



# Gemeinde Kyffhäuserland

## Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben

Verfahrensstand:

### Entwurf

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

Kyffhäuserland, Oktober 2023

# Präambel

zur Aufstellung

**Nr. 01/2023**

## **der Ergänzungssatzung „An der Leierecke“ im OT Bendeleben der Gemeinde Kyffhäuserland**

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

**Verfahrensstand: Entwurf Oktober 2023**

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

**Stadt / Gemeinde:**

Gemeinde Kyffhäuserland  
Neuendorfstraße 3

99707 Kyffhäuserland

**Ansprechpartnerin:**

Bauamt  
Frau Becht  
Tel.: (034671) 66021  
E-Mail: becht@kyffhäuserland.de

**Auftragnehmer:**

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

**Ansprechpartnerin:**

Frau Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin

**Nordhausen / Kyffhäuserland**

# Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB  
**zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2023**  
**„An der Leierecke“ im OT Bendeleben**  
**der Gemeinde Kyffhäuserland**

Stand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Träger und Behörden öffentlicher Belange  
gemäß § 3 (2) / 4 (2) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil .....	3
1.1.	Angaben zur Gemeinde Kyffhäuserland.....	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.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	7
2.4.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Kyffhäuserland .....	8
2.5.	Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Kyffhäuserland .....	8
2.6.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	8
2.7.	Sonstige Nutzungsregelungen .....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung .....	8
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB .....	10
5.	Artenschutzfachliche Ausführungen .....	10
6.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	11
7.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB .....	12
7.1.	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB.....	12
7.2.	Festsetzung für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB .....	13
7.3.	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB .....	13
7.4.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB.....	14
8.	Erschließung.....	14
9.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege.....	14
9.1.	Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung .....	14
9.2.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB .....	15
9.3.	Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	15
9.4.	Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.....	15
9.5.	Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB .....	16
10.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung .....	16
11.	Planverfasser .....	16

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben der Gemeinde Kyffhäuserland mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 2 Maßnahmenblatt M1 – Externe Ausgleichsmaßnahme „M1“

## 1. Allgemeiner Teil

### 1.1. Angaben zur Gemeinde Kyffhäuserland

#### Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Kyffhäuserland lebten mit Stand vom 31. Dezember 2021 insgesamt 3.866 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 12.901 ha.

#### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Gemeinde Kyffhäuserland schloss sich im Jahr 2012 aus den acht Gemeinden Badra, Bendeleben, Göllingen, Günserode, Hachelbich, Rottleben, Seega und Steinhaleben zusammen. Ihr wird im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet, diese sollen für die Ortsteile Badra und Hachelbich vom Mittelzentrum Sondershausen und für die Ortsteile Bendeleben, Göllingen, Günserode, Rottleben, Seega und Steinhaleben vom Grundzentrum Bad Frankenhausen erfüllt werden.

#### Lage der Gemeinde Kyffhäuserland im Raum

Die Gemeinde Kyffhäuserland liegt im zentralen Bereich des Landkreises Kyffhäuser, etwa 10 Kilometer östlich von Sondershausen entfernt. Das Gemeindegebiet wird von drei Höhenzügen umschlossen: der Hainleite im Süden, dem Kyffhäuser im Osten und der Windleite im Westen.

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

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ (Bundesland Sachsen/Anhalt),
- im Osten die Stadt Bad Frankenhausen
- im Süden die Landgemeinde Kindelbrück, die VG Greußen - Gemeinden Oberbösa, Trebra und die Stadt Großenehrich,
- im Westen die Stadt Sonderhausen und die Landgemeinde Stadt Heringen/Helme.

#### Ortsteil Bendeleben

„Die Gemeinde Bendeleben liegt im Zentrum der Gemeinde Kyffhäuserland. Wälder, Obstwiesen und Äcker umschließen das in einem reizvollen Talkessel liegende Dorf. Die Höhen bieten dem Besucher einen eindrucksvollen Blick auf den Ort und die Umgebung.

