



Stadt Sondershausen

Begründung des Bebauungsplan Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß § 10 BauGB

Sondershausen April 2022

Präambel
zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 08
„Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“
der Stadt Sondershausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Verfahrensstand: Rechtsplan April 2022

Auftraggeber:	Stadt Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen
Ansprechpartnerin:	Frau Stein Bauamt Tel.: (03632) 622197 email: stein@sondershausen.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartnerin:	Frau Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin

Sondershausen, April 2022

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 08
„Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“
der Stadt Sondershausen
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Verfahrensstand: Rechtsplan April 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Stadt Sondershausen	3
2.	Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.	Wohnbauflächenanalyse in der Stadt Sondershausen – OT Schernberg	5
4.	Auftrag und Ausarbeitung	6
5.	Begriffsdefinitionen.....	7
6.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	7
7.	Inhalt der Planunterlagen.....	8
8.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	8
9.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	9
9.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
9.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	9
9.3.	Flächennutzungsplan.....	10
9.4.	Landschaftsplan Schernberg / Großfurra.....	11
9.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	11
9.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	11
9.7.	Sonstige Nutzungsregelungen	11
10.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB.....	13
10.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB.....	13
10.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB	14
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB	14
12.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	17
13.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	18
13.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	18
13.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	19
13.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	19
13.4.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	19
13.5.	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	20
14.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	20
15.	Nachrichtliche Übernahmen (§§ 9 (6), (6a) BauGB)	20
16.	Erschließung	20
17.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	21
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	21
19.	Planverfasser	21

1. Angaben zur Stadt Sondershausen

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Sondershausen lebten mit Stand vom 31. Dezember 2020 insgesamt 21.034 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 20.121 ha. Zur Stadt Sondershausen gehören, neben der Kernstadt Sondershausen die Ortsteile Berka, Großberndten, Großfurra, Himmelsberg, Hohenebra, Immenrode, Kleinberndten, Oberspier, Schernberg, Straußberg und Thalebra.

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 Gemeinde 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 Schernberg

Der Ortsteil Schernberg liegt im Südwesten der Kreisstadt Sondershausen am südlichen Rand der Hainleite.

Die Gemeinden Schernberg, Immenrode, Hohenebra, Thalebra, Kleinberndten, Großberndten und Straußberg schlossen sich 1993 zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammen. 1996 wurden die Orte nach Schernberg eingemeindet. Im Dezember 2007 erfolgte dann die Eingliederung der Gemeinde Schernberg in die Kreisstadt Sondershausen.

Der Ortsteil verfügte zu diesem Zeitpunkt über eine Einwohnerzahl von 1.178 EW (Stand 31.12.1995, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung eines Wohnstandortes nördöstlich der Straße „Am Bahnhofsberg“ (Kreisstraße 5), im Südosten des Ortsteils Schernberg.

Auslöser der Planung ist die Absicht der Stadt Sondershausen auf den südlichen Teilbereichen der Flurstücke, 570/12, 574/1, 1364/574, 1154/574, 1155/574 sowie dem Flurstück 570/9, Flur 14, Gemarkung Schernberg einen neuen Standort für 4-6 Einfamilienhäuser zu entwickeln. Dieser Planungsabsicht liegen konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken zugrunde. Die Grundstücksflächen stehen eigentumsrechtlich für eine Bebauung zu Wohnzwecken zur Verfügung. Die geplante Wohnbebauung schließt eine städtebauliche Lücke zwischen der Bebauung der Ortslage und einem, derzeit im Außenbereich gelegenen und zu Wohnzwecken genutzten Grundstück entlang der Nordseite der Straße „Am Bahnhofsberg“.

Die Stadt Sondershausen hat in den letzten 20 Jahren mit stetig sinkenden Einwohnerzahlen zu kämpfen. So sank die Einwohnerzahl nach den Eingemeindungen im Jahre 2007 von 24.182 Personen auf 21.034 Personen im Jahr 2020 um ca. 13% ab. Ziel der Stadt ist es, junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen, diese Familien damit langfristig als Einwohner an die Stadt zu binden und somit der Gefahr weiterer Abwanderungen aktiv entgegen zu steuern. Aus diesem Grund hat die Stadt das Planverfahren zur Schaffung von 4-6 Bauplätzen für Einfamilienhäuser, auf sofort verfügbaren Flächen die eine städtebauliche Lücke schließen und kein Ausufer der Ortslage Schernberg hervorrufen, eingeleitet.

Aus Sicht der Stadt Sondershausen wird mit der angestrebten baulichen Ergänzung in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung der Straße Am Bahnhofsberg (Arrondierung der Ortslage), unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen.

Die Grundstücke werden derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet. Damit wäre die geplante Nutzung aktuell nicht genehmigungsfähig.

