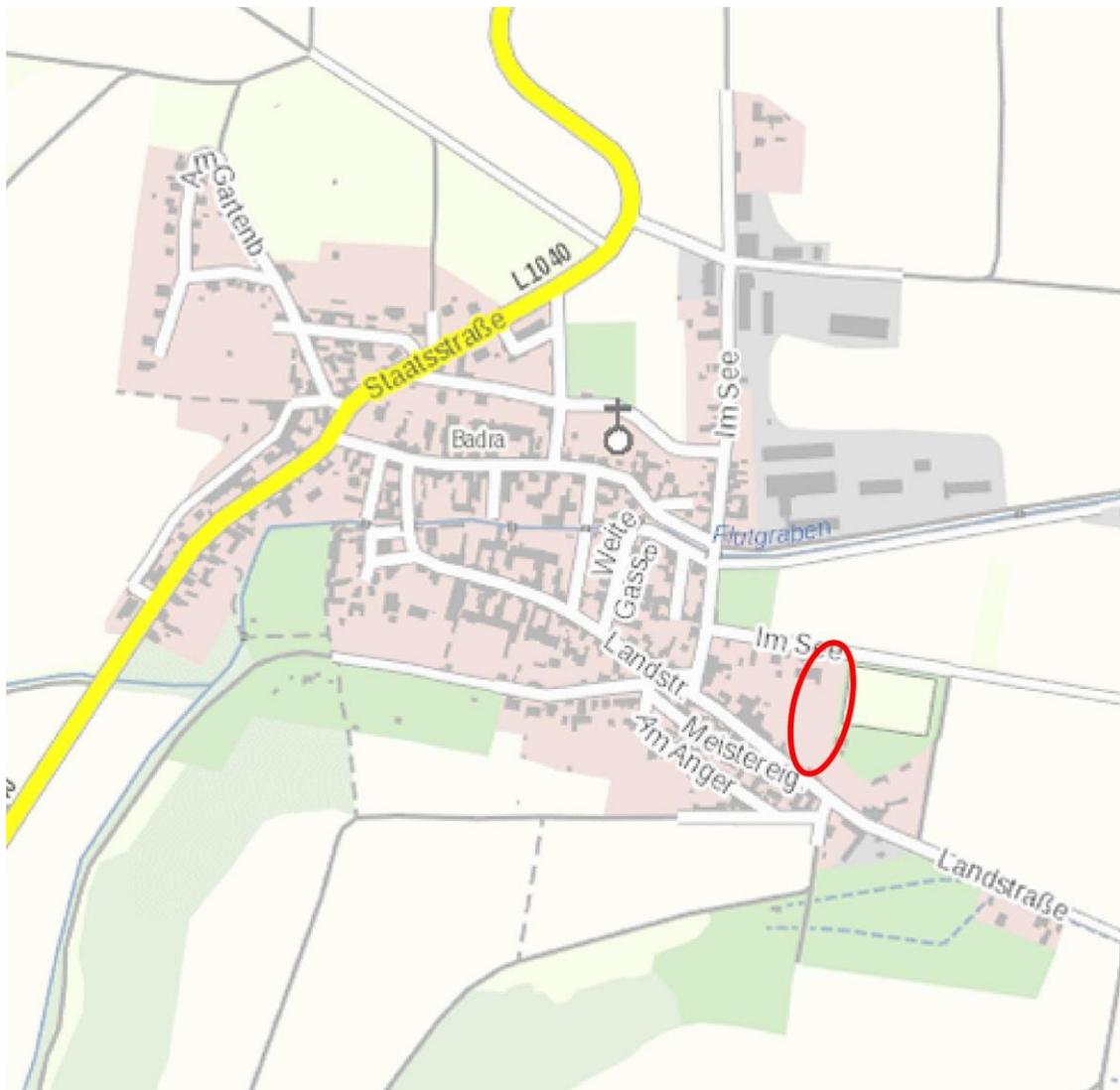


**Begründung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2022
„Im See Flur 6 – 548/9“ im Ortsteil Badra**



Gemeinde: Gemeinde Kyffhäuserland
Neuendorfstraße 3
99707 Kyffhäuserland

Ansprechpartner: Gemeinde Kyffhäuserland
Bauamt
Frau Becht
Tel.: 034671 660-21
E-Mail: bauamt@kyffhaeuserland.de