[...] 870 wurde der Ort das erste Mal in Folge der Schenkung eines Fischteiches in der Bendeleber Markung an das Kloster Fulda urkundlich erwähnt. Jahrhundertlang waren hier die Ritter Benteleibe oder Bentilieben die Herren, worauf wohl auch der Ortsname zurückzuführen ist.“

(Quelle: Auszug Internetseite der Gemeinde Kyffhäuserland - <https://www.kyffhaeuser-land.de/de/ortsteile/bendeleben.html>)

### 1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Gemeinde Kyffhäuserland wird die Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am nördlichen Rand der Ortslage des Ortsteiles Bendeleben 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 den nördlichen Bereich des Flurstückes 70/2 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 67 der Flur 2 Gemarkung Bendeleben mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.550 m<sup>2</sup> und liegt in einer Höhenlage von etwa 192 m üNNH.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteiles Bendeleben und wird über die Straße „An der Leierecke“ erschlossen.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden die die Straße „An der Leierecke“ sowie private Grünflächen,
- im Osten landwirtschaftliche Flächen sowie private Gärten,
- im Süden private Gartenflächen,
- Im Westen die vorhandenen Bebauung der Ortslage an.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Straße „An der Leierecke“, welche nördlich an den Geltungsbereich anschließt und die Grundstücke erschließt, ist mit einem gut befahrbaren Straßenpflaster ausgebaut. Der Ausbau zum Anschluss des in Rede stehenden Grundstückes muss noch erfolgen, daher wurde dieser Bereich mit in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Gemeinde Kyffhäuserland 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. Die Gemeinde Kyffhäuserland 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](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient))

Lage des Plangebietes im Norden des Ortsteiles Bendeleben

### 1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens und Bilanzierungsmodell herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999

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

### 1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben der Gemeinde Kyffhäuserland 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. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben der Gemeinde Kyffhäuserland gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB,
  - dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben der Gemeinde Kyffhäuserland.

### 1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben der Gemeinde Kyffhäuserland wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

Das Plangebiet selbst besteht aus 2 Geltungsbereichen:

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

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

Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Kyffhäuserland als „Entwurf“ zu verstehen.

## 1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben wird gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB, durchgeführt.

Entsprechend des Textes des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) bedarf die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keiner Genehmigung. Die Satzung unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Kyffhäuserkreis.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist, nach durchgeführtem Planverfahren, der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben anschließend durch die Gemeinde Kyffhäuserland 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 Gemeinde zu schaffen ist es notwendig, die Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen.

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

### 2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

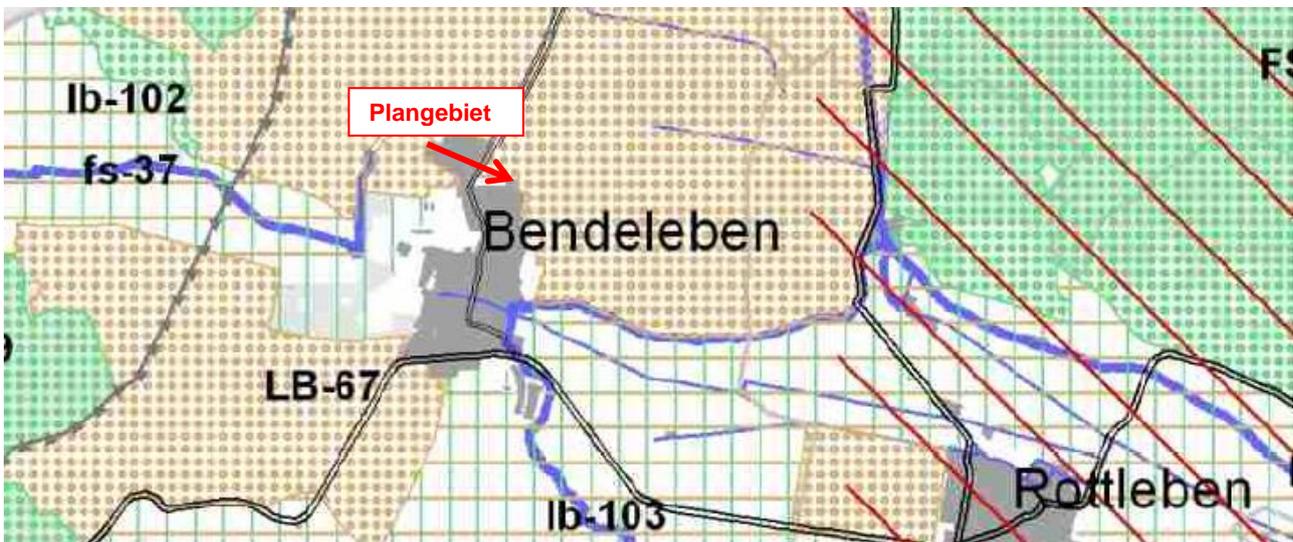
Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Die Gemeinde Kyffhäuserland liegt östlich von Sonderhausen im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist im Regionalplan Nordthüringen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Gemäß raumordnerischen Grundsatz G 1-8 soll diese von den Grundversorgungsbereichen der Stadt Sonderhausen (Mittelzentrum) und der Stadt Bad Frankenhausen (Grundzentrum) übernommen werden.

