kraft. Sondershausen wird im Regionalplan (s. Raumstrukturkarte) die Funktion eines „Mittelzentrums“ zugewiesen. In der „Raumnutzungskarte Ost“ des Regionalplans Nordthüringen wird die Fläche des Wohngebiets Schersental II als Siedlungsfläche dargestellt. Die Ziele der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans stehen den Zielen der Regionalplanung grundsätzlich nicht entgegen.

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

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Sondershausen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans stimmt mit den Zielen des Entwurfs des Flächennutzungsplans überein.

6 Wahl des Planverfahrens

Bebauungspläne und auch deren Änderungen sind aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Sondershausen verfügt aber über keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Im Pkt. 5 werden die Gründe erläutert, warum in absehbarer Zeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan zustande kommen wird. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans soll deshalb im vorzeitigen Verfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB erarbeitet werden. Es gibt dringende Gründe, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans schnell durchzuführen. Der Veranlasser der Planung hat im Wohngebiet Schersental II ein rollstuhlgerechtes Einfamilienhaus errichtet. Der südöstliche Bereich des Baugrundstücks befindet sich wie beschrieben im Außenbereich. Herr Schug beabsichtigt, hinter dem Wohngebäude mit dem Rollstuhl nutzbare Freiflächen anzulegen. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses und andere Bauvorhaben geschaffen werden. Die Stadt Sondershausen möchte mit der zügigen Durchführung des Änderungsverfahrens die zeitnahe Herstel-

lung der an die besonderen Lebensumstände angepassten Freianlagen unterstützen. Weiterhin soll im Geltungsbereich 2 Planungssicherheit für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden, die nicht auf der in der Satzung vom 26.05.2011 festgesetzten Geltungsbereichsfläche umgesetzt wurden.

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 nicht die Grundzüge der Planung berührt werden. Der Geltungsbereich 1 soll geringfügig erweitert werden. Die partielle Lageänderung der Geltungsbereichsgrenze und damit der rückwertigen Baugebietsgrenze erfolgt nach den gleichen Prinzipien wie zur Fassung der Satzung vom 26.05.2011. Die Geltungsbereichsgrenze im Südosten soll auch auf vorhandenen Flurstücksgrenzen verlaufen. Nur langgestreckte Flurstücke werden willkürlich durch die Geltungsbereichsgrenze geteilt, wobei vorhandene Grenzpunkte maßgebend für die Tiefenbegrenzung der Bauflächen sind. Insofern wird der Grundzug für die Bestimmung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht geändert.

Der Geltungsbereich 2 soll die gesamte Fläche der Sammel-Kompensationsmaßnahme „Ruderalflächen im Hammatal“ umfassen, um die zukünftige Flächennutzung in diesem Bereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen und naturschutzfachlichen Entwicklung darzustellen. Der Umfang der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen wird von der Darstellung des Geltungsbereichs nicht berührt. Der Grundzug der Planung, Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich 1 auf anderen Flächen als Teil der Sammel-Kompensationsmaßnahme „Ruderalflächen im Hammatal“ auszuführen, wird nicht geändert.

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 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

7 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Sondershausen an der Landesstraße L 1040 im Schersental.

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft:

- an der nordwestlichen Kante des Fußweges der Straße im Schersental,
- weiter an der Ostgrenze des Flurstücks 2346/138,
- im Südosten auf den rückwertigen Flurstücksgrenzen, zum Teil langgestreckte Flurstücke schneidend,
- entlang an der Westgrenze des Flurstücks 144/4, den Umring schließend.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Schersental II“ wird gegenüber dem Geltungsbereich der Satzung vom 26.05.2011 um eine Fläche von 766 m² erweitert.

Innerhalb des Plangebiets liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
Sondershausen	40	2346/138	793
		631 (teilweise)	134
		139/1	990
		139/4	483
		139/5	482
		140/26	507
		140/25	1.449
		140/5	99
		141/2 (teilweise)	1140
		141/1 (teilweise)	1169
		142/8 (teilweise)	941
		142/11	1.608
		143/2	805
		630	1.019
		629 (teilweise)	4.111
		8	144/5
	144/4		1.336
	469 (teilweise)		94
	6	456 (teilweise)	312
	Gesamtfläche		

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt rd. 1,84 ha.

8 Änderungen der Planfestsetzungen in der Planzeichnung

Teil A

8.1 Geltungsbereich 1

Der Geltungsbereich wird im Südosten um eine Fläche von 766 m² erweitert, sodass das neu gebildete Flurstück 142/11 vollständig in das Bebauungsplangebiet integriert ist. Die sich in nordöstlicher Richtung anschließenden, langgestreckten drei Flurstücke werden nach dem Gleichheitsprinzip in gleicher Tiefe wie das Flurstück 142/11 ideell durch die Geltungsbereichsgrenze geteilt.

