



Stadt Sondershausen

Begründung

der Ergänzungssatzung Nr.10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“

Verfahrensstand:

Satzung

Sondershausen Oktober 2021

Präambel

zur Aufstellung
der Ergänzungssatzung Nr. 10
„Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT
Immenrode“
der Stadt Sondershausen

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: Satzung Oktober 2021

Stadt / Gemeinde: Stadt Sondershausen

Ansprechpartner: Fachgebiet Planung und Hochbau
Fachbereich Bau und Ordnung
Frau Silvia Stein
Sitz: Carl-Schroeder-Str.9
Tel.: 03632 622(0) 203
E-Mail: stadtplanung@sondershausen.de

Auftragnehmer: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner: Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Sondershausen Oktober 2021

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil	3
1.1.	Angaben zur Stadt Sondershausen	3
1.2.	Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung.....	3
1.3.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	4
1.4.	Planunterlagen.....	5
1.5.	Begriffsdefinitionen.....	5
1.6.	Planverfahren.....	5
2.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen	6
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
2.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen.....	7
2.4.	Landschaftsplan Schernberg / Großfurra.....	7
2.5.	Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Sondershausen	7
2.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	8
2.7.	Sonstige Nutzungsregelungen	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung	8
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB	11
5.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	12
6.	Artenschutzfachliche Ausführungen.....	12
7.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB	13
7.1.	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB.....	13
7.2.	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB.....	15
7.3.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB.....	15
8.	Erschließung	15
9.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege.....	16
9.1.	Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung	16
9.2.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB	16
9.3.	Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	16
9.4.	Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.....	17
9.5.	Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB.....	18
10.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung	18
11.	Planverfasser	18

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1. Allgemeiner Teil

1.1. Angaben zur Stadt Sondershausen

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Sondershausen lebten mit Stand vom 31. Dezember 2019 insgesamt 21.290 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 20.121 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Sondershausen ist Kreisstadt und Sitz der Kreisverwaltung des Kyffhäuserkreises. Der Stadt Sondershausen wurde im Regionalplan Nordthüringen (RP – NT) die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Stadt übernimmt damit die Funktion, den über die Grundversorgung hinaus bestehenden gehobenen, seltener auftretenden und qualifizierten Bedarf des Verflechtungsbereiches abzudecken.

Lage der Stadt Sondershausen im Raum

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

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

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

Ortsteil Immenrode

Charakteristisch für den Ortsteil Immenrode ist seine Entwicklung als Haufendorf mit mehreren Mehrseitenhöfen. Immenrode ist durch überwiegende Mischbebauung mit einem dichten Ortskern, zum Teil grünen Innenhöfen, sowie Ortsrandbereiche mit Hausgärten und Grabeländern geprägt.

Das ursprünglich selbstständige Dorf wurde am 1. Januar 1996 Ortsteil der Einheitsgemeinde Schernberg, die ihrerseits am 1. Dezember 2007 in die Stadt Sondershausen eingemeindet wurde.

Der Ortsteil verfügte zu diesem Zeitpunkt über eine Einwohnerzahl von 468 Einwohnern (Stand 31.12.1995, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Immenrode liegt westlich der Kernstadt Sondershausen in einer Entfernung von ca. 10 km.

1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Stadt Sondershausen wird die Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am südlichen Rand der Ortslage des Ortsteiles Immenrode gelegenen Fläche in die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ aufgestellt. Damit soll der betroffene Bereich planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden, um dort weiteres Wohnen zu ermöglichen. Ziel ist es, im Geltungsbereich der Satzung die Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die östliche Teilfläche des Flurstückes 342/52 der Flur 1 Gemarkung Immenrode mit einer Fläche von ca. 1.080 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 385 müNNH.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteiles Immenrode und wird über die Straße „Hinter den Gärten“ erschlossen.

An das Plangebiet grenzen:

- Im Westen die bereits vorhandene Bebauung des Flurstückes 342/52 (Wohnbebauung und Nebenanlagen,
- Im Norden der Rittelgraben und die „Dorfstraße“,
- Im Osten und Süden die kommunale Straße „Hinter den Gärten“ an.

