

Gewerbe- und Industriepark „Glückauf“
Stadt Sondershausen

Bebauungsplan Nr. 29 mit integriertem Grünordnungsplan Teilbereiche I bis VI

3. vereinfachte Änderung

Teilbereich II

Entwurf

im Auftrag der
Stadt Sondershausen
Kyffhäuserkreis

Vertragspartner:
Landratsamt Kyffhäuserkreis
Markt 8
99706 Sondershausen

Planung:
Architektur- und Städtebaubüro Nickol

Franz-Liszt-Straße 8
99706 Sondershausen

Telefon (03632) 70 72 16
Telefax (03632) 70 72 20
e-Mail: info@asb-nickol.de

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Sondershausen
Markt 7
99706 Sondershausen

Projektleitung und Bearbeitung:
3. vereinfachte Änderung 2024

Architektur- und Städtebaubüro Nickol
Franz-Liszt-Straße 8
99706 Sondershausen

Dipl.-Ing. für Städtebau E. Nickol

Grünordnungsplan
3. vereinfachte Änderung 2024

Friedemann und Weber
Büro für Garten- und Landschaftsplanung
Kartäuserstraße 59
99084 Erfurt

Dipl.-Ing. (FH) Gerold Weber

Bearbeitungsstand:

BBP – Satzungsbeschluss: 23. März 2006
BBP – Rechtsgültigkeit: 20. Juli 2006

1. vereinfachte Änderung:
BBP-Satzungsbeschluss: 12. Juli 2012

2. vereinfachte Änderung
BBP – Satzungsbeschluss: 25.08.2016
BBP – Rechtsgültigkeit: 22.02.2017

Sondershausen, den 02.05.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Sachstand	4
1.1 Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung	4
1.2 Ziel und Zweck der 3. vereinfachten Änderung	5
1.3 Auswirkungen der 3. vereinfachten Änderung	6
2. Übergeordnete Planungen und Planungsstand	6
2.1 Übergeordnete und andere Planungen	6
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Planverfahren	7
2.4 Planungsstand	7
3. Inhalt der 3. vereinfachten Änderung	8
3.1 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen im Teilbereich II	8
3.1.1 Überbaubare Grundstücksfläche GE 21	8
3.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
3.1.3 Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung	9
3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen im Teilbereich II	9
3.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Punkt 6.3	9
3.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Punkt 6.4	10
3.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Punkt 6.5	10
3.2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Punkt 9.8	11
3.2.5 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, Punkt 10.1	12
3.3 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Teilbereich II	12
3.3.1 Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke, Punkt 12.1	12
3.3.2 Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke, Punkt 12.2	13
3.4 Änderung der nachrichtlichen Übernahmen im Teilbereich II	14
3.4.1 Grund- und Quellwasserschutzgebiete	14
3.5 Änderung der Hinweise im Teilbereich II	15
3.5.1 Archäologische Zufallsfunde	15
3.5.2 Geologische Untersuchungen	15
4. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	16
5. Städtebaulicher Vertrag	16
Anlage 1 Maßnahmenblätter M1, M2 und M3	17

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans – Teilbereich II

1. Sachstand

1.1 Geltungsbereiche der 3. vereinfachten Änderung

Der Geltungsbereich 1 der 3. vereinfachten Änderung umfasst den Teilbereich II des Bebauungsplans Nr. 29 Gewerbe- und Industriepark „Glückauf“ Sondershausen.

Der Teilbereich II erstreckt sich über Teile der Gemarkungen Stockhausen und Großfurra. Seine Flächengröße beträgt 41,58 ha. Er besteht aus Teilflächen der Flure 4 und 7 in der Gemarkung Stockhausen sowie einer Teilfläche der Flur 14 in der Gemarkung Großfurra mit folgenden Flurstücks-Nummern zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses der 3. vereinfachten Änderung:

Geltungsbereich 1:

Gemarkung Stockhausen

Flur 4

Flurst.-Nr.: 154/1, 154/5, 154/9, 154/21, 154/22, 154/23, 505/2, 505/3, 505/4, 505/5, 506,