Die Erweiterungsfläche wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und gehört zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Sie wird zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen. Für die Fläche gelten die Festsetzungen zur baulichen Nutzung des allgemeinen Wohngebiets auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

8.2 Umwandlung privater Grünflächen

Die „private Grünfläche“ im Süden des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 144/4 und 144/5 wird in eine Fläche des allgemeinen Wohngebiets umgewandelt. Sie wird Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die bisher ausgewiesene Baufläche auf den genannten, schmalen Grundstücken war relativ klein, sodass bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 die tatsächlich überbaubare Grundfläche für ein Wohngrundstück sehr gering war. Die mit großer Wahrscheinlichkeit auftreten-

den Konflikte zwischen Nutzung und zulässiger Überbaubarkeit sollen mit der Umwandlung entschärft werden. In diesem Zusammenhang wird auch die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zugunsten des Flächenanteils reduziert, auf dem Nebenanlagen im Rahmen der textlichen Festsetzungen errichtet werden dürfen.

8.3 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Parallel zur Landesstraße L 1040 verläuft auf deren südöstlicher Seite partiell ein Entwässerungsgraben, der perspektivisch das Oberflächenwasser aus dem Schersental in den Vorfluter Wipper abführen wird. Der Entwässerungsgraben wurde abschnittsweise verrohrt und ist derzeit in Teilen nicht mehr vorhanden bzw. nicht funktionstüchtig. Die Stadtverwaltung beabsichtigt aus ökologischen Gründen die Wiederherstellung des offenen Grabens. Auf der Grundlage der Entwurfsplanung „Ausbau des Schersentalgrabens im Bereich des Bebauungsplans Nr. 25“ vom 04.02.2011 vom Ingenieurbüro Reinhardt GmbH, Sondershausen, wird für jedes Grundstück die Lage, Höhe und Dimension der in den Zufahrten benötigten Durchlässe vorgegeben. In die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird die Lage des Entwässerungsgrabens nach der Entwurfsplanung übernommen und als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt. Die Durchlässe werden nicht zeichnerisch dargestellt. Ihre Lage wird als Einzelfallentscheidung von den zuständigen Behörden festgelegt.

8.4 Umwandlung öffentlicher Grünflächen

Auf den Wegestücken der Landesstraße L 1040

Die Wegestücke der Landesstraße L 1040 werden vollständig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Darstellung in der Planzeichnung Teil A soll der tatsächlichen Hauptnutzung entsprechen und die Grundstücksverhältnisse widerspiegeln. Der befestigte Straßenkörper der Landesstraße wird durch Straßenbegrenzungslinien gekennzeichnet. Die die Straße begleitenden Grünstreifen werden nicht mehr als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Sie werden als „Verkehrsgrün“ festgesetzt und sind damit Teil der Straßenverkehrsfläche. Die Begrünung der Flächen und deren Pflege werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Auf dem Grabenstück zwischen Landesstraße und Baugrundstücken

Südöstlich der Landesstraße L 1040 befinden sich die städtischen Grabenstücke 630 und 469. Auf diesen Grabenstücken soll der im Punkt 8.3 beschriebene Entwässerungsgraben errichtet werden, der in der 1. vereinfachten Änderung als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt wird. Diese Flächennutzung ist vorrangig und ersetzt die ursprüngliche Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Die Begrünung der Grabenböschungen hat nachrangige Bedeutung für die Grundstücksnutzung.

8.5 Flächen für Aufschüttungen

Die Festsetzung der „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ hat Auswirkungen auf die Lage und Größe der „Flächen für Aufschüttungen“. Die nordwestliche Grenze der „Flächen für Aufschüttungen“ reichte in der Ursprungsplanung bis auf die Wegestücke der Landesstraße L 1040. In der 1. Änderung verläuft sie parallel zur südöstlichen Grenze der „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“. Die Anhebung der Baugrundstücke durch Aufschüttung ist weiterhin zulässig.

8.6 Anzupflanzende Bäume

Gemäß textlicher Festsetzung 1.11.2 ist auf jedem Baugrundstück ein Laubbaum anzupflanzen. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume sollen nicht konkret im Bauleitplan bestimmt werden, sondern von den Grundstückseigentümern frei im Rahmen ihrer Grundstücksgestaltung gewählt werden können. Die ursprüngliche Zielsetzung, die Bäume nur auf den „privaten Grünflächen“ zuzulassen, wird aufgegeben, da bei der Wahl des Standortes mehrere Festlegungen zu beachten sind und diese zu Konflikten führen können: Die „private Grünfläche“ ist nur 10,0 m breit, sie wird von einer 2,0 m breiten „Fläche für Leitungsrechte“ zerschnitten, auf der Bäume nicht angepflanzt werden dürfen, der Abstand zwischen vorhandenen Bäumen (z.B. in der Baumallee) und anzupflanzenden Bäumen soll mindestens 8,0 m betragen, die Bäume müssen einen Abstand zu Gebäuden (mindestens 4,0 m) einhalten. Auf die Darstellung der anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken wird verzichtet, da dies nur bei der Festlegung genauer Standorte, z. B. bei Baumreihen entlang von Straßen, sinnvoll wäre.

8.7 Geltungsbereich 2

Der Geltungsbereich 2 umfasst in der 1. vereinfachten Änderung alle Flurstücke, die zur Sammel-Kompensationsmaßnahme „Ruderalflächen im Hammatal“ gehören. Der Geltungsbereich wird insgesamt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Darstellung entspricht dem städtebaulichen und naturschutzfachlichen Ziel dieser Maßnahme.

Die Fläche der Sammel-Kompensationsmaßnahme befindet sich im Hammatal und umfasst die Flurstücke 87/2, 521, 1016/84 und 1017/84 in der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen. Sie hat eine Größe von 21.648 m².