In südlicher und östlicher Richtung schließen sich im Weiteren einzelne Gärten, der Bolzplatz des Ortsteiles sowie landwirtschaftliche Flächen an. Der Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage erfolgt an der westlichen Grenze des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Straße „Hinter den Gärten“, welche östlich und südlich an den Geltungsbereich anschließt und das Grundstück erschließt, ist bedarfsgerecht mit einer gut befahrbaren Schotterdecke ausgebaut. Die nördlich des Grundstückes verlaufende Dorfstraße verfügt über eine Asphaltdeckung.

Das Grundstück kann an die zentralen Trink- und Abwasserversorgungsanlagen angeschlossen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Stadt Sondershausen die Flächen des Geltungsbereiches, welche sich direkt an die bebaute Ortslage anschließen und erschlossen sind, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort für eine junge Familie planungsrechtlich vorbereiten.

Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Dabei wird die bauliche Nutzung bereits erschlossener und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren generellen baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen.

Im Übrigen stellt die geplante Bebauung eine Abrundung der Ortslage dar. Die Bebauung der Ortslage ist in diesem Bereich damit abgeschlossen. Die Stadt Sondershausen plant an dieser Stelle kein weiteres Ausufern der Bebauung der Ortslage in den Landschaftsraum hinein.



Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)
Lage des Plangebietes im Süden des Ortsteiles Immenrode

1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens und Bilanzierungsmodell herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999

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

1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.000)
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweisen
- Teil 5 – Verfahrensvermerken (erst Bestandteil der Satzung)
- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB,
- dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen.

1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

Das Plangebiet selbst besteht aus 2 Geltungsbereichen:

Geltungsbereich 1- Satzungsgebiet zur Errichtung baulicher Anlagen, „Plangebiet 1“

Geltungsbereich 2- Satzungsgebiet für festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, „Plangebiet 2“.

Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als „Entwurf“ zu verstehen.

1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ wird gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB, durchgeführt.

Entsprechend des Textes des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist bedarf die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keiner Genehmigung. Die Satzung unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Kyffhäuserkreis.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist, nach durchgeführtem Planverfahren, der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ anschließend durch die Stadt Sondershausen ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Ergänzungssatzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung liegt derzeit im so genannten „Außenbereich“; somit sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen und zu beurteilen. Um Planungs- und Baurecht entsprechend der Intention der Stadt zu schaffen ist es notwendig, die Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beigefügt. Nach Rechtskraft der Satzung beurteilen sich Bauvorhaben im Geltungsbereich nach den getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Die Stadt Sondershausen liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Ihr wurden die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeschrieben. Zum Grundversorgungsbereich der Stadt Sondershausen gehören die Stadt Sondershausen selbst, Badra (Gemeinde Kyffhäuserland) und Hachelbich (Gemeinde Kyffhäuserland).