Die Stadt Sondershausen hat daher nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich „Am Bahnhofsberg“,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB),
- effektive Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- konfliktfreies Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung der Ortslage,
- Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Sondershausen (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und ohne der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt werden.

Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses beschleunigten Planverfahrens gem. § 13b BauGB für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 10.1 der Begründung.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat aus den oben dargelegten Gründen am 22.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ gefasst und damit das erforderliche Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13b BauGB eingeleitet.



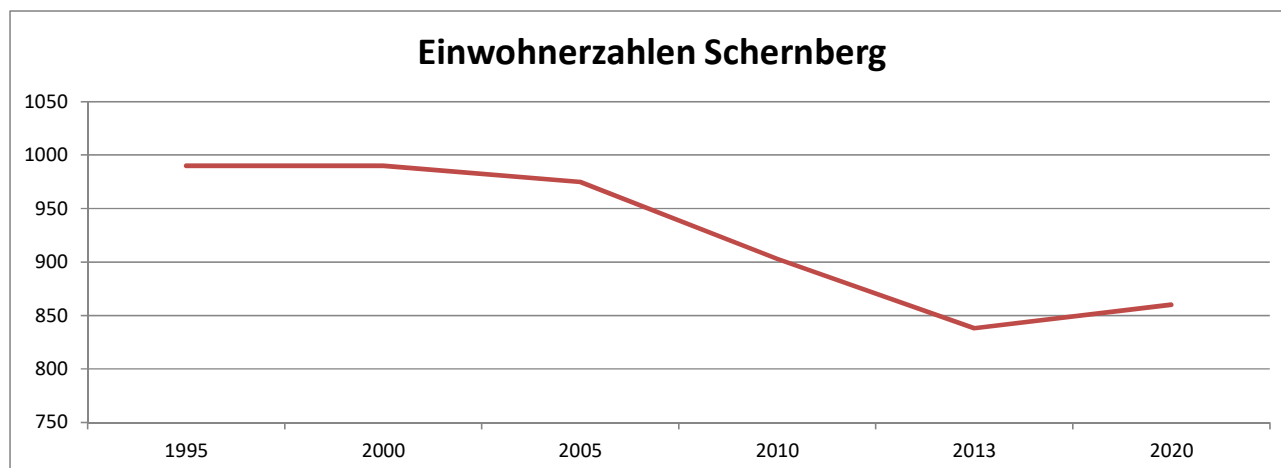
Lage des Plangebietes im Südosten der Ortslage Schernberg

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

3. Wohnbauflächenanalyse in der Stadt Sondershausen – OT Schernberg

Im Ortsteil Schernberg leben 860 Einwohner. Die Einwohnerzahlen sind seit 1995 insgesamt rückläufig. Bis zum Jahr 2013 sanken sie um ca. 13 % relativ stark von 990 auf 838 EW. Ab 2014 ist eine Stagnation bzw. ein leichter Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen.

Diesen Trend möchte die Stadt Sondershausen unterstützen. Ziel ist es, dem bestehenden Baulandbedarf für junge Familien kurzfristig verfügbare Angebote entgegenzustellen.



Entwicklung der Einwohnerzahlen im heutigen Ortsteil Schernberg

Quelle: Stadt Sondershausen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes wurde der Ortsteil Schernberg auf Baulückenpotenziale und Leerstände hin untersucht. In der u.a. Abbildung sind die Potenziale innerhalb des Ortsteils dargestellt.

Im Ergebnis der Analyse von Leerständen bzw. Baulücken in dem Ortsteil wird deutlich, dass prinzipiell ein angemessenes Angebot an Bauplätzen in der Ortslage zur Verfügung steht. Diese Grundstücke befinden sich ausschließlich in privatem Besitz. Seitens der Eigentümer besteht in den überwiegenden Fällen kein Interesse, die Flächen als Bauland zu veräußern. Dem gegenüber steht das mangelnde Interesse von potenziellen Bauherren, leer stehende und oft sanierungsbedürftige Gebäude aus einem längeren Leerstand zu kaufen und zu sanieren bzw. umzubauen.

Da kurzfristige Lösungen für dieses Dilemma nicht absehbar sind und eine Nachfrage für Bauplätze aktuell besteht, hat sich die Stadt Sondershausen entschieden, die in Rede stehende Planung aktiv aufzulegen. Dabei wurde eine künftige bauliche Nutzung des Plangebietes schon seit Jahren vorbereitet. Schon im Flächennutzungsplan des Ortsteiles Schernberg aus dem Jahre 1992 sind die Flächen des Geltungsbereiches als Erweiterungsflächen des Dorfgebietes dargestellt. Im Landschaftsplan Schernberg / Großfurra aus dem Jahre 1999 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits als zu entwickelnder Wohnstandort ausgewiesen.