Die Stadtverwaltung Sondershausen beauftragte die „Vorbereitung biotopverbessernder Maßnahmen – Konzept für die Ruderalflächen im Hammatal“ (Büro für Ingenieurbiologie und Wasserbau Johannsen und Spundflasch, Oberbösa, 2006). Ziel der biotopverbessernden Maßnahmen ist die Schaffung naturnaher Biotopstrukturen. Es soll eine extensive, mesophile Feuchtgrünlandfläche mit randlichen Heckenstrukturen entwickelt werden (s. Anlage 3: Maßnahmenblatt A1).

Umfang und Wert der externen Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans „Wohngebiet Schersental II“ werden im Grünordnungsteil berechnet und textlich festgesetzt.

9 Planfestsetzungen im Textteil B

9.1 Redaktionelle Änderungen

9.1.1 Reihenfolge der Festsetzungen

Die Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise werden in der Reihenfolge entsprechend der Absätze des § 9 des Baugesetzbuches geordnet.

9.1.2 Einheitliche Bezeichnungen

Die Planzeichnung wird einheitlich „Planzeichnung Teil A“ und die textlichen Festsetzungen „Text Teil B“ genannt.

Die Straße im Schersental wird entsprechend ihrer Funktion und Widmung als „Landesstraße L 1040“ bezeichnet.

Da in der Baunutzungsverordnung nur die Begriffe „Stellplätze“ und „Garagen“ verwendet werden, erfolgt die Bezeichnung der Carports als „überdachte Stellplätze“.

9.1.3 Gesetzliche Grundlagen und Behörden

Die Bezüge auf gesetzliche Grundlagen sowie Zuständigkeiten von Behörden werden aktualisiert.

9.2 Art der baulichen Nutzung

9.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Zum besseren Verständnis werden in der 1. vereinfachten Änderung alle im § 4 BauNVO genannten Nutzungsarten der Festsetzung aufgeführt. Es wird eindeutig klargestellt, ob die Nutzungsarten allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind.

Damit sich das geplante „allgemeine Wohngebiet“ von einem „reinen Wohngebiet“ deutlicher unterscheidet, werden mit der 1. vereinfachten Änderung nachfolgende Nutzungsarten als ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Für Bauvorhaben dieser Nutzungsarten sind ein Bauantrag mit Antrag auf Ausnahme zu stellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einzelfallentscheidung getroffen, ob das konkrete Vorhaben den Zielen des Bebauungsplans entspricht und Konflikte mit der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung oder mit der Verkehrerschließung voraussichtlich ausgeschlossen bzw. als erträglich angesehen werden können.

9.3 Flächen für Nebenanlagen

9.3.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

In der Ursprungsplanung wurde bestimmt, auf welchen Flächen Stellplätze, Carports und Garagen zulässig sind. Auf der Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO wird in der 1. vereinfachten Änderung festgesetzt, dass diese Anlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind. Die Zielstellung der Festsetzung wird durch die Umformulierung nicht verändert.

9.3.2 Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche des Nebengebäudes wird auf 50 m² vergrößert, um dem erhöhten Platzbedarf der Grundstückseigentümer, insbesondere für die Lagerung von Brennholz, Rechnung zu tragen. Auf der Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO wird in der 1. vereinfachten Änderung festgesetzt, dass ein Nebengebäude auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn es als Nebenanlage „in Funktion und räumlich-gestalterisch einschließlich Gebäudehöhe und Lage der Hauptanlage zu- und untergeordnet ist“. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen zugelassen werden, das heißt für jede dieser Anlagen ist eine Baugenehmigung erforderlich. Im Bau-

genehmigungsverfahren prüft die Stadt, ob das beantragte Nebengebäude den genannten Grundsätzen entspricht.

Da sich die Bauflächen an einem Hangfuß erstrecken, soll den Grundstückseigentümern die Errichtung von Stütz- und Sockelmauern überwiegend zur Geländeregulierung gestattet werden. Auch diese Anlagen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Sockel- und Stützmauern sind für das Gartengebiet nicht typisch, überwiegend werden Höhendifferenzen durch Böschungen ausgeglichen. In begründeten Fällen sollen aber diese Anlagen auch zum Einsatz kommen dürfen.

Es wird klargestellt, dass Nebenanlagen sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“, die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden, unzulässig sind.

9.4 Flächen für den Verkehr

In der Festsetzung 1.6.1 wird in der 1. vereinfachten Änderung festgesetzt, dass Zufahrten auf die Landesstraße zu errichten sind. Die Anzahl der Zufahrten pro Baugrundstück wird auf „eine“ festgesetzt. Die Zufahrten sind in der notwendigen Breite zu errichten. Die Breite der Zufahrt soll nicht mehr pauschal auf 3,0 m festgesetzt werden, sondern im Einzelfall nach den örtlichen Gegebenheiten, wie dem Baumbestand, und in Abhängigkeit von der voraussichtlichen Fahrzeuggröße festgelegt werden. Die Entscheidung trifft die Stadtverwaltung Sondershausen im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Nordthüringen.

9.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Festsetzung 1.7.3 wird eindeutig festgelegt, dass alle „Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Bäumen oder Sträuchern freizuhalten sind.