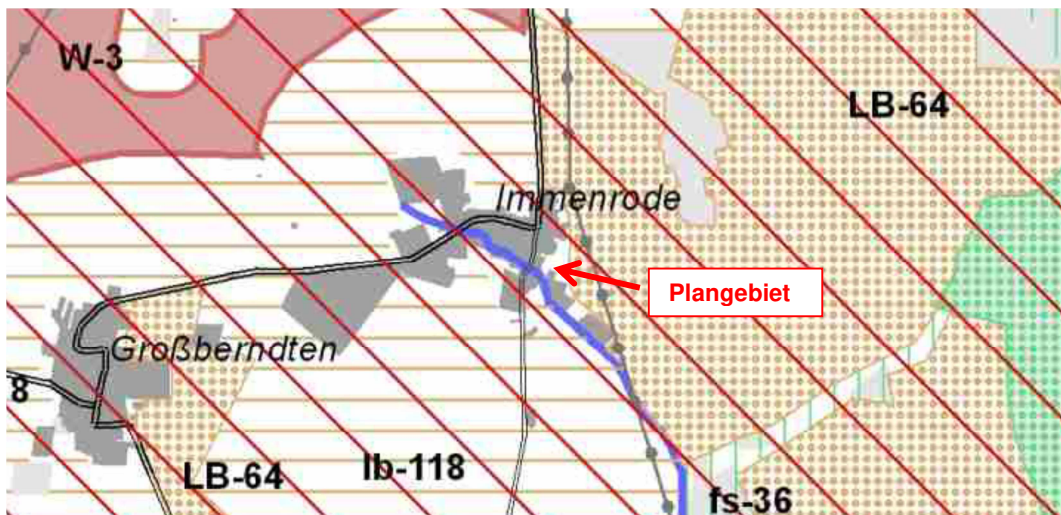
Da es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um ein Grundstück zur Arrondierung der Ortslage im Süden handelt (raumordnerisch zulässige Dimensionen für den Eigenbedarf), wird seitens der Stadt Sondershausen davon ausgegangen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Planvorhaben nicht tangiert werden (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung des geplanten Vorhabens). Das Plangebiet grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und befindet sich auf Flächen, die bisher keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Die Flächen liegen gemäß Raumnutzungskarte im Unschärfbereich oder unmittelbar angrenzend an die graue, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesene Fläche.

Gemäß Karte 4-1 Tourismus befindet sich die gesamte Ortslage von Immenrode im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 5 „Hainleite“.

Im raumordnerischen Grundsatz G 4-24 heißt es dazu:

„G 4-24 Das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Hainleite soll für Wander-, Erholungs-, Natur-, Camping- und Kulturtourismus sowie für die stadtnahe Erholung erhalten und entwickelt werden. Durch die weitere Aufwertung der touristischen Infrastruktur in Verbindung von Landschaftserleben, kulturellen und sportlichen Freizeitaktivitäten soll eine leistungsfähige Tourismuswirtschaft gefestigt werden.“

Die Inhalte der Ergänzungssatzung haben keinen Einfluss auf das Vorranggebiet, da es sich lediglich um die Abrundung der Ortslage von Immenrode handelt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

Die Stadt Sondershausen geht davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Ergänzungssatzung nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und die Stadt somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen

Die Stadt Sondershausen verfügt für den Ortsteil Immenrode über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

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

2.4. Landschaftsplan Schernberg / Großfurra

Im Landschaftsplan Schernberg / Großfurra aus dem Jahre 1999 wird dem Geltungsbereich 1 unter Pkt. 7.3.5 „Siedlungsbrief Immenrode“ der Biotoptyp 9351 – Garten in Nutzung zugewiesen. Geltungsbereich 2 erhielt den Biotoptyp 9122 – ländliche Prägung.

Im Punkt Entwicklungsziele und Maßnahmen sind zum einen der Erhalt und die bauleitplanerische Absicherung des alten gewachsenen Ortskernes bzw. der gut ausgeprägten Ortsränder als Ziele definiert. Zum anderen ist die Vermeidung flächiger Bebauung in den Gartenbereichen, Einzelhausbebauung in Abhängigkeit vom Strukturreichtum der Gärten zu prüfen.

Im Geltungsbereich 1 wird durch die Festsetzungen der Ergänzungssatzung die Vorgaben zur Realisierung eines Einfamilienhauses inklusive deren Nebenanlagen geschaffen. Mit den im Geltungsbereich 2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Anlagen einer Streuobstwiese) sollen den o.g. Entwicklungszielen Rechnung getragen und eine ortstypische Arrondierung geschaffen werden.

Aufgrund der geringen überplanten Fläche mit dem Ziel der Entwicklung eines Einfamilienhausstandortes und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme zur Aufwertung des direkt angrenzenden südlichen Ortsrandes geht die Stadt Sondershausen davon aus, dass die Aussagen des Siedlungsbriefes von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind.

2.5. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Sondershausen

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

2.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die Stadt Sondershausen geht davon aus, dass durch die Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert werden. Ungeachtet dessen wurden die benachbarten Gemeinden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt und haben im Planverfahren keine Bedenken vorgetragen.