Weiterhin handelt es sich bei dem Plangebiet um eine städtebauliche Lücke, die durch die geplante Bebauung geschlossen werden kann. Die künftigen Wohnhäuser können über die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen in der Bahnhofstraße erschlossen werden.

Außerdem umfasst die Entwicklung von maximal 6 Bauplätzen eine Größenordnung, die ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen aus dem Ortsteil selbst mit aktuell 860 Einwohnern, dient.

Im Ortsteil Schernberg existieren drei Ergänzungssatzungen, die in den jeweiligen Bereichen den Siedlungsbereich abrunden und zudem alle vollständig bebaut sind. Bebauungspläne, in denen noch freie Wohnbauflächen ausgewiesen sind, sind im Ortsteil Schernberg nicht vorhanden.

Ungeachtet der vorliegenden Planung bleibt es das Ziel der Stadt Sondershausen, weiterhin Bauherren für die bestehenden Leerstandsobjekte zu finden und die Einwohner zu animieren, freie Baulücken zur Verfügung zu stellen. Ein weiteres Ausufer der Ortslage ist nicht vorgesehen und seitens der Stadt auch nicht städtebaulich gewollt.



Baulückenpotenziale innerhalb der Ortslage Schernberg

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

4. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen beauftragt.

5. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet.

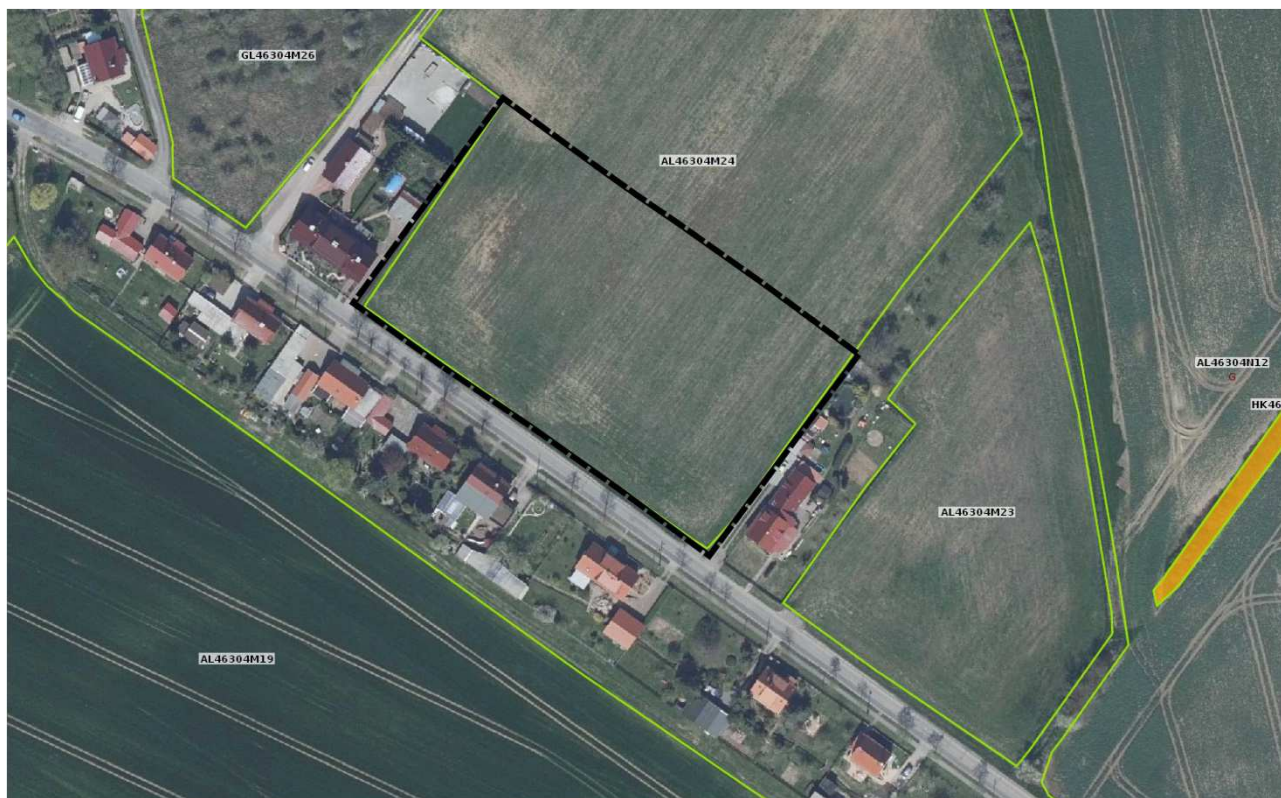
6. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 9.380 m² liegt im Südosten des Ortsteiles Schernberg. Es befindet sich in einer Höhenlage von ca. 300 müNHN. Das Gelände des Plangebietes steigt nach Norden und Osten hin leicht an.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie sind Teil des Feldblockes AL46304M24. Der Eigentümer hat bereits den Bewirtschafter der Flächen informiert. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die entsprechenden Pachtverträge wirksam gekündigt.