9.6 Grünflächen

9.6.1 Private Grünflächen

Im eingefügten Punkt 1.8.1 wird das Ziel für die Ausweisung der privaten Grünfläche formuliert, durch entsprechende Bepflanzungen „Vorgärten“ anzulegen. Aufgrund ihrer Lage zwischen Landesstraße und Baufläche ist die Querung dieser Grünfläche zum Zweck der Erschließung der Bauflächen unvermeidbar. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden die zulässigen Flächen für die Erschließung innerhalb der Grünfläche nach Art der Nutzung, Größe und Art der Befestigung genau definiert, mit dem Ziel einer ähnlichen Gestaltung der Vorgartenbereiche. Auf den privaten Grünflächen sind weiterhin die Errichtung von Einfriedungen (gemäß Punkt 2.2.1 der örtlichen Bauvorschriften) und untergeordneter Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten dürfen (gemäß Punkt 1.5.1 der textlichen Festsetzungen) zulässig. Es wird festgelegt, dass der Stellplatz und die Einfriedung so zu errichten sind, im Sinne von Einordnung und Gestaltung, dass sie nicht zur Beeinträchtigung der Sicht im Einfahrtsbereich führen.

9.6.2 Öffentliche Grünflächen

Der Punkt 1.8.2 entfällt. Im Bebauungsplangebiet werden nach der 1. vereinfachten Änderung keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die öffentlichen Grünflächen auf den Wegestücken der Landesstraße L 1040 werden in «Verkehrsflächen» mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ umgewandelt. Auf den Grabenstücken 630 und 469 wird eine „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt (s. Punkte 8.3, 8.4 der Begründung).

9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In die Festsetzung wird der Hinweis aufgenommen, dass die Ausgleichsmaßnahme Bestandteil der Sammel-Kompensationsmaßnahme „Ruderalflächen im Hammatal“ ist und es sich damit nicht um eine separate, in sich abgeschlossene Maßnahme handelt. Im Text werden alle Flurstücke der Sammel-Kompensationsmaßnahme aufgeführt, die den Geltungsbereich 2 bilden. Die Festsetzung legt mit der Flächengröße und dem Ziel der Werterhöhung das Maß für den externen Ausgleich fest. Auf dieser Basis werden dann die finanziellen Kosten ermittelt, die von den Vorhabenträgern zu tragen sind.

Das Ziel der biotopwerterhöhenden Maßnahmen der Sammel-Kompensationsmaßnahme wird erläutert. Die Zusammenfassung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im „Maßnahmenblatt A1“ (s. Anlage 3 der Begründung). Das Maßnahmenblatt A1 ist Bestandteil der Festsetzung.

9.8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB sollen die Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb der Eingriffsflächen im Geltungsbereich 2 durchgeführt werden, den Grundstücken im Geltungsbereich 1 zugeordnet werden, auf denen der Eingriff zu erwarten ist. Mit der Einfügung der Festsetzung 1.10 wird klargestellt, dass die Eigentümer der Baugrundstücke im Geltungsbereich 1 zur Kostenübernahme der externen Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sind.

Die Satzung der Stadt Sondershausen zur „Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – c BauGB“ (rechtsgültig seit 25.09.2009) legt u. a. die Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung fest. Näheres wird durch den städtebaulichen Vertrag vom 03.08.2009 gemäß § 11 BauGB geregelt.

9.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.9.1 Flächen zum Anpflanzen

In der Festsetzung 1.11.1 wird die Art der zulässigen Bepflanzungen und das Ziel der gärtnerischen Nutzung auf der „Fläche zum Anpflanzen“ im Süden des Planungsgebietes (Flurstücke 144/4 und 144/5) formuliert. In der Ursprungsplanung gab es zu dieser Fläche keine textlichen Festlegungen.

9.9.2 Anpflanzen von Bäumen

Die Festsetzung 1.11.2 fasst die bisherigen Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken zusammen und ergänzt sie durch Aussagen zum Pflanzabstand und dem umgehenden Ersatz bei Abgang von Bäumen.

9.10 Außenanlagen

9.10.1 Grundstückseinfriedungen

Da zur Geländeregulierung der Baugrundstücke am Hangfuß Stütz- und Sockelwände zugelassen werden, sollen folgerichtig auch die Grundstückseinfriedungen auf Stützwänden zum Höhenausgleich zulässig sein. Die Festsetzung 2.2.1 wird um diesen Zusatz und Festlegung der zulässigen Höhen ergänzt.

9.10.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Festsetzung 2.2.2 wird entsprechend des § 88 Abs. 1 Nr. 4 der neuen Thüringer Bauordnung von 2014 umformuliert, der Inhalt der Festlegungen bleibt davon unberührt.

9.10.3 Gestaltung von Stellplätzen

Auf der Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 4 der Thüringer Bauordnung von 2014 kann nur die Gestaltung von Stellplätzen festgelegt werden. Die geänderte Festsetzung 2.2.3 bezieht sich deshalb nicht mehr auf die Garagenzufahrten. Aus dem gleichen Grund wird die Gestaltungsvorschrift (vormals 2.2.4) zu den Grundstücksanbindungen komplett gestrichen.