2.7. Sonstige Nutzungsregelungen

Weitere Schutzgebiete des Naturschutzes und des Wasserrechtes sowie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht betroffen.

Archäologische Belange

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist eine mittelalterliche Dorfbefestigung belegt, so dass mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz Neubek. vom 14. April 2004, /Änderung vom 23. November 2005), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden muss.

Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.“

Geologische Belange

Das Bebauungsvorhaben liegt in einem weitflächigen Verbreitungsgebiet der sog. Ceratitenschichten des Oberen Muschelkalkes, die im Bereich der Muschelkalkhochfläche südlich des Steilhanges der Hainleite anstehen. Insbesondere der Randbereich der Hochfläche ist durch zahlreiche Verkarstungserscheinungen wie Erdfälle und Oberflächenwasserversinkungen gekennzeichnet. Diese beruhen auf der Subrosion- d. h. der Lösung und Wegführung der salinaren Bestandteile sowie dem Zusammenbruch der so entstandenen Hohlräume- in den unterlagernden Schichten des Mittleren Muschelkalkes.

Der Baugrund besteht aus einer Wechsellagerung kristalliner plattiger Kalksteine mit grauen bis graugrünen, oberflächlich zumeist replastifizierten Ton-Mergelsteinlagen. In der schmalen Aue des Rittelgrabens weisen die Festgesteine eine Überdeckung durch fluviatile quartäre Lockergesteine auf. Die an der Basis ausgebildeten Kiessande werden von tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm, überlagert.

Lagebedingt ist der Standort durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Betreffs der Subrosionsproblematik ist festzustellen, dass das Auftreten von Erdfällen oder Senken am Bebauungsstandort rezent jederzeit möglich ist, auch wenn im unmittelbaren Umfeld bisher keine Subrosionserscheinungen bekannt sind. Auch ist das Vorhandensein bisher unerkannter, natürlicher oder anthropogen verfüllter Senken möglich, deren oft mehrere Meter mächtige Lockergesteinsfüllungen sehr ungünstige Gründungseigenschaften aufweisen können.

Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse sollte entsprechend ausgelegt werden, um die Eignung als Baugrund nachzuweisen

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist der § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 sowie die §§ 34 (5) und (6) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

- die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3),
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die in den räumlichen Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen einbezogenen Fläche des östlichen Teilbereiches des Flurstückes 342/52 der Flur 1 Gemarkung Immenrode werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- westlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der Straße „Hinter den Gärten“ mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit 1,5 bis 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche für die Grundstücke im Bereich der Straße Hintern den Gärten / Dorfstraße wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4 ermittelt.

Damit wird sich der geplante Einfamilienhausstandort, unter Maßgabe der in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen, in die angrenzende städtebauliche Struktur einfügen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Ergänzungssatzung nicht begründet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne § 1 (6) Nr.7b BauGB („...die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes...“) zu erwarten sind (vgl. auch nachfolgende Checkliste).

Die Satzung erzeugt somit keine bodenrechtlich relevanten Spannungen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, und straßen-, trinkwasser- und abwasserseitig erschlossen.





Abb.1 + 2, Westlich und Südwestlich an das Plangebiet 1 angrenzende Bebauung der Ortslage Immenrode (Bereich Hinter den Gärten)



Abb.3, Nordwestlich an das Plangebiet 1 angrenzende Bebauung der Ortslage Immenrode (Bereich Dorfstraße)



Abb. 4, Plangebiet 1 mit südlich und östlich verlaufender Straße „Hinter den Gärten“

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
Schutzgüter			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima / Luft“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x	
Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG		x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x	
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
Sonstige			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Die Flächen der o.a. als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden im Grünordnungsplan (Eingriff-Ausgleichsbilanzierung) bewertet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Plangebietes 1.080 m², GRZ 0,4 => GR von 432m²) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

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

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

Die Stadt Sondershausen verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. einem Einfamilienhaus durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

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

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

Durch die in Rede stehende Satzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene, angrenzende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und zu entwickeln. Weiterhin soll für bereits erschlossene Flächen eine bauliche Nutzung ermöglicht werden. (Plangebiet 1)

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

Die Auswirkungen der Ergänzungssatzung sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird. Die Beeinträchtigungen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 2 kompensiert.

