



Stadt Sondershausen



Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II"

Verfahrensstand:

Rechtsplan

Gemäß § 10 BauGB

Sondershausen Oktober 2022

Präambel

zum Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Begründung zum Rechtsplan

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sondershausen Oktober 2022

Stadt / Gemeinde:	Stadt Sondershausen Markt 7 99706 Sondershausen
Ansprechpartner:	Stadtplanungsamt Frau Silvia Stein FG Planung und Hochbau Tel.: (03632) 622197 Fax: (03632) 622260 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
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
Sondershausen, Oktober 2022	

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben zur Stadt Sondershausen	4
2.	Allgemeine Vorbemerkungen zum Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	4
3.	Begriffsdefinitionen	5
4.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
6.	Inhalt der Planunterlagen	7
7.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	7
7.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	7
7.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	8
7.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen	8
7.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Sondershausen ...	9
7.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	9
7.6.	Sonstige Nutzungsregelungen	9
8.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	10
8.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	10
8.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	11
9.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB	11
10.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	13
11.	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	14
12.	Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	14
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	14
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)	15
12.3.	überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	15
12.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)	15
12.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	15
12.6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 88 ThürBO	16
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	16
14.	Erschließung	17
15.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	17
16.	Städtebauliche Werte der Inanspruchnahme von Grund und Boden	17
17.	Planverfasser	17

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Maßnahmenblatt 1 „Bebauungsplan Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ der Stadt Sondershausen für eine freiwachsende, mehrreihige Strauchhecke
Anlage 2	Maßnahmenblatt 2 „Bebauungsplan Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ der Stadt Sondershausen für die externe Renaturierungsmaßnahme „Teichsanierung“ in Thalebra

1. Allgemeine Angaben zur Stadt Sondershausen

Lage der Stadt Sondershausen im Raum

Das Stadtgebiet von Sondershausen befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, zentral im Norden des Kyffhäuserkreises im Landschaftsraum der Windleite und der Hainleite.

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

Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Sondershausen leben 21.034 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020; *Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik*). Damit ist die Stadt Sondershausen die größte Gemeinde im Kyffhäuserkreis. Die Flächenausdehnung der Stadt Sondershausen beträgt ca. 20.121 ha (Stand: 31. Dezember 2020; *Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik*).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Sondershausen ist Kreisstadt und Sitz der Kreisverwaltung des Kyffhäuserkreises.

Der Stadt Sondershausen ist gemäß LEP 2025 (Kap. Z 2.2.9) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Stadt besitzt damit die raumordnerische Aufgabe, die über die Grundversorgung hinaus notwendigen gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für ihren Mittelzentralen Verflechtungsbereich abzudecken und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

2. Allgemeine Vorbemerkungen zum Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Anlass der seitens der Stadt Sondershausen beabsichtigten Planung ist die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses in der Straße „Katzenellenbogen“ im Stadtteil Jecha in Sondershausen.

Es handelt sich dabei um das Flurstück 191/12 der Flur 5 in der Gemarkung Jecha der Stadt Sondershausen.

Beim ersten Blick auf den nebenstehenden Luftbildausschnitt aus dem Stadtteil Jecha der Stadt Sondershausen scheint es zunächst unverständlich, warum auf dem gekennzeichneten innerstädtischen Grundstück derzeit kein Einfamilienhaus gebaut werden darf.

Im Ergebnis der durchgeführten Prüfung ist festzustellen, dass der südwestliche Teil dieses Flurstückes in einem rechtsverbindlichen Bauleitplan liegt, dessen Festsetzungen die Errichtung des geplanten Vorhabens nicht zulassen.

Auf der nächsten Seite wurden die zurzeit gültigen und somit zu beachtenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen dargestellt und erläutert.