Im Südwesten grenzen die Flächen an die Straße „Am Bahnhofsberg“ (Kreisstraße K5) inklusive der bereits vorhandenen Bebauung. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Bebauung der Ortslage begrenzt. Im Nordosten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Die Nutzungsstruktur ist in den westlich, südlich und nördlich angrenzenden Bereichen der im Zusammenhang bebauten Ortslage, als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Das Plangebiet stellt eine städtebauliche Lücke auf der Nordseite der Straße „Am Bahnhofsberg“ dar, welche mit der Bebauung der Flächen geschlossen werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ umfasst die südlichen Teilbereiche der Flurstücke, 570/12, 574/1, 1364/574, 1154/574, 1155/574, sowie das Flurstück 570/9, Flur 14, Gemarkung Schernberg.



Städtebauliche Struktur der an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche sowie Lage im Feldblock
Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)



Plangebiet mit angrenzender Wohnbebauung entlang der Straße „Am Bahnhofsberg“

7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ bestehen aus:

dem Planteil mit:

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

und der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt. Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

8. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG)
- Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf kommunaler Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan des Ortsteiles Schernberg

Hinweis:

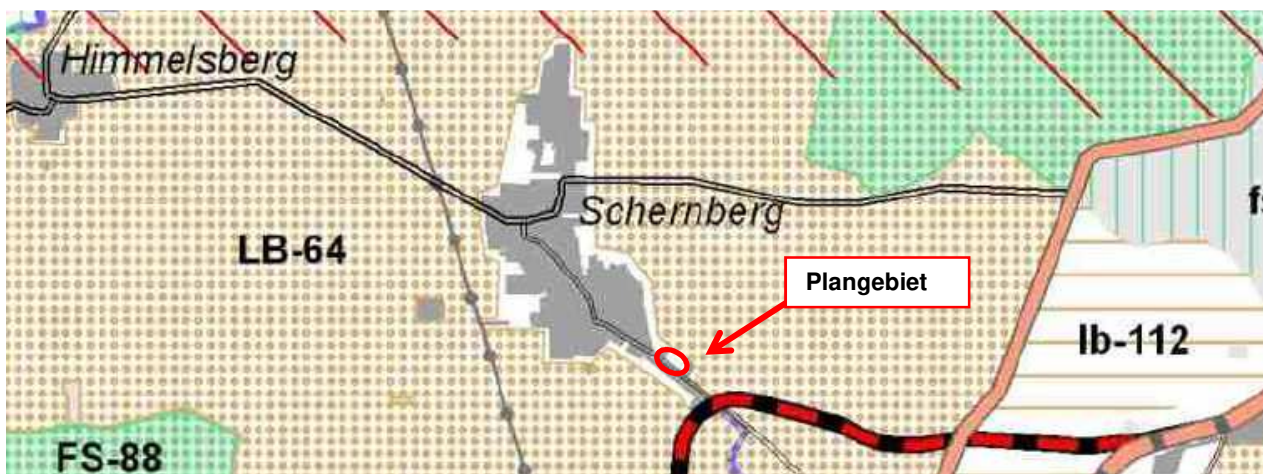
Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, zum Zeitpunkt des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Stadtrat Sondershausen gültige Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes befinden sich planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden sich bauliche Vorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB beurteilen.

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



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

Die Stadt Sondershausen liegt im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist im Regionalplan Nordthüringen 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.

Der Stadt Sondershausen als Mittelzentrum obliegt damit die Aufgabe in Ihrem Einzugsbereich, den Belangen der Einwohner im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, zur Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse ausreichend Rechnung zu tragen und Raum zu geben.

Die mit dem Bebauungsplan bezweckte planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnnutzung für 4-6 Einfamilienhäuser, auf einer Fläche von ca. 0,9 ha, dient der Deckung des Eigenbedarfes und erzeugt keine raumbedeutsame Relevanz.

Der räumliche Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Schernberg. Für das Plangebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerischen Grundsätze.

Gemäß Raumnutzungskarte schließt sich nördlich an das Plangebiet das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung „LB – 64 um Schernberg“ an. Das Vorranggebiet selbst ist von dem Plangebiet nicht betroffen. Durch die festgesetzte Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Vorranggebiet zu erwarten.

Die Stadt Sondershausen geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt. Sie kommt somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nach.

