

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 27

„Sondergebiet Hans-Schrader-Straße III“

der Stadt Sondershausen

- S a t z u n g -

Gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde:

Stadt Sondershausen
Kyffhäuserkreis

Vertragspartner

Kyffhäuserkreis
Markt 8
99706 Sondershausen

Bearbeitung:

Architektur- und Städtebaubüro Nickol
Franz-Liszt-Straße 8
99706 Sondershausen
Tel. 03632-707216
Fax. 03632-707220
E-Mail: info@asb-nickol.de

Planungsstand: 22.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Sachstand	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1.3 Ziel, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
1.4 Planungsstand und Planverfahren	5
1.4.1 Planungsstand	5
1.4.2 Planverfahren	6
2. Übergeordnete Planungen	8
2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)	8
2.2 Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.3 Landschaftsplan (LP)	9
3. Bestand	9
3.1 Topographie	9
3.2 Geologie und Bergbau	9
3.3 Altlasten und Altmunition	11
3.4 Wasserhaushalt	11
3.5 Vorhandene Flächennutzung	11
3.6 Soziale Infrastruktur und Versorgung	12
3.7 Bebauung	12
3.8 Verkehrserschließung	13
3.9 Ingenieurtechnische Erschließung	13
3.10 Archäologie und Denkmalschutz	13
4. Planinhalt und Festsetzungen	14
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.1.3 Bauweise	16
4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	16
4.1.5 Stellplätze und Garagen	16
4.1.6 Nebenanlagen	17
4.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
4.1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
4.3 Kennzeichnungen	19
4.4 Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen	19
4.5 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften	22
4.6 Hinweise zur Planung	22

5. Flächenverteilung	22
6. Natur und Landschaft	23
6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes	23
6.1.1 Schutzgut Mensch	23
6.1.2 Schutzgut Pflanze	23
6.1.3 Schutzgut Tier	24
6.1.4 Schutzgut Boden	25
6.1.5 Schutzgut Wasser	25
6.1.6 Schutzgut Klima und Luft	26
6.1.7 Schutzgut Landschaft	26
6.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
6.2 Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit	27
6.2.1 Schutzgut Mensch	27
6.2.2 Schutzgut Pflanze	27
6.2.3 Schutzgut Tier	28
6.2.4 Schutzgut Boden	28
6.2.5 Schutzgut Wasser	29
6.2.6 Schutzgut Klima und Luft	29
6.2.7 Schutzgut Landschaft	29
6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
6.2.9 Eingriffserheblichkeit	29
6.3 Vermeidungsgebot	29
6.4 Eingriffsregelung im Innenbereich	30
6.5 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	31
6.6 Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen	32
6.7 Artenschutzrechtliche Belange	32
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	33
7.1 Bodenordnung	33
7.2 Verkehrserschließung	33
7.3 Ingenieurtechnische Erschließung	34
7.4 Soziale Maßnahmen	34
7.5 Städtebaulicher Vertrag	34
8. Rechtsgrundlagen	34
Anlage 1: Fotodokumentation	37
Anlage 2: Übersicht Bauleitpläne Hans-Schrader-Straße	
Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet „Talstraße-Sülzhof“ (Satzung)	
Anlage 4: Sondergebiet „Talstraße-Sülzhof“ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum geplanten Bauleitplanverfahren zur Teilaufhebung oder Änderung des Bebauungsplans	
Anlage 4a: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Sondergebiet „Talstraße- Sülzhof“ unter Ausschluss des Flurstücks 2503/263	
Anlage 5: Artenschutzrechtliches Gutachten	

1. Sachstand

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung befindet sich im Südwesten von Sondershausen. Das Planungsgebiet liegt auf der Nordseite der Hans-Schrader-Straße. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung umfasst es eine Grundstücksfläche des Schulkomplexes des Staatlichen regionalen Förderzentrums „Johann Heinrich Pestalozzi“ Sondershausen. In den Schulkomplex wurde auch die Staatliche Grundschule „Franzberg“ integriert.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- im Osten: das Flurstück 2502/263 der Flur 28 in der Gemarkung Sondershausen,
- im Süden: die Hans-Schrader-Straße,
- im Westen: die bebauten Flurstücke 93/61, 94/61 und 69/59 der Flur 3 in der Gemarkung Bebra,
- im Norden: das Flurstück 263/10 der Flur 28 in der Gemarkung Sondershausen.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 3.484 m² beinhaltet das Flurstück:

Gemarkung Sondershausen

Flur 28

Flurstücks-Nr.: 2503/263

Auf diesem Flurstück wurde im südwestlichen Drittel der Schulgarten des Schulkomplexes angelegt. Auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 2503/263 sind die Kurzstreckenlaufbahn, Weitsprunganlage und das „Grüne Klassenzimmer“ des Schulkomplexes vorhanden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Kernstadt von Sondershausen. Das betroffene Flurstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 14 Sondergebiet „Talstraße-Sülzhof“. Das Gebiet zählt somit planungsrechtlich zum beplanten Innenbereich.

1.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Kyffhäuserkreis stellte bei der Stadt Sondershausen den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung für eine Teilfläche des Schulkomplexes des Staatlichen regionalen Förderzentrums Sondershausen. Im südöstlichen Bereich des Schulgeländes befindet sich eine Teilfläche, die bisher für die Schulnutzung nicht benötigt wird. Der Kyffhäuserkreis war zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereit, diese Teilfläche an private Bauinteressenten zu veräußern. Während der Planaufstellung fiel die Entscheidung, dass auf der bisher kaum genutzten Fläche eine zweite Schulsporthalle für den Schulkomplex des Staatlichen regionalen Förderzentrums einschließlich der Grundschule „Franzberg“ errichtet werden soll. Die auf dem Schulkomplex vorhandene Einfeld-Sporthalle ist für die Anzahl der Schulklassen beider Schulen nicht ausreichend.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet „Talstraße-Sülzhof“, der 1993-94 aufgestellt wurde, sieht eine Bebauung in diesem Bereich des Schulgeländes vor, z. B. öffentliche Einrichtungen, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohngebäuden, aber auch die Erhaltung des Baumbestandes und die Entwicklung von Pflanzflächen an drei Seiten des Baufensters. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wird nicht favorisiert, da der Plan in seiner Gesamtheit den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung wird in Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung

Sondershausen und der Unteren Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis als optimales Planungsverfahren zur Umsetzung der Planungsziele erachtet.

1.3 Ziel, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Ziel des Bebauungsplans liegt in der Nachverdichtung einer Teilfläche des Schulkomplexes des Staatlichen regionalen Förderzentrums Sondershausen. Zwischen den bereits vorhandenen Wohngebäuden an der Hans-Schrader-Straße soll eine Einfeld-Sporthalle errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich sollen die bereits vorhandenen schulischen Anlagen, wie der Schulgarten mit Schulgartengebäuden, Sport-Freianlagen und der „Grüne Klassenraum“ neu integriert oder erhalten werden. Durch den Bau einer zweiten Sporthalle auf dem Schulgelände soll zukünftig der Sportunterricht an beiden Schulen des Schulkomplexes reibungslos durchgeführt werden können.

Das Planungsgebiet soll als Sondergebiet „Förderzentrum“ erhalten und entwickelt werden. Der Standort ist aufgrund seiner Größe für die Einordnung der geplanten Funktionen geeignet. Die geplanten Gebäude und Anlagen sollen auf dem Schulgelände errichtet werden, so dass sich für die Schüler und Lehrer kurze Wegebeziehungen ergeben. Durch die Nachverdichtung auf einer bisher baulich kaum genutzten Fläche des Schulgeländes wird der innerstädtischen Entwicklung der Vorrang gegenüber einer Neuausweisung von Bauland im Außenbereich gegeben.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche mit den geplanten Gebäuden und Anlagen, insbesondere der Einfeld-Sporthalle, geschaffen werden. Die Erschließung dieser Teilfläche des Schulgeländes soll über die öffentlich gewidmete Anliegerstraße „Hans-Schrader-Straße“ erfolgen.

Auf dem innerstädtischen Areal wird eine moderne Sporthalle mit zusätzlichen Raumeinheiten im Untergeschoss entstehen, die überwiegend dem Schulsport zur Verfügung stehen werden. Die zeitlich beschränkte Mitbenutzung durch Sport-Vereine wird in Erwägung gezogen. Die weiteren geplanten Anlagen, wie die Sport-Freianlagen, der Schulgarten und der „Grüne Klassenraum“, werden ausschließlich für schulische Zwecke zur Verfügung stehen.

Im Interesse einer zügigen Bebauung des Geländes soll der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Das Bauleitplanverfahren soll ohne Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt werden.

1.4 Planungsstand und Planverfahren

1.4.1 Planungsstand

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 27 „Wohnbebauung Hans-Schrader-Straße III“ und über den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung sowie dessen öffentliche Auslegung wurden vom Stadtrat der Stadt Sondershausen in der Sitzung am 30.01.2020 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt „Sonderhäuser Heimatecho“ am 26.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans der Innenentwicklung erfolgte in der Zeit vom 05.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020. Ab 17.03.2020 war der öffentliche Zugang zum Verwaltungsgebäude eingeschränkt.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen beschloss am 01.10.2020 den 2. Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 27 sowie dessen öffentliche Auslegung. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 28.10.2020 im Amtsblatt „Sondershäuser Heimatecho“. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.11.2020 bis einschließlich 07.12.2020 statt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit geänderter Zielstellung erfolgte im Amtsblatt „Sondershäuser Heimatecho“ am 27.05.2022. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 3. Entwurf aufgefordert.

Die Ursprungsplanung, der Bebauungsplan Nr. 14 „Talstraße-Sülzhof“, wurde am 15.07.1993 als Satzung beschlossen und trat am 02.06.1994 in Kraft.

Eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 14, die ebenfalls an der Hans-Schrader-Straße liegt, wurde mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung Hans-Schrader-Straße I“ zum Zwecke der Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überplant. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 wurde am 02.09.1999 als Satzung beschlossen und am 03.05.2000 rechtsgültig.

1.4.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden, da sich der Geltungsbereich auf ein Grundstück bezieht, das im beplanten Innenbereich der Kernstadt von Sondershausen liegt. Die zu beplanende Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 14 Sondergebiet „Talstraße-Sülzhof“. Das Areal umfasst eine Teilfläche des Schulkomplexes des Staatlichen regionalen Förderzentrums Sondershausen, das bisher nur zu einem Teil als Schulgarten und für die Sport-Freianlagen genutzt wird. Die andere Teilfläche ist unbebaut und wird nach der letzten Entscheidung des Landkreises als Standort für eine zweite Schulsporthalle benötigt. In der Ursprungsplanung waren an dieser Stelle u. a. öffentliche Einrichtungen und Wohngebäude, wie z. B. ein Internat, geplant. Der Entscheidung für eine zusätzliche Schulsporthalle am Standort ging eine langer Entscheidungsprozess voraus, da diese Teilfläche aufgrund ihrer starken Hanglage für die Bebauung mit einer relativ großflächigen Sporthalle, die vorzugsweise eingeschossig geplant wird, eher weniger gut geeignet ist. In akzeptabler Entfernung zum Schulkomplex sind aber keine größeren, ebenen Flächen verfügbar. Es wurde letztendlich die Entscheidung getroffen, die unbebaute Fläche auf dem Schulkomplex zu nutzen und den Höhenunterschied des Geländes mit einem zusätzlichen Untergeschoss zu überwinden. Im Untergeschoss sollen Sport- und Therapieräume, Sozial- und Nebenräume eingeordnet werden.

Das Planungsgebiet bildet eine breite Baulücke in der vorhandenen Bebauung an der Hans-Schrader-Straße. Durch die geplante Neuordnung und Erschließung des Bereiches soll eine bereits baulich vorgeprägte Fläche für eine weitere schulische Einrichtung nutzbar gemacht und die Bebauung an der Hans-Schrader-Straße nachverdichtet werden. Mit der geplanten Bebauung einer innerstädtischen Baulücke wird der Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Bauland an der Peripherie der Stadt gegeben.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 3.500 m². Das Gebiet soll als „Sondergebiet Förderzentrum“ mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,5 entwickelt werden.

Bei der Annahme, dass die zulässige Grundfläche im Baugebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden darf (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO), würde die maximale Grundflächenzahl theoretisch bei einer GRZ von 0,75 liegen. Insgesamt sollte die geplante Grundfläche im Geltungsbereich eine Flächengröße von 2.630 m² nicht übersteigen. Somit wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Es gibt in der Umgebung keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und die aus diesem Grund bei der Ermittlung der Obergrenze für die Gesamtgrundflächenzahl (nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) hinzuzurechnen wären.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet werden, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach Landesrecht erforderlich wäre. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch im Einflussbereich von FFH-Gebieten und EG-Vogelschutzgebieten des Kyffhäuserkreises.