Auftragnehmer: Bock und Bense GmbH & Co. KG
Domplatz 4, 99084 Erfurt
Telefon: 0361 550440-0
Telefax: 0361 550440-29
E-Mail: info@bock-bense.de

Projekt-Nr.: 22 – 2 - 10

Begründung

Gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

Zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2022

„Im See Flur 6 - 548/9“ im Ortsteil Badra der Gemeinde Kyffhäuserland

Stand: Entwurf

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Inhalt

1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Angaben zur Gemeinde Kyffhäuserland	5
1.2 Ziel der Planung allgemein.....	6
1.3 Geltungsbereich.....	7
1.4 Rechtsgrundlagen	11
1.5 Planverfahren.....	12
1.6 Planunterlagen.....	13
2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen.....	14
2.1 Bestehendes Planungsrecht	14
2.2 Raumordnerische Belange.....	14
2.3 Vorhaben benachbarter Gemeinden	16
2.4 Weitere Nutzungsregelungen.....	16
3. Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen	16
4. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 "Im See Flur 6 - 548/9" im Ortsteil Badra der Gemeinde Kyffhäuserland	17
5. Ziel / Zweck und Auswirkungen der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	19
6. Städtebauliche Begründung	19
7. Erschließung.....	20
8. Naturschutz und Landschaftspflege	21

8.1 Umweltbelange	21
8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	22
8.3 Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	26
9. Zusammenfassung	27

1.Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Gemeinde Kyffhäuserland

Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Kyffhäuserland ist etwa 10 Kilometer von Sondershausen entfernt. Sie liegt im Landkreis Kyffhäuser und ist von drei Höhenzügen umschlossen: dem Kyffhäuser im Osten, der Hainleite im Süden und der Windleite im Westen.

Durch die Landesstraßen L1034, L1040, L2290, L2292 und L2293 ist sie an das übergeordnete Verkehrsnetz der Bundesstraßen B4 und B85 angebunden.

Die Nachbargemeinden sind:

- die Stadt Bad Frankenhausen (östlich),
- die Stadt Großenehrich, die Landgemeinde Kindelbrück, Trebra und die VG Greußen - Gemeinde Oberbösa (südlich),
- die Stadt Sondershausen und die Landgemeinde Stadt Heringen/ Helme (westlich),
- die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ (Sachsen-Anhalt) (nördlich).

Flächengröße, Einwohner und Verwaltungsstruktur

Insgesamt leben in der Gemeinde Kyffhäuserland 3.879 Einwohnern (Stand: 2022) auf einer Fläche von ca. 12.901 ha.¹

Die Gemeinde Kyffhäuserland besteht seit 2012 aus den acht Gemeinden Badra, Bendeleben, Göllingen, Günserode, Hachelbich, Rottleben, Seega und Steintal. Im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Ortsteil Badra

Zwischen Windleite und Kyffhäusergebirge liegt Badra, an der nördlichen Grenze des Kyffhäuserkreises und der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt in einer Höhe von 233 m über NN.

1197 wird Badra erstmalig in einer Urkunde erwähnt. Eine Gruppe von Lindenbäumen auf dem Anger wurde das Wahrzeichen des Dorfes, welche zum 300-jährigen

¹ Thüringer Landesamt für Statistik
Bock und Bense GmbH & Co. KG

Jubiläum der Reformation 1517 gepflanzt wurden. Typische fränkische beziehungsweise mitteldeutsche Bau- und Grundrissformen sind an beiden Seiten des Badraer Baches zu finden. Das älteste Bauwerk ist der Klosterhof mit Resten eines Torbogens.