9.3. Flächennutzungsplan

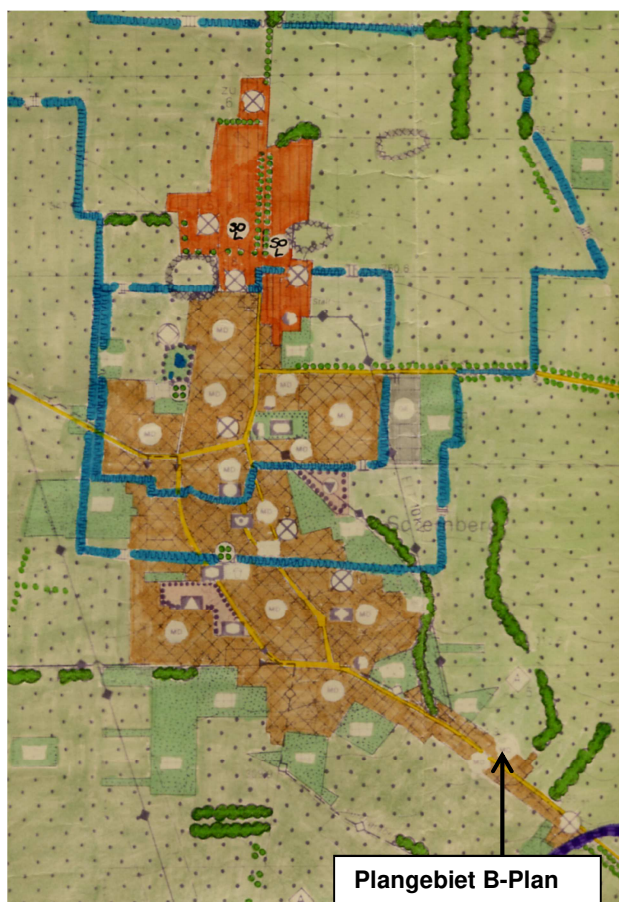
Die Stadt Sondershausen besitzt für den Ortsteil Schernberg einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung des Ortsteiles Schernberg darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte Plangebiet ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnnutzung kann gem. § 8 (2) BauGB prinzipiell aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 16.11.2021 heißt es zum Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB:

„Die hier beabsichtigte Planung liegt im Ortsteil Schernberg und ist damit Bestandteil des o.g. (Teil-) Flächennutzungsplanes, der wegen dem Zeitablauf und geänderten Rahmenbedingungen seine originäre Aufgabe, Entwicklungsgrundlage für Bebauungspläne zu sein, im Wesentlichen verloren haben dürfte. [...]. Insoweit entspricht der (Teil) Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 nicht den „vorausehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ wie es der § 5 Abs. 1 BauGB verlangt. [...].

Der bestehende (Teil-) Flächennutzungsplan kann im vorliegenden Fall nicht als wirksame Entwicklungsvorlage angesehen werden.“



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schernberg

Folgt man dieser Argumentation, kann im vorliegenden Fall nur der § 8 (4) BauGB zur Anwendung kommen. Ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe ihn erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht wird.

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

- Die Stadt Sondershausen verfolgt das städtebauliche Ziel, mit der planungsrechtlichen Entwicklung eines Wohnstandortes für maximal 4 - 6 Einfamilienhäuser im Ortsteil Schernberg kurzfristig den Eigenbedarf an Wohnbauflächen zu decken. Die Grundstücke stehen auch eigentumsrechtlich für diese Nutzung zur Verfügung. Die Gemeinde möchte damit aktiv dem Einwohnerschwund und der Abwanderung der jungen Einwohner entgegenwirken.
- Weiterhin soll durch die bauliche Nachnutzung bereits komplett erschlossener und durch die nordwestlich und südöstlich angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Flächen, einer baulichen Entwicklung in den Landschaftsraum entgegen gesteuert werden.

- Unter Pkt. 3 der Begründung wurde eine Bedarfsanalyse hinsichtlich vorhandener Wohnbauflächenpotenziale innerhalb des Ortsteils Schernberg vorgenommen. Aus dieser geht hervor, dass:
 - im Ortsteil keine Bebauungspläne existieren, welche Wohnbauflächen ausweisen,
 - alle vorhandenen Baulücken, sowie leerstehende Gebäude eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stehen,
 - die Einwohnerzahl im Ortsteil Schernberg seit 2013 stagnieren bzw. leicht steigen.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass der in Rede stehende Bebauungsplan der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Sondershausen nicht entgegenstehen wird und die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB nachhaltig gesichert werden kann. Nur bei der Durchführung des Planverfahrens als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB kann das beabsichtigte Investitionsvorhaben zeitnah realisieren werden.

9.4. Landschaftsplan Schernberg / Großfurra

Im Landschaftsplan Schernberg / Großfurra aus dem Jahre 1999 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. Karte 8.6.1 Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption von Naturschutz und Landschaftspflege im Siedlungsraum bereits als zu entwickelnder Wohnstandort ausgewiesen.

Die Aussagen des Landschaftsplanes stehen den Inhalten des Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

9.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

9.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Durch den Bebauungsplan Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

9.7. Sonstige Nutzungsregelungen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzfachlicher oder wasserrechtlicher Schutzgebiete.