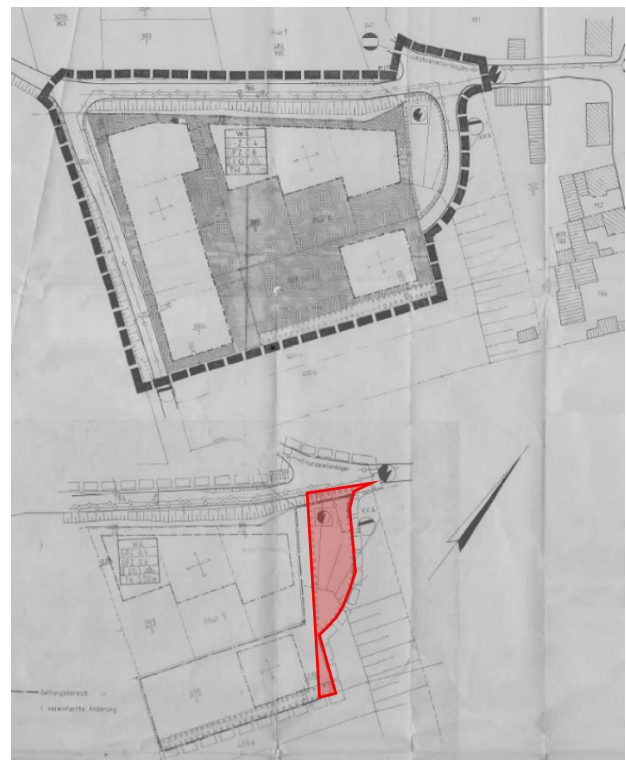


Die Stadt Sondershausen hat 1990 / 1991 den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung Katzenellenbogen“ im Stadtteil Jecha aufgestellt und zur Rechtskraft geführt. Im Zuge der weiteren Umsetzung wurde dieser in einem vereinfachten Änderungsverfahren 1997 im nordöstlichen Teil geändert.

Nach erfolgter Umsetzung der Wohnbebauung und der neuen Erschließung wurden die Maßnahmen (ehemalige alte Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen (rot gekennzeichnet) auf dem betroffenen, restlichen Teil des Flurstückes 191/12 bis heute nicht mehr realisiert.

Das seitens der Stadt Sondershausen beabsichtigte städtebauliche Ziel besteht nun darin, die bauliche Nutzung des gesamten, bereits erschlossenen innerstädtischen Grundstückes (Flurstück 191/12) für ein Einfamilienhaus zu ermöglichen und die Ausgleichsfestsetzungen des alten VE-Planes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an einer anderen, besser dafür geeigneten Stelle im Stadtgebiet umzusetzen.

Dazu wird das gesamte Flurstück 191/12 überplant (siehe Teil A 1 der zeichnerischen Festsetzungen auf der Planzeichnung) und der Teil des alten VE-Planes, welcher sich über eine Teilfläche des Flurstückes 191/12 erstreckt, aufgehoben (siehe Teil B 1 der zeichnerischen Festsetzungen auf der Planzeichnung).



Auszug aus dem rechtsverbindlichen VE-Plan einschließlich seiner 1. Änderung

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat aus den dargelegten Gründen im Juni 2022 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst und damit das erforderliche Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Der **Teil A** des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als „**Bebauungsplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Teils A des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

Der **Teil B** des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als „**Aufhebungsplan**“ bezeichnet und ist ebenfalls bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Teils B des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als „**Aufhebungsgebiet**“ bezeichnet.

4. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 1.415 m² umfasst das Flurstück 191/12 der Flur 5 in der Gemarkung Jecha der Stadt Sondershausen.

Südlich des Plangebietes befinden sich die verbleibenden Flächen des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Katzenellenbogen“. Im Norden und Westen grenzt die vorhandene Ortsbebauung entlang der „Martin-Andersen-Nexö-Straße“ und der Straße „Katzenellenbogen“ an (überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt).