Die Badraer Schweiz besitzt eine sehr beeindruckende Landschaftsform und ist gekennzeichnet durch seltene Flora und Fauna. Typische Pflanzen der Karstgebiete und Trockentäler, eine seit 1928 unter Naturschutz stehende Steppenflora sind hier zu finden.

Die Naturschutzstation Numburg ist besonders im Herbst und Spätherbst ein beliebter Anlaufpunkt für Ornithologen. Sie befindet sich am Südufer des Helgestausees.

Vor kurzem entstand ein familienfreundliches Wohngebiet am Gartenberg in Badra. Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten des Ortes zählen unter anderem: das Kriegerdenkmal, die alten Linden bei Lutherslust mit Pilgerlast und die Heilige-Geist-Kirche.²

1.2 Ziel der Planung allgemein

Die Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 „Im See Flur 6 – 548/9“ wird durch die Gemeinde Kyffhäuserland im Ortsteil Badra gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufgestellt. Um weiteres Wohnen zu ermöglichen, wird der betroffene Bereich planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Die Erschaffung der Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses / Bungalows und die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dabei Ziel des Projektes.

Zu dem Geltungsbereich der Satzung zählt die Fläche des Flurstückes 548/9 im Flur 6 Gemarkung Badra mit einer Größe von ca. 1.875 m², welche in einer Höhenlage von etwa 210 m ü.NHN liegt.

²Auszug Internetseite der Gemeinde Kyffhäuserland <https://www.kyffhaeuserland.de/de/ortsteile/badra.html>

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteiles Badra und wird über die nördlich vom Geltungsbereich verlaufende Straße „Im See“ erschlossen.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden Ackerflächen,
- im Osten der Sportplatz sowie die Bebauung des Sportvereines,
- im Süden eines der letzten Bebauungen der Ortslage und
- im Westen die bereits vorhandene Bebauung der Ortslage an (Wohnbebauung und Nebenanlagen).

In dem Gebiet befindet sich im südlichen Teil eine Obstplantage. Außerdem ist im Süden eine Baumgruppe aus 7 Nadelbäumen vorzufinden. Mittig vom Grundstück steht ein Ziergehölz (gewöhnlicher Schneeball), welches neben und über eine bauliche Nebenanlage (Gerätehaus) wächst. Ansonsten ist der Bereich charakterisiert durch den Biotoptyp „Garten in Nutzung“.

Derzeit liegt der zu betrachtende Raum planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Straße „Im See“, welche nördlich angrenzt und das Grundstück erschließt, ist bis zum Plangebiet gepflastert. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Erschließung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung und den Abwasserkanal sichergestellt werden. Das Grundstück kann daher angeschlossen werden.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die Fläche des Geltungsbereiches, welche sich direkt an die Bebauung anschließt, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort für eine Familie planungsrechtlich vorbereitet werden. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB ist dabei Grundvoraussetzung.

Begründung zur Ergänzungssatzung Nr.01/2022 "Im See Flur 6 - 548/9" im Ortsteil Badra der Gemeinde Kyffhäuserland



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



Blick nach Norden

Bock und Bense GmbH & Co. KG



Gesamte Fläche mit Blick Richtung Süden



Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) mit baulicher Nebenanlage, Blick nach Westen



Obstplantage, Blick nach Südwest

1.4 Rechtsgrundlagen

Folgende Grundlagen wurden für die Erarbeitung der Satzung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)

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

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

1.5 Planverfahren

Durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wird das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 "Im See Flur 6 - 548/9" im Ortsteil Badra gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Folglich des Textes des gültigen Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634; letzte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)), benötigt die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Genehmigung. Allerdings unterliegt die Satzung der

Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Kyffhäuserkreis.