Archäologische Belange

Im Umfeld des Planbereiches sind bereits archäologische Funde belegt, da sich dort eine mittelalterliche Wüstung befindet.

Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der 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

Der geplante Baustandort befindet sich im Verbreitungsgebiet der flach nach Südwesten einfallenden Ceratitenschichten des Oberen Muschelkalkes. Diese über 50 m mächtige, sich aus Mergel-, Ton- und Kalksteinen aufbauende Schichtenfolge wird von Kalksteinen, Dolomiten und dolomitischen Mergelsteinen mit Anhydrit- und Gipseinschlüssen unterlagert, die dem Mittleren Muschelkalk angehören. Die salinaren Bestandteile des Mittleren Muschelkalkes befinden sich in Auslaugung.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse sowie der geomorphologischen Position muss das Plangebiet nach dem Subrosionskataster des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-I-3 zugeordnet werden. **Es handelt sich dabei um ein Gebiet, in dem die Bildung von Erdfällen und -ein- Senkungen häufig vorkommt (aktives Erdfallgebiet).**

Zwei Senken nördlich des Plangebietes in weniger als 100 m Entfernung sind Zeugnisse eines aktiven Subrosionsgeschehens, welches hauptsächlich an geologische Störungen und die damit oft verbundene höhere Wasserwegsamkeit gebunden ist. Die Existenz älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend ist eine geringere Gefährdungsklasse ausgewiesen - hier ist die Bildung von Erdfällen und -einsenkungen möglich, kommt aber nur selten vor. Es ist allerdings zu beachten, dass die Abgrenzung in der Natur fließend ist.

Aus der vorab dargestellten geologischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise hohes Gefährdungspotential für den Baustandort. Nach BauGB § 9 (5) sind Behörden und Bauherren in solchen Gebieten, in denen Bebauungen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Hangrutschungen) erfordern, auf diese möglichen Gefahren hinzuweisen.

In diesem Zusammenhang ist die Durchführung von Baugrunduntersuchungen unter besonderer Berücksichtigung der Subrosionsproblematik im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen erforderlich. Dabei ist der Untergrund hinsichtlich Art und Umfang derart zu erkunden, dass seine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann.

Über möglicherweise erforderliche bautechnische und sicherheitstechnische Maßnahmen entscheiden Bauherr und Planer in Zusammenarbeit mit einem Baugrundgutachter.

Unter Berücksichtigung der Subrosionsgefährdung bzw. einer möglichen anthropogenen Induzierung von Subrosionsprozessen ist auf eine konzentrierte bzw. punktuelle Versickerung von Dach - und Oberflächenwässern zu verzichten.

Belange des Bodenschutzes

Nach § 4 Abs. 1 - 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind nachfolgende Vorsorge- und Schutzmaßnahmen bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme zu berücksichtigen:

- Beim Umgang mit Baumaschinen sowie Betriebs- und Hilfsstoffen ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in das Erdreich gelangen.
- Mutterböden (humushaltige Oberböden) sind gesondert aufzunehmen und getrennt von übrigen Erdstoffen zu lagern. Die Zwischenlagerung und die Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV), wenn das unbelastete Bodenmaterial am Herkunftsort wiederverwendet wird.
- Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Einwirkungen auf Grund und Boden auf das nötigste Maß beschränkt werden. Für Flächenversiegelungen (Stellflächen etc.) wird in Abhängigkeit von der Nutzung und wasserrechtlicher Belange eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen.
- Bei der Verwendung von Recyclingbaustoffen sind die Forderungen und Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) einzuhalten.
- Abfälle und nicht verwertbare Erdstoffe sind entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KIWG) zu entsorgen.

Sollten sich Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter bzw. voraussehbarer schädlicher Bodenveränderungen oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft/Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen, um gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen einzuleiten.

10. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB

10.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Diese Vorgaben zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung wurden mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 27. März 2020 nochmals verlängert.

Zu den Bebauungsplänen für Maßnahmen der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, treten nunmehr in einem zusätzlich aufgenommenen § 13b BauGB genannte Vorhaben hinzu. Hierfür heißt es:

„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

Die Stadt Sondershausen möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnnutzung im Ortsteil Schernberg schaffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13b BauGB, weil:

- es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO) in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage handelt,
 - o Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an die Wohnbebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Bereich der Straße „Am Bahnhofsberg“ an und ist über die bereits ausgebaute Straße erschlossen.
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 9.380 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB nicht überschritten wird,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) *nicht* UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Stadt Sondershausen *keine* Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrechten unterliegen und

- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) gibt oder
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Sondershausen die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ ausreichend begründet. Die Gemeinde hat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aus den dargelegten Gründen wird:

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

10.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen nach § 13b BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Die Stadt Sondershausen verfügt für den Ortsteil Schernberg über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992. Dieser hat wegen dem Zeitablauf und den geänderten Rahmenbedingungen seine originäre Aufgabe, Entwicklungsgrundlage für Bebauungspläne zu sein, im Wesentlichen verloren. Aus diesem Grund bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan am Ende des Verfahrens einer Genehmigung beim Kyffhäuserlandkreis.