Flur 7

Flurst.-Nr.: 122/31, 122/41, 122/42, 122/44, 122/45, 138/17 (teilw.), 138/19 (teilw.), 139/10, 139/12, 139/15, 139/17, 139/19, 139/20, 139/21, 139/22, 157/5, 157/11, 157/12, 157/14, 157/15, 157/16, 157/20, 157/22, 157/23, 157/26, 157/28, 157/29, 157/30, 157/31, 157/32, 157/34, 157/36, 157/37, 157/39, 157/40, 157/41, 157/42, 157/43 (teilw.), 157/44 (teilw.), 157/50, 157/52, 157/53, 157/54, 157/57, 157/59, 157/60, 157/61, 157/62, 157/63, 157/64, 157/65, 157/66, 157/67, 157/68, 157/69, 157/71, 157/72, 163/12 (teilw.), 163/18 (teilw.), 546/1, 546/3, 546/4, 546/5, 547/5, 547/6, 547/8, 547/10, 547/11, 547/12, 547/13, 547/14, 548/1, 548/2, 548/4, 548/5, 548/6, 549/3, 549/4, 549/6, 549/7, 549/9, 549/10, 549/11, 549/12, 549/13, 549/14, 549/15, 551/7 (teilw.), 1130/157,

Gemarkung Großfurra

Flur 14

Flurst.-Nr.: 255/68 (teilw.), 255/69 (teilw.), 255/71 (teilw.), 255/72 (teilw.), 255/91 (teilw.), 255/144, 255/153 (teilw.), 257/4, 257/5, 257/6, 257/30, 257/31, 257/32, 257/35, 257/36, 257/38, 257/39, 257/40, 257/42, 257/44, 444/5, 444/10, 444/11, 444/12, 444/14, 444/15, 444/17, 444/18, 444/19, 444/20.

Für die externen Ausgleichsmaßnahmen M1, M2 und M3 werden die Geltungsbereiche 2 und 3 festgesetzt. Die Geltungsbereiche 2 und 3 umfassen Flurstücke im Ortsteil Hohenebra der Stadt Sondershausen.

Geltungsbereich 2:

Gemarkung Hohenebra

Flur 7

Flurst.-Nr.: 229, 230, 406/231

Geltungsbereich 3:

Gemarkung Hohenebra

Flur 4

Flurst.-Nr.: 357/141

1.2 Ziel und Zweck der 3. vereinfachten Änderung

Das Staatliche Berufsschulzentrum Kyffhäuserkreis besteht aus dem Schulteil 1 in der Alexander-Puschkin-Promenade 22 und dem Schulteil 2 in der Salzstraße 16. Gemäß der aktuellen Schulnetzplanung des Kyffhäuserkreises für den Zeitraum 2021-2026 soll das Berufsschulzentrum am Standort in der Salzstraße 16 konzentriert werden. Es wurde ein entsprechender Kreisausschussbeschluss gefasst.

Auf dem Gelände in der Salzstraße 16 soll westlich des bestehenden, grundhaft sanierten Schulgebäudes ein zweites Schulgebäude neu errichtet werden.

Zum Ausbildungsprogramm gehört auch der Sportunterricht. Als Ergänzung zur bereits sanierten Einfeld-Sporthalle sollen am Standort Sportfreianlagen neu errichtet werden. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung sowie des Grundstückszuschnitts müssen die Sportfreianlagen nördlich des Schulgebäudes angelegt werden. Im rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung ist in diesem Bereich eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Ein Ziel der beantragten Bebauungsplan-Änderung ist es, für die Sportfreianlagen einen Teil der festgesetzten „Anpflanzfläche“ und „Erhaltungsflächen“ in eine überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) umzuwandeln.

Durch die Zusammenlegung der beiden Schulteile in der Salzstraße 16 wird sich auch die Zahl der Schüler und Auszubildenden deutlich erhöhen, die die Busse des ÖPNV für ihren Weg zur Ausbildungsstätte nutzen werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich vor der Schachtstraße 45 („Weißes Haus“). Infolge des hohen Anteils des LKW- und Schwerlastverkehrs auf der Schachtstraße birgt dieser Standort Gefahren für die Jugendlichen auf dem Weg zwischen der Bushaltestelle und dem Schulgelände. Zur deutlichen Verbesserung der Sicherheit des Weges zur Ausbildungsstätte soll eine neue Bushaltestelle in der Nähe des Berufsschulgeländes, südlich der Salzstraße 15, errichtet werden. Die geplante Fläche ist bisher als „Anpflanzfläche“ festgesetzt.

Die „Anpflanzflächen“ und „Erhaltungsflächen“ sind Bestandteil der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die im Gewerbe- und Industriegebiet geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Als Ersatz für die Ausgleichsmaßnahmen, die auf dem Schulgrundstück und an der Salzstraße nicht mehr durchgeführt werden können, sollen an zwei anderen Stellen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen neu festgesetzt werden.