Das Plangebiet ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: Stadt Sondershausen) und erfolgte im konkreten Fall, um das unter Pkt. 2. detailliert erläuterte Planungsziel planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - 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) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - TA Lärm - RAST 06 - DGUV Regel 114-601 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) 	
Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - rechtsverbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung Katzenellenbogen“ einschließlich seiner 1. Änderung der Stadt Sondershausen 	

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **Teil A 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
 - **Teil A 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil A 3 – Textliche Festsetzungen**
 - **Teil A 4 – Hinweise**
 - **Teil A 5 – Verfahrensvermerke**

 - **Teil B 1 – Zeichnerische Festsetzung der Planaufhebung**
 - **Teil B 2 – Planzeichenerklärung**
- der **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**
- den **Anlagen zur Begründung**:
 - Maßnahmenblatt M1 „Bebauungsplan Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ der Stadt Sonderhausen für eine freiwachsende, mehrreihige Strauchhecke
 - Maßnahmenblatt 2 „Bebauungsplan Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ der Stadt Sonderhausen für die externe Renaturierungsmaßnahme „Teichsanierung“ in Thalebra

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Originalmaßstab 1: 500 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 Maßstabs, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Beim Plangebiet selbst handelt es sich – wie bereits dargelegt – um ein Grundstück (Flurstück 191/12), welches zu einem Teil durch Festsetzungen des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung Katzenellenbogen“ überplant sind (alte Erschließungsstraße und Ausgleichsfestsetzungen).

Die verbleibenden Flächen des Grundstückes sind in Richtung der vorhandenen Erschließungsstraße als Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB zu beurteilen, aber auf Grund des Zuschnittes eigenständig nicht bebaubar, obwohl das Plangebiet augenscheinlich von innerörtlichen Erschließungsstraßen und prägenden baulichen Nutzungen umgeben ist.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 (4 CN 9 /14) Kriterien vorgegeben, die bei der Inanspruchnahme des Planungsinstruments eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB beachtet werden müssen. Die „Innenentwicklung“ i. S. des § 13a BauGB endet danach grundsätzlich dort, wo auch der Siedlungsbereich einer Gemeinde tatsächlich endet (keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzenden klassischen Außenbereichsfläche).

Es dürfen demnach keine Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt oder geändert werden, die auf den (klassischen) Außenbereich zugreifen und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein verschieben.

Vor diesem Hintergrund ist der Planfall des Bebauungsplanes Nr. 42 in Sondershausen städtebaulich dementsprechend zu bewerten, dass es sich hier um eine innerstädtische Fläche handelt, die im Übrigen vom eigentlichen Siedlungskörper der Stadt Sondershausen umgeben ist.

Es erfolgt somit keine Siedlungsentwicklung nach „außen“, in den Raum land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen hinein. Zur Einhaltung der übrigen Voraussetzungen für ein Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird auf den Inhalt des Abschnitts 8.1. in der nachfolgenden Begründung verwiesen.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 und der Aufhebung der Festsetzungen des VE-Planes Nr. 5, die auf einem Teil des Flurstücks 191/12 liegen, sind dann die getroffenen neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei den weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen (§ 30 BauGB).

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

Die Inhalte des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP Thüringen 2025) sowie des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) stehen der seitens der Stadt Sondershausen beabsichtigten städtebaulichen Zielausrichtung des Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" innerhalb des Siedlungsgebietes nicht entgegen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen wird eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Wohnbauflächenentwicklung für das Mittelzentrum Stadt Sondershausen nicht begründet (keine Raumrelevanz der Planung).

Die Stadt Sondershausen kann davon ausgehen, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

7.3. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten, so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Stadt Sondershausen besitzt jedoch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Sie ist sich aber dessen bewusst, dass der Flächennutzungsplan über das gesamte Stadtgebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt.

Gleich in den 1990er Jahren wurde seitens der Stadt Sondershausen begonnen, den Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieses Planverfahren wurde jedoch nach mehreren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Jahr 2006 (zu einem Zeitpunkt mit mehreren erfolgten Eingemeindungen) abgebrochen und bis heute nicht weitergeführt.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes stellt ein sehr komplexes Planverfahren dar, welches vom Personalbestand der Stadt Sondershausen allein nicht erarbeitet und begleitet werden kann. Die Stadt Sondershausen war nach Abschluss der Eingemeindungen in den vergangenen Jahren deshalb bemüht, dieses Planverfahren wiederum von externen Fachplanern begleiten zu lassen und zu Ende zu führen. Sie war in den letzten Jahren jedoch nicht in der Lage, Aufträge auszulösen, da die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt der Stadt Sondershausen nicht zur Verfügung standen.