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

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

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

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Rechts- grundlage § 1 (6) BauGB				Bemerkung	
	Belang	positiv	neutral		negativ
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Stadt Sondershausen / OT Schernberg. Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch die Festsetzungen im Bebauungsplan
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	x			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland auf bereits erschlossenen Flächen (kostensparendes Bauen).
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		Planung, dient der Erweiterung der angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortslage zu Wohnzwecken gem. 13b BauGB; Eingriffe gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		Eine Betroffenheit geschützter Arten ist für Feldvögel gegeben, kann aber durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	x			<i>Lage im Feldblock AL46304M24, Verlust landwirtschaftlicher Fläche</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens insbesondere des Mobilfunkausbaus,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				<i>Planung kann gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt werden und steht den Aussagen des Landschaftsplanes „Scherberg/Großfurra“ nicht entgegen.</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringen				nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			x	Bei Umsetzung der Planung werden dem Landschaftsraum bis zu 4.230 m ² Fläche durch Versiegelung entzogen. Die Umsetzung der Grünorderischen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes tragen zur Kompensation des Eingriffes bei.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Sondershausen, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

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

12. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

Das Plangebiet ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und verfügt über eine geringe Artenvielfalt. Es sind keine Gehölze (Bäume oder Sträucher) vorhanden. Lebensräume für Fledermäuse oder Zauneidechsen sind im Plangebiet nicht erkennbar.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht. Ein Vorkommen von Vogelarten des Artikels I Vogelschutzrichtlinie kann für Bodenbrüter, vor allem der Feldlerche, nicht ausgeschlossen werden.

In einer Worst-Case Betrachtung ist mit einer Betroffenheit der Feldlerche zu rechnen. Die Siedlungsdichte der Feldlerche ist abhängig vom Abstand zu senkrechten Strukturen, welche gemieden werden, und von der landwirtschaftlichen Nutzung. Auf Mais, Erbsen oder Rübenfeldern finden kaum Erstbruten statt und auch Rapsfelder weisen eine geringe Revierpaarzahl auf (u.a. WEISSGERBER 2007).

GNIELKA (1990) geht von Brutpaardichten von 1-4 BP/10 ha für die Feldlerche auf Intensiväckern aus. FLADE (1994) nennt nach Literaturoswertungen für Mittel- und Norddeutschland durchschnittliche Dichtewerte von 3,12 Brutpaaren/10 ha.

Die vorgesehene Baufläche beträgt 0,7 ha und wird an drei Seiten von Gebäuden umgeben. Da die Feldlerche senkrechte Strukturen meidet, sind die Randbereiche der Baufläche für die Art als Bruthabitat nicht geeignet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass höchstens ein Brutpaar betroffen wäre.

Da der Verlust von geeignetem Bruthabitat sehr gering ist und anzunehmen ist, dass das Brutpaar im angrenzenden Ackerraum weiterhin geeignetes freies Bruthabitat findet, ist eine besondere Gefährdung der Art nicht ersichtlich. Daher werden artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für das verlorene Bruthabitat als nicht erforderlich erachtet.

Um ein Tötungsverbot ausschließen zu können, ist die Bauzeitenregelung zu beachten und das Abschieben des Oberbodens in den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu legen, also nur im Zeitraum von 30. September bis 28. Februar durchzuführen.

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.

Quellen:

FLADE, M. (1994). Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verlag.

GNIELKA, R. (1990): Anleitung zu Brutvogelkartierung – Apus, Bd. 7, Heft 4/5, S. 145-239

WEISSGERBER, R. (2007): Die Revierdichte der Feldlerche, *Alauda arvensis*, auf drei Probeflächen im Zeitzer Lößhügelland (1995-2007). *Mauritiana* 20, 159-163.

13. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Ortsteil Schernberg der Stadt Sondershausen dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 9.380 m² liegt im Südosten des Ortsteiles Schernberg und umfasst die südlichen Teilbereiche der Flurstücke, 570/12, 574/1, 1364/574, 1154/574, 1155/574, sowie das Flurstück 570/9, Flur 14, Gemarkung Schernberg. Es befindet sich in einer Höhenlage von ca. 300 m üNN. Das Gelände des Plangebietes steigt nach Norden und Osten hin leicht an.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Südwesten grenzen die Flächen an die Straße „Am Bahnhofsberg“ (Kreisstraße K5) inklusive der bereits vorhandenen Bebauung. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Bebauung der Ortslage begrenzt. Im Nordosten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Die Nutzungsstruktur ist in den westlich, südlich und nördlich angrenzenden Bereichen der im Zusammenhang bebauten Ortslage, als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Das Plangebiet stellt eine städtebauliche Lücke auf der Nordseite der Straße „Am Bahnhofsberg“ dar, welche mit der Bebauung der Flächen geschlossen werden kann.

Mit einer straßenbegleitenden Bebauung wird das Plangebiet an die vorhandenen Erschließungsanlagen der kommunalen Straßen „Am Bahnhofsberg“ effizient angeschlossen. Neuer Erschließungsaufwand entsteht für die neu entstehenden Grundstücke nicht.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Stadt Sondershausen). Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug), auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemessung zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

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

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Geplant ist die Nutzung zu Wohnzwecken. Dies erfolgte zur optimalen Einbindung des Plangebietes in die umgebende Wohnnutzung der Ortslage, ohne städtebauliche Spannungen zu erzeugen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Mit dieser Festsetzung ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet, der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wurde, angelehnt an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO als GRZ 0,4 festgesetzt. Ein Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO erfolgt nicht. Damit kann den Ansprüchen einer zeitgemäßen Wohnnutzung ausreichend Rechnung getragen sowie einer Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzende Bebauung der Ortslage zu erreichen, erfolgte die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe von 9,00m und der maximalen Traufhöhe von 7,00m.

Als Firsthöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes. Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Außenfläche Dachhaut. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.

Die Bezugshöhe der Höhe baulicher Anlagen ist die, dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Straße „Am Bahnhofsberg“. Somit wird eine geländebezogene Höhenbegrenzung erreicht.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen werden und darüber hinaus den Bauherren aber eine städtebaulich vertretbarer Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

13.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Neben der festgesetzten offenen Bauweise wurde die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, da die umgebende Bebauung mit Siedlungscharakter diese Baustrukturen aufweist. Damit sollen die geplanten Bauvorhaben an die angrenzende bereits vorhandene Bebauung angepasst werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der angrenzenden baulichen Struktur den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird. Mit der Anordnung der Baugrenze im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass die Hauptbaukörper jeweils straßenbegleitend entlang der Straße „Am Bahnhofsberg“ entstehen.

13.4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Nordosten des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Ziel ist es, diesen Bereich von Bebauung frei zu halten. Die Flächen stehen den privaten Bauherren als Gartenflächen zur Verfügung. Es wird den künftigen Eigentümern durch die Textliche Festsetzung § 4 (2) lediglich ermöglicht, Zaunanlagen zum Einfrieden der Grundstücke auch im Bereich der Grünflächen zu errichten.

Mit diesem Ziel wurden die Flächen in den Bebauungsplan einbezogen. Ein Errichten von Einfriedungen wäre nicht möglich, wenn die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleiben würden.

13.5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen besteht gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung).

Dessen ungeachtet erfolgen in § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze, sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet sollen dabei aber der Entscheidung des Grundstückseigentümers vorbehalten bleiben.

Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes / hochstämmigen Obstbaumes oder einer geschlossenen einreihigen Strauchhecke auf einer Länge von 10m je 200 m² Grundstücksfläche.

14. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ besteht nach Kenntnisstand der Stadt Sondershausen keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB.

15. Nachrichtliche Übernahmen (§§ 9 (6), (6a) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ werden nach Kenntnisstand der Stadt Sondershausen keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Naturschutz sowie Wasserrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

16. Erschließung

Die geplanten Grundstücke im Plangebiet können direkt an die kommunale Straße „Am Bahnhofberg“ angeschlossen werden und sind damit über das öffentliche Straßennetz erschlossen. Die Unterbringung des durch die Wohnnutzung verursachten ruhenden Verkehrs soll auf den Wohngrundstücken innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Trink- und Abwasserzweckverbandes Helbe-Wipper. Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten.

Im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Trink- und Abwasserzweckverbandes Helbe-Wipper.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Kyffhäuserkreis integriert und an das Elektroenergieversorgungsnetz der Stadtwerke Sondershausen Netz GmbH angeschlossen.

17. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) - WA: 7.050 m ² - bebaubare Fläche: 7.050 m ² x 0,4 + 7.050 m ² x 0,2 = <u>4.230m²</u>	7.050 m ²	75,2 %
Private Grünfläche: (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	2.330 m ²	24,8 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	<u>9.380 m²</u>	<u>100,0 %</u>

18. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Sondershausen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsberg – OT Schernberg“ keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

Die Grundstücke befinden sich in privatem Besitz. Die Eigentümer werden, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ggf. eine Neuvermessung der Grundstücke vornehmen, um sie in einem weiteren Schritt an private Interessenten veräußern zu können.

19. Planverfasser

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

Nordhausen / Sondershausen, April 2022