Nach durchgeführtem Planverfahren ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 "Im See Flur 6 - 548/9" im Ortsteil Badra später durch die Gemeinde Kyffhäuserland bekannt zu machen. Jeder hat nach § 10 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit zur Einsicht der Ergänzungssatzung; Auf Verlangen muss über den Inhalt Auskunft gegeben werden. Wo die Ergänzungssatzung eingesehen werden kann, ist der Bekanntmachung zu entnehmen. Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Es besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB. Außerdem ist kein Umweltbericht gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

1.6 Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 "Im See Flur 6 - 548/9" im Ortsteil Badra der Gemeinde Kyffhäuserland bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerische Festsetzung (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.000)
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textliche Festsetzung
- Teil 4 – Hinweise und Empfehlungen
- Teil 5 – Verfahrensvermerk (erst Bestandteil der Satzung)
- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 "Im See Flur 6 - 548/9" im Ortsteil Badra der Gemeinde Kyffhäuserland.

2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

2.1 Bestehendes Planungsrecht

Derzeit liegt das zu betrachtende Gebiet im „Außenbereich“; dadurch sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzugliedern und zu beurteilen. Durch § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde berechtigt Flächen, welche bislang zum Außenbereich gehörten in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzuordnen.

2.2 Raumordnerische Belange

Regionalplan Nordthüringen

Im ländlichen Raum östlich von Sondershausen liegt die Gemeinde Kyffhäuserland. Dieser ist im Regionalplan Nordthüringen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Diese soll laut raumordnerischen Grundsatz G 1-8 von den Grundversorgungsbereichen der Stadt Sondershausen (Mittelzentrum) und der Stadt Bad Frankenhausen (Grundzentrum) übernommen werden.

Die planungsrechtliche Vorbereitung des Einfamilienhauses/Bungalows schafft keine raumbedeutsame Relevanz, da diese lediglich der Deckung des Eigenbedarfes des Ortsteiles Badra dient.

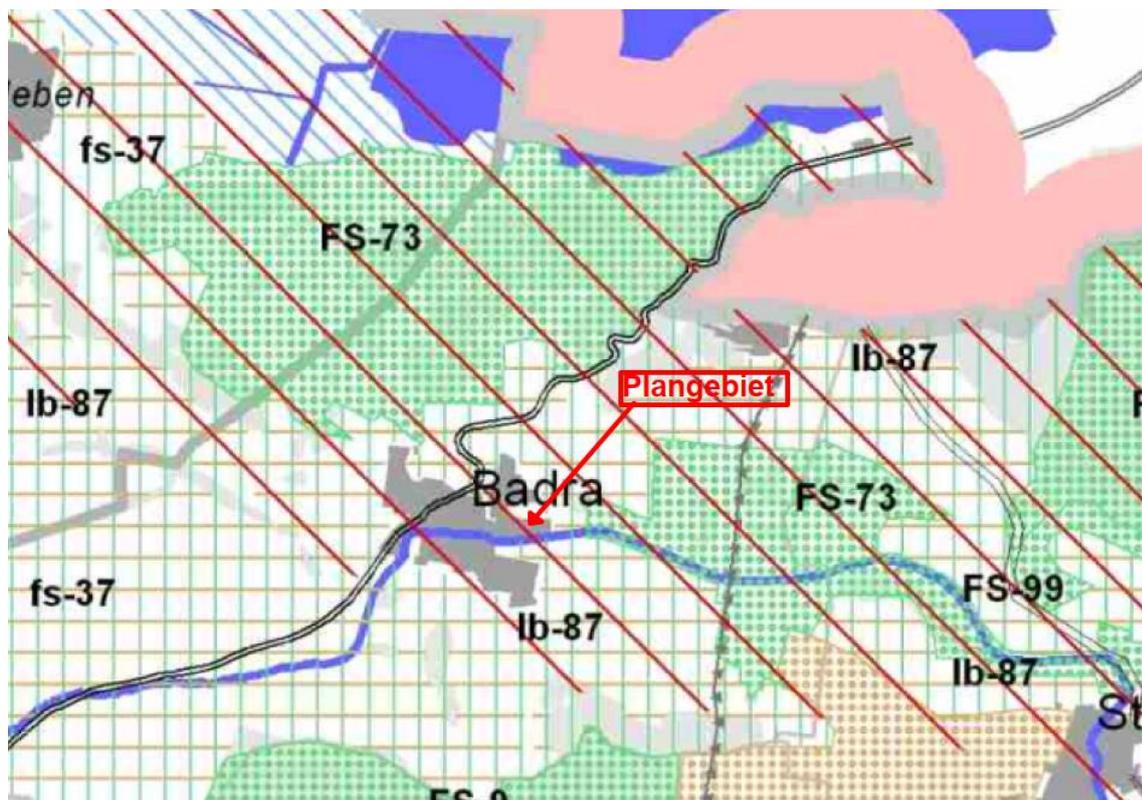
Das Gebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Badra, westlich vom Sportplatz. Der Ortsteil selbst befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Kyffhäusergebirge/Kelbraer Feuchtgebiet. Hierzu wird gesagt, dass der Artenreichtum an Flora und Fauna und der naturnahe Tourismus unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes weiterentwickelt werden soll. ³