Im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB soll keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Das Planungsgebiet befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im beplanten Innenbereich. Bereits seit Mitte der 1990er Jahre wird eine bauliche Nutzung der Fläche vorgesehen. Da im Planungsgebiet eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll, ist für das Planverfahren der § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB maßgebend. In diesem Fall gelten nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB „...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Bebauungspläne sind aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet (s. auch Punkt 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)). Um das geplante Investitionsvorhaben zeitnah realisieren zu können, soll der Bebauungsplan vorzeitig gemäß § 8 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, also vor der Rechtsgültigkeit des aufzustellenden Flächennutzungsplans. Für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans bestehen wichtige Gründe. Die beplante Fläche wird über die Hans-Schrader-Straße erschlossen und könnte sofort bebaut werden. Das im Bebauungsplan Nr. 14 „Talstraße / Sülzhof“ festgesetzte Baufenster, eingeschlossen von Anpflanzflächen und Laubbäumen ist für die Einordnung der Einfeld-Sporthalle und des Schulgartens zu klein. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wird nicht in Erwägung gezogen, da der Plan aus der Mitte der 1990er Jahre in Gänze nicht mehr den heutigen Anforderungen an Bauleitpläne entspricht. Die in der vorhandenen Einfeld-Sporthalle im Schulkomplex zur Verfügung stehenden Hallenzeiten reichen für die Schulklassen des regionalen Förderzentrums und der Grundschule „Franzberg“ nicht aus. Defizite in der Durchführung des Schulsports sind die Folge. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Ablaufs des Schulsports, der für die gesunde Entwicklung der Schüler und Schülerinnen von enormer Bedeutung ist, muss eine weitere Schulsporthalle am Standort errichtet werden. Die in Erwägung gezogene zeitlich befristete Nutzung der Schulsporthalle für den Vereinssport wäre ebenfalls von großer Bedeutung. Die ortsansässigen Sportvereine und Sportgruppen bieten für die Einwohner aller Altersgruppen ein umfangreiches Angebot zur sportlichen Betätigung, Bewegung, Rehabilitation usw., das über die Hallenzeiten der Sporthallen in Sondershausen nicht abgedeckt werden kann. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen und Sportanlagen, stellen für die Kommunen bzw. Landkreise eine Pflichtaufgabe dar. Das Abwarten auf die Rechtsgültigkeit des Flächennutzungsplans und damit die zeitliche Zurückstellung des Bauvorhabens würde städtebauliche Nachteile erzeugen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Der Regionalplan Nordthüringen wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012 beschlossen und von der Obersten Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012 genehmigt. Mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 trat er am 29.10.2012 in Kraft.

Im Landesentwicklungsplan Thüringen wird die Stadt Sondershausen als Mittelzentrum festgelegt. Der Regionalplan Nordthüringen übernimmt diese Festlegung der Zentralen Orte. Im Bereich der Siedlungsentwicklung setzt der Landesentwicklungsplan einen Schwerpunkt auf das Prinzip der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Im Regionalplan wird dieses Entwicklungsziel im Grundsatz G 2-1 verankert: *„Durch Innenentwicklung ... soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.“* In der Begründung zum Grundsatz G 2-1 wird ausgeführt:

„Fläche ist ein knappes Gut, um das die verschiedenen Nutzungen konkurrieren. Zu sichern ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sowie ausreichend Flächen für gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen.“ – *„Ansatz zum erfolgreichen Flächenmanagement stellt die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden unter Berücksichtigung des stattfindenden Schrumpfungsprozesses dar.“* – *„Im Bereich der Siedlungsentwicklung soll ... die qualitative Entwicklung vorhandener und erhaltenswerter Siedlungsstrukturen zukünftig eine quantitative Ausweitung der Siedlungsflächen ablösen. Siedlungserneuerungen sind Siedlungserweiterungen vorzuziehen.“* – *„Eine Revitalisierung und Aufwertung der Innenstädte und Siedlungs- und Versorgungskerne der Gemeinden trägt zu einer Anpassung an die Bedürfnisse der Daseinsvorsorge bei. ... Die Bebauung im Innenbereich reduziert die Kosten für die Infrastruktur, senkt gleichzeitig die Umweltbelastung und hat neben der Stärkung der Innenstädte den Vorteil der kurzen Wege, besonders für ältere Bürger und Kinder, zu wichtigen Anlaufpunkten wie Behörden, medizinischen Einrichtungen, Schulen, Banken, Waren des täglichen Bedarfs, Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen. Die Folge ist eine Belebung des Innenstadtbereichs.“*
(Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen: *Regionalplan Nordthüringen*. Sondershausen 2012, S. 8-9)

In der Raumnutzungskarte ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „Siedlungsbereich“ festgesetzt. Der Karte Naturschutzfachliche Schutzgebiete (Umweltbericht Anhang 6) ist zu entnehmen, dass der Bebauungsplan außerhalb von FFH-Gebieten, EG-Vogelschutzgebiet oder sonstigem naturschutzfachlichen Schutzgebiet liegt.

Die Ziele des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 27 der Stadt Sondershausen stimmen prinzipiell mit den Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Nordthüringen überein.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan, der für das gesamte Gemeindegebiet rechtsverbindlich ist. Für das Stadtgebiet von Sondershausen wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans zuletzt am 13.05.2004 beschlossen. Im Entwurf des Flächennutzungsplans wurde die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 27 entsprechend der damaligen Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Aufgrund der Größe der Stadt und deren Bedeutung als Kreisstadt und Mittelzentrum besteht die dringende Notwendigkeit, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Diese komplexe Planungsaufgabe wird einen längeren Bearbeitungszeitraum in Anspruch nehmen. Die finanziellen Mittel waren in den Haushaltsplan der Stadt für das Jahr 2019 eingestellt worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung muss zwingend vor dem Inkrafttreten dieses Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung soll deshalb im vorzeitigen Verfahren gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden (s. auch Punkt 1.4.2 Planverfahren). Durch die Nachverdichtung mit einer Schulsporthalle auf einer Teilfläche des Schulstandortes des Förderzentrums wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes modifiziert und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans für Sondershausen ist die geplante Flächennutzung für das Gebiet des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 27 zu beachten. Das Gebiet ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ oder als Sonderbaufläche „Förderzentrum“ darzustellen.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Für die Stadt Sondershausen besteht ein Landschaftsplan (Stand Mai 1992), der für das beplante Gebiet eine Baufläche vorsieht. Das Planungsgebiet befindet sich nach der „Biotopkarte“ außerhalb von Biotopen. Das weiter nördlich verlaufende Fließgewässer Bebra ist als Biotop Nr. 6 gekennzeichnet. Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein winkelförmig angelegter Graben als Stillgewässer (Biotop Nr. 57). Auf der Fläche zwischen der Hans-Schrader-Straße und dem Bebra-Lauf wurde der Bestand von einzelnen Laubbäumen eingetragen. Im „Entwicklungsplan“ sind für den Standort keine Maßnahmen vorgesehen worden. Der nördlich liegende Bebra-Lauf soll als offenes Fließgewässer mit Uferbegrünung erhalten werden.

Die Vorgaben aus dem Landschaftsplan werden im Bebauungsplan der Innenentwicklung berücksichtigt.

3. Bestand

3.1 Topografie

Die Hans-Schrader-Straße und deren straßenbegleitende Bebauung wurden auf den flachen Hängen der Südseite des Bebratalts errichtet. Südlich der Hans-Schrader-Straße laufen die steiler geneigten Hangflanken der Hainleite aus. In unmittelbarer Nähe südlich verläuft der künstliche Einschnitt der früheren Eisenbahntrasse der „Kyffhäuserbahn“ von Sondershausen nach Bretleben. Direkt an den Bahneinschnitt grenzt das Anfang der 1990er Jahre errichtete Wohngebiet „Dornheide“. Die Hans-Schrader-Straße verläuft mit den Höhenlinien und weist nur eine geringe Längsneigung auf.

Die beplante Teilfläche des Schulgeländes fällt von der Hans-Schrader-Straße Richtung Norden mit einem Gefälle von ca. 6 % ab.

3.2 Geologie und Bergbau

Südlich der Wipper im Bereich der Hainleite sind Gesteine des Mittleren Buntsandsteins, an den Hanglagen zur Hainleite auch gipsführende Ton- und Schluffsteine des Oberen Buntsandsteins (Röt) und daran anschließend in südlicher Richtung Kalksteine und Tonsteine mit salinaren Einlagerungen des Unteren, Mittleren und Oberen Muschelkalks vorhanden.

Im Bereich des Röt, z. B. am Fürstenberg, kann es zu Auslaugungsvorgängen verbunden mit Hohlraumbildungen kommen. Südöstlich schließt das Verbreitungsgebiet der entlang der „Bebra“ abgelagerten Auensedimente (pleistozäne Schotterbildungen und holozäne Karbonatgruse, -sande und -schluffe) an.

Das Planungsgebiet selbst liegt im Bereich der Löß- bzw. Lößlehmüberdeckung auf der südlichen Hangflanke des Bebratals. Diese Überdeckung läuft östlich im Bereich des Elisabethplatzes / Schillerstraße aus. Löß ist ein gelbockerfarbener, schluffiger Staubsand mit einer charakteristischen Korngrößenzusammensetzung. Die Sedimente wurden im Pleistozän u. a. an den Hängen des Wippertals und des Bebratals vor allem als Fließ- und Schwemmlöß abgelagert. Im Oberflächenbereich ist der Löß in Folge der Bodenbildung entkalkt und zu Lößlehm umgewandelt. Der Löß im Bereich des Buntsandsteins weist einen höheren Sandanteil auf als Lößablagerungen auf Kalksteinflächen.

Als schmales Band tritt abschnittsweise nördlich des Röt der Chirotheriensandstein hervor, so auch in einem kleinen Bereich an der Hans-Schrader-Straße in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs nachgewiesen. Chirotheriensandstein und Röt bilden die Folge des Oberen Buntsandsteins. Der Chirotheriensandstein hat eine helle, weißgraue bis graue z. T. auch grünlichgrau Färbung. Charakteristisch ist seine „Manganfleckigkeit“. Er ist bankig und fester als die Gesteine des Mittleren Buntsandsteins. Seine Körnigkeit ist unterschiedlich. Die Schwemmfächer aus Nebentälern der Wipper haben sich in der Praxis als geeigneter Baugrund erwiesen. Aufgrund ihrer ungleichmäßigen Zusammensetzung ist bei größeren Bauvorhaben zu prüfen, ob am Standort durch Grundverlagerung ungünstige Baugrundverhältnisse vorliegen.

(Zentrales Geologisches Institut: *Erläuterungen zur Geologischen Spezialkarte der Deutschen Demokratischen Republik 1:25000 Blatt Sondershausen 4631*, Jena 1963, S. 47, 106, 152)

Auf Grund der im Wesentlichen noch intakten Sulfatgesteine im Untergrund ist am Standort von einer potentiellen Subrosionsgefährdung (unterirdische Auslaugung und Verfrachtung von Salzen, Anhydrit oder Gips durch Wasser im Untergrund) auszugehen. Dementsprechend sollte eine den geplanten Bauwerken und der geologischen Situation angemessene Erkundung und Bewertung des Baugrundes unter besonderer Berücksichtigung der Subrosionsproblematik durchgeführt werden. Unter Umständen können spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.

Auf das Versickern wenig mineralisierter Oberflächenwässer sollte in Bereichen mit subrodierbaren Gesteinen im Untergrund verzichtet werden, da die Subrosionsprozesse hierdurch aktiviert oder beschleunigt werden könnten.

Am Standort ist mit geringen Grundwasserflurabständen von < 2 m u. GOK zu rechnen.

Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische und geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Geologie und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen soll auf diese Pflicht hingewiesen werden.

Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung der Daten steht die E-Mail-Adresse bohrarchiv@tlubn.thueringen zur Verfügung.

Rechtliche Grundlage ist das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur

Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz – GeoldG) in der aktuellen Fassung.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

Das Planungsgebiet liegt in der Randzone des Einwirkungsbereichs der untertägigen Gewinnungstätigkeit durch das Kaliwerk „Glückauf“. Der Standort ist nicht unterbaut worden und liegt am Südwestrand einer ausgeprägten Senkungsmulde mit geringen Senkungen. Der Planungsbereich liegt im Bergwerkseigentum „Sondershausen“ (Kalisalze) und in der deckungsgleichen Bewilligung „Im Wippertal“ (Steinsalz). Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigungen ist die GSES Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH. Bei der Planung von baulichen Anlagen ist die Verträglichkeit gegenüber der errechneten Restsenkungen, Zerrungen, Pressungen und Schiefungen an der Erdoberfläche zu überprüfen. Von der Rechtsinhaberin der Bergbauberechtigung (GSES) ist eine Senkungsprognose für den Baubereich einzuholen.