Für einen Teil der erforderlichen, externen Ausgleichsmaßnahmen kann der Kyffhäuserkreis eine Fläche in Hohenebra zur Verfügung stellen. Auf dieser Fläche befinden sich nicht mehr genutzte Gärten, die in eine komplexe Brachfläche umgewandelt werden sollen.

Die zweite Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen stellt ebenfalls der Kyffhäuserkreis in Hohenebra zur Verfügung. Der auf diesem Grundstück vorhandene Streuobstbestand soll mit dem Ziel der Funktionswiederherstellung saniert werden.

Auch die dritte Fläche befindet sich im Eigentum des Landkreises. Hier soll eine Weidefläche mit Strauchgruppen und Hutebäumen aufgewertet werden.

Für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen soll ein Grünordnungsplan erstellt werden.

Der geänderte Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ergänzung von Sportfreianlagen auf dem Schulgelände in der Salzstraße 16 sowie die Errichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Salzstraße schaffen.

1.3 Auswirkungen der 3. vereinfachten Änderung

Durch die Errichtung eines zweiten Schulgebäudes und von Sportfreianlagen in der Salzstraße 16 wird das Staatliche Berufsschulzentrum Kyffhäuserkreis an einem Standort konzentriert. Somit werden für alle Schüler und Schülerinnen, Auszubildenden sowie Pädagogen und Pädagoginnen moderne Lehrvoraussetzungen in einem zentralen Berufsschulkomplex geschaffen. Für die Pädagogen und Pädagoginnen entfallen die zeitraubenden Fahrten zwischen den Schulteilen 1 und 2. Durch die Nutzung energetisch optimierter Schulgebäude wird der Primärenergieaufwand für die Beheizung der Räumlichkeiten des Berufsschulzentrums gesenkt.

Konzentriert an einem Standort wird in der Salzstraße 16 ein modernes Berufsschulzentrum für den Kyffhäuserkreis mit vielfältigen Bildungsangeboten in den Bereichen Schulausbildung und Berufsausbildung entstehen. Das Staatliche Berufsschulzentrum Kyffhäuserkreis wird auch in Zukunft einen hervorragenden Platz in der Bildungslandschaft des Kyffhäuserkreises und seiner Kreisstadt einnehmen. Durch diese Maßnahme wird die soziale Infrastruktur von Sondershausen nachhaltig gestärkt.

Durch den Bau einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Salzstraße in der Nähe des Berufsschulzentrums wird der Weg zwischen Bushaltestelle und Ausbildungsstätte sicherer als bisher gestaltet.

Da die geplanten Änderungen nicht die Grundzüge der Planung des Gewerbe- und Industrieparks „Glückauf“ berühren, wird das Planverfahren der „vereinfachten Änderung“ nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Erweiterung des Baufensters auf dem Grundstück Salzstraße 16 im Teilbereich II unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Änderungen des Bebauungsplans werden sich nur geringfügig auf die Umwelt auswirken, sodass keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren durchgeführt werden muss. Es wird deshalb auch kein Umweltbericht für die 3. vereinfachte Änderung verfasst.

2. Übergeordnete Planungen und Planungsstand

2.1 Übergeordnete und andere Planungen

Der Regionalplan Nordthüringen trat mit der Bekanntgabe seiner Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger am 29.10.2012 in Kraft. In der Raumnutzungskarte Ost des Regionalplans Nordthüringen von 2012 werden die Flächen des Gewerbe- und Industrieparks „Glückauf“ Sondershausen als Siedlungsflächen dargestellt. Im Textteil wird als Grundsatz G 1-6 auf Seite 2 formuliert: „... Zudem sollen die vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte in ..., Sondershausen, ... als bedeutende Potenzialflächen weiter ausgelastet und gegebenenfalls den Bedürfnissen ansiedlungs- und erweiterungswilliger Unternehmen angepasst werden.“ Die Ziele der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans stimmen mit den Zielen der Regionalplanung grundsätzlich überein.

2.2 Flächennutzungsplan

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 Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29, der sich in der Gemarkung Stockhausen befindet als Gewerbebaufläche 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 Stadt hat für das Haushaltsjahr 2023 Finanzmittel für den Flächennutzungsplan eingestellt.

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 – Teilbereich II - muss zwingend vor dem Inkrafttreten dieses Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 soll deshalb im vorzeitigen Verfahren gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden (s. auch Punkt 1.5.2 Planverfahren). Durch die maßvolle Erweiterung des „Baufensters“ auf dem bereits bebauten Grundstück Salzstraße 16 für die Errichtung von Sportfreianlagen wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes keinesfalls beeinträchtigt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans für Sondershausen ist die geplante Flächennutzung für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 29 zu beachten. Das Gebiet ist als „Gewerbebaufläche“ darzustellen.