6. Artenschutzfachliche Ausführungen

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

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

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

Der Geltungsbereich 1 stellt derzeit eine extensiv genutzte Grünfläche mit Baumbestand dar. Dieser Baumbestand wird zum Teil durch die Festsetzungen der Satzung im Erhalt gesichert. Ein Vorkommen von Brutvögeln innerhalb der Bäume des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Baumaßnahmen haben deshalb nur innerhalb des Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG), um die Brutzeiten nicht zu beeinträchtigen.

Die Flächen des Geltungsbereiches 2 stellen intensiv genutzte Grünflächen (ehemaliger Weidennutzung) dar. Das Artenpotenzial ist daher sehr eingeschränkt. Aktuell sind die Flächen durch Ablagerungen und Verdichtungen deutlich anthropogen vorbelastet.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes 2 gibt es derzeit nicht.

Dessen unbenommen gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

7. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB

7.1. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB

Die Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen besteht aus 2 Geltungsbereichen.

Geltungsbereich 1: Eingriffsgebiet – Flächen die für eine Bebauung vorgesehen sind,

Geltungsbereich 2: Ausgleichsgebiet – Flächen mit Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen der Ergänzungssatzung.

Der Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung umfasst – wie bereits ausgeführt – eine ca. 1.080 m² große Teilfläche des Flurstückes 342/52 der Flur 1 der Gemarkung Immenrode.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, das Plangebiet 1 für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken planungsrechtlich vorzubereiten.

Diese Nutzung schließt sich an die derzeit im Westen bereits vorhandene, angrenzende Wohnbebauung der Dorfstraße an und fügt sich künftig in die Ortslage ein, ohne Nutzungskonflikte zu erzeugen.

Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung des westlich angrenzenden Bereichs vorgeprägt. Künftige Bauvorhaben müssen sich an dieser Struktur orientieren und ihr Bauvorhaben entsprechend einfügen.

Aus dieser Vorgabe des städtebaulichen Bestandes ergeben sich für eine künftige Bebauung

- die Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes (gem. § 4 BauNVO) sowie
- eine GRZ von 0,4

ohne dass dafür Festsetzungen in der Ergänzungssatzung getroffen werden.

Folgende Festsetzungen werden zusätzlich in der Ergänzungssatzung getroffen:

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sind im Plangebiet eine maximale Firsthöhe von 9,00 m und eine maximal Traufhöhe von 7,50 festgesetzt worden.

Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.

Die Lage des Höhenbezugspunktes wird in der Planzeichnung festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße „Dorfstraße“ in Verlängerung der westlichen Grenze des Geltungsbereiches 1 (GB 1) der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 235 der Flur 1 Gemarkung Immenrode.

Die Anordnung der Hauptbaukörper, festgesetzt durch die Baugrenze, erfolgt mit dem Ziel, die Neubebauung mit Bezugnahme auf westlich des Plangebietes angrenzende Bebauung der Ortslage anzuordnen.

Die Untere Wasserbehörde wies in ihrer Stellungnahme vom 24.09.2021 darauf hin, dass die nordwestliche Begrenzung des Satzungsgebietes der Rittelbach bildet und sich dadurch innerhalb des Geltungsbereiches 1 (GB1) ein gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen befindet.

Die Baugrenze wurde dahingehen angepasst. Der Abstand vom Rittelbach bis zur Baugrenze beträgt im nordwestlichen Bereich nun 5 m, um die Funktionen des Gewässerrandstreifens (Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen) nicht einzuschränken.

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsmaßnahmen) gerecht zu werden, wurden im § 3 der Textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen in einem weiteren Geltungsbereich (GB 2) getroffen.