Da es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.550 m<sup>2</sup> zur Arrondierung der Ortslage im Norden handelt (raumordnerisch zulässige Dimensionen für den Eigenbedarf), wird seitens der Gemeinde Kyffhäuserland davon ausgegangen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Planvorhaben nicht tangiert werden (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung des geplanten Vorhabens).

Das Plangebiet grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und befindet sich auf Flächen, die bisher keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Die Flächen liegen gemäß Raumnutzungskarte im Unschärfbereich oder unmittelbar angrenzend an die graue, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesene Fläche.

Die Gemeinde Kyffhäuserland 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.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

### 2.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen



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

Der gesamte Geltungsbereich 2, welcher für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist, befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb des Feldblockes AL46321M01 und im südlichen Bereich im Grünland-Feldblock GL46321L06.

Die gesamten Flächen der Plangebiete 1 und 2 befinden sich im familiären Eigentum der künftigen Bauherren. Wie im Luftbild ersichtlich, findet derzeit im Geltungsbereich 1 keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Die Flächen des Geltungsbereiches 2 sind an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet und werden aktuell als Ackerland sowie als Grün- bzw. Weideland genutzt. Nach Rechtskraft der Satzung wird der, für die Ausgleichspflanzungen erforderlichen Bereich, aus dem Pachtvertrag entlassen. Die Vorgespräche mit dem Pächter sind bereits erfolgt. Der Pächter hat sein Einverständnis für diese Vorgehensweise erklärt. Es handelt sich lediglich um eine Fläche von 870 m<sup>2</sup>. Die Anordnung erfolgt entlang eines bereits bestehenden Feldgehölzes. Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme (Erweiterung Feldgehölz) entstehen keine Erschwernisse für die Bewirtschaftung der restlichen Flächen.

Ziel der Gemeinde Kyffhäuserland ist es, mit der Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von einem Einfamilienhaus für eine junge Familie zu schaffen. Da es ohnehin schwer ist, jungen Menschen eine Lebensperspektive auf den Dörfern zu bieten und der Überalterung der Bevölkerung im ländlichen Raum entgegenzutreten, möchte die Gemeinde diese Familie nach allen Kräften und städtebaulich vertretbar unterstützen.

#### **2.4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Kyffhäuserland**

Die Gemeinde Kyffhäuserland besitzt für den Ortsteil Bendeleben einen Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 1995. Da die Anwendung dieses Teilflächennutzungsplanes rechtlich nicht mehr eindeutig ist, hat die Gemeinde Kyffhäuserland im März 2022 das Verfahren zur Aufhebung des Teilflächennutzungsplanes beschlossen.

Zudem ist für Ergänzungssatzungen 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.