Da es sich lediglich um den städtebaulichen Abschluss der Ortslage Badra handelt, haben die Inhalte der Ergänzungssatzung keinen Einfluss auf das Vorranggebiet.

Es gibt für das Plangebiet selbst in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine zu beachtenden raumordnerischen Grundsätze oder raumordnerischen Zielvorgaben. Angrenzend werden das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-37 „Naturpark Kyffhäuser“ sowie das Vorbehaltsgebiet

³ Regionalplanung Thüringen RPN-Inet-2-1-RP.pdf (thueringen.de)
Bock und Bense GmbH & Co. KG

landwirtschaftliche Bodennutzung lb-87 „Windleite östlich“ benannt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte – Ostteil des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

Die Gemeinde Kyffhäuserland ist der Auffassung, dass die Planung nicht im Widerspruch zu den Zielvorstellungen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) steht und mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt. Gem. § 1 (4) BauGB kommt sie somit ihrer Anpassungspflicht in ausreichendem Maße nach.

Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Badra gibt es keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Im Baugesetzbuch ist für die Ergänzungssatzung keine Anpassungspflicht gemäß § 8 (2) BauGB vorgesehen.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Kyffhäuserland nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

2.3 Vorhaben benachbarter Gemeinden

Die Angelegenheiten der benachbarten Gemeinden werden durch die Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 "Im See Flur 6 - 548/9" im Ortsteil Badra der Gemeinde Kyffhäuserland nicht beeinträchtigt. Im Planverfahren werden die benachbarten Gemeinden (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

2.4 Weitere Nutzungsregelungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Kyffhäuser, jedoch ist die Naturparkverordnung nicht von dem Inhalt der Planung betroffen.

Andere natur- und wasserrechtliche Schutzgebiete sowie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 9 (6) und (6a) BauGB sind durch die Ergänzungssatzung nicht betroffen.

3. Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen

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

Durch Satzung kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- 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).

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

Bei einer Ergänzungssatzung kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne § 1 (6) Nr.7b BauGB zu erwarten sind.

Daher wird kein bodenrechtlich bedeutsamer Konflikt erzeugt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, und straßen-, trinkwasser- und abwasserseitig erschlossen.

4. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 "Im See Flur 6 - 548/9" im Ortsteil Badra der Gemeinde Kyffhäuserland

Schutzgebiete / Geschützte Objekte:

Folgende Schutzgebiete beziehungsweise geschützte Biotope sind von dem Vorhaben **nicht betroffen**:

- Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG,
- Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG),
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG
- Denkmalgeschützte Gebiete
- Darstellungen von Flächen des Abfallrechts
- Heilquellenschutzgebieten
- Flächen mit Bodenkontaminationen und
- zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen).