Zum Ausgleich des, durch die zulässige bauliche Nutzung und Überbauung der Grundstücksflächen des Geltungsbereiches 1 (GB 1) entstehenden Eingriffes sind im Geltungsbereich 2 (GB 2) 10 Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss; Pflanzabstand der Bäume untereinander 10 m) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche anzulegen und durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.

Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist einerseits die Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Dorfrandbereich, andererseits die Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes zur Sicherstellung ortstypischer Ortsränder.

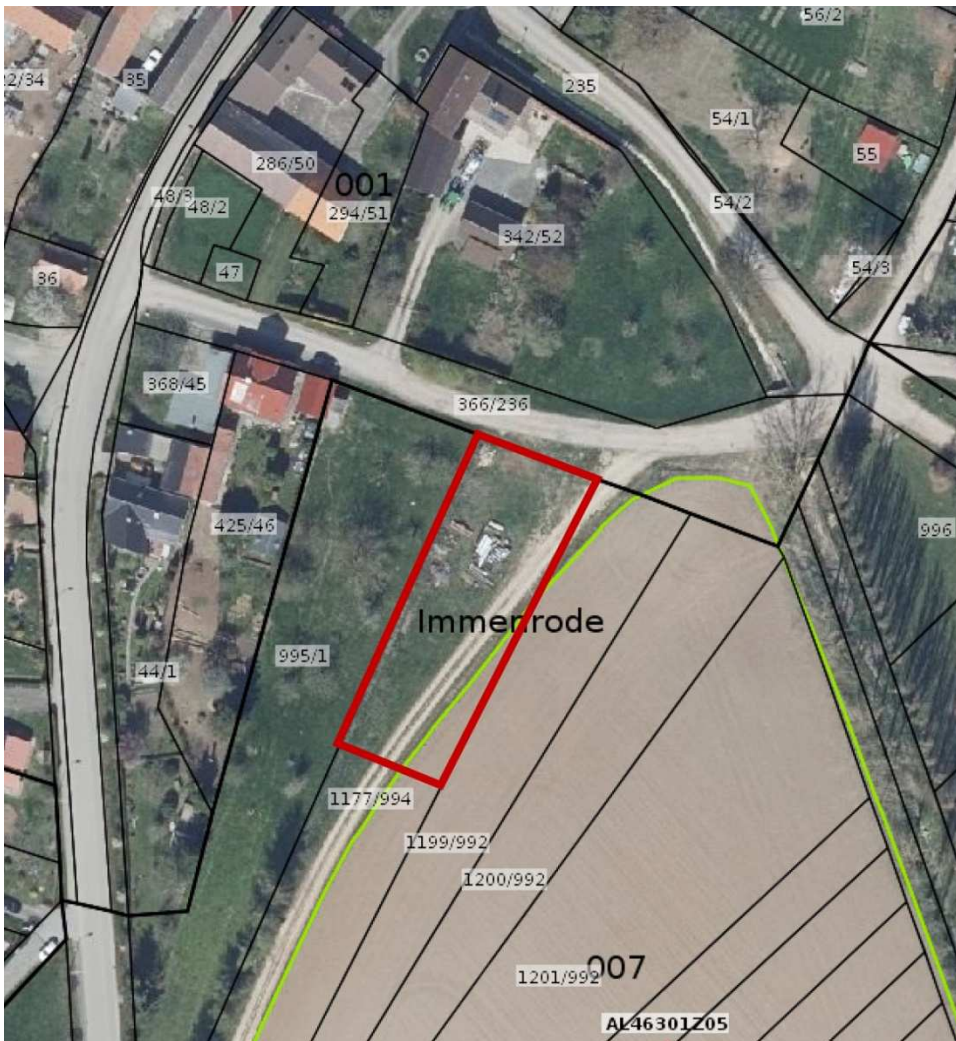
Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) zu 103 % ausgeglichen werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches 2 umfasst den nördlichen Bereich des Flurstückes 1177/994 der Flur 7 Gemarkung Immenrode mit einer Größe von 1.000 m².