3.3 Altlasten und Altmunition

Schadstoffverunreinigungen des Bodens und des Grundwassers innerhalb des Planungsgebietes sind der Stadtverwaltung Sondershausen nicht bekannt. Die betroffenen Flurstücke sind nicht als altlastenverdächtige Flächen erfasst.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplans Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kyffhäuserkreis anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Die Kernstadt von Sondershausen und die südwestliche Stadterweiterung wurde im April 1945 mehrfach bombardiert. Im Bereich der Richard-Wagner-Straße, also in unmittelbarer Nähe, wurden mehrere Bombentrichter kartiert. Das Planungsgebiet befindet sich somit in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist sofort die Fundstätte zu sichern und eine der zuständigen Stellen (Landratsamt Kyffhäuserkreis, örtliche Polizeidienststelle oder die Firma Tauber Delaborierung, Erfurt) zu informieren.

3.4 Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden. Nördlich des Planungsgebietes verläuft die „Bebra“, ein Gewässer 2. Ordnung. Die „Bebra“ dient für die bebauten Flächen im Bebratal und für die Kernstadt als Vorfluter.

Südwestlich des Standorts befindet sich zwischen der „Wohnbebauung Hans-Schrader-Straße I“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22) und der Kleingartenanlage „Bebratal“ ein künstlich angelegter breiter Graben als Stillgewässer.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

3.5 Vorhandene Flächennutzung

Die Bebauung auf der Nordseite der Hans-Schrader-Straße besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und einer Villa. Die große Villa Hans-Schrader-Straße 14 wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt.

Der Kyffhäuserkreis erwarb Gewerbeflächen in der Talstraße und errichtete dort 1994-95 den Schulkomplex des Staatlichen regionalen Förderzentrums Sondershausen. Zu den

erworbenen Flächen gehörten auch Flurstücke an der Hans-Schrader-Straße. Die größere dieser Flächen wurde nach 2000 auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung Hans-Schrader-Straße I“ mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

Die zweite, kleinere Fläche, die Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist, wird etwa zu einem Teil als Schulgarten und für Sport-Freianlagen genutzt. Diese Nutzungen werden weiterhin benötigt. Die verbleibenden Flächenanteile werden bisher baulich nicht genutzt und dienen als Reserveflächen.

Das Grundstück 2502/263 zwischen dem Geltungsbereich und der Villa Hans-Schrader-Straße 14 wird als Erholungs- und Nutzgarten bewirtschaftet. Es ist ein potenzielles Baugrundstück.

Die Bebauung an der Hans-Schrader-Straße hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Auf der südlichen Straßenseite gegenüber des Planungsgebietes befindet sich ein Installationsbetrieb. Der Handwerksbetrieb ist nicht störend und verursacht keine Beeinträchtigungen der Wohnbebauung.

3.6 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Kindertagesstätten befinden sich auf dem Franzberg und im Stadtteil Bebra. Die Grundschule „Franzberg“ und das Staatliche regionale Förderzentrum sind im Schulkomplex in der Talstraße integriert. Die Regelschule „Franzberg“ wurde an der Bahnhofsstraße im Wohngebiet Franzberg neu errichtet. Die Gebäude des Gymnasiums befinden sich in der Kernstadt an der Alexander-Puschkin-Promenade.

Mehrere Praxen von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten sind in der Kernstadt und in der Talstraße vorhanden.

Super- und Discountmärkte liegen im Wohngebiet Franzberg und an der Erfurter Straße. Fachmärkte in der Talstraße und im Stadtzentrum bieten Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs an.

Die Sporthallen des Förderzentrums und der Regelschule „Franzberg“ werden von Sportvereinen in den Nachmittags- und Abendstunden genutzt. In der Hans-Schrader-Straße bestehen zwei Zuwegungen auf den überregionalen Werra-Unstrut-Radweg. Die Volkshochschule des Kyffhäuserkreises ist im Wohnheim in der Güntherstraße untergebracht.

3.7 Bebauung

Die Bebauung an der Richard-Wagner-Straße und weiterführend auf der Nordseite der Hans-Schrader-Straße erfolgte wohl in den 1920er-1930er Jahren. Die Gebäude an der Hans-Schrader-Straße sind unterkellert, haben zwei Normalgeschosse und ausgebaute Dachgeschosse. Die Steildächer wurden als Mansarddächer, auf der Villa als Mansardenwalmdach errichtet.

Im unteren, nördlichen Teil des Schulgartens wurde ein eingeschossiges Gerätehaus mit flach geneigtem Satteldach errichtet. Im benachbarten Garten (Flurstück 2501/263) befinden sich zwei eingeschossige Gartenhäuser.

Auf dem Betriebsgelände des Handwerksbetriebes auf der südlichen Straßenseite befinden sich mehrere Gebäude. Das östliche Gebäude ist zweigeschossig und hat ein flach geneigtes Sattel- und Walmdach. Das westliche Gebäude ist dreigeschossig mit Garagen im unteren Geschoss und flach geneigtem Satteldach.

Östlich und westlich des Betriebsgeländes wurden in den 1920er-1930er Jahren Einfamilienhäuser errichtet, die unterkellert sind, ein Normalgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss haben. Die Wohnhäuser haben Mansarddächer.

Im östlichen Abschnitt der Hans-Schrader-Straße wurden in der 2. Hälfte des 20. und Anfang des 21. Jahrhunderts Einfamilienhäuser und wenige Mehrfamilienhäuser errichtet.

3.8 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Hans-Schrader-Straße. Sie nimmt den Ziel- und Quellverkehr des Wohngebietes in Richtung Osten zur Kernstadt bzw. Südstadt und in Richtung Westen zum Stadtteil Bebra auf. Die Hans-Schrader-Straße und Richard-Wagner-Straße sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Straßen sind so ausgebaut, dass sie von Fahrzeugen aller Art befahren werden können.

Fußgänger können das Bebratal durch die Kleingartensparte „Bebratal“ Richtung Franzberg bzw. Richtung Petersenschacht queren. Eine Fuß- und Radweg-Verbindung Richtung Süden führt, den Unstrut-Werra-Radweg querend, zum Wohngebiet „Dornheide“ und weiter zum Waldgebiet der Hainleite.

Bushaltestellen des ÖPNV befinden sich an der Güntherstraße/Bergstraße, Talstraße und Erfurter Straße. Die Haltestelle Sondershausen der Bahnstrecke Erfurt – Nordhausen ist über die August-Bebel-Straße und Bahnhofstraße zu erreichen.

Die Eisenbahnstrecke der „Kyffhäuserbahn“ von Bretleben nach Sondershausen wurde 2006 stillgelegt. Auf einem Teil der Trasse verläuft ein neu hergestellter Abschnitt des überregionalen Unstrut-Werra-Radwegs. Innerhalb der Ortslage Sondershausen ist der Fernradweg für Fußgänger freigegeben. Er stellt eine neue, interessante Verbindungsachse für Radfahrer und Fußgänger zwischen dem Stadtteil Bebra im Westen und dem Ortsteil Berka im Osten dar. Der Fernradweg weist mehrere wichtige Anbindepunkte an das Straßennetz der Stadt auf, so auch in der Hans-Schrader-Straße am Bahnübergang und am Fußweg zur „Dornheide“.

Im Wohngebiet ist östlich des Installationsbetriebs ein kleiner öffentlicher Parkplatz vorhanden. In der Tempo-30-Zone ist das straßenbegleitende Parken in der Richard-Wagner-Straße erlaubt. An der Hans-Schrader-Straße sind keine Stellplätze ausgewiesen.

3.9 Ingenieurtechnische Erschließung

Die Wohnbebauung an der Hans-Schrader-Straße ist ingenieurtechnisch erschlossen. In der Straße befinden sich die Leitungstrassen der erdverlegten Versorgungsmedien:

- Trinkwasser,
- Abwasser,
- Gas,
- Strom (teilweise).

Im Bereich des Planungsgebietes und in Richtung Westen weiterführend sind Beton- bzw. Holzmasten der Freileitungsnetze folgender Versorgungsmedien vorhanden:

- Stromversorgung (teilweise),
- Fernmelde- und Telekommunikationsanlagen.

Die geplante Schulsporthalle kann über die vorhandenen Leitungssysteme erschlossen werden.

3.10 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes sind keine denkmalgeschützten Einzelobjekte, Ensembles und oberirdisch sichtbare Bodendenkmale vorhanden. Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die katholische Kirche „St. Elisabeth“ am Elisabethplatz. Das Gotteshaus, ein Massivbau mit Kalksteinverblendung, wurde 1908 geweiht. Die Kirche steht unter Denkmalschutz. Sie liegt ca. 250 m vom Planungsgebiet entfernt.

Von mehreren Stellen des Stadtgebietes und dessen Umlands, so auch im Umfeld des Planungsgebietes, sind archäologische und paläontologische Fundstätten bekannt. Das Gebiet zwischen „Hainleite“ und „Windleite“ am Zufluss der „Bebra“ in die „Wipper“ ist ein altes Siedlungsgebiet. Der alte Handelsweg Nürnberg - Erfurt - Hamburg führte von Erfurt kommend im „Geschling“ über die Hainleite weiter durch das Bebratal nach Nordhausen.

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld muss mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind einer für die Archäologie zuständigen Stelle (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, oder Untere Denkmalschutzbehörde beim Kyffhäuserkreis) mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit sie eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen können.

Archäologische und paläontologische Zufallsfunde sowie Münzfunde unterliegen gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz der Anzeigepflicht bei einer der zuständigen Stellen (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, oder Landratsamt Kyffhäuserkreis).

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung an der Hans-Schrader-Straße trägt den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Ursprünglich wurde das Planungsgebiet als „Sondergebiet Förderzentrum“ im Bebauungsplan Nr. 14 „Talstraße-Sülzhof“ ausgewiesen. Ein Teil der Fläche wird als Schulgarten und für Sport-Freianlagen des Schulkomplexes genutzt. Diese Nutzungen sollen beibehalten werden. Auch die Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hans-Schrader-Straße trägt die Züge eines allgemeinen Wohngebietes. Die geplante Bebauung im Planungsgebiet soll den vorhandenen Schulkomplex an der Hans-Schrader-Straße ergänzen und verdichten. Die geplante Fläche soll unverändert als „Sondergebiet Förderzentrum“ entwickelt werden.

Im **Plan Teil A** wird die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Sondergebiet Förderzentrum“ festgesetzt. Diese Baufläche stellt das „Bauland“ dar. Die Fläche des Sondergebietes definiert die Größe der „Grundstücksfläche“ nach Baunutzungsverordnung. Bei der Berechnung der „Grundflächenzahl“ wird Bezug auf diese „Grundstücksfläche“ genommen.

Das Gebiet mit der Bezeichnung „SO Förderzentrum“ umfasst den gesamten Geltungsbereich. Die Anlagen, wie der Schulgarten, die Sport-Freianlagen oder der „Grüne Klassenraum“ dienen Durchführung von Schulunterricht im Freien. Sie sind deshalb als Hauptnutzfläche der Schule anzusehen. Hauptnutzflächen sind auf überbaubaren Grundstücksflächen, also innerhalb von „Baufenstern“, zulässig. Die Baufläche „SO Förderzentrum“ wird so festgesetzt, dass alle Gebäude und Anlagen, die im Geltungsbereich geplant sind, innerhalb des festgesetzten „Baufensterns“ liegen. Die geplanten Gebäude und Anlagen haben aufgrund ihrer Grundfläche und Höhe sehr unterschiedliche Wirkungen im städtebaulichen Raum. Aus diesem Grund soll die Art der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt werden.

Im Gebiet „SO 1 Förderzentrum“, das an die Erschließungsstraße angrenzt, soll insbesondere die Sporthalle und der Schulgarten errichtet werden. Folgende Nutzungen werden als allgemein zulässig festgesetzt:

- Gebäude und Anlagen für schulische Zwecke,
- Schulsporthalle mit Neben- und Sozialräumen,
- Sport-, Therapie- und Unterrichtsräume,
- Schulgarten-Anlage mit Gebäuden,
- Spiel- und Freizeitanlagen,
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO,
- Garagen und Stellplätze,
- Wege, Rampen und Treppen.

Im Gebiet „SO 2 Förderzentrum“, dem nördlichen Teil, der in der Talebene liegt, sollen vorrangig die Anlagen für die Durchführung des Unterrichts im Freien eingeordnet werden. Allgemein zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für schulische Zwecke,
- Sport-Freizeitanlagen,
- Schulgarten-Anlage mit Gebäuden,
- Spiel- und Freizeitanlagen,
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO,
- Garagen und Stellplätze,
- Wege, Rampen und Treppen.