Schutzgüter

Folgende Schutzgüter sind vom Vorhaben **betroffen**:

- Schutzgut „Boden“
- Schutzgut „Arten und Biotop“
- Schutzgut „Wasser“
- Schutzgut „Landschaftsbild“
- Schutzgut „Klima / Luft“

Folgende Schutzgüter sind vom Vorhaben **nicht betroffen**:

- Schutzgut „Mensch“

Sonstiges

Folgende sonstige Belange sind vom Vorhaben **nicht betroffen**:

- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
- Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte
- Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellung von Landschaftsplänen
- Darstellung von Landschaftsrahmenplänen
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden im Grünordnungsplan (Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung) bewertet und notwendige Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgelegt. Eine enorme Beeinträchtigung der Schutzgüter

kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Eingriffs - Plangebietes 1.875 m², GRZ in Umsetzung der Baumaßnahme ca. 0,2 => 375 m²) sowie der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

5. Ziel / Zweck und Auswirkungen der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Ziel und Zweck

Die Gemeinde Kyffhäuserland möchte mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 "Im See Flur 6 – 548/9" im Ortsteil Badra planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses schaffen.

Auswirkungen

Eine bauliche Nutzung soll für bereits erschlossene Flächen ermöglicht werden. Das Ziel liegt hierbei beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB. (vgl. 1.2)

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter verursachen einerseits keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen und sind andererseits mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass die bauliche Nutzung keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftsschutzes kompensiert.

6. Städtebauliche Begründung

Festsetzung aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) BauGB

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (Flurstück 548/9 der Flur 6 der Gemarkung Badra) weist eine Größe von ca. 1.875 m² auf.

An die derzeit im Westen bereits vorhandene, angrenzende Wohnbebauung der Straße „Im See“ schließt sich die Nutzung an und fügt sich künftig in die Ortslage ein, ohne dabei Nutzungskonflikte zu erzeugen.

Vorgeprägt wird die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des westlich angrenzenden Bereichs. An dieser Struktur müssen sich Bauvorhaben orientieren und entsprechend einfügen.

Folgende Festsetzungen werden in der Ergänzungssatzung zusätzlich getroffen: Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50m Oberkante festgesetzt, um sowohl die Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage zu gewährleisten als auch das Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum zu erreichen. Dadurch wird eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht. Die Höhenfestsetzung wird auf die Oberkante der Straßenachse „Im See“ bezogen. Die Baugrenze liegt westlich bei 5 m und östlich bei 1,5 m, da ein Abstand von 5 m zur Scheune eingehalten werden muss.

In der Textlichen Festsetzung der Ergänzungssatzung wurden grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen, um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsmaßnahmen) gerecht zu werden.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen im Geltungsbereich der Satzung.

Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffes sind im Bereich der Satzung 5 Bäume (Obst- oder Laubbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

In der Ergänzungssatzung wurden gemäß § 9 (4) BauGB keine Festsetzungen getroffen.

7. Erschließung

Über die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße „Im See“ wird der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 "Im See Flur 6 - 548/9" im Ortsteil Badra erschlossen. Die Straße ist komplett ausgebaut.

Über einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze des Trink- und Abwasserzweckverbandes (TAZ) Helbe-Wipper wird die Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Stadtwerke Sondershausen.

Abfallbeseitigungen erfolgen über das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Kyffhäuser. Das Gebiet wird in die regelmäßige Abfuhr der Straße „Im See“ integriert.

Das häusliche Abwasser wird über einen Anschluss an den zentralen Schmutzwasserkanal des TAZ „Helbe-Wipper“ im Bereich „Im See“ abgeleitet.

Für die Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer wird eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde benötigt. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist bestenfalls dezentral zurückzuhalten und zu versickern bzw. abzuleiten.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

8.1 Umweltbelange

Das Gebiet befindet sich außerhalb von rechtsverbindlich festgesetzten Gebieten für den besonderen Schutz von Natur und Landschaft. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch die Ergänzungssatzung nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht betroffen.

Durch die Satzung werden nach aktueller Erkenntnis auch keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des BNatschG betroffen. Oberflächengewässer sind vom Satzungsgebiet nicht tangiert. Demzufolge berührt es auch keine Überschwemmungsgebiete.

Durch die Einbeziehung der jetzigen Außenbereichsfläche zum Innenbereich und damit die Schaffung von Baurecht wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der entsprechend den zugehörigen Regelungen des BauGB und Naturschutzrechtes auszugleichen ist. Die dabei entstehende Bodenversiegelung stellt die entscheidende Umweltbelastung innerhalb des Satzungsgebietes dar.

Eine Minderung der Versiegelung kann nur durch sparsamen Umgang erreicht werden.

Durch temporäre baubedingte Aktivitäten kann es zu einer Verdichtung des Oberbodens und darauffolgend zur Störung des Gas- und Wasserhaushaltes kommen. Dadurch wird die Lebensraumfunktion eingeschränkt. Hier ist jedoch von einer zeitlich begrenzten Funktionseinschränkung auszugehen, welche durch

geeignete Maßnahmen (Tiefenlockerung des Bodens etc.) rückgängig gemacht werden kann.

Letztendlich können nur durch eine konsequente Begrenzung der Bodenversiegelung auf dem Grundstück nachteilige Umweltauswirkungen verhindert werden.

Im Geltungsbereich befindet sich eine private Grünfläche mit Baumbestand. Der Baumbestand wird durch die Festsetzung der Satzung zum großen Teil gesichert. Ein Vorkommen von Brutvögeln kann nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Baumfällungen dürfen deshalb lediglich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§ 39(5) BNatschG).

Das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie als auch von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Planungsraumes kann derzeit ausgeschlossen werden, da keine Hinweise diesbezüglich vorliegen. Abgesehen davon gilt jedoch: Gibt es bei der Realisierung der Ergänzungssatzung einen Verdacht auf das Vorkommen von bisher nicht bekannten, artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatschG, sind diese nach BNatschG unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bei der Erarbeitung der Planunterlagen wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Durch den § 1a BauGB ist das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht definiert. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Gemeinden sind nach §1 BauGB dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Im Folgendem wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, um den Eingriff in die Natur in das Planverfahren einstellen und berücksichtigen zu können. Sowohl der Bestand als auch die detaillierte Maßnahmenplanung sind den Plänen zu

entnehmen. Der rechnerische Nachweis der Kompensation (Kompensationsbilanzierung) ist detailliert folgender Tabelle zu entnehmen:

Bestand						
Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m ²	=	Wertpunkte
9351	Private Grünflächen, Haus- bzw. Erholungsgarten (durchschnittlich)	25	x	1.393	=	34.825
4500	Obstplantage	30	x	432	=	12.960
6310	Baumgruppe (Nadelbaum)	30	x	35	=	1.050
9111	Bebauung	0	x	50,00	=	0
6400	Einzelbaum	30	x	25	=	750
Summe						49.585

Planung						
Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m ²	=	Wertpunkte
9351	Private Grünflächen, Haus- bzw. Erholungsgarten (durchschnittlich bis strukturreich)	30	x	1068	=	32.040
9111	Wohnbebauung	0	x	375	=	0
4500	Obstplantage	30	x	432	=	12.960
6310	Baumgruppe (Nadelbaum)	30	x	35	=	1.050
6400	5 Baumpflanzungen (Neupflanzung)	30	x	125	=	3.750
Summe						49.800

Bilanzwert = Planwert-Bestandswert: +215

Der geplante Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden.