2.3 Planverfahren

Durch die geplante 3. vereinfachte Änderungen des Bebauungsplans Nr. 29 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es soll die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) auf dem Grundstück des Staatlichen Berufsschulzentrums Kyffhäuserkreis als Baufläche für Sportfreianlagen maßvoll erweitert werden. An der Salzstraße soll eine zusätzliche Bushaltestelle für das Berufsschulzentrum errichtet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft im Gewerbe- und Industriepark „Glückauf“, die aufgrund der Bauflächen- und Verkehrsflächenerweiterung nicht mehr im Teilbereich II umgesetzt werden können, sollen auf drei externen Flächen durchgeführt werden. Aus vorgenannten Gründen wendet die Stadt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch an.

Auf dem Grundstück des Berufsschulzentrums wird kein Vorhaben geplant, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Es wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erarbeitet.

2.4 Planungsstand

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen fasste am 23.03.2006 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 29 mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbe- und Industriepark „Glückauf“ Sondershausen Teilbereiche I – VI. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung erlangte der Bebauungsplan am 20.07.2006 seine Rechtskraft.

Die Satzung der 1. vereinfachten Änderung – Teilbereich III – wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 12.07.2012 gefasst.

Die Satzung der 2. vereinfachten Änderung – Teilbereich II – wurde vom Stadtrat am 25.08.2016 beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung im Amtsblatt „Sondershäuser Heimatecho“ am 22.02.2017 erlangte die 2. vereinfachte Änderung ihre Rechtskraft.

Mit Schreiben vom 10.11.2023 beantragte das Landratsamt Kyffhäuserkreis die Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens für das Grundstück Salzstraße 16. In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Sondershausen am 30.11.2023 wurde die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 Gewerbe- und Industriepark „Glückauf“ beschlossen.

3. Inhalt der 3. vereinfachten Änderung

3.1 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen im Teilbereich II

3.1.1 Überbaubare Grundstücksfläche GE 21

Im Baugebiet GE 21 im Teilbereich II werden im Ursprungsplan nördlich des Baufensters drei „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zeichnerisch festgesetzt.

Im **Plan Teil A Geltungsbereich II** der 3. vereinfachten Änderung werden die Flächengrößen einer „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ reduziert.

Im Bereich der reduzierten Erhaltungs- und Anpflanzfläche wird die:

überbaubare Grundstücksfläche des Baufensters GE 21 erweitert.

Begründung:

Im Bereich des Baufensters GE 21 befindet sich das „Staatliche Berufsschulzentrum Kyffhäuserkreis“ - Schulteil 2. Die Schulteile 1 und 2 sollen perspektivisch am Standort Salzstraße 16 zusammengefasst werden. Dazu wird auf dem Gelände ein zweites Schulgebäude errichtet. Neben weiteren PKW-Stellplätzen sollen auch Sportfreianlagen neu errichtet werden. Als Sportfreianlagen werden eine 100-m-Sprintlaufbahn, ein multifunktionales Ballsport-Spielfeld, eine kombinierte Beachvolleyball- und Weitsprunganlage, eine Kugelstoßanlage und eine Fitnessgeräte-Anlage geplant. Diese Flächen können nur, insbesondere aufgrund der notwendigen Länge für die 100-m-Sprintstrecke, nördlich der Schulgebäude eingeordnet werden. Auf den Sportfreianlagen wird der Sportunterricht im Rahmen der Schul- bzw. Berufsausbildung durchgeführt. Aus diesem Grund werden die Sportfreianlagen als Hauptnutzfläche betrachtet und sollen in der „überbaubaren Grundstücksfläche“ liegen.

Die Konzentration beider Schulteile des „Staatlichen Berufsschulzentrums Kyffhäuserkreis“ am Standort in der Salzstraße 16 erzeugt enorme Vorteile für die zukünftige Schul- und Berufsausbildung: Den Schülern, Auszubildenden und Pädagogen wird eine moderne Lehr- und Ausbildungsstätte zur Verfügung gestellt, der Sportunterricht kann auch im Freien durchgeführt werden, für die Beheizung der Räumlichkeiten wird der Primärenergieaufwand gesenkt, für die Pädagogen entfällt der Zeit- und Energieaufwand für Fahrten zwischen den beiden Schulteilen. Aus vorgenannten Gründen wird der Erweiterung des Baufensters GE 21 der Vorrang vor der Erhaltung der „Erhaltungs- und Anpflanzflächen“ auf dem Grundstück eingeräumt.