Mehrere Anlagen sind in beiden Teilen der Baufläche zulässig, da Überschneidungen bzw. ein Übergreifen von Funktionen auf beide Teile, nicht ausgeschlossen werden soll.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im **Plan Teil A** wird in den Nutzungsschablonen für beide Baugebietsteile die gleiche zulässige Grundflächenzahl „GRZ 0,5“ festgesetzt. Das bedeutet, dass die Grundfläche von Gebäuden, baulichen Anlagen, Zugängen usw. 50 % der Fläche des „Baugrundstücks“ nicht überschreiten darf. Der Wert dieser Grundflächenzahl stellt nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht die Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl in „sonstigen Sondergebieten“ dar. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Bebauung an der Hans-Schrader-Straße im Bereich des Planungsgebiets zu verdichten. Die zulässige Grundflächenzahl soll aber nicht erheblich über der zulässigen Grundfläche der benachbarten Wohngrundstücke liegen.

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung soll auch die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen werden, um dem Bauherrn keine unnötigen Einschränkungen aufzuerlegen. Es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, eine dem Bedarf der Schulsporthalle angepasste Zahl von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück anzulegen, da das Parken in der Tempo-30-Zone in der Hans-Schrader-Straße unzulässig ist. Die maximale Grundfläche für alle Überbauungen sollte also 75 % des „Baugrundstücks“ nicht übersteigen. In den **textlichen Festsetzungen** wird klargestellt, dass die zulässige Grundflächenzahl im Plan Teil A festgesetzt wird und dass die GRZ 0,5 beträgt.

Höhe baulicher Anlagen

Im **Plan Teil A** werden für die Bauflächen „SO 1“ und „SO 2“ die zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen in den Nutzungsschablonen eingetragen. Die Festlegungen berücksichtigen im Gebiet „SO 1“ die Höhe für die Sporthalle mit herausstehendem Untergeschoss und flach geneigtem Dach. Im Gebiet „SO 2“ sollen nur eingeschossige Gebäude, so wie das vorhandene Gerätehaus und der „Grüne Klassenraum“, errichtet werden können. Entsprechend wird eine niedrigere zulässige Gebäudehöhe dort festgesetzt.

In den **textlichen Festsetzungen** wird darauf verwiesen, dass die „zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen“ im Plan Teil A festgelegt werden. Es wird weiterhin der Höhenbezug definiert. In den Gebieten „SO 1“ und „SO 2“ wird als unterer Maßbezug die Oberfläche der Erschließungsstraße Hans-Schrader-Straße in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Maßgebend ist somit die Höhe der geplanten Gebäude im Straßenraum. Die neue Sporthalle soll nicht höher als die benachbarten Wohngebäude sein. Die Höhe wird senkrecht bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Technische Aufbauten für Solaranlagen dürfen diese Höhe nochmals um maximal 3,0 m im Gebiet „SO 1“ und 1,5 m im Gebiet „SO 2“ übersteigen. Mit dieser Festsetzung wird die Nutzung solarer Strahlungsenergie unterstützt.

4.1.3 Bauweise

Offene Bauweise

In der Ursprungsplanung wurde für das „Baufenster“ die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die einzelnen Gebäude dürfen somit eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Da das Baufenster „SO 1“ eine Länge von nur knapp über 50 m hat, wird von der Festsetzung einer Bauweise gänzlich abgesehen. Aufgrund der Nutzungsanforderungen und Vorschriften für Sporthallen wird es sich bei der geplanten Schulsporthalle um ein langgestrecktes Gebäude handeln, das die Gebäudelänge der Nachbarbebauung überschreiten wird. Die vorhandenen Doppelhäuser auf den benachbarten Grundstücken weisen Längen von ca. 20 m auf. Das Garagen- und Lagergebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ca. 37 m lang.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im **Plan Teil A** wird das „Baufenster“ über „Baugrenzen“ definiert. Innerhalb des „Baufensters“ dürfen die baulichen Anlagen für die Hauptnutzung eingeordnet werden, z. B. die Sporthalle, der Schulgarten, die Sport-Freianlagen usw. Die baulichen Anlagen sollen sich innerhalb der „Baufenster“ befinden. Die baulichen Anlagen dürfen einen Abstand zu den Baugrenzen aufweisen.

In den **textlichen Festsetzungen** wird festgelegt, dass bestimmte untergeordnete Bauteile, wie Dachvorsprünge, Eingangstreppe, Balkone usw. über die Baugrenze hinausragen dürfen, aber nicht mehr als 1,50 m. In der Breite sollen sie die halbe Länge der Gebäudewand nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Bauteile ausgenommen, die die gesamte Länge der Fassade in der Regel einnehmen, wie Dachüberstände oder Gesimse.

Die Bauteile, die vor die Baugrenze hervortreten sollen, müssen einen Mindestabstand von 4,00 m zu Pflanzstandorten von Bäumen einhalten, damit der Kronenwuchs der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

4.1.5 Stellplätze und Garagen

PKW-Stellplätze und Garagen sollen auf der gesamten Fläche des Baugrundstückes errichtet werden dürfen. In den **textlichen Festsetzungen** wird deshalb festgelegt, dass Garagen und PKW-Einstellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind,

jedoch nicht auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ errichtet werden dürfen. Die Pflanzfläche, die an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt wird, soll ausschließlich bepflanzt und nicht bebaut werden. Die „Maßnahmenfläche“ in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs beinhaltet die Gewässerböschung und den Gewässerrandstreifen der „Bebra“, dieser Bereich darf ebenfalls nicht überbaut werden. Da in der Thüringer Bauordnung nur die Begriffe „Garage“ und „Stellplatz“ verwendet werden, soll an dieser Stelle noch vermerkt werden, dass diese Regelung für offene und überdachte PKW-Stellplätze (Carports) zutrifft. Garagen und überdachte Stellplätze sind weiterhin zwischen der straßenseitigen Flurstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Im Vorgartenbereich bzw. im Vorbereich der Sporthalle sollen keine Gebäude errichtet werden, damit sich das Planungsgebiet in die Umgebung einfügt. Auf den Nachbargrundstücken befinden sich ebenfalls keine Garagen und Carport im Vorgartenbereich.

4.1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen ebenfalls auf der gesamten Fläche der Baugrundstücke errichtet werden dürfen. In den **textlichen Festsetzungen** wird wiederum festgelegt, dass Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, aber nicht auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ errichtet werden dürfen, da die Pflanzfläche ausschließlich der Begrünung dienen sollen. Auch die „Maßnahmenfläche“ darf nicht überbaut werden. Im Vorgartenbereich bzw. im Vorbereich der Sporthalle sind Nebengebäude und gebäudeähnliche Nebenanlagen, wie z. B. Überdachungen, unzulässig.

4.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In den textlichen Festsetzungen werden Maßnahmen zum Schutz wildlebender Tiere festgelegt. Mit diesen Maßnahmen sollen Verbotstatbestände, die im § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz definiert sind, vermieden werden. Die Maßnahmen beziehen sich nur auf Tiere, da im „Artenschutzrechtlichen Gutachten“ (Planungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen, Juli 2020) dargelegt wird, dass im Plangebiet keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten vorkommen.

Die Maßnahmen beziehen sich auf den zulässigen Zeitraum, in dem Bäume und Sträucher beseitigt werden dürfen. Weiterhin werden Maßnahmen zum Schutz von Tieren festgelegt, die in oder an Gebäuden leben. Sofern sich an Gebäuden dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden, deren Schädigung oder Zerstörung z. B. durch Bauarbeiten nicht vermieden werden kann, sind funktionserhaltende Maßnahmen zu planen und vor der Schädigung / Zerstörung umzusetzen, damit es nicht zu einem qualitativen oder quantitativen Verlust der betroffenen Art kommt.

Sofern vor oder während der Realisierung des Vorhabens bisher unbekannt artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis sofort zu informieren ist. Gegebenenfalls sind die Bauarbeiten bis zur Prüfung des Tatbestandes einzustellen.

4.1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im **Plan Teil A** wird eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eingetragen.

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass die „Fläche zum Anpflanzen“ mit dem Entwicklungsziel einer vollständigen Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bodendecker, Stauden, Farne, Gräser usw.) zu bepflanzen und zu pflegen ist. Bei der Anpflanzung von hochstämmigen Laub- und Obstbäumen ist darauf zu achten, dass deren Pflanzstandort mindestens 4,00 m von Gebäuden entfernt liegen soll und dass der Pflanzabstand zwischen den Bäumen mindestens 8,00 m betragen soll, damit das Kronenwachstum der Bäume nicht gestört wird. Auf der „Fläche zum Anpflanzen“ soll je angefangene 15 m² Pflanzfläche mindestens 1 Laubstrauch gepflanzt werden. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern soll mindestens 1,00 m betragen, damit die Sträucher über einen ausreichenden Raum für ihre Entwicklung verfügen. Sofern Teile der Pflanzfläche mit Bodendeckern oder Stauden bepflanzt werden sollen, ist eine Pflanzdichte von mindestens 4 – 6 Pflanzen je 1 m² zu wählen, sodass nach einem Entwicklungszeitraum von mehreren Jahren die Pflanzfläche vollflächig begrünt wird. Auf den Flächen, auf denen sich ein krautreicher Landschaftsrasen oder eine Blühwiese entwickeln soll, ist vollflächig eine entsprechende Samenmischung auszusäen. Diese Flächen sollen nur 1-2mal pro Jahr gemäht werden, damit sich die Pflanzen richtig entwickeln und der Fauna als Lebens- und Nahrungsraum dienen können. Dem Grundstückseigentümer werden nur wenige Vorgaben für die Art der Bepflanzung gemacht, damit die Maßnahme akzeptiert wird. Wichtig ist, dass der Pflanzstreifen an der Grenze nicht bebaut und nicht als Lager- und Abstellfläche genutzt wird, da sich unmittelbar angrenzend auf dem Nachbargrundstück die „Bebra“ verläuft.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Mindestzahl von Bäumen festgesetzt, die auf dem Baugrundstück anzupflanzen ist: ein Baum je 500 m² Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume können die Laubbäume, die erhalten werden, sowie die Bäume, die als Ersatzpflanzung nach der „Baumschutzsatzung“ der Stadt Sondershausen anzupflanzen sind, angerechnet werden.

Für die neu anzupflanzenden Bäume werden Pflanzqualitäten festgesetzt. Für Laubbäume, die als „Ersatzpflanzungen“ nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen anzupflanzen sind, gilt die in der „Baumschutzsatzung“ festgelegte Pflanzqualität. Die zulässigen Arten der anzupflanzenden Bäume sind der Artenauswahl in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Dort sind standortheimische Laubbaumarten und hochstämmige Obstbäume aufgeführt. Die Auflistung der Sträucher unter Anstrich b) gilt als Artenauswahl für die auf der „Fläche zum Anpflanzen“ zu verwendenden Sträucher. In der Liste sind standortheimische Sträucher aufgeführt, die auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und auf den Hausgartenflächen angepflanzt werden können. Sie sind für die hiesigen Standortbedingungen bestens geeignet und können als Solitärstrauch, in Gruppen oder in unbeschnittenen Hecken verwendet werden. Sie passen in das Landschaftsbild, tragen zur Artenvielfalt auf den Grünflächen bei und bilden für verschiedenen Tierarten einen Teillebens- und Nahrungsraum.

Die Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sollen spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes erfolgen. Pro Kalenderjahr werden zwei Pflanzperioden gezählt: das Frühjahr und der Spätherbst.

Im Geltungsbereich gibt es einen Bestand an Laub- und Obstbäumen. Im Bebauungsplan sollen aber keine Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen getroffen werden, da sich der überwiegende Teil dieser Bäume innerhalb des Baufensters und in dessen Umkreis von 4,0 m befindet. Weitere Bäume stehen in einem zu geringen Abstand zu vorhandenen bzw. geplanten Grundstücksgrenzen nach den Abstandsregelungen des Thüringer Nachbarrechts. Jedoch ist die „Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen“ zu beachten, die auch für Grundstücke innerhalb von Bebauungsplänen gilt.

Alle Bäume und Sträucher mit Pflanzgebot sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang umgehend, also in der folgenden Pflanzperiode, durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

für Grundstücke

In den textlichen Festsetzungen im **Text Teil B** wird festgelegt, dass alle Grundstücksflächen, die nicht durch bauliche Haupt-, Neben- und Verkehrsflächen überbaut werden, zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist Rasen als Begrünung einzusäen oder es sind Bäume, Sträucher, Stauden, Bodendecker und dergleichen als Bepflanzung anzupflanzen. Dieser Grundsatz ist zwar bereits im § 8 Abs. 1 ThürBO verankert, wird in der Praxis aber nicht immer beachtet. Insbesondere die in den letzten Jahren in Mode gekommene Gestaltung großer Grundstücksflächen und Vorgärten mit Gesteinsmaterialien widerspricht diesem Prinzip der Begrünung der nicht bebauten Flächen. Diese Gestaltungsvariante soll im Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Sie passt nicht zu der Freifächengestaltung der vorhandenen Baugrundstücke an der Hans-Schrader-Straße. Die gestalteten Freiflächen im Planungsgebiet sollen sich in die nähere Umgebung einfügen.