Kompensationsmaßnahmen

- (1) Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gelten folgende Maßnahmen:

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

1. Für Stellplätze auf dem Grundstück ist versickerungsfähiger Belag zu verwenden, z. B. mit breittugigen Pflasterbelägen, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke. Eine komplette Versiegelung dieser Flächen wird ausgeschlossen.
2. Für private Gartenfläche gilt: Nicht überbaute Flächen des Grundstückes sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Das Thüringer Nachbarrecht ist bei Randbepflanzungen zu beachten. Es sind standortheimische Arten zu verwenden.

- (2) Allgemeines Erhaltungsgebot für Bäume

Es gilt ein Erhaltungsgebot für alle standortheimischen Bäume im Geltungsbereich der Satzung deren Stammumfang mindestens 25 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden) beträgt.

Neu anzupflanzende und vorhandene Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Dabei können die Pflanzstandorte den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. In der DIN 18916 sind die jeweiligen Qualitätsnormen der zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien erläutert. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume: mittelgroß (Bäume 2. Ordnung)

Stammumfang 10-12 cm, 2 x v

Obstbäume: Stammumfang 10-12 cm, 3 x v

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen. Nach § 135 a BauGB sind erforderliche Ausgleichspflanzungen vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober-April) müssen die Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen sein.

Der Eingriff durch die Bebauung und Versiegelung im Geltungsbereich von maximal 375 m² ist textlich festgesetzt. Durch folgende Maßnahmen im Plangebiet ist das Vorhaben **vollständig** ausgeglichen:

Im Planungsbereich sind 5 Bäume anzupflanzen.

Es ist mit keiner wesentlichen ökologischen Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen.

Artenauswahl

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Gehölze erweitert werden:

Obstbäume

Apfel (*Malus*)

Birne (*Pyrus*)

Süßkirsche (*Prunus avium*)

Pflaume (auch Zwetsche, Mirabelle, Reneklode) (*Prunus domestica*)

Laubbäume

Feldahorn (*Acer Campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Die innerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Bäume und sonstige Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.3 Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bei:

- Am Standort ist eine siedlungsbezogene Vorprägung durch Licht, Lärm und Verkehr bereits vorhanden.
- Durch die Planung sind keine Biotope mit langjähriger Entwicklungszeit betroffen.
- Durch vorgegebene GRZ wird der Eingriff in das Schutzgut Boden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt.
- Für die nicht von der geplanten Baumaßnahme betroffenen Bäume gilt ein Erhaltungsgebot.
- Durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse werden optische Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild vermieden.

Zusammenfassende Bewertung

Auf Grundlage der Anlage zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens sowie dem Thüringer Bilanzierungsmodell wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Im Rahmen der Erarbeitung der Ergänzungssatzung erfolgte eine flächenmäßige Erfassung der vorhandenen Biotoptypen. Die Bewertung erfolgte durch das Wertpunktesystem mit max. 55 ökologischen Wertpunkten in der höchsten ökologischen Wertstufe. Auf dieser Grundlage wurde versucht, dass planerische Ziel durch möglichst minimalen Eingriff in die Natur zu erreichen. Die Bewertung des Eingriffes wurde im Rahmen der Bewertungstabellen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und durch einen zeichnerischen Teil durchgeführt. Der Biotopbestand ist hierbei den zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet. Der Eingriff kann **vollständig** ausgeglichen werden.

9. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und keine bodenrechtlich relevanten Spannungen hervorruft. Durch das direkte Angrenzen an die bebaute Ortslage des Ortsteiles Badra ist die Erschließung gesichert.

Im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes ist in der Ergänzungssatzung Nr. 01/2022 „Im See Flur 6 – 548/9“ keine erhebliche Umweltbeeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten. Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB sind sowohl der Zeichnung als auch der textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung zu entnehmen.

Aufgestellt:

Erfurt, im Juli 2022



.....
Gunnar Bock
Projektleiter

.....
Bürgermeister