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

#### **2.5. Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Kyffhäuserland**

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

#### **2.6. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die Gemeinde Kyffhäuserland geht davon aus, dass durch die Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert werden. Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

#### **2.7. Sonstige Nutzungsregelungen**

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

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist der § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 sowie die §§ 34 (5) und (6) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

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

- die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3),
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB),

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die in den räumlichen Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben der Gemeinde Kyffhäuserland einbezogene Fläche des nördlichen Bereiches des Flurstückes 70/2 der Flur 2 Gemarkung Bendeleben werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- westlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der Straße „An der Leierecke“ 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 Straße „An der Leierecke“ wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4 ermittelt.

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

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

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

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben der Gemeinde Kyffhäuserland	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfah- ren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
<b>Schutzgüter</b>			
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		
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>			
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	

<b>Sonstige</b>			
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 1.550 m<sup>2</sup>, GRZ 0,4 → GR von 610 m<sup>2</sup>) 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 Gemeinde Kyffhäuserland verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. einem Einfamilienhaus durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

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

#### 5. 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 1 stellt eine regelmäßig genutzte Gartenfläche mit Obstbaum- und Nadelholzbestand dar. Dieser Baumbestand kann bei der zulässigen Errichtung der Einfamilienhäuser in Teilen entfernt werden. Der restliche Obstbaumbestand sollte erhalten werden. Im Süden des Geltungsbereiches wurden dazu 3 Obstbäume zum Erhalt festgesetzt. Ein Vorkommen von Brutvögeln innerhalb der Bäume des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Baumentnahmen haben deshalb nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG), um die Brutzeiten nicht zu beeinträchtigen.

Vorsorglich sind vor der Baumentnahme mindestens 3 Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Stellen anzubringen.

Die Flächen des Geltungsbereiches 2 stellen im nördlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Der südliche Bereich wird als Grün- bzw. Weideland genutzt. Das Artenpotenzial ist daher sehr eingeschränkt. Eine Beeinträchtigung von geschützten Arten kann bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (Errichten einer Feldhecke) ausgeschlossen werden.

#### Insekten

Aufgrund der Gartennutzungen 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 einer geschlossenen Strauchhecke 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. 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. (Plangebiet 1)

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

Die Auswirkungen der Ergänzungssatzung sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder 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 we-

sentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird. Die Beeinträchtigungen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 2 kompensiert.

## 7. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB

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

Die Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben der Gemeinde Kyffhäuserland besteht aus 2 Geltungsbereichen.

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

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

Der Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung umfasst – wie bereits ausgeführt – eine ca. 1.550 m<sup>2</sup> große Fläche des nördlichen Bereiches des Flurstückes 70/2 der Flur 2 Gemarkung Bendeleben.

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

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

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als private Gartenflächen mit Obstbaum- und Nadelholzbestand genutzt.

Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung des westlich 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 ausgeschlossen ist,
- Festsetzung der maximalen Traufhöhe (gem. § 18 BauNVO): TH =7,0 m,
- Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen (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 angrenzende Bebauung der Ortslage hin 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), ohne 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 Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,4 im WA), diese aber nicht überschritten.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum wurde im Plangebiet eine maximale Traufhöhe von 7,0 m sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt das lotrechte Maß von dem, in der Ergänzungssatzung festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude. Die Lage des Höhenbezugspunktes wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße „An der Leierecke“ in Verlängerung der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 171/68 und 179/69 der Flur 2 Gemarkung Bendeleben.

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

Zum Ausgleich des, durch die zulässige bauliche Nutzung und Überbauung der Grundstücksflächen des Geltungsbereiches 1 (GB 1) entstehenden Eingriffes sind innerhalb des Geltungsbereiches 1 eine geschlossene einreihige Strauchhecke (Pflanzabstand max. 1,5 m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 50 m anzupflanzen.

Im Geltungsbereich 2 (GB2) ist eine freiwachsende, naturnahe, geschlossene, dreireihige Feldhecke anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

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

Um den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet 1 zu sichern, wurden auf dem Flurstück 70/2 Flur 2, Gemarkung Bendeleben 3 Bäume als Erhalt festgesetzt.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) zu 98,5 % ausgeglichen werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches 2 umfasst den östlichen Bereich des Flurstückes 947/18 der Flur 10 Gemarkung Bendeleben mit einer Größe von 870 m<sup>2</sup>.