4.3 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Im Vorhabenbereich liegen keine Grubenbaue. Das Planungsgebiet befindet sich am Südwestrand einer ausgeprägten Senkungsmulde mit geringen Senkungen. Im **Text Teil B** wird im Punkt „Kennzeichnungen“ informiert, dass sich das Planungsgebiet im Bereich des Bergwerkseigentums „Sondershausen“ für den Abbau von Kalisalzen befindet. Für das deckungsgleiche Gebiet liegt die Bewilligung „Im Wippertal“ für den Abbau von Steinsalzen vor. Rechtsinhaber beider Bewilligungen ist die GSES Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH. Aufgrund der früheren Abbautätigkeit kommt es an der Tagesoberfläche zu Senkungen, Zerrungen, Pressungen und Schiefungen. Aus diesem Grund ist für den Baubereich eine Senkungsprognose von der Rechtsinhaberin der Bergbauberechtigung einzuholen. Bei der Planung von baulichen Anlagen, insbesondere von größeren Gebäuden ist deren Verträglichkeit gegenüber den prognostizierten Veränderungen an der Erdoberfläche zu prüfen.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Denkmalfachliche Begleitung

Aus dem Umfeld des Planungsstandortes sind archäologische Zufallsfunde bekannt. Im Planungsgebiet und dessen Umfeld muss mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Aus diesem Grund hat das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Weimar, auf der Grundlage des Thüringer Denkmalschutzgesetzes festgelegt, dass die Erd- und Erschließungsarbeiten denkmalfachlich zu begleiten sind.

In den Text Teil B wird der Punkt „IV Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen“ neu aufgenommen. Im Unterpunkt 10.1 wird die Festlegung der Archäologie eingefügt:

„Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind einer für die Archäologie zuständigen Stelle (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, oder

Untere Denkmalschutzbehörde beim Kyffhäuserkreis) mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit sie eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen können.“

Entwässerungskonzeption

Für das Planungsgebiet soll eine Entwässerungskonzeption erarbeitet werden. Die Konzeption soll spätestens bis zum ersten Bauantrag für ein Vorhaben im Planungsgebiet der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis vorgelegt werden. Ziel der Entwässerungskonzeption ist der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts. In der Konzeption sind die grundsätzlichen Möglichkeiten des Umgangs mit unverschmutztem Regenwasser zu überprüfen:

Verdunstung, Speicherung, Drosselung (verzögerte Abgabe):

- Einsatz speicherfähiger Substrate bei der Flächengestaltung incl. Dachbegrünung
- Mulden oder offene Gräben (in Kombination mit Versickerung und Ableitung)
- Regenrückhaltebecken, Stauraumkanäle, Speicheranlagen

Versickerung:

- Muldenversickerung
- Rigolen, Mulden-Rigolen
- Schachtversickerung (möglichst vermeiden, da höhere Anforderungen an den Grundwasserschutz bestehen)
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen

Ableitung in Gewässer:

- über offene Gräben / Mulden
- über Regenwasserkanäle (Trennsystem)

Regenwassernutzung:

- Sammlung z. B. in Zisternen (für Brauchwassernutzung)

Das unverschmutzte Regenwasser soll nicht mit Schmutzwasser vermischt werden, z. B. durch die Einleitung in einen Mischwassersammler. Mit dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts, z. B. durch Versickerung oder Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Vorfluter „Bebra“, soll ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel geleistet werden. Im **Text Teil B**, Punkt „IV Nachrichtliche Übernahmen“, wird folgende Festsetzung als Unterpunkt 10.2 getroffen:

Für das Planungsgebiet ist eine Entwässerungskonzeption zu erarbeiten. Die Entwässerungskonzeption ist unaufgefordert spätestens zur ersten Bauantragstellung für ein Vorhaben im Planungsgebiet bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis vorzulegen. Das Ziel der Entwässerungskonzeption ist der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts. Dabei sind die grundsätzlichen Möglichkeiten des Umgangs mit unverschmutztem Regenwasser (Verdunstung, Speicherung, Rückhaltung, Versickerung, Ableitung in Gewässer, Regenwassernutzung) zu überprüfen. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Gewässerböschung und Gewässerrandstreifen

In der nordwestlichen Ecke des Planungsgebiet befindet sich eine kleine Fläche der rechtsseitigen Gewässerböschung der „Bebra“. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 29

Thüringer Wassergesetz schließt sich an die klar ausgebildete Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen an. Da sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens 5,0 m (§ 29 Abs. 1 ThürWG). Gewässerböschung und Gewässerrandstreifen werden im **Plan Teil A** als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nachrichtlich festgesetzt. Diese „Maßnahmenfläche“ dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers „Bebra“, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus verschiedenen Quellen. In diesem Bereich ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern unzulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist verboten. Im **Text Teil B** wird im Punkt „IV Nachrichtliche Übernahmen“ der Unterpunkt 10.3 mit folgendem Inhalt eingefügt:

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. dem Thüringer Wassergesetz dient die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ („Maßnahmenfläche“) der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers „Bebra“, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Auf der „Maßnahmenfläche“ ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern unzulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist verboten.

Schallimmissionsprognose

Im Planungsgebiet soll eine Einfeld-Sporthalle für das Staatliche regionale Förderzentrum mit Grundschule „Franzberg“ errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich werden die bereits vorhandenen Funktionen Schulgarten, Sport-Freianlagen und „Grüner Klassenraum“ neu integriert. Es wird in Erwägung gezogen, die neue Sporthalle auch für den Vereins- und Freizeitsport zur Verfügung zu stellen. Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich Wohngebäude. Die vorhandene Wohnbebauung hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Die schutzbedürftige Wohnbebauung darf durch die geplante Nutzung im Sondergebiet nicht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden. Zum Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtpegel für Baugebiete ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Durch einen Sachverständigen ist zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte nach Punkt 6.1 der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Bei Überschreitung der Richtwerte sind geeignete und ausreichend wirksame Lärminderungsmaßnahmen vorzuschlagen. In der Schallimmissionsprognose sind alle Lärmquellen bzw. Lärm verursachenden Vorgänge auf dem Gelände zu erfassen und in die Bewertung einzubeziehen (z. B. Aggregate der Haustechnik, Parkplatzlärm, usw.) Das Lärmgutachten ist spätestens zur ersten Bauantragstellung für ein Bauvorhaben im Planungsgebiet bei der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen. Im Text Teil B, Punkt IV „Nachrichtliche Übernahmen“, wird der Unterpunkt 10.4 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

Für das Planungsgebiet ist eine Schallimmissionsprognose zu erarbeiten. Die Schallimmissionsprognose ist unaufgefordert spätestens zur ersten Bauantragstellung für ein Vorhaben im Planungsgebiet bei der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis vorzulegen. In der Schallimmissionsprognose sind alle Lärmquellen und Lärm verursachenden Vorgänge im Planungsgebiet in die Bewertung einzubeziehen.

4.5 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften

Es handelt sich um textliche Hinweise auf Vorschriften, die auf der Grundlage unterschiedlicher Gesetze und Verordnungen erlassen worden sind. Sie werden im **Text Teil B**, Punkt „V. Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften“, aufgeführt. Ausgewählt werden zur Information der Bürger und Bauherren die Vorschriften, die allgemein für Bauvorhaben in Sondershausen gelten.

Die Hinweise beziehen sich auf folgende Themen:

- Anzeigepflicht archäologischer und paläontologischer Zufallsfunde sowie von Münzfunden,
- Abwasserbeseitigung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Umgang mit gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen,
- Baugrunduntersuchung aufgrund der Subrosionsgefährdung (Auslaugung und Verfrachtung von Salzen, Anhydrit oder Gips durch Wasser im Untergrund),
- Anzeigepflicht von Erdaufschlüssen und größeren Baugruben,
- Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter,
- Informationspflicht beim Auffinden von Kampfmitteln,
- Lage im 3-km-Radius einer Firma, die der Störfall-Verordnung unterliegt,
- Schutzmaßnahmen gegen Baulärm,
- Schutz des Baumbestandes der Stadt Sondershausen,
- Gesundheitsschutzmaßnahmen bei der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

4.6 Hinweise zur Planung

Im **Text Teil B** wird im Abschnitt „VI. Hinweise zur Planung“ darauf hingewiesen, dass der Kyffhäuserkreis als Eigentümer des Flurstücks 2503/263 mit der Stadt Sondershausen einen städtebaulichen Vertrag über die Kostenübernahme und Durchführung folgender Leistungen abschließt:

- städtebauliche Planung einschließlich der Kosten für die Verfahrensdurchführung.

Der Vertrag in Schriftform soll spätestens zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vorliegen.

5. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf der Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) eine Gesamtfläche von 3.484 m².

Die Verteilung der Flächen nach ihrer Nutzung ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Flächenbezeichnung	Flächen	
	m ²	%
Sondergebiet Förderzentrum	3.484	100,0
Summe	3.484	100,0

6. Natur und Landschaft

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes

6.1.1 Schutzgut Mensch

Im Schulkomplex sind zwei Schulen integriert: das Staatliche regionale Förderzentrum Sondershausen und die Grundschule „Franzberg“. Die Schüler finden hier beste Lernbedingungen vor. Im Schulgarten, der sich im Planungsgebiet befindet, wird der Schulgartenunterricht im Freien durchgeführt. Die Schüler beider Schulen nutzen gemeinsam eine Einfeld-Sporthalle und die Sport-Freianlagen auf dem Schulgelände. Die Schulsporthalle wird in den Nachmittags- und Abendstunden Sportvereinen als Trainingsstätte zur Verfügung gestellt. Der neu angelegte Unstrut-Werra-Radweg verläuft in unmittelbarer Nähe am Planungsgelände vorbei. Er bietet durch seine ruhige Lage abseits des Straßenverkehrs mit mäßigen Steigungen ideale Voraussetzungen für die aktive, sportliche Betätigung mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Das südlich des Wohngebietes „Dornheide“ gelegene Waldgebiet der Hainleite bietet mit einem ausgedehnten Wander-, Rad- und Reitwegenetz und mit dem Freizeit- und Erholungspark „Zum Possen“ als Naherholungszentrum eine Vielzahl von Möglichkeiten für die aktive und passive Erholung von Menschen aller Altersgruppen.

Die Haus- und Erholungsgärten auf den Nachbargrundstücken werden von den Bewohnern für die aktive und passive Erholung genutzt. Nordwestlich des Planungsgebietes liegt die Kleingartensparte „Bebratal“, eine der ältesten Kleingartenanlagen in Sondershausen.

6.1.2 Schutzgut Pflanze

Ursprünglich wurde das Planungsgebiet als Gartenland genutzt. Im westlichen Drittel wurde nach dem Bau des Förderzentrums der Schulgarten für den Schulkomplex angelegt. Im nördlichen Bereich des Schulgartens befindet sich ein neu gebautes Gerätehaus mit angrenzender Terrasse. Auf einem Teil des Schulgartens werden Beete bewirtschaftet. Die weiteren Flächen des Schulgartens werden als Scherrasenflächen intensiv gepflegt.

Auf den östlichen zwei Dritteln entwickelte sich auf der Gartenbrache eine Wiesenfläche mit einer hohen, krautreichen Vegetationsdecke. Aufgrund der unterbliebenen Pflege in den letzten Jahren konnte sich eine Vielzahl an Baumsämlingen auf der Wiese ansiedeln.

An der Hans-Schrader-Straße befindet sich hinter dem Zaun eine in den letzten Jahren unbeschnittene Laubhecke, die ebenfalls aus der Zeit der ursprünglichen Gartennutzung stammen dürfte.

Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 2503/263 befindet sich ein Teil der Sport-Freianlagen (60-m-Laufbahn) und der „Grüne Klassenraum“. Der zwischen den Anlagen angelegte Scherrasen wird regelmäßig gepflegt.

Das Planungsgebiet trägt den Charakter einer großen Baulücke in einer zusammenhängenden Wohnbaufläche. In der Gesamtbetrachtung werden die Freiflächen des Schulgartens, der Sport-Freianlagen und der Wiesenfläche als durchschnittlich strukturreich eingestuft.

Biototyp: zusammenhängende Wohnfläche (9110) mit der Ausprägung durchschnittlich strukturreich,
Bedeutungsstufe: 20

Auf der Wiesenfläche ist ein Bestand an älteren Laubbäumen, vorrangig im östlichen Drittel, vorhanden. Südlich des Schulgartens, in der Nähe der Hans-Schrader-Straße, befinden sich wenige, sehr alte Obstbäume, teilweise bereits absterbend, die aus der Zeit der ursprünglichen gärtnerischen Nutzung stammen.