9.11 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird der Punkt „Kennzeichnungen“ neu aufgenommen, da sich das Gelände im Einwirkungsbereich des Bergwerks „Glückauf“ befindet. Die Bauherren müssen informiert werden, dass der ehemalige untertägige Kaliabbau Auswirkungen auf die Erdoberfläche hat. Die wichtigen, vom Markscheider des Bergwerks „Glückauf“ durch regelmäßige Senkungsmessungen ermittelten Daten zum Senkungsprozess werden in der Kennzeichnung aufgeführt. Weiterhin wird informiert, dass die gelegentlichen, kurzzeitigen Erschütterungen als Folge tektonischer Gebirgsentspannungen voraussichtlich keine potentielle Gefahr für Bauwerke darstellen. Die Erschütterungen werden seit Jahren von Messstationen des Bergwerks erfasst und von Sachverständigen bewertet. Die in der Normvorschrift DIN 4150 genannten Anhaltswerte für die Maximalbeträge wurden bisher nie erreicht.

Der vormalige, entsprechende „Hinweis“ auf den Einwirkungsbereich des Bergwerkes in der Ursprungsplanung wird gestrichen.

9.12 Nachrichtliche Übernahmen

In die „nachrichtlichen Übernahmen“ wird ein Unterpunkt zur Baumallee eingefügt, die nach dem Thüringer Naturschutzgesetz als „Geschützte Allee“ festgesetzt ist. Der vormalige „Hinweis“ in der Satzung von 2011 entfällt.

Weiterhin wird ein Unterpunkt zur Straße im Schersental aufgenommen, die als „Landesstraße“ nach dem Thüringer Straßengesetz gewidmet ist. Die Einstufung der Straße aufgrund ihrer Kategorie, Funktion und Lage wird erläutert.

9.13 Hinweise

Der Hinweis zur Anzeigepflicht von archäologischen Funden (Zeugnisse menschlicher Kultur) wird durch den Hinweis ergänzt, dass in Thüringen auch paläontologische Funde (Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens) sowie Münzfunde gemäß §§ 8, 16 ThürDSchG anzeigepflichtig sind. Die Bodendenkmale werden im § 2 Abs. 7 ThürDSchG in archäologische und paläontologische Denkmale unterteilt.

Der Hinweis zum Schutz des Baumbestandes bezieht sich ausschließlich auf die Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen. Die Baumallee im Schersental ist nach dem Thüringer Naturschutzgesetz geschützt (s. Nachrichtliche Übernahmen). Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis.

Der Hinweis zu den Zufahrten an der Landesstraße L 1040 wird ergänzt. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sie geeignete Maßnahmen oder entsprechende Anlagen errichten müssen, die die Ableitung von Oberflächenwasser von den Baugrundstücken auf den Straßenkörper verhindern.

Es wird ergänzt, dass den Unterlagen zur Beantragung der Zufahrt auch die von den Versorgungsträgern genehmigten Unterlagen zur Erschließung der Baugrundstücke mit Versorgungsleitungen beizufügen sind.

Weiterhin wird klargestellt, dass, sofern Bäume der geschützten Allee für die Zufahrt gefällt werden müssen, der Verursacher die Kosten dafür und auch für die Ausgleichskosten für den Eingriff in Natur und Landschaft zu tragen hat. Die Baummarken gefällter Bäume sind dem Straßenbauamt Nordthüringen zu übergeben.

Neu eingefügt wird ein Hinweis zu den besonderen Bedingungen der Erschließung mit Versorgungsleitungen. Es wird klargestellt, dass es keinen Rechtsanspruch auf die separate Erschließung jedes einzelnen Baugrundstücks gibt. Hausanschlussleitungen, die die Landesstraße L 1040 queren müssen, sollen vorzugsweise 2 oder mehrere Grundstücke erschließen. Die Erschließungsbedingungen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern und der Stadtverwaltung abzustimmen. Die genehmigten Unterlagen zur Erschließung sind sowohl im Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren als auch im Antragsverfahren für die Grundstückszufahrt vorzulegen. Vor Baubeginn sind die erforderlichen Versorgungs- und Entwässerungsanträge zu stellen. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sie sich im städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten für die Erschließung verpflichtet haben.

Ebenfalls neu eingefügt wird der Hinweis, dass die Vorhabenträger (Bauherren) die Errichtung einer Grundstückszufahrt und eines Durchlasses im Entwässerungsgraben bei der Stadtverwaltung Sondershausen, FB Bau und Ordnung, genehmigen lassen müssen. Den Anträgen sind detaillierte Planungsunterlagen beizufügen.

10 Grünordnung

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich geringfügig um eine Fläche von 766 m² vergrößert. Aus diesem Grund muss die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung angepasst werden. In diesem Zusammenhang werden die Ansätze zur Berechnung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen, die der Bilanzierung zur Satzung vom 26.05. 2011 zu Grund gelegt worden waren, überprüft. Das Hauptaugenmerk wird dabei auf die praxisnahe Umsetzung gelegt.

Nachfolgend werden die korrigierten Ansätze zur Bilanzierung zur 1. vereinfachten Änderung erläutert. Die Bezeichnungen der Flächen beziehen sich auf die Anlage 1

zur Begründung „Bewertung der Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich 1“.