Ungeachtet der o.a. Ausführungen würde der Zeitraum zur Weiterführung des Flächennutzungsplanverfahrens erfahrungsgemäß viele Monate oder auch Jahre umfassen.

Wenn dringende Gründe es erfordern und der aufzustellende verbindliche Bauleitplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht, gibt der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden mit dem § 8 (4) BauGB die Möglichkeit in die Hand, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen oder zu ändern.

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

- Beim Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" handelt es sich um Flächen, welche zum Teil bereits vom rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung Katzenellenbogen“ überplant sind.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 ist im Übrigen, also bis auf diese Flächen auf dem Flurstück 191/12, umgesetzt und erschlossen.
- Die bislang noch nicht umgesetzten Ausgleichsfestsetzungen des alten VE-Planes sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an einer anderen, besser dafür geeigneten Stelle im Stadtgebiet umgesetzt werden.

Im Ergebnis kann dann ein bereits erschlossenes, ansonsten aber nicht bebaubares innerörtliches Einfamilienhausgrundstück der beabsichtigten Nutzung zugeführt werden, was sowohl dem Gebot gemäß 1a BauGB, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ und dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 42 kann und soll deshalb aus Sicht der Stadt Sondershausen vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden. Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 42 wird der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Sondershausen nicht entgegen stehen.

7.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Sondershausen

Auf die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stehende Aufhebung von Teilen des alten rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung Katzenellenbogen“ wurde zuvor in der Begründung ausführlich eingegangen.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen, Satzungen oder informellen Planungen der Stadt Sondershausen sind nicht erkennbar.

7.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt und haben keine Anregungen oder Einwände vorgetragen.

7.6. Sonstige Nutzungsregelungen

Folgende Hinweise aus der Stellungnahme der Unteren Bodenbehörde vom 02.09.2022 sind bei der Umsetzung der Planung 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 (KrWG) 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.

8. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

8.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan-Umweltprüfung-Richtlinie (Plan-UP) wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (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 nach § 10a (1) BauGB 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, 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.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, da:

- alle bereits vorhandenen Erschließungsanlagen in der Straße „Katzenellenbogen“ effizient genutzt werden können,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 1.415 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20 000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB deutlich unterschritten wird,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 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 1) durchzuführen ist,
- das Planvorhaben gemäß der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVPG - Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) *weder* vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- 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 Landesrecht unterliegen,
- es *keine* Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Sondershausen die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- 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, *abgesehen und* § 4c *nicht angewendet* sowie
- *kein* Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 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.

8.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen nach § 13a BauGB erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, mit einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB. Von der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Da die Stadt Sondershausen über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" am Ende des Planverfahrens einer Genehmigung durch den Kyffhäuserkreis.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist diese Genehmigung anschließend durch die Stadt Sondershausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen 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.

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

Bei der Aufstellung der 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 und Planungsaufgabe ist insbesondere die Betroffenheit folgender Belange zu berücksichtigen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung	
	Belang	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum; Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch die getroffenen 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,	Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland auf bereits anthropogen geprägten Flächen innerhalb der Siedlungsfläche. Schonender Umgang mit Grund und Boden.
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 primär betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	<i>nicht primär 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	Anpassung der getroffenen Festsetzungen an die umgebenden Bebauungsstrukturen

Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe 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	bislang keine besondere Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	temporär begrenzte Betroffenheit durch Bautätigkeit im Zuge der Umsetzung
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<i>nicht primär 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 primär betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, 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,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,	<i>nicht primär 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, 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>nicht betroffen</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 Unterbringung	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	<i>durch Pflanzfestsetzungen im B-Plan berücksichtigt</i>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Sondershausen, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine unlösbaren 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.

Die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Sondershausen nicht entgegen.