Das Biotop der Einzelbäume hat einen langen Entwicklungszeitraum von mehr als 20 Jahren. Die Bäume tragen zur Durchgrünung des Baugebietes in der bebauten Ortslage und damit zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes bei. Sie sind Nahrungs- und Teillebensraum verschiedener Tierarten. Für die Photosynthese nehmen Bäume Kohlenstoffdioxid auf und geben Sauerstoff an die Atmosphäre ab. Das Blattwerk nimmt Feinstäube auf. Durch die Verschattung, Reduzierung der Windgeschwindigkeit und Verdunstung von Wasser tragen die Bäume zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Im Wurzelbereich speichern sie Niederschlagswasser. Das Holz der Bäume ist ein wirtschaftlich bedeutender, nachwachsender Rohstoff.

Die Bäume werden als Einzelbäume mit einem Durchschnittswert von 35 bewertet.

Biototyp: Einzelbaum (6400),
Bedeutungsstufe: 35

6.1.3 Schutzgut Tier

Die Vegetation der noch weitgehend unbebauten Fläche im Planungsgebiet wird aus einer Scherrasendecke und einer krautreichen Wiesenvegetation gebildet. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze schirmt eine Laubgehölzhecke die Gartenflächen von der Straße ab. Auf der Wiesenfläche befinden sich mehrere Laubbäume und wenige alte Obstbäume. Diese Vegetationsstrukturen sind auch in den benachbarten Hausgärten und auf dem Schulgelände des Förderzentrums zu finden. Die Einzelbiotope sind miteinander vernetzt und ergänzen sich. Sie haben über die Gartenflächen und das Verkehrsbegleitbegrün am Unstrut-Werra-Radweg und den Anliegerstraßen auch Verbindung mit weiteren Gartenflächen, wie der Kleingartensparte „Bebratal“ sowie zu Gartenflächen, die teilweise einen dichten Baumbestand aufweisen, wie das ehemalige Mühlengrundstück. Die Biotope korrespondieren miteinander. Im Verbund sind diese Bereiche Lebens-, Teillebens- und Nahrungsräume verschiedener Vogelarten (z.B. Gartenrotschwanz), Insekten (diverse Schmetterlings-, Käfer- und Heuschrecken-Arten) sowie weniger Kleinsäuger (Igel, Maulwurf, Maus-Arten). Die bebaute Ortslage mit ihren kleinteiligen Strukturen, die hier durch Wasserflächen ergänzt wird, ist für die Fauna von durchschnittlicher bis hoher Bedeutung. Als wichtige Elemente werden die vorhandenen Laubbäume und Obstbäume mit Todholzanteil angesehen. Sie können Rast- und Nistgelegenheiten und eventuell Bruthöhlen für Vögel bieten. Die Bäume sind Trachtpflanzen und Lebensraum für Insekten. Laub und Früchte sowie in den Bäumen lebende Insekten bieten Nahrung für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

6.1.4 Schutzgut Boden

Wert- und Funktionselement mit allgemeiner Bedeutung

Das Wohnbaugebiet an der Hans-Schrader-Straße wurde auf den flachen Hängen nördlich der Hainleite am Rande des Bebratals errichtet. Das Planungsgebiet wurde ursprünglich als Gartenland genutzt. Unterhalb des Hanganstiegs der Hainleite stehen die ausstreichenden Gesteine des Chirotherinsandsteins und des Röt, Folgen des Oberen Buntsandsteins, an. Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Löß- und Lößlehmlagerungen. Diese haben eine Mächtigkeit von über 1,0 m. Der Löß im Buntsandsteinbereich weist mehr sandige Bestandteile auf und ist geringer kalkhaltig als in Muschelkalkgebieten. Die Korngrößenverteilung im Löß ist optimal für den Wasser- und Lufthaushalt des Bodens. Die günstige physikalische Beschaffenheit in Verbindung mit einem Kalkanteil von mehr als 10% verleiht den Böden eine hohe Fruchtbarkeit. Der Löß wird dort, wo er nicht regelmäßig durch Abtragung freigelegt wird, von einer Bodendecke überzogen. In ungestörten Bereichen liegen Parabraunerden bzw. Gebleichte Parabraunerden vor.

(Zentrales Geologisches Institut: *Erläuterungen zur Geologischen Spezialkarte der Deutschen Demokratischen Republik 1:25000 Blatt Sondershausen 4631*, Jena 1963, S. 179-180)

Die un bebauten Flächen im Planungsgebiet dienen der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Der Boden hat eine Filterfunktion für Stoffe, die in gelöster Form in ihn eingebracht werden. Aufgrund seiner physikalischen und chemischen Eigenschaften hat die Parabraunerde ein gutes Filtervermögen. Der Boden ist Lebensraum und hat eine große Bedeutung als Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt.

Am Süd- und am Nordrand des Geltungsbereichs wurde sowohl für die Herstellung der Hans-Schrader-Straße als auch für den Bau des Gerätehauses der natürliche Boden in den oberen Schichten ab- und aufgetragen und der Untergrund verdichtet. Auf dem überwiegenden Teil des Planungsgebietes dürfte aber der Boden weitestgehend ungestört vorliegen. Auf den ursprünglich gärtnerisch genutzten Flächen entwickelte sich im Laufe der Jahrzehnte ein Oberboden mit einem höheren Anteil an Nährstoffen und organischen Substanzen (Humus).

6.1.5 Schutzgut Wasser

Wert- und Funktionselement mit allgemeiner Bedeutung

Im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine offenen Gewässer vorhanden. Nördlich verläuft die „Bebra“, ein Gewässer 2. Ordnung. Südwestlich des Planungsgebietes wurde ein winkelförmiger Graben künstlich angelegt, der ein Stillgewässer bildet. Der offene Bachlauf der „Bebra“ und der Graben als Stillgewässer wurden einschließlich der Uferbegrünung im Landschaftsplan der Stadt Sondershausen als Biotope kartiert.

Die nicht versiegelten Flächen innerhalb des Planungsgebietes stehen der Versickerung von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die geologischen Verhältnisse in Sondershausen erlauben die Gewinnung von Trinkwasser. Der Geltungsbereich liegt aber außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Vorbelastungen des Grundwassers können durch den Eintrag von Schadstoffen entstehen. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Wohngebietes keine intensive Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln stattfindet bzw. stattgefunden hat.

Das Wasser stellt ebenfalls eine wichtige Lebensgrundlage für Pflanze, Tier und Mensch dar. Durch seinen Kreislauf ist das Wasser eng mit anderen Schutzgütern verknüpft.

6.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Wert- und Funktionselement mit allgemeiner Bedeutung

Das Gebiet um Sondershausen zählt zum Börde- und Mitteldeutschen Binnenklima. Es gehört zu den relativ trockenen, milden und temperaturmäßig begünstigten Gebieten Thüringens. In den letzten Jahren lag die Niederschlagsmenge unter dem Durchschnitt, sodass die Bodenfeuchtigkeit deutlich abnahm. Der Wind kommt aufgrund der Lage im Wipper- und Bebratal vorrangig aus westlichen Richtungen. Im Planungsgebiet ist eine gute Durchlüftung gewährleistet. Das Wippertal gilt als „unwettergefährdetes Gebiet“. Die Luftqualität hat sich im Stadtgebiet nach der Umrüstung von Ofenheizung auf moderne, emissionsarme Heizungssysteme deutlich verbessert.

Das Planungsgebiet selbst hat aufgrund seiner geringen Größe nur einen unbedeutenden Einfluss auf Klima und Luft.

6.1.7 Schutzgut Landschaft

Wert- und Funktionselement mit allgemeiner Bedeutung

Die Hans-Schrader-Straße wurde auf der Südseite oberhalb des Bebratals angelegt. Sie verläuft am Übergang des Hangfußes der Hainleite zu den flachen Hängen des Bebratals. Die straßenbegleitende Bebauung gehört bereits zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Das Bebratal ist zwischen der Hans-Schrader-Straße und der Talstraße stark durchgrünt. Dazu tragen insbesondere die Grünflächen der Kleingartensparte „Bebratal“, des Schulgeländes und des ehemaligen Mühlengrundstücks bei. Sie sind auch durch einen reichen Bestand an Laub- und Obstbäumen gekennzeichnet. Er wird durch den Baumbestand in den Hausgärten der Wohnbebauung ergänzt.

Südlich der Hans-Schrader-Straße verläuft in einem Bahneinschnitt, dem „Bahnbogen“, die Trasse der ehemaligen „Kyffhäuserbahn“, auf der ein Abschnitt des Unstrut-Werra-Radweges angelegt wurde. Diese zwischen den Gärten der bebauten Ortslage verlaufende Verkehrsachse entwickelte sich zu einem grünen Band, welches sich im Süden der Stadt von Jecha bis nach Bebra erstreckt. Entlang dieser Trasse entwickelte sich ein bedeutender Bestand an Laubgehölzen. Markant ist eine Reihe alter Laubbäume, vorrangig Eichen, im Bereich des Südbahnhofs und des Bergbads „Sonnenblick“.

Südlich des Bahnbogens bildet ein breiter Streifen aus Privat- und Kleingärten auf den Hängen der Hainleite die Ortsrandbegrünung.

Oberhalb der Gärten erstrecken sich Laubwaldflächen auf den Hängen der Hainleite. Die Waldflächen bilden den für Sondershausen charakteristischen „Hintergrund“ im Süden der Stadt. Das „Rondell“, am Rande des Hochplateaus liegend, stellt einen markanten Blickpunkt in der Hainleite dar.

6.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wert- und Funktionselement mit allgemeiner Bedeutung

Die Hans-Schrader-Straße wurde am Südrand des Bebratals angelegt. Im Bebratal verlief der mittelalterliche Handelsweg Nürnberg-Erfurt-Hamburg.

Die Bebauung der Richard-Wagner-Straße und der östlichen Hans-Schrader-Straße erfolgte in den 1920er-1930er Jahren.

Kulturhistorisch bedeutende Objekte und Ensemble sind innerhalb des Planungsgebietes und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Die katholische Kirche „St. Elisabeth“ ist als Denkmal geschützt. Sie steht am Elisabethplatz ca. 250 m vom Planungsgebiet entfernt.

6.2 Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit

6.2.1 Schutzgut Mensch

Durch die bauliche Nachverdichtung an der Hans-Schrader-Straße werden die Anlagen für die sportliche Betätigung, wie die Sporthalle im Schulkomplex, der Unstrut-Werra-Radweg und die Wanderwege in der Hainleite, nicht beeinträchtigt. Es wird in Erwägung gezogen, auch die zweite, neu geplante Schulsporthalle zeitlich befristet für den Freizeit- und Vereinssport zur Verfügung zu stellen. Diese Anlagen können von den Einwohnern Sondershausens genutzt werden. Die geplanten Anlagen, die zweite Schulsporthalle, die Sport-Freianlagen und der Schulgarten, werden den Schülern beider Schulen sehr gute Bedingungen für die Durchführung des Sport- und Schulgartenunterrichts bieten. Die Lage der Wohnbebauung an der Hans-Schrader-Straße kann als ruhig bezeichnet werden. Die Bewohner haben sehr gute und gesunde Wohnbedingungen. Die Sport-Freianlagen auf dem Schulgelände werden nur für den Sportunterricht genutzt. Lärmemissionen entstehen nur während der Unterrichtszeiten und günstigen Witterungsbedingungen.

Es wird in Erwägung gezogen, die zweite Schulsporthalle ebenfalls, zeitlich befristet in den Nachmittags- und Abendstunden, Sportvereinen und -gruppen zur Verfügung zu stellen. Ein Teil der Sportler würde mit dem PKW zur Sporthalle fahren. Vor der Sporthalle werden mehrere PKW-Einstellplätze angelegt. Es würde ein gewisser Zielverkehr entstehen. Durch die Vergabe der Hallenzeiten muss sichergestellt werden, dass der von den Sportvereinen erzeugte PKW-Verkehr nur in den Tagzeiten (von 6.00 – 22.00 Uhr) entsteht. Durch eine Schallimmissionsprognose soll geprüft werden, ob die zulässigen Schallimmissionsrichtwerte für Wohngebiete an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Dabei sind alle Lärmquellen und Lärm verursachenden Vorgänge zu erfassen und in die Bewertung einzubeziehen. Bei Überschreitung der Schallimmissionsrichtwerte sind geeignete und ausreichend wirksame Lärminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

An das Planungsgebiet grenzen die Grundstücke von zwei Wohnhäusern mit Hausgärten sowie ein Nutz- und Erholungsgarten an. Die Gärten werden ebenfalls für die individuelle, aktive und passive Erholung der Bewohner genutzt.

6.2.2 Schutzgut Pflanze

Die vorhandene Begrünung des Schulgartens kann durch die Verlegung des Schulgartens nicht erhalten werden. Auch die Obstbäume und die Hecke südlich des Schulgartens werden infolge der Errichtung der Schulsporthalle nicht erhalten werden können.