1. Die Baufläche, die zur Berechnung der Grundflächenzahl GRZ = 0,3 herangezogen wird, setzt sich aus folgenden Einzelflächen zusammen:

E 4.1.1.1 Erholungsflächen 1	7.739 m ²
E 4.1.1.2 Erholungsfläche 2	652 m ²
E 4.1.2 Einzelanwesen, Gartenlauben	569 m ²
Erweiterungsfläche der 1. vereinfachten Änderung	766 m ²

Gesamte Baufläche	9.726 m ²
-------------------	----------------------

Maximale Grundfläche: 9.726 m ² x 0,3 (zulässige GRZ) =	2.918 m ²
Abzüglich vor Satzung versiegelter Fläche E 4.1.2	- 569 m ²

Maximal zu erwartende Eingriffsfläche	2.349 m ²
---------------------------------------	----------------------

2. Die Erholungsfläche im Baugebiet, die aufgewertet wird:

Gesamte Baufläche	9.726 m ²
Abzüglich maximaler Grundfläche	- 2.918 m ²

Erholungsfläche mit Aufwertung	6.808 m ²
--------------------------------	----------------------

3. Private Grünfläche, die aufgewertet wird, unter Berücksichtigung einer vergrößerten Fläche für Einfahrten und Stellplätze:

E 4.2.1 Erholungsfläche 3 (private Grünfläche)	2.791 m ²
Abzüglich Einfahrten, Stellplätze (in privater Grünfläche)	- 664 m ²

Private Grünfläche mit Aufwertung	2.127 m ²
-----------------------------------	----------------------

4. Einzelanwesen und Gartenlauben innerhalb der privaten Grünfläche.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Gebäude nicht innerhalb einer für die Umsetzung des Ausgleichs relevanten Zeitraum von weniger als 10 Jahren abgebrochen werden und deren vormalige Grundfläche begrünt wird. Die vorhandenen Grundflächen dieser Gebäude werden als versiegelt ohne anrechenbare Aufwertung angesetzt:

E 4.2.2 Einzelanwesen (Gartenlauben, Garagen)	108 m ²
---	--------------------

Alle anderen Flächenanteile bleiben in der Bewertung der Biotoptypen mit ihren Bedeutungsstufen sowohl im Bestand (vor dem Eingriff) als auch in der Planung (nach dem Eingriff) ohne Änderung.

Die Aufwertung der privaten Erholungsflächen im Baugebiet von „durchschnittlich“ (Bestand) bis auf „struktureich“ (Planung) soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

1. Stellplätze auf dem Grundstück sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen, z. B. mit breitfugigen Pflasterbelägen, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke. Eine komplette Versiegelung dieser Flächen wird ausgeschlossen.
2. Private Gartenflächen
Alle nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
3. Flächen zum Anpflanzen
Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Überbauungen jeglicher Art sind unzulässig.
4. Private Grünflächen
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind durch die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Vorgarten zu gestalten. Ausgenommen sind die Zufahrt inkl. Zugang und Ausrundungen, ein PKW-Stellplatz und untergeordnete Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten dürfen. Zur Minimierung der Flächenanteile, die überbaut werden dürfen, wird die Zufahrt, die gleichzeitig der Zugang ist, auf eine Breite von 3,0 m und die Fläche des PKW-Stellplatzes auf 15,0 m² beschränkt.
5. Private Pflanzungen von Bäumen
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum 2. Wuchsordnung anzupflanzen. Der Standort auf dem Grundstück kann frei gewählt werden. Der Mindestpflanzabstände zwischen vorhandenen und anzupflanzenden Bäumen soll zur ungestörten Kronenausbildung ≥ 8 m betragen. Das Thüringer Nachbarrecht ist zu beachten. Es sind standortheimische Arten zu verwenden.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich 1 muss eine externe Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich 2 ausgeführt werden. Die gesetzliche Grundlage bildet der § 1a BauGB.

Die Stadt Sondershausen entwickelt seit einigen Jahren die Sammel-Kompensationsmaßnahme „Ruderalflächen im Hammatal“. Die Fläche der Sammel-Kompensationsmaßnahme befindet sich im Hammatal und umfasst die Flurstücke 87/2, 521, 1016/84 und 1017/84 in der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen. Sie hat eine Größe von 21.648 m². Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (2006) bestand die Fläche aus Grünland sowie genutzten und aufgegebenen Gärten. Auf den ungenutzten Gärten und einem Teil der Grünlandflächen entwickelte sich eine Ruderalvegetation. Der Boden ist überwiegend feucht-nass und nährstoffreich. Aufgrund der Vegetationsstrukturen und der Größe der Fläche ist sie für die Ausweisung einer Sammel-Kompensationsmaßnahme geeignet. Die Stadtverwaltung Sondershausen beauftragte das Planungskonzept „Vorbereitung biotopverbessernder Maßnahmen – Konzept für die Ruderalflächen im Hammatal“ (Büro für Ingenieurbiologie und Wasserbau Johannsen und Spundflasch, Oberbösa, 2006). Ziel der biotopverbessernden Maßnahmen ist die Schaffung naturnaher Biotopstrukturen. Es soll eine extensive, mesophile Feuchtgrünlandfläche mit randlichen Heckenstrukturen entwickelt werden.

Dazu wird die Stadt Sondershausen folgende Teilmaßnahmen schrittweise durchführen:

- Abbruch von Gebäuden (Bungalows),
- Fällen und Roden von Koniferen,
- Umwandlung von Gartenstrukturen (einschließlich Abbruch- und Rodungsflächen) in Grünland,
- Anlegen mehrerer, verschieden großer Laichgewässer für Amphibien,
- Unterpflanzung von Pappeln und Umtrieb in Erlenbruchwald,
- Anpflanzung von Heckenstrukturen in drei Bereichen,
- Ergänzung einer Baumreihe mit Obstgehölzen.

Zur Biotopentwicklung sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich:

- Anwuchs- und Entwicklungspflege angepflanzter Gehölze,
- Extensive Pflege der Grünlandflächen durch Hutung und/oder 1-2malige Mahd pro Jahr (das Mähgut ist zu entfernen)

Da sich der größte Teil der Grundstücke in Privateigentum befand (2006), müssen diese Grundstücke von der Stadt erworben werden. Der Ankauf von zwei Flurstücken konnte bereits realisiert werden. Die städtischen Flächen werden verpachtet. Der Pächter nutzt die Flächen zur Beweidung mit Schafen.

Die Realisierung der biotopverbessernden Maßnahmen plant die Stadtverwaltung Sondershausen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Finanzmittel aus Kostenerstattungsbeiträgen. Sie muss die Entwicklung der Sammel-Kompensationsmaßnahme in sinnvollen Schritten planen und ausführen.

Der Geltungsbereich 2 der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Schersental II“ umfasst die Gesamtfläche der Sammel-Kompensationsmaßnahme im Hammatal. Der erforderliche Wert der externen Ausgleichsmaßnahme entspricht dem Wert des Kompensationsdefizits im Geltungsbereich 1.

Die festgesetzte Flächengröße von 1.829 m² ergibt sich aus der Wertsteigerung der Biotopflächen der Sammel-Kompensationsmaßnahme. Der zu zahlende Kostenerstattungsbeitrag errechnet sich aus den geschätzten Kosten für die Umsetzung und Pflege der biotopverbessernden Maßnahmen der Sammel-Kompensationsmaßnahme.

Bewertung der Eingriffsflächen u. Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich 1 (Planungsgebiet)								
Eingriffsfläche	Flächengröße m²	Bestand		Planung		Bedeutungsstufendiff. Eingriffsschwere	Flächenäquivalent	
		Biototyp	Bedeutungsstufe	Biototyp	Bedeutungsstufe		Wertverlust	Wertzuwachs
E 1	1.646	Verkehrsflächen (L1040), Asphalt (keine Veränderung = keine Bewertung)						
E 2	581	Verkehrsflächen (Fuß-/Radweg), Pflaster (keine Veränderung = keine Bewertung)						
E 3.1	239	Verkehrsflächen alter Schotterweg	15 (Code 9200, BS 15)	Verkehrsflächen alter Schotterweg	15 (Code 9200, BS 15)	0	0	0
E 3.2	115	Verkehrsflächen (Weg) alter Schotterweg	15 (Code 9200, BS 15)	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (privat)	durchschnittlich bis strukturreich 25 (Code 9390, BS 25)	+ 10	0	1.150
E 4.1.1.1 + E 4.1.2 + E 4.1.1.2 (30 %)	9.726 * 0,30 = 2.918 - 569 (E 4.1.2) = 2.349	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (privat)	durchschnittlich 20 (Code 9390, BS 20)	Einzelanwesen (Wohnhäuser)	versiegelt V 0 (Code 9130, BS V)	- 20	46.980	0
E 4.1.1.1 + E 4.1.2 + E 4.1.1.2 (70 %)	9.726 * 0,70 = 6.808	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (privat)	durchschnittlich 20 (Code 9390, BS 20)	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (privat)	durchschnittlich bis strukturreich 22 (Code 9390, BS 22)	+ 2	0	13.616
(E 4.1.1.2)	652	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (privat)	durchschnittlich 20 (Code 9390, BS 20)	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (privat)	durchschnittlich 20 (Code 9390, BS 20)	0		
(E 4.1.2)	569	Einzelanwesen (Gartenlauben, Wohnhäuser)	versiegelt V 0 (Code 9130, BS V)	Einzelanwesen (Gartenlauben, Wohnhäuser)	versiegelt V 0 (Code 9130, BS V)	0		
E 4.2.1	2.127	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (privat)	durchschnittlich 20 (Code 9390, BS 20)	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (privat)	durchschnittlich bis strukturreich 22 (Code 9190, BS 22)	+ 2	0	4.254
E 4.2.1 (Zufahrten u. Stellplätze)	664	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (privat)	durchschnittlich 20 (Code 9390, BS 20)	Verkehrsflächen (wassergebundene Decke)	versiegelt V 5 (Code 9200, BS 5)	- 15	9.960	0
E 4.2.2	108	Einzelanwesen (Gartenlauben, Garagen)	versiegelt V 0 (Code 9130, BS V)	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (privat)	versiegelt V 0 (Code 9130, BS V)	0	0	0
E 5	1.346	Verkehrsbeleitgrün (beidseitig der Straße)	durchschnittlich 20 (Code 9280, BS 20)	Verkehrsbeleitgrün (beidseitig der Straße)	durchschnittlich 20 (Code 9280, BS 20)	0	0	0
E 5 (Zufahrten)	77	Verkehrsbeleitgrün (beidseitig der Straße)	durchschnittlich 20 (Code 9280, BS 20)	Verkehrsflächen (wassergebundene Decke)	versiegelt V 5 (Code 9200, BS 5)	- 15	1.155	0
E 6	739	Fließgewässer schmal (Graben)	40 (Code 2400, BS 40)	Fließgewässer schmal (Graben)	40 (Code 2400, BS 40)	0	0	0
E 6 (Zufahrten)	90	Fließgewässer schmal (Graben)	40 (Code 2400, BS 40)	Verkehrsflächen (wassergebundene Decke)	versiegelt V 0 (Code 9130, BS V)	- 40	3.600	0
E 7	829	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (öffentlich)	strukturreich 30 (Code 9390, BS 30)	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (öffentlich)	strukturreich 30 (Code 9390, BS 30)	0	0	0
E 7 (Zufahrten)	122	Erholungsfläche, Grünfläche aller Art (öffentlich)	strukturreich 30 (Code 9390, BS 30)	Verkehrsflächen (wassergebundene Decke)	versiegelt V 5 (Code 9200, BS 5)	- 25	3.050	0
E 8		Allee, Baumreihen (geschützte Allee) - Flächennaturdenkmal (keine Veränderung = keine Bewertung)						

Summe 18.409

64745 19020

ausgleichende Differenz: 45725

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich 2 (außerhalb Planungsgebiet)								
Maßnahme	Flächen- größe m ²	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufendiff. Eingriffs- schwere	Flächenäquivalent	
		Biotoptyp	Bedeutungs- stufe	Biotoptyp	Bedeutungs- stufe		Wert- verlust	Wertzu- wachs
A	1.829	extensiv ge- nutzte Äcker, Ackerbrachen, krautige Grün- landbrachen	20 <small>(Code 4100, 4179,, 4700, BS 20)</small>	nasses bis feuchtes, ex- tensiv genutz- tes Grünland, Feuchtwiesen	45 ¹⁾ <small>(Code 4230, 4240, BS 45)</small>	25	0	45.725

¹⁾ Die Bedeutungsstufe wurde am 11.06.2008 mit Frau Engelhardt von der Unteren Naturschutzbehörde vom Landratsamt Kyffhäuserkreis abgestimmt.

Ausgleich: 45.725

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

- Flächenäquivalent Eingriff
- Flächenäquivalent Ausgleich Geltungsbereich 1
- Flächenäquivalent Ausgleich Geltungsbereich 2

Eingriff Ausgleich

- 64.745
+ 19.020
+ 45.725

Flächenäquivalent gesamt

- 64.745 + 64.745

Ergebnis

Der im Geltungsbereich 1 erwartete Eingriff in Natur und Landschaft kann mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen im vollen Umfang (im Verhältnis 1 : 1) ausgeglichen werden. Die Anforderungen der Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz werden durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erfüllt.

Die Vorhabenträger (Bauherren) zahlten den ermittelten Kostenerstattungsbeitrag gemäß städtebaulichem Vertrag vom 03.08.2009 vor dem Eingriff. Der überwiegende Anteil des Geldbetrages wurde bereits für die Umwandlung einer Gartenbrache in eine Grünlandfläche einschließlich der Rodung von 40 Fichten verwendet. Der Restbetrag kann z. B. zur Anpflanzung von Strauchhecken in diesem Bereich genutzt werden.

Mit der Abführung der Kostenerstattungsbeiträge auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages vom 03.08.2009 zwischen der Stadt Sondershausen und den Vorhabenträgern der Satzung vom 26.05.2011 sind die Verpflichtungen der Vorhabenträger zu den externen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich 2 bereits vollständig erfüllt. Die Festlegung zusätzlicher externer Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

11 Artenschutz

In der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich 1 um eine Fläche von 766 m² vergrößert. Das auf dieser Fläche vorhandene Biotop entspricht im Charakter dem im Grünordnungsplan bewerteten Biotop „Erholungsflächen, Grünflächen aller Art (privat)“ (E 4.1.1.1). Die im Grünordnungsplan zur Sat-

zung vom 26.05.2011 durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtungen treffen auf die Ergänzungsfläche vollständig zu und bedürfen keiner weiteren Ergänzung.

In den „Hinweisen“ wird auf die allgemein gültigen Regelungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen. Beispielhaft werden konkrete Regelungen zur Vermeidung von typischen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgeführt.

12 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Sondershausen hat mit dem Antragsteller Herrn Torsten Schug, Schersental 26 in Sondershausen, einen städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnbebauung Schersental II“ vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Gegenstand des Vertrages sind die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Planung der 1. vereinfachten Änderung auf Kosten des Antragstellers sowie die Übernahme der Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, soweit sie durch die 1. vereinfachte Änderung verursacht werden.

13 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
2. 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),
3. 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),
4. 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),
5. 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 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
7. 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 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626),

9. 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),10.
10. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 2082),
11. 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),
12. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG) vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450),
13. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153),
14. Thüringer Gemeinde- und Kreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91),
15. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.12.2015 (GVBl. S. 185),
16. 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),
17. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648),
18. Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267),
19. 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).
20. Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.02.2014 (GVBl. S. 45).
21. 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).

Sondershausen, den 28.09.2017