10. 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.

Dessen unbenommen gilt:

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

11. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im konkreten Fall des Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" werden keine Flächen im unberührten Außenbereich gem. § 35 BauGB außerhalb des Siedlungsbereichs erstmals in Anspruch genommen.

Damit dient der Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für ein Bauvorhaben des individuellen Wohnungsbaus, welches am Standort am „Katzenellenbogen“ im Sinne einer Nachverdichtung in vollem Umfang dem zu beachtenden Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird der vorgegebene Rahmen der Orientierungswerte der Tabelle § 17 (1) BauNVO nicht überschritten.

Im Zusammenhang mit den konkreten Bauvorhaben ist auch der Einsatz regenerativer Energieerzeugungsanlagen geplant, welche im Zuge der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen projektiert werden sollen; Grundlage dafür stellen letztendlich auch die erhöhten Anforderung nach der EnEV 2021 dar.

12. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

Der Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Sondershausen dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 1.415 m² umfasst das Flurstück 191/12 in der Flur 5 in der Gemarkung Jecha der Stadt Sondershausen.

Südlich des Plangebietes befinden sich die verbleibenden Flächen des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnbebauung Katzenellenbogen“. Im Norden und Westen grenzt die vorhandene Ortsbebauung entlang der „Martin-Andersen-Nexö-Straße“ und der Straße „Katzenellenbogen“ an (überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die angrenzend zum Plangebiet bereits vorhandenen, baulichen Nutzungen ausreichend zu berücksichtigen, städtebaulich geordnet zu sichern und Konflikten vorzubeugen, wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO getroffen.

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO wurden gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte von vornherein zu minimieren.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird und eine ausreichend hohe Verdichtung erfolgen kann. Die darüber hinaus gesetzlich zulässige 50%ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO wurde nicht ausgeschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den angrenzenden bzw. umgebenden Stadtraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die Gebäude im WA durch die entsprechende Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen.

12.3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Insgesamt kann damit eine hohe Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht und auch dem Gebot gemäß 1a BauGB, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ entsprochen werden.

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO ist auch außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen, jedoch nur im Bereich von der kommunalen Straße bis zur hinteren, östlichen Baugrenze zulässig. Damit soll der straßenabgewandte, hintere Grundstücksbereich mehr der ruhigen Erholung vorbehalten bleiben.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen im gesamten Baugebiet zulässig.

12.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet kann über die kommunale Straße „Katzenellenbogen“ im Westen verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden. Die Straßenbegrenzungslinie wurde in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Die erforderlichen Kfz-Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren.

12.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Da im vorliegenden Fall (schon die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur ca. 1.415 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 42 "Katzenellenbogen II" der Stadt Sondershausen gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Dessen ungeachtet soll durch die Textliche Festsetzung § 4 (1) aus gestalterischen Gründen die Durchgrünung der nicht bebaubaren, gärtnerisch zu gestaltenden Wohngebietsflächen durch den Erhalt der vorhandenen Obstbäume erreicht werden, welche im Falle des Abganges zu ergänzen sind. Im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verpflichtet sich der Grundstückseigentümer dazu die Bäume im Lageplan des Bauantrages / der Bauanzeige darzustellen.

Durch die Überplanung des nördlichen Teils der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung Katzenellenbogen“ mussten die dort festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verlagert bzw. ersetzt werden. Das betrifft die Anpflanzung und der dauerhafte Erhalt von 200 Sträuchern und von 4 Laubbäumen.

Mit der Textlichen Festsetzung § 4 (2) erfolgt nun die Verlagerung der im VEP Nr. 5 „Wohnbebauung Katzenellenbogen“ für das Plangebiet einmal vorgesehenen 200 Sträucher an die östliche Grenze des Bebauungsplan Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ als freiwachsenden, dreireihigen Strauchhecke aus 200 standortgerechten, gebietseigenen Laubsträuchern innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die o.g. Strauchhecke ist gemäß Maßnahmenblatt 1 (Anlage 1) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die aus der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung Katzenellenbogen“ im Bebauungsplan Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ nicht mehr realisierbare Anpflanzung und Erhaltung von 4 Bäumen, wird im Wertumfang anteilig der vorgesehenen Renaturierungsmaßnahme „Teichsanierung“ in Thalebra (kommunale Fläche, Gemarkung Thalebra, Flur 1, Flst. 184/10) zugeordnet und gesichert (siehe Textliche Festsetzung § 4 (3) und Teil 5 auf der Planzeichnung).