Die Vegetation der östlichen zwei Drittel wird voraussichtlich aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen zum großen Teil vernichtet werden. Die Begrünung der Freiflächen an den neu zu errichtenden Gebäuden und Anlagen wird in den ersten Jahren überwiegend aus Gräsern bestehen. Im Laufe der Zeit werden sich die Grünflächen durch Ansiedlung von Kräutern artenreicher entwickeln und der jetzigen Vegetation wieder ähneln. Diese Entwicklung wird einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren in Anspruch nehmen. Die Grünflächen werden wahrscheinlich intensiv gepflegt werden.

Das vorhandene Biotop im Bereich der geplanten Schulsporthalle wird voraussichtlich Veränderungen und einer intensiveren Pflege unterworfen werden. Das sich neu entwickelnde Biotop im „Sondergebiet Förderzentrum“ wird sich in die Biotopstrukturen der Bebauung an der Hans-Schrader-Straße und im übrigen Schulkomplex integrieren und eine Verbindungsfunktion mit den angrenzenden Hausgärten und Grünflächen übernehmen.

Die vorhandenen, größeren Laubbäume werden durch die „Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen“ geschützt. Ein Teil des alten Baumbestandes im Planungsgebiet wird voraussichtlich bei der Umsetzung der Planung vernichtet werden. Die im Ersatz nach der

„Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen“ anzupflanzenden Bäume werden erst in einem Zeitraum von 30-50 Jahren den Entwicklungsstand der jetzt vorhandenen Bäume erreichen. Es sollen standortheimische Arten verwendet werden. Die im Ersatz zu pflanzenden Bäume werden mit zunehmendem Alter die positiven Funktionen des Biotops stärken. Zu erhaltende und neu anzupflanzenden Laub- und Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Gewässerböschung und der Gewässerrandstreifen an der „Bebra“ werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Auf der Maßnahmenfläche ist die Entfernung standortgerechter Bäume und Sträucher sowie die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher unzulässig.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begutachtung wurden keine streng geschützten Pflanzenarten gefunden. Es wird ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen. Das Artenschutzrechtliche Gutachten ist als Anlage 5 der Begründung angefügt. (Planungsbüro Dr. Weise: *Artenschutzrechtliches Gutachten Bauvorhaben Wohnbebauung Hans-Schrader-Straße in Sondershausen (Kyffhäuserkreis)*, Mühlhausen 2020)

6.2.3 Schutzgut Tier

Die Vegetationsstrukturen werden sich auf den östlichen zwei Dritteln verändern. Nach der Erschließung und Bebauung erhöhen sich die Nutzungsintensität und die Lärmemissionen, sodass die Fauna zukünftig häufigeren Störungen ausgesetzt sein wird. Die Veränderungen beziehen sich aber nur auf einen räumlich kleinen Bereich, während die angrenzenden Freiflächenstrukturen der Hausgärten, des Schulgeländes und des Begleitgrüns an der Straße und am Radweg ohne Änderungen weiterbestehen werden. Die Freiflächenstrukturen sind miteinander gut vernetzt.

Bei der artenschutzrechtlichen Begutachtung wurden zwei Baumhöhlen festgestellt, die potentielle Lebens- und Brutstätten für Fledermäuse und Vögel darstellen. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann ausgeschlossen werden, wenn der betreffende Baum in den Wintermonaten gefällt wird. Die angetroffenen Vogelarten sind in Thüringen häufig und überall verbreitet. Der Konflikt (Tötungsverbot) mit Vertretern dieser Arten kann ausgeschlossen werden, wenn die Rodung von Bäumen und Büschen sowie die Abnahme des Oberbodens außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird. Ein Konflikt mit Grünfröschen aus dem Fließgewässer Bebra wird nicht erwartet. Zum Schutz wild lebender Arten werden entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan der Innenentwicklung integriert.

Das Artenschutzrechtliche Gutachten ist als Anlage 5 der Begründung angefügt. (Planungsbüro Dr. Weise: *Artenschutzrechtliches Gutachten Bauvorhaben Wohnbebauung Hans-Schrader-Straße in Sondershausen (Kyffhäuserkreis)*, Mühlhausen 2020)

6.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden im Planungsbereich weist nur an der Nord- und an der Südseite Vorbelastungen durch Auf- und Abtrag zur Herstellung der Hans-Schrader-Straße, der Sport-Freianlagen, des Gerätehauses und des „Grünen Klassenraums“ auf.

Im Bereich der geplanten Überbauungen wird der anstehende Boden durch Abtrag, Verdichtung und Überdeckung beeinträchtigt werden. Die Gebäudeflächen werden der Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Bereich von teilversiegelten Flächen ist die Versickerung nur noch eingeschränkt möglich. Der Boden verliert im Bereich der überbauten Flächen seine Speicher- und Filterfunktion und steht als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung.

6.2.5 Schutzgut Wasser

Die versiegelten Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden, stehen nicht mehr, teilversiegelte Grundstücksflächen nur noch eingeschränkt der Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Für das Planungsgebiet ist eine Entwässerungskonzeption mit dem Ziel Erhalt des lokalen Wasserhaushalts zu erarbeiten. Dabei sind alle grundsätzlichen Möglichkeiten des Umgangs mit unverschmutztem Regenwasser (Verdunstung, Speicherung, Rückhaltung, Versickerung, Ableitung in das Gewässer „Bebra“, Regenwassernutzung) zu überprüfen und zu bewerten. Es sollen nachhaltige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere aufgrund der abnehmenden Niederschlagsmenge, zu planen und umzusetzen.

6.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Klima- und Luftverhältnisse werden im Prinzip von den neu geplanten Gebäuden nicht beeinträchtigt. Der Luftaustausch im Bereich der Hans-Schrader-Straße wird nicht behindert. Die überbauten Grundstücksflächen werden sich an heißen Tagen stärker aufheizen als die angrenzenden Grünflächen. Spürbare Veränderungen im Lokalklima werden davon aber nicht hervorgerufen. Neu gepflanzten Bäume können sich aufgrund des geringeren Kronenvolumens in den ersten Jahren weniger günstig auf des Lokalklima auswirken als ältere Laubbäume.

6.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauung einer Baulücke an der Hans-Schrader-Straße kaum verändern. Die geplante Sporthalle wird sich bezogen auf ihre Höhe in die vorhandenen Baustrukturen einfügen.

Die Beseitigung eines Teils des älteren Baumbestandes wird sich aufgrund des untergeordneten Umfangs nur unwesentlich auf das Landschaftsbild auswirken. Es wird einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, bevor die im Ersatz gepflanzten Bäume eine mittlere Wuchshöhe erreicht haben werden.

6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Verdichtung der Bebauung an der Hans-Schrader-Straße nicht beeinträchtigt.

Es muss mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Aus diesem Grund sollen die Erd- und Erschließungsarbeiten denkmalfachlich begleitet werden. Der Beginn der Arbeiten ist einer der zuständigen Stellen rechtzeitig zuvor mitzuteilen. Auf die Anzeigepflicht bei archäologischen und paläontologischen Zufallsfunden sowie Münzfunden wird im Text Teil B – Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften – hingewiesen.

6.2.9 Eingriffserheblichkeit

Das Planungsgebiet ist bisher weitgehend unbebaut. Die geplante Bebauung zur Nachverdichtung wird den Überbauungsgrad in diesem Bereich erhöhen. Die zusätzliche Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ebenso ist die Beseitigung von Laubbäumen als Eingriff zu bewerten.

6.3 Vermeidungsgebot

Der Kyffhäuserkreis übernimmt die Aufgabe, die für die Schulbildung notwendigen Gebäude und Anlagen zur Verfügung zu stellen. In den vergangenen Jahren wurde das Staatliche

regionale Förderzentrum umstrukturiert und die Grundschule „Franzberg“ in den Schulkomplex integriert. Die Hallenzeiten der vorhandenen Einfeld-Sporthalle reichen für die reibungslose Abwicklung des Sportunterrichts für die Schulklassen beider Schulen nicht aus. Der Kyffhäuserkreis entschied deshalb, am Schulstandort eine zweite Einfeld-Sporthalle zu errichten. Die Sporthalle muss sich in unmittelbarer Nähe der Schulgebäude befinden, um kurze Wegezeiten sicherzustellen. Aus diesem Grund soll im Planungsgebiet diese Sporthalle errichtet werden. Die Baumaßnahme ist unvermeidbar.

Der Standort wird seit Mitte der 1990er Jahre als Reservefläche für den Schulstandort gesichert. Die Bebauung der Baulücke mit einer Sporthalle fügt sich in das ursprüngliche Planungskonzept ein. Die vorhandene Bebauung an der Hans-Schrader-Straße wird sinnvoll verdichtet. Mit diesem Konzept wird der Innenentwicklung der Vorzug vor der Außenentwicklung gegeben. Es sollen keine unbebauten Flächen im Außenbereich neu erschlossen werden. Die Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenraum wird vermieden.

6.4 Eingriffsregelung im Innenbereich

Das Planungsgebiet befindet sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im beplanten Innenbereich. Der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,5 für die Baugebietsflächen ergibt sich innerhalb des Geltungsbereichs eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m². Bei der Planaufstellung treffen deshalb die Regelungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu. Bei den Bebauungsplänen, die nach dieser Regelung aufgestellt werden, also mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m², „gelten ... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Das heißt, die infolge der Bebauungsplanung durchgeführte Bebauung der Baugrundstücke entstehenden Eingriffe sind zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 14 Sondergebiet „Talstraße-Sülzhof“. Vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Innenentwicklung wurde in einer Untersuchung nachgewiesen, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Talstraße-Sülzhof“ auch dann deutlich im positiven Bereich liegt, wenn die betreffende Teilfläche an der Hans-Schrader-Straße (zum damaligen Zeitpunkt eine Fläche von 2.378 m² nach dem 1. und 2. Entwurf des Bebauungsplans) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 herausgelöst werden sollte, das heißt eine Teilaufhebung für diese Teilfläche durchgeführt werden würde. Der ökologische Wert der Ausgleichsmaßnahmen im verbleibenden Geltungsbereich Nr. 14 übersteigt noch deutlich den Negativwert der geplanten Eingriffe. Die Bewertung ist als **Anlage 4** der Begründung angefügt. (*Stadt Sondershausen: Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet „Talstraße-Sülzhof“ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum geplanten Bauleitplanverfahren zur Teilaufhebung oder Änderung des Bebauungsplans*, Architektur- und Städtebaubüro Nickol, Sondershausen, Oktober 2019). Nach 2019 wurde zwar das anzuwendende Planverfahren dahingehend geändert, dass das Planungsgebiet mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant werden soll. Bezogen auf die Auswirkungen auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Rest-Bebauungsplans Nr. 14 kann man aber die Teilaufhebung des Plangebietes und die Überplanung des Plangebietes mit einem anderen Bebauungsplan gleichsetzen.

Mit dem 3. Entwurf wird das gesamte Grundstück 2503/263 mit einer Fläche von 3.484 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgenommen. Der Vergleich zwischen dem ökologischen Wert des Bestandes der Ursprungsplanung abzüglich des Flurstücks 2503/263 mit dem ökologischen Wert der Planung abzüglich des Flurstücks 2503/263 wird in der **Anlage 4a** zur Begründung dargestellt. Der Wert der Planung übersteigt trotzdem den Wert des Ursprungsbestandes deutlich. Somit werden die durchgeführ-

ten Eingriffe im Bereich des Ursprungsplans Nr. 14 Sondergebiet „Talstraße-Sülzhof“ auf der verbleibenden Fläche komplett mit Überschuss ausgeglichen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Trotz der besonderen Eingriffsregelungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sollen Maßnahmen zum Schutz der Natur und der Landschaft getroffen werden. Gesunde Wohn- und Lebensbedingungen sind ein hohes Gut und sollen durch diese Maßnahmen gefördert werden.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze soll ein Grünstreifen in dem Bereich angelegt werden, der in der Nähe der „Bebra“ liegt und bereits in der Ursprungsplanung als Grünstreifen festgesetzt wurde. Es wird im **Plan Teil A** eine Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen“ zeichnerisch festgesetzt. Diese Fläche sollen mit dem Ziel einer vollständigen Begrünung bepflanzt werden. Die vorhandene Vegetation, bestehend aus Gräsern, Kräutern und Bäumen kann erhalten und auch mit Sträuchern, Bodendeckern, Stauden usw. ergänzt werden. Der Pflanzstreifen dient der Randbegrünung des Planungsgebietes, der Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Nachbargrundstück, der Erhöhung der Artenvielfalt und dem Angebot strukturreicher Teillebens- und Nahrungsräume für die Fauna.

Die Gewässerböschung und der Gewässerrandstreifen der „Bebra“ in der nordwestlichen Ecke des Planungsgebietes werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Auf der „Maßnahmenfläche“ ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher verboten.