Sie befindet sich in privatem Besitz des Bauherren (Geltungsbereich 1). Eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist damit gesichert. Die Fläche befindet sich nur zu einem geringen Anteil innerhalb eines landwirtschaftlichen Feldblockes und steht aus diesem Grund für eine Umnutzung zur Verfügung. Aktuell werden auf der Fläche verschiedene Materialien abgelagert, außerdem ist der Bereich in Teilen durch Befahrung verdichtet und weist eine deutliche anthropogene Vorbelastung auf. Ursprünglich wurde die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 5, Plangebiet 2 – Fläche die für Ausgleichsmaßnahmen bestimmt wird



Geltungsbereich 2 mit angrenzendem Feldblock

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

7.2. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzfachlicher oder wasserrechtlicher Schutzgebiete. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht berührt.

8. Erschließung

Der Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ wird über die südlich des Plangebietes verlaufende Straße „Hinter den Gärten“ erschlossen. Diese Straße ist bedarfsgerecht mit einer befahrbaren Schotterdecke ausgebaut.

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze der Elektroenergieversorgung (Stadtwerke Sondershausen) im Bereich „Hinter den Gärten“.

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird über einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze des Trink- und Abwasserzweckverbandes Helbe-Wipper im Bereich „Hinter den Gärten“ sichergestellt.

Die Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt über einen Anschluss an den zentralen Schmutzwasserkanal des TAZ „Helbe-Wipper“ im Bereich „Dorfstraße“.

Auf dem Grundstück anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral zurückzuhalten und zu versickern bzw. abzuleiten. Die Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr der „Dorfstraße /Hinter den Gärten“ in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Kyffhäuser integriert.

9. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

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

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

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

9.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 1.080 m². Die städtebaulichen Werte, die aus der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Struktur abgeleitet wurden, sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes in der Anlage 1 zu entnehmen.

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

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

9.3. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

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

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

Durch die in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 432 m², durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich 2 (GB 2) vollständig ausgeglichen:

Auf der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung zum Erhalt von zwei, sich auf dem Grundstück befindlichen, Bäumen. Des Weiteren wird folgende Textliche Festsetzung getroffen:

*§ 3 (1) Innerhalb des Geltungsbereiches 2 (GB 2), auf dem Flurstück 1177/994 der Flur 1 Gemarkung Immenrode, sind 10 Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss; Pflanzabstand der Bäume untereinander 10 m) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche anzulegen und durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.*

Die im Geltungsbereich 2 (GB 2) neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Ergebnis der in der Anlage enthaltenen Bewertungstabelle zur Eingriff- Ausgleichbilanzierung ist ein zu 103 % erfolgter Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Eine Zuwegung ist weiterhin gewährleistet. Das Flurstück 1177/994 der Flur 7, Gemarkung Immenrode schließt im südlichen Bereich an das Flurstück 1054, Flur 7 Gemarkung Immenrode an, welches sich ebenfalls im Besitz des Bauherrn befindet. Über dieses Flurstück ist ein ausreichender Anschluss an die Landesstraße L2083 (Dorfstraße) gewährleistet, sodass die Erreichbarkeit der Landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Im Bereich der Kompensationsmaßnahmen (Norden des Flurstückes 1177/994, Flur 7) ist keine Zuwegung vorgesehen.

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

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

ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	13.460 öW
- Bewertung Bestand:	- 32.400 öW
= Bilanz:	- 18.940öW

Kompensationsmaßnahme im festgesetzten Geltungsbereich 2 (GB 2).

ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	40.000 öW
- Bewertung Bestand:	- 20.000 öW
= Bilanz:	20.000 öW

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als zu 103 % ausgeglichen angesehen werden. Durch die Planung tritt somit keine wesentliche ökologische Verschlechterung der Bestandssituation ein und ist deshalb nicht als „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu bewerten.

9.5. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt durch die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung. Dabei werden alle Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen im Geltungsbereich 2 (GB 2) der Ergänzungssatzung erbracht.

10. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

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

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

11. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Sondershausen, Oktober 2021