3.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

An der Salzstraße, südlich der Salzstraße 15, soll eine zusätzliche Bushaltestelle in der Nähe des Berufsschulzentrums errichtet werden. Die gesamte Fläche des Flurstücks 444/11 der Flur 14 in der Gemarkung Großfurra soll als Verkehrsfläche und Wartebereich für Fußgänger befestigt werden.

Im Plan Teil A – **Teilbereich II** - der 3. vereinfachten Änderung wird das Flurstück 444/11, Flur 14, Gemarkung Großfurra, als

„Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Haltestelle – Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)“

dargestellt.

Begründung:

Durch die Zusammenlegung der beiden Schulteile des Berufsschulzentrums wird sich die Zahl der Schüler und Auszubildenden, die die Busse des ÖPNV für den Weg zur Ausbildungsstätte in der Salzstraße 16 nutzen werden, deutlich erhöhen. Für die Schüler und Auszubildenden soll durch die zusätzliche Bushaltestelle in der Nähe des Berufsschulzentrums der Weg zwischen der Haltestelle des ÖPNV und der Ausbildungsstätte deutlich sicherer gestaltet werden im Vergleich zur derzeitigen Situation. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Schachtstraße (südlich Schachtstraße 45), die durch einen hohen Anteil an LKW- und Schwerlastverkehr gekennzeichnet ist.

3.1.3 Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung

Im Ursrungsplan befindet sich der gesamte Teilbereich II in einem „Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - Trinkwasserschutzzone III“. Die Lage der Trinkwasserschutzzonen hat sich zwischenzeitlich in Sondershausen grundlegend geändert.

Im Plan Teil A – **Teilbereich II** - der 3. vereinfachten Änderung werden die aktuellen Grenzen des

„Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung – Trinkwasserschutzzone III“

eingetragen.

Begründung:

Durch den Anschluss Sondershausens an das Fernwassernetz konnten mehrere Brunnenfassungen aus dem Trinkwasser-Versorgungsnetz der Stadt entnommen werden. Somit reduzierte sich auch im Gewerbe- und Industriepark „Glückauf“ der Flächenanteil, der in der „Trinkwasserschutzzone III“ liegt. Das Grundstück Salzstraße 16 mit dem Baufenster GE 21 sowie der Standort der zusätzlichen Bushaltestelle befinden sich nun außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Auflagen zur Nutzung der Grundstücke, die den Schutz des Grundwassers betreffen, entfallen.

3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen im Teilbereich II**3.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Punkt 6.3**

Im Punkt 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) wird der Unterpunkt:

6.3 Externe Ausgleichsmaßnahme M1

aufgenommen. Die Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

„Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet GE 21 sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „externe Ausgleichsmaßnahme M1“ die vorhandene Versiegelung (Gebäude, Nebenanlagen, Oberflächenbefestigungen u. ä. einschließlich von Fundamenten und Unterbauten) rückzubauen sowie komplexe Brachflächen (Zielbiotop) durch natürliche Sukzession zu entwickeln und zu erhalten. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig. Die Fläche der „externen Ausgleichsmaßnahme M1“ umfasst die Grundstücke: Gemarkung Hohenebra, Flur 7, Flurstücke 230 (1.121 m²) und 406/231 (1.142 m²). Das „Maßnahmenblatt M1“ (s. Anlage 1 der Begründung) ist Bestandteil der Festsetzung.“

Begründung:

Eigentümer und Bauherr des „Staatlichen Berufsschulzentrums Kyffhäuserkreis“ ist der Kyffhäuserkreis. Das Landratsamt Kyffhäuserkreis stellt eine Fläche, bestehend aus 2 Flurstücken für die externe Ausgleichsmaßnahme M1 zur Verfügung. Die ehemaligen Kleingärten werden nicht mehr bewirtschaftet. Auf der Fläche sollen alle überbauten Flächen entsiegelt werden. Dazu werden Gebäude und Oberflächenbefestigungen einschließlich Fundamenten und Unterbauten abgebrochen und entstehende Baugruben mit Oberboden aufgefüllt. Verdichtete Bodenflächen werden aufgelockert. Danach wird die Gesamtfläche der natürlichen Sukzession überlassen. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern bleibt erhalten. Entwicklungsziel der externen Ausgleichsfläche ist die Entwicklung einer komplexen Brachfläche.