Ein Teil des Baumbestandes außerhalb der „Maßnahmenfläche“ wird voraussichtlich bei der Umsetzung des Bebauungsplans beseitigt werden. Gemäß der „Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen“ sind im Ersatz standortheimische Laubbäume zu pflanzen (s. auch Pkt. 6.6 der Begründung). Die Satzung dient dem Schutz des Baumbestands in der Kreisstadt.

Im **Text Teil B** wird festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Erhaltene Bäume und Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung sind bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Standortheimische Sträucher sollen Bestandteil der vollständigen Begrünung auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden. Es wird im **Text Teil B** festgesetzt, dass je angefangene 15 m² der „Fläche zum Anpflanzen“ mindestens ein Strauch zu pflanzen ist, wobei der Abstand zwischen den Sträuchern mindestens 1 m betragen soll. Die Pflanzdichte von Bodendeckern und Stauden wird ebenso festgesetzt, damit sich auf der Fläche eine vollständige Begrünung entwickelt. Auf Flächenanteilen, auf denen Landschaftsrasen oder Blühwiesen entstehen sollen, sind entsprechende Samenmischungen vollflächig auszusäen.

Alle nicht durch bauliche Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind gemäß einer Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften im **Text Teil B** zu bepflanzen oder zu begrünen. Die Oberflächengestaltung von Freiflächen mit natürlichem oder künstlichem, gebrochenem oder ungebrochenem Gesteinsmaterial ist im Planungsgebiet unzulässig.

6.6 Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen

Die starke Durchgrünung des Stadtgebietes, insbesondere infolge eines reichen Baumbestandes, ist seit jeher ein Charakteristikum der Stadt Sondershausen. Der Stadtrat der Stadt Sondershausen fasste folgerichtig in der Sitzung am 21.04.2016 die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Sondershausen“ neu. Sie wurde zuletzt durch die 1. Änderungssatzung vom 24.10.2019 geändert. Rechtsgrundlagen für die Baumschutzsatzung bilden der § 17 Abs. 1, 4 ThürNatG und die §§ 2, 19-21 ThürKO. Im § 1 Geltungsbereich legt die Baumschutzsatzung fest:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne sind stammbildende Gehölze (Bäume) einschließlich ihres Wurzelbereichs nach Maßgabe dieser Satzung geschützt, soweit nicht in anderen Rechtsvorschriften weiterreichende Schutzbestimmungen bestehen.“

Es ist also erklärter Wille der Stadt Sondershausen, sowohl innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile als auch im Geltungsbereich der Bebauungspläne den Baumbestand zu schützen und zu erhalten. Nur in den im § 6 der Baumschutzsatzung aufgeführten Fällen kann die Stadt Ausnahmen und Befreiungen von den verbotenen Maßnahmen (nach § 5 Baumschutzsatzung) erteilen. Ausnahmen sind u. a. zu genehmigen, wenn „eine nach baurechtlichen Bestimmungen zulässige Nutzung sonst nicht verwirklicht werden kann“.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich geschaffen. Nach dem § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe zulässig. Somit ist im Fall der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans der Tatbestand nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 der Baumschutzsatzung erfüllt, dass die Grundstücke im Geltungsbereich nur nach Maßgabe des Bebauungsplans bebaut werden können, wenn ein Teil des Baumbestands beseitigt wird. Zuvor sind Anträge zur Baumfällung bei der Stadtverwaltung zu stellen, die von ihr zu genehmigen sind. Der Umfang der Ersatzpflanzungen wird nach § 7 Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen der Baumschutzsatzung von der Stadtverwaltung ermittelt.

6.7 Artenschutzrechtliche Belange

In den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG ist der Schutz besonders oder streng geschützter wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen verankert. Die Beachtung dieser Vorschriften ist Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Bestimmungen zum Artenschutz gelten auch, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig sind, wie hier im Fall des § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Artengruppen bei der Beurteilung zu berücksichtigen:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie,
- wildlebende europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie,
- Arten laut § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Dies betrifft Arten, die in Deutschland als „Verantwortungsarten“ gelten. Die Regelung bezüglich dieser Arten ist jedoch derzeit noch nicht anwendbar, da bisher eine finale Liste durch den Bund fehlt.

Bei der Realisierung des Bebauungsplans der Innenentwicklung muss das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf europäisch geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Anderenfalls müssen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) geplant und umgesetzt werden.

In den textlichen Festsetzungen des **Texts Teil B** wurden im Unterpunkt „6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Festlegungen zum Schutz wildlebender Tiere getroffen (s. auch „4.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in der Begründung). Zur Sicherung des Artenschutzes werden Festlegungen zur zeitlichen Durchführung von Bau- und Baumfällungsarbeiten sowie zum Umgang mit dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten getroffen.

Es besteht für die Beteiligten am Bau eine Mitwirkungspflicht beim Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen. Sollten vor und während der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Kyffhäuserkreis unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bau- oder Erschließungsarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegen sollte.

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, welches der Begründung als **Anlage 5** beigefügt ist.

(Planungsbüro Dr. Weise: *Artenschutzrechtliches Gutachten Bauvorhaben Wohnbebauung Hans-Schrader-Straße in Sondershausen (Kyffhäuserkreis)*, Mühlhausen 2020)

Bei der Bestandserhebung wurden zwei Baumhöhlen festgestellt, die potentielle dauerhafte Lebensstätten und Brutstätten für Fledermäuse und Vögel darstellen. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt mit Fledermäusen kann vermieden werden, wenn die Bäume in den Wintermonaten gefällt werden. Die angetroffenen Vogelarten sind in Thüringen häufig und überall vorkommend. Artenschutzrechtliche Konflikte mit Vögeln können umgangen werden, wenn in den Wintermonaten Bäume und Sträucher gerodet und der Oberboden abgenommen wird. Konflikte mit Grünfröschen aus dem Fließgewässer Bebra werden nicht erwartet. Streng geschützte Pflanzenarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden, sodass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Der Kyffhäuserkreis ist Eigentümer des im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücks.

Grundstücksteilungen oder die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

7.2 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die öffentlich gewidmete Anliegerstraße „Hans-Schrader-Straße“, die südlich des Planungsgebiets verläuft. Nach § 4 Abs. 1 ThürBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das *„Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.“* Anlagen für die innere Verkehrserschließung werden aufgrund der geringen Bautiefe nicht vorgesehen. Die Lage und Gestaltung der neu zu errichtenden Grundstückszufahrten sind von der Stadtverwaltung Sondershausen genehmigen zu lassen. Bei der Einordnung der

Grundstückszufahrten und Zufahrten zu PKW-Stellplätzen ist die Lage der vorhandenen Freileitungsmasten zu beachten.

7.3 Ingenieurtechnische Erschließung

In der öffentlich gewidmeten Hans-Schrader-Straße befinden sich Leitungen aller Ver- und Entsorgungsmedien, die für die Erschließung des Planungsgebietes genutzt werden können. Trinkwasser- und Abwasserleitungen sowie Strom- und Gasleitungen sind als erdverlegte Leitungsnetze vorhanden. Strom-Niederspannungsleitungen sowie Fernmelde- und Telekommunikationsleitungen sind in diesem Bereich noch als Freileitungssysteme vorhanden. Für das Planungsgebiet wird eine Entwässerungskonzeption mit dem Ziel Erhalt des lokalen Wasserhaushalts erstellt. In der Konzeption sollen alle grundsätzlichen Möglichkeiten des Umgangs mit unverschmutztem Regenwasser (Verdunstung, Speicherung, Rückhaltung, Versickerung, Ableitung in Gewässer, Regenwassernutzung) geprüft werden. Das unverschmutzte Regenwasser soll nicht mit Schmutzwasser vermischt werden, z. B. durch die Einleitung in einen Mischwasserkanal.

7.4 Soziale Maßnahmen

Bei der Realisierung des Bebauungsplans der Innenentwicklung werden keine Konflikte oder Spannungen erwartet, die z.B. durch Abrissmaßnahmen bewohnter Gebäude entstehen könnten. Die Aufstellung eines Sozialplans und die Durchführung und Finanzierung sozialer Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.5 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Sondershausen schließt mit dem Kyffhäuserkreis einen städtebaulichen Vertrag ab. Der Vertragspartner der Stadt Sondershausen verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und Kostenübernahme folgender Leistungen: die städtebauliche Planung einschließlich der Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Der Vertrag in Schriftform sollte spätestens zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vorliegen.

8. Rechtsgrundlagen

Die Planfassung der Satzung des Bebauungsplans der Innenentwicklung wurde auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erarbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922),
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 131 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436),
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436),
- Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeoIDG) vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1387),
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450), zuletzt geändert durch Art. 44 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 762),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 278),
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.02.2022 (GVBl. S. 87),
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Art. 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340),
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285),
- Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121),
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).

- Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 560).
- Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2017 (GVBl. S.246), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 741),
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22.12.1992 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2016 (GVBl. S. 149).

Anlage 1: Fotodokumentation Bestand 01/2020



Bebauung an der Hans-Schrader-Straße von Osten



Planungsgebiet von Osten (hinter dem ersten Freileitungsmasten beginnend)



Gebäude eines Installationsbetriebes von Osten, dem Planungsgebiet gegenüberliegend



Garagen- und Lagergebäude des Installationsbetriebes, im Anschluss die Einfamilienhausbebauung, rechts Mehrfamilienhäuser westlich des Planungsgebietes liegend



Bebauung an der Hans-Schrader-Straße von Westen



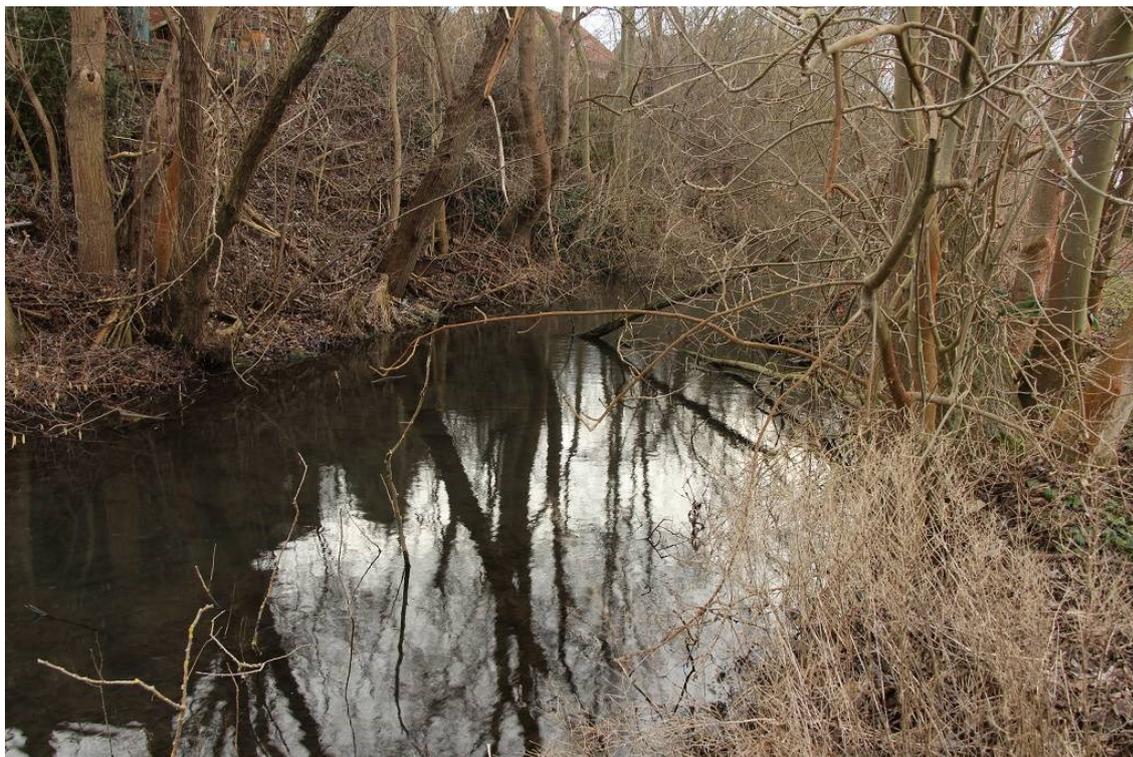
Planungsgebiet von Westen



Öffentliche Parkplätze an der Hans-Schrader-Straße, dahinter eine Zuwegung zum Unstrut-Werra-Radweg



Kleingartensparte „Bebratal“, im Hintergrund das Schulgebäude des Förderzentrums.



Grabenabschnitt als Stillgewässer zwischen Wohnbebauung an der Hans-Schrader-Straße und der Kleingartensparte



Fließgewässer „Bebra“ im Bereich der Gartensparte „Bebratal“

(Fotos: Eike Nickol)