Sie befindet sich in familiären Besitz der Bauherren (Geltungsbereich 1). Eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist damit gesichert. Die Fläche befindet sich zu ca. 50 % innerhalb des Feldblockes AL46321M01. Der südliche Bereich befindet sich zu Grünlandfeldblock GL46321L06. Die Flächen sind derzeit an einen Landwirt verpachtet und werden landwirtschaftlich bzw. als Grünlandfläche genutzt. Nach Rechtskraft der Satzung ist daher der Geltungsbereich 2 (Ausgleichsmaßnahmen) aus dem Pachtvertrag herauszulösen.

#### **7.2. Festsetzung für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB**

Zur Reinigung des häuslichen Abwassers erfolgt die Festsetzung § 4 (1) das auf dem jeweiligen Grundstück eine vollbiologische Kläranlage neu zu errichten ist.

Nach Herstellung einer Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Kläranlage ist die vollbiologische Kläranlage außer Betrieb zu nehmen, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Jahren.

Gemäß § 4 (2) der Textlichen Festsetzungen soll zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung dieses gemäß § 55 (2) WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### **7.3. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB**

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

#### 7.4. 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 1 der Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße „An der Leierecke“ erschlossen. Diese Straße ist bedarfsgerecht, mit Betonplatten befestigt, ausgebaut.

Zum Anschluss des in Rede stehenden Grundstückes muss eine Verlängerung des Straßenausbaus auf einer Länge von ca. 5m erfolgen. Dieser Bereich wurde in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen.

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze der Elektroenergieversorgung (Thüringer Energienetze GmbH) im Bereich „An der Leierecke“.

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Errichtung einer vollbiologischen Einzelkläranlage. Es ist geplant, den Überlauf in die zentrale Ortskanalisation des Abwasserzweckverbandes einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist großflächig auf dem Grundstück zu versickern.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr der „An der Leierecke“ in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Kyffhäuser integriert.

#### 9. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

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

Voraussetzung zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB ist der Tatbestand des Eingriffs nach der Legaldefinition des BNatSchG und ThürNatG.

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

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

#### 9.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 1.550 m<sup>2</sup>. 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 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung sowie durch einen zeichnerischen Teil der Anlage 1 zur Ergänzungssatzung abgearbeitet worden. Dabei wurde der Biotopbestand den im Rahmen der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet.

Durch die in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 610 m<sup>2</sup>, durch folgende Maßnahmen in den Geltungsbereichen 1 und 2 (GB 1 und GB 2) vollständig ausgeglichen:

Auf der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung zum Erhalt von 3, sich auf dem Grundstück befindlichen, Bäumen. Des Weiteren wird folgende Textliche Festsetzung getroffen:

§ 3 (1) *Im Geltungsbereich 1 (GB1) ist eine geschlossene einreihige Strauchhecke (Pflanzenabstand max. 1,5 m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 50 m anzupflanzen.*

§ 3 (2) *Im Geltungsbereich 2 (GB2) ist eine freiwachsende, naturnahe, geschlossene, dreireihige Feldhecke anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
Die Pflanzung hat gemäß Maßnahmenblatt „M1“ als Anlage 2 der Begründung zu erfolgen.  
Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.*

Die neu anzupflanzenden Gehölze in beiden Geltungsbereichen 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 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung ist ein zu 98,5 % 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:	20.550 öW
- Bewertung Bestand:	- 34.250 öW
<b>= Bilanz:</b>	<b>- 13.700 öW</b>

Kompensationsmaßnahme in dem festgesetzten Geltungsbereich 2 (GB 2).

ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	34.800 öW
- Bewertung Bestand:	- 21.600 öW
<b>= Bilanz:</b>	<b>13.200 öW</b>

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als zu 98,5 % 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 innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 (GB 1 und GB 2) der Ergänzungssatzung erbracht.

#### **10. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung**

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

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 01/2023 „An der Leierecke“ im OT Bendeleben 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 / Kyffhäuserland, Oktober 2023