Zu dieser externen Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Sondershausen im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB). Bei der Umsetzung ist das Maßnahmenblatt 2 (Anlage 2 zur Begründung) zu berücksichtigen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität und die Gehölzarten die textlichen Festsetzungen gemäß § 4 (4) zu beachten.

12.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 88 ThürBO

Trotz der Praktikabilität haben Vorgärten, die hauptsächlich aus Kies und Steinplatten bestehen, mehrere große Nachteile: Sie sind schlecht für den Artenschutz und die Artenvielfalt und sie wirken sich negativ auf das Stadtklima aus.

Aufgrund der bei Schottergärten fehlenden Pflanzen fehlt es Insekten und Vögeln an Nahrung, Versteckmöglichkeiten und Nistplätzen. Die teilweise auf den Kies- und Geröllbelag gesetzten Neophyten können diese Aufgaben nicht erfüllen.

Aus diesen Gründen erfolgte im § 5 der Textliche Festsetzung Festlegungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Alle nicht durch bauliche Haupt-, Neben- und Verkehrsanlagen überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Freiflächengestaltungen mit gebrochenen oder ungebrochenen, natürlichen oder künstlichen Gesteinsmaterialien, z. B. Schotter oder Ziegelbruch, sind unzulässig. Diese Regelung trifft nicht für Spritzschutzstreifen an den Gebäuden zu.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

In der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 11.08.2022 wird folgender Hinweis gegeben:

Aus dem unmittelbaren Umfeld des Planbereichs sind bereits urgeschichtliche Siedlungsreste sowie bronzezeitliche Einzelfälle belegt. 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 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Katzenellenbogen II" werden nach Kenntnisstand der Stadt Sondershausen keine, nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (ins-

besondere Schutzgebiete oder -objekte nach Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

14. Erschließung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die

- verkehrliche Anbindung,
- Schmutzwasserentsorgung,
- Trink- und Löschwasserversorgung,
- Gas- und Elektroenergieversorgung sowie
- Abfall- und Wertstoffentsorgung

vollständig erschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Anforderungen ausgelöst.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung wird im Teil 4 (Hinweise) unter Pkt. 5 auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verdunsten ist.

Sollte dafür keine wasserrechtliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde erteilt werden können, ist die Einleitung in das vor dem Grundstück liegende Abwasserleitungsnetz zu realisieren. In der Stellungnahme des Trink- und Abwasserzweckverbandes „Helbe Wipper“ vom 10.08.2022 wird das Vorhandensein dieser Leitungen bestätigt.

Der Hinweis zum Versickern des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf der Planzeichnung erfolgte aus umweltrechtlichen Aspekten. Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser sollte im Interesse der Grundwasserneubildung nach Möglichkeit immer an der Stelle des Auftretens versickern und nicht in einen Kanal geleitet werden.

Sollte eine Direkteinleitung in den Regenwasser- oder Mischwasserkanal nicht möglich sein, sind im Rahmen der Bauantragsstellung auf dem Grundstück Regenrückhaltungsmaßnahmen vorzusehen, um das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gedrosselt einzuleiten. Dieses kann erst auf der Baugenehmigungsebene am konkreten Vorhaben berechnet und nachgewiesen werden.

15. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Sondershausen sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

16. Städtebauliche Werte der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO davon GRZ-relevante Fläche (1.130 m ² x 0,4 + 1.130 m ² x 0,2 = 678 m ²)	1.130 m ²	79,86 %
Private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB	285 m ²	20,14 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	1.415 m²	100 %

17. 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, Oktober 2022