3.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Punkt 6.4

Im Punkt 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der textlichen Festsetzungen wird der Unterpunkt

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahme M2

neu aufgenommen. Die Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

„Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet GE 21 ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „externe Ausgleichsmaßnahme M2“ der vorhandene Streuobstbestand (Bestandsbiotop und Zielbiotop) mit dem Ziel der Funktionswiederherstellung zu sanieren, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist zu entbuschen. Am freigestellten Obstbaumbestand ist ein fachgerechter Pflegeschnitt durchzuführen. Die Herstellung der Maßnahme umfasst die Funktionswiederherstellung / Vitalisierung einschließlich einer 5-jährigen Intensivpflege. Der Grünlandbestand ist über einen Zeitraum von 5 Jahren extensiv zu pflegen oder zu beweiden. Die Fläche der „externen Ausgleichsmaßnahme M2“ umfasst das Grundstück: Gemarkung Hohenebra, Flur 4, Flurstück 357/141 (4.958 m²). Das „Maßnahmenblatt M2“ (s. Anlage 1 der Begründung) ist Bestandteil der Festsetzung.“

Begründung:

Der Kyffhäuserkreis stellt auch das Grundstück für die externe Ausgleichsfläche M2 zur Verfügung. Auf dem Grundstück in Hohenebra befindet sich ein älterer Streuobstbestand, der saniert werden soll. Auf der gesamten Fläche sollen die Büsche entfernt werden. An den freigestellten Obstbäumen sind fachgerechte Pflege- und Verjüngungsschnitte durchzuführen. Danach ist der Obstbaumbestand einer 5-jährigen Intensivpflege zu unterziehen. Die vorhandene Vegetationsdecke des Grünlandbestands ist zu erhalten und über einen Zeitraum von 5 Jahren extensiv zu pflegen bzw. zu beweiden. Ziel der Maßnahme ist die Funktionswiederherstellung und Vitalisierung des Streuobstbestands.

3.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Punkt 6.5

Im Punkt 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der textlichen Festsetzungen wird der Unterpunkt

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahme M3

neu aufgenommen. Die Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

„Zum Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 444/11, Flur 14, Gem. Großfurra sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „externe Ausgleichsmaßnahme M3“ 3 Gehölzgruppen von 5 x 5m mit je einem Großbaum (Pflanzgröße Stammumfang 14-16 cm, Hochstamm mit Ballen) und je 8 Sträuchern (Pflanzgröße 60-100 cm) zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind Wild sicher und Weidetier sicher einzuzäunen.

Nach der Pflanzung ist eine einjährigen Fertigstellungs- und eine dreijährigen Entwicklungspflege durchzuführen. Die Fläche der „externen Ausgleichsmaßnahme M3“ umfasst das Grundstück: Gemarkung Hohenebra, Flur 7, Flurstück 229 (1.135 m²). Das „Maßnahmenblatt M3“ (s. Anlage 1 der Begründung) ist Bestandteil der Festsetzung.“

Begründung:

Der Kyffhäuserkreis stellt ebenfalls das Grundstück für die externe Ausgleichsfläche M3 zur Verfügung. Auf dem Grundstück in Hohenebra befindet sich eine Weidefläche. Auf dem Grundstück sollen 3 Gehölzgruppen mit einer Fläche von je 5 x 5 m angelegt werden. Im Zentrum ist ein Großbaum zu pflanzen. Da herum werden 8 standortheimische Sträucher eingesetzt. Die 3 Gehölzgruppen sind zum Schutz vor Verbiss durch Weidetiere oder Wild einzuzäunen. Im Maßnahmenblatt M3 sind Arten, Pflanzqualitäten und Anleitungen zur Pflanzung aufgeführt. Die Gehölzgruppen sind einer 1-jährigen Fertigstellungspflege und einer 3-jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen. Bei Bedarf sind die Gehölze zu wässern. Ziel der externen Maßnahme M3 ist die Entwicklung eines strukturierten Weidelandes mit Gehölzgruppen. Die Großbäume sollen zukünftig als Hutebäume den Weidetieren Schatten spenden.

3.2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Punkt 9.8

Im Punkt 9 „Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ der textlichen Festsetzungen wird der Unterpunkt

9.8 Dachbegrünung

neu aufgenommen. Die Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

„Im Baugebiet GE 21 sind Flachdächer (0° bis 15° Dachneigung) mit einem Anteil von mindestens 80 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Aufbauten und Attika – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke mit Gