



Stadt Sondershausen

Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“

Verfahrensstand:

Satzung

zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB

Sondershausen, Januar 2026

Präambel

zur Aufstellung
der Ergänzungssatzung Nr. 14
„Kittelstraße – OT Schernberg“
der Stadt Sondershausen

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: **Satzung Januar 2026**

zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Stadt / Gemeinde: Stadt Sondershausen

Ansprechpartnerin: Fachbereich 2 Bau und Ordnung
Frau Keyser
Tel.: (03632) 62 22 03
E-Mail: keyser@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 Isabelle Claus
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Nordhausen / Sondershausen / 16.01.2026

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB
zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 14
„Kittelstraße – OT Schernberg“
der Stadt Sondershausen

Stand: Satzung
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB

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	5
1.4.	Planunterlagen.....	5
1.5.	Begriffsdefinitionen.....	5
1.6.	Planverfahren.....	6
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.	Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Sondershausen	7
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	8
2.6.	Sonstige Nutzungsregelungen	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung	9
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB	11
5.	Artenschutzfachliche Ausführungen	11
6.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	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	14
7.3.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB.....	14
8.	Erschließung	14
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. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 2 Maßnahmenblatt M1 – Baumpflanzungen bzw. Anlegen einer freiwachsenden Laubhecke

1. Allgemeiner Teil

1.1. Angaben zur Stadt Sondershausen

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Sondershausen lebten mit Stand vom 31. Dezember 2024 insgesamt 20.910 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. In der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) wird Sondershausen ebenfalls die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

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.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden die Landgemeinde Stadt Bleicherode sowie die Gemeinden Kleinfurra und Großlohra für die die Landgemeinde die Funktion als erfüllende Gemeinde übernimmt und die Stadt Heringen/Helme
- im Osten die Gemeinde Kyffhäuserland,
- im Süden die Landgemeinde Stadt Greußen, die Stadt Ebeleben mit den Gemeinden Rockstedt und Bellstedt für die die Stadt die Funktion als erfüllende Gemeinde übernimmt,
- im Westen die Gemeinde Helbedündorf.

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).

1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Stadt Sondershausen wird die Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am östlichen Rand der Ortslage des Ortsteiles Schernberg 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 von einem Einfamilienhaus zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die südlichen Teilbereiche der Flurstücke 237 und 428/228 der Flur 1 Gemarkung Schernberg mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.820 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 324 m üNNH.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteiles Schernberg und wird über die „Kittelstraße“ erschlossen.

An das Plangebiet grenzen:

- im Westen und Süden die vorhandenen Bebauung der Ortslage,
- im Norden ein Garten mit Einfamilienhaus und
- im Osten der Sumpfbach sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die „Kittelstraße“ welche südlich an den Geltungsbereich anschließt und die Grundstücke erschließt, ist bedarfsgerecht ausgebaut. Da sich alle Flurstücke im Besitz der Bauherren befinden, kann die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches über das Flurstück 237 erfolgen.

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 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. Da der Sumpfbach zudem eine natürliche Abgrenzung der Ortslage im Osten hin darstellt. Die Stadt Sondershausen plant an dieser Stelle kein weiteres Ausufer 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 Osten des Ortsteiles Schernberg

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, zum aktuellen Datum (s. Präambel) gültigen Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ 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. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB mit 2 Anlagen,
 - dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen.

1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

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

1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ 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.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.05.2025 eingeleitet.

Entsprechend des Textes des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) 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 der Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ 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

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) wurde das **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)** vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Die Erste Änderung des LEP 2025 wurde am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürLPIG im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 veröffentlicht und ist am 31. August 2024 in Kraft getreten.

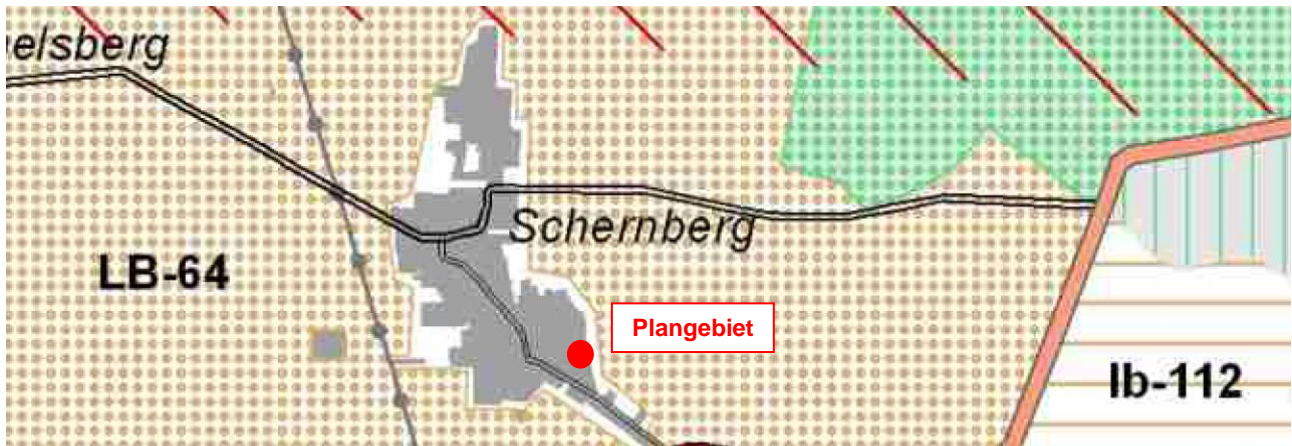
In der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) wird Sondershausen ebenfalls die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

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 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.

Da es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.820 m² zur Arrondierung der Ortslage im Osten 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).



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

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.

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 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.

Für Ergänzungssatzungen ist im Baugesetzbuch 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.

Zudem beabsichtigt die Stadt Sondershausen derzeit das Planverfahren zur Aufstellung eines neuen, das gesamte Gemeindegebiet umfassenden, Flächennutzungsplan einzuleiten.

Durch die Festsetzungen in der Ergänzungssatzung wird sichergestellt, dass durch die Planung und spätere Bebauung des Grundstückes, keine städtebaulichen Spannungen am Ortsrand erzeugt werden.

2.4. 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.

2.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die Stadt Sondershausen geht davon aus, dass durch die Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert werden. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

2.6. Sonstige Nutzungsregelungen

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

Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Durch Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen/ Archivfunktionen irreversibel verloren. Die individuellen Flächennutzungen (u. a. Geländeanpassungen, Anlage von Nebenanlagen, Pools, Schottergärten etc.) verändern und beeinträchtigen die Bodenfunktionen im Plangebiet. Bauzeitig werden die Böden um die Bauobjekte i. d. R. großflächig beansprucht und dabei erheblich nachteilig beeinträchtigt. Aufgrund von baubedingten physikalischen Einwirkungen ist das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu besorgen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 BBodSchV n. F.). Daher bestehen bei Einwirkungen auf den Boden bodenschutz-rechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 4, 7 BBodSchG i. V. m. § 4 Abs. 3, 4, 5 BBodSchV n. F.). So sind die Bauherren und Grundstückseigentümer verpflichtet Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, Gefahren u. a. durch physikalische Einwirkungen abzuwehren und schädliche Bodenveränderungen (z. B. aufgrund physikalischer Einwirkungen) zu sanieren.

Bei Planrealisierung sind folgende Anforderungen sicherzustellen:

- Auszuhebender, umzulagernder und bauzeitig beanspruchter Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden.
- Überschussmassen/ Bodenmaterialien, die nicht innerhalb des Planbereiches Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Untersuchungs-, Anzeige- oder Genehmigungspflichten sind zu beachten. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
Zur Vermeidung/ Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen sind folgende Mindestanforderungen sind zu beachten:
- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend ab-getrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren/ Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren. Die planende Kommune hat einen sachgerechten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und zu überwachen.

Sollten sich im Rahmen der Vorhabenumsetzungen Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen (stofflich, physikalisch) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landratsamts Kyffhäuserkreis anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung

Das Planungsgebiet 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 Wegführungen 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. Am Standort weisen die Festgesteine zum Teil eine Überdeckung durch fluviatile, quartäre Lockergesteine auf. Die an der Basis ausgebildeten Kiessande werden von tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm, überlagert.

Betreffs der Subrosionsproblematik ist festzustellen, dass das Auftreten von Erdfällen oder Senken rezent möglich ist, auch wenn im unmittelbaren Planungsgebiet bisher keine Subrosionserscheinungen bekannt sind. Auch ist das Vorhandensein bisher unerkannter, natürlich oder anthropogen verfüllter Senken möglich, deren oft mehrere Meter mächtige Lockergesteinsfüllungen sehr ungünstige Gründungseigenschaften aufweisen können. Erst mindestens 200 m südöstlich des Planungsgebietes sind zwei Subrosionssenken dokumentiert. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse sollte entsprechend ausgelegt werden, um die Eignung als Baugrund nachzuweisen.

Bergbau / Altbergbau

Der Planbereich befindet sich vollständig im Erlaubnisfeld der Erlaubnis „Thüringen-Nord“, die gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von Lithium, Mangan und Zink bis zum 21.10.2030 erteilt wurde. Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung, die ESSO Deutschland GmbH, Ericusspitze 2, in 20457 Hamburg, hat bis dato keine Unterlagen für die Durchführung der Aufsuchungsarbeiten im Erlaubnisfeld vorgelegt. Weitere Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind hier weder beantragt noch erteilt worden.

Für den oben genannten Bereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und unterirdische-Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG) vor.

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 der Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen einbezogene Fläche des südlichen Bereiches der Flurstücke Flurstücke 237 und 428/228 der Flur 1 Gemarkung Schernberg werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- westlich und südlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der „Kittelstraße“ mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit 1 bis 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche für die Grundstücke im Bereich der „Kittelstraße“ wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,3 bis 0,4 ermittelt.

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



Angrenzende Bebauung der Ortslage im Bereich Kittelstraße

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.

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfah- ren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
Schutzgüter			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima / Luft“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x	

Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x	
Wasserschutzgebiet gemäß § 51 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 1.820 m², GRZ 0,4 → GR von 728 m²) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlicher sowie wasserrechtlicher Schutzgebiete.

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

Die Stadt Sondershausen verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 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. 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.

Fledermäuse/ Vögel

Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten sowie Fledermausarten im Plangebiet potenziell auftreten könnten, ist vor Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Der Geltungsbereich stellt eine regelmäßig genutzte Gartenfläche mit wenig Baumbestand dar. Dieser Baumbestand kann bei der zulässigen Errichtung des Einfamilienhauses erhalten werden. Ein Vorkommen von Brutvögeln innerhalb der Bäume des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Baumentnahmen 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.

Insekten

Aufgrund der Gartennutzung sowie der intensiv gepflegten Rasenflächen im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass ein Vorkommen von geschützten Insektenarten auf den Flächen des Plangebietes zu verzeichnen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Insekten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die Planung nur schrittweise umgesetzt werden wird. Ca. 60% der Gesamtflächen des Plangebietes bleiben als Grünflächen mit verschiedenen Lebensräumen bestehen. Aus diesem Grund stände einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung.

Aufgrund der Anlage von Hausgärten sowie der festgesetzten Pflanzmaßnahmen geschlossener Strauchhecken aus Laubsträuchern wird die Nahrungsvielfalt sowie die Vielfalt an Lebensräumen für Insekten erhöht werden.

Eine Gefährdung von Insekten durch eine abendliche/nächtlichen Beleuchtung im Plangebiet kann durch die nachfolgend benannte **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme** ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

- Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund ist zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur umzusetzen.

Weiterhin gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung der Ergänzungssatzung 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 28/29. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

6. 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.

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 immissionschutzrechtlichen 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 (auf den gesamten Flurstücken 237 und 428/228, Flur 1, Gemarkung Schernberg) kompensiert.

7. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB

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

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst – wie bereits ausgeführt – eine ca. 1.820 m² große Fläche des südlichen Bereiches der Flurstücke 237 und 428/228, Flur 1, Gemarkung Schernberg. Ziel der Ergänzungssatzung ist es, das Plangebiet für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken planungsrechtlich vorzubereiten.

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

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als private Gartenflächen genutzt.

Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung des westlich und südlich angrenzenden Bereichs vorgeprägt, sodass die künftige Bauvorhaben in die umgebende Struktur einfügen müssen und nunmehr folgende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Ermittlung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung zur Rechtseindeutigkeit getroffen wurden:

- zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO): GRZ von 0,4 wobei die zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig ist,
- Festsetzung einer Oberkante der Gebäude (OK) von max. 7,00 m (gem. § 18 BauNVO)
- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der die Hauptbaukörper errichtet werden sollen (gem. § 23 BauNVO).

Die Anordnung der Baukörper im Plangebiet, festgesetzt durch die Baugrenze, erfolgt mit dem Ziel, die Neubebauung mit Bezugnahme auf die westlich vorhandenen Bebauungsflucht anzuordnen und dabei dem Bauherren einen vertretbaren Spielraum zuzubilligen. Mit dieser Anordnung der Hauptbaukörper soll der städtebauliche Ortsrand abgerundet werden.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe auf dem Grundstück wurde eine zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,4), mit der ausgeschlossenen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO rechtseindeutig festgesetzt. Um eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für das geplante Einfamilienhaus im Plangebiet zu ermöglichen, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dabei wurde sich an den städtebaulichen Orientierungswerten des § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,4 im WA), diese aber nicht überschritten.

Die Flurstücke 237 und 428/228, Flur 1, Gemarkung Schernberg des Geltungsbereiches bilden dabei ein Baugrundstück. Daher wurde bei der Berechnung der GRZ nicht jedes Flurstück separat betrachtet, sondern der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung insgesamt. Dabei wurden auch die bestehenden Gebäude bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt und mit eingerechnet. Aus der Anlage 1 - Grünordnungsplan geht dies bereits so mit hervor.

D.h. bei einer Größe des Geltungsbereiches von 1.820 m² und einer GRZ von 0,4, bei der die Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen ist, darf maximal eine Fläche von 728 m² überbaut werden. Abzüglich der bereits bestehenden Gebäude sowie Hofflächen/ Wege von 253 m² steht zur Errichtung des Vorhabens weiterhin eine Fläche von 214 m² zur Verfügung.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum wurden im Plangebiet die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen als Oberkante festgesetzt; diese beträgt maximal 7 m. Damit kann eine maximal 2-geschossige Bebauung entstehen.

Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika).

Die dafür relevante Bezugshöhe beträgt 324 m üNNH.

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsmaßnahmen) gerecht zu werden, wurden im § 3 der Textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen auf den Flurstücken 237 und 428/228, Flur 1, Gemarkung Schernberg getroffen.

Zum Ausgleich des, durch die zulässige bauliche Nutzung und Überbauung der Grundstücksflächen im Geltungsbereich entstehenden Eingriffes, ist auf den gesamten Flurstücken 428/228 und 237, Flur 1, Gemarkung Schernberg sind eine geschlossene zweireihige Strauchhecke (Pflanzabstand max. 1,50m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 50 m sowie sechs Laub bzw. Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Das Maßnahmenblatt in der Anlage 2 der Begründung ist dabei zu berücksichtigen.

Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist die Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Dorfrandbereich.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) zu 100 % ausgeglichen werden.

Die Flächen befinden sich alle im Besitz der Bauherren. Eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist damit gesichert.

Da Licht mit hohem Blauanteil viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem zieht, ist zum Schutz der Insektenarten gemäß Textlicher Festsetzung § 3 (5) der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur umzusetzen.

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 außerhalb von Schutzgebieten gemäß ThürNatG und ThürWG. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht berührt.

8. Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ wird über die südlich des Plangebietes verlaufende „Kittelstraße“ erschlossen. Diese Straße ist mit einer Pflasterdeckung befestigt bzw. ausgebaut. Da sich alle Flurstücke im Besitz der Bauherren befinden, kann und soll die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches über das Flurstück 237 erfolgen. Dazu ist ggf. die Eintragung einer Baulast erforderlich und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Der Trinkwasser- und Abwasserzweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 12.11.2025 mit, dass auf den betreffenden Flurstücken keine Trinkwasser- und Abwasserleitungen vorhanden sind. Aus den Bestandsplänen geht hervor, dass sich die Trink- und Abwasserleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Kittelstraße) befinden. Ein Anschluss des Flurstückes 428/228, Flur 1, Gemarkung Schernberg kann über das Flurstück 237, Flur 1, Gemarkung Schernberg erfolgen und ggf. über eine Baulasteintragung gesichert werden.

In der Thüringer Versickerungsverordnung unter § 1 heißt es zur Erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser wie folgt:

„§ 1 Erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser

Wird Niederschlagswasser in das Grundwasser eingeleitet (§ 46 Abs. 2 WHG), ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten, Wasservorbehaltsgebieten sowie außerhalb von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen und von Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen eine Erlaubnis nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften verändert wurde, nicht mit anderem Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt ist und die Anforderungen nach den §§ 2 und 3 erfüllt sind.“

Unter den §§ 2 und 3 der ThürVersVO sind die Anforderungen an die zu entwässernden Flächen bzw. die Anforderungen an die Versickerungsanlagen wie folgt enthalten:

„§ 2 Anforderungen an die zu entwässernden Flächen

Niederschlagswasser darf auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden, wenn es von folgenden Flächen abfließt:

- 1. von Dachflächen, außer von Gebäuden in Industrie- und Gewerbegebieten, Sondergebieten nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung sowie von kupfer-, blei- oder zinkgedeckten Dachflächen,*
- 2. von Fußgängerbereichen, sonstigen öffentlichen Straßen, Pkw-Stellplätzen in Wohngebieten, Hof- oder Terrassenflächen, außer von Grundstücken in Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten nach § 11 BauNVO sowie von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen, Jauche, Gülle oder Silosickersaft umgegangen wird.*

Da es sich beim in Rede stehenden Vorhaben um die Realisierung eines Wohnhauses handelt, kann das Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt gemäß § 2 ThürVersVO erlaubnisfrei versickert werden.

§ 3 Anforderungen an die Versickerungsanlagen

(1) Niederschlagswasser ist in geeigneten Versickerungsanlagen flächenhaft über eine Bodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Geeignet ist eine Versickerungsanlage dann, wenn die Bodenschicht im Ober- und Unterboden eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit aufweist und die Anlage so bemessen ist, dass durch ihre Versickerungsleistung das anfallende Niederschlagswasser auch bei starken Niederschlägen vollständig versickern kann und nicht oberflächlich oder seitlich abfließt. Die Mächtigkeit der Bodenschicht (Ober- und Unterboden) muss mindestens 30 Zentimeter betragen. Sie muss bewachsen sein. Durch die Art der technischen Konstruktion der Versickerungsanlage ist zu gewährleisten, dass das versickernde Niederschlagswasser zu keinen Bodenabträgen (Erosionen) oder Verschlammungen führt.

(2) Wenn eine Versickerung in Anlagen nach Absatz 1 nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser von Flächen nach § 2 Nr. 1 und, nach Vorreinigung, beispielsweise in einem Absetzschacht, Absetzbecken, Absetzteich oder Bodenfilter, von Flächen nach § 2 Nr. 2 auch über Rigolen oder horizontale Sickerrohre versickert werden. Der Abstand zwischen der Sohle dieser Versickerungsanlagen und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss mindestens 1 Meter betragen.

(3) Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen nach den Absätzen 1 und 2 sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.“

Die o.a. Anforderungen an Versickerungsanlagen werden bei entsprechender Erforderlichkeit berücksichtigt und eingehalten.

Weiterhin ist auf die Berücksichtigung des § 25 Satz 1 ThürWG zu achten. Der Gesetzestext lautet hier wie folgt:

„(1) Jedermann darf oberirdische Gewässer, mit Ausnahme von Talsperren, die der öffentlichen Trinkwasserversorgung dienen, zum Baden, zum Tauchen mit und ohne Atemgerät, zum Trinken, zum Schöpfen mit Handgefäßen, zum Eissport und zum Befahren mit kleinen Fahrzeugen ohne eigene Triebkraft benutzen, soweit nicht

1. *andere Rechtsvorschriften oder Rechte anderer entgegenstehen oder*
2. *wasserrechtliche Befugnisse oder der Eigentümer- oder Anliegergebrauch anderer dadurch beeinträchtigt werden.*

Satz 1 gilt auch für das schadlohe Einleiten von Niederschlagswasser, das von nicht gewerblich oder nicht öffentlich genutzten Flächen abgeleitet wird.“

Die 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.

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

Zuerst erfolgte die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 55 ökologischen Wertpunkten in der höchsten ökologischen Wertstufe.

Im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Ergänzungssatzung wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes, versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des im Rahmen der Festsetzungen der Satzung zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist im Rahmen der Bewertungstabelle zur Eingriffsausgleichbilanzierung 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. 728 m², durch folgende Maßnahmen auf den Flurstücken 428/228 und 237, Flur 1, Gemarkung Schernberg vollständig ausgeglichen:

§ 3 (1) *Auf den gesamten Flurstücken 428/228 und 237, Flur 1, Gemarkung Schernberg sind eine geschlossene zweireihige Strauchhecke (Pflanzenabstand max. 1,50m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 50 m sowie sechs Laub bzw. Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

Die Pflanzung hat gemäß Maßnahmenblatt „M1“ als Anlage 2 der Begründung zu erfolgen.

Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

Die 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 100 % erfolgreicher Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

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:	23.590 öW
- Bewertung Bestand:	- 26.900 öW
= Bilanz:	- 3.310 öW

Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 237 und 428/228, Flur 1, Gemarkung Schernberg.

ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	8.500 öW
- Bewertung Bestand:	- 5.000 öW
= Bilanz:	3.500 öW

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als zu 100 % 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 die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der Flurstücke 237 und 428/228, Flur 1, Gemarkung Schernberg 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 die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Ortsteiles Schernberg angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 14 „Kittelstraße – OT Schernberg“ 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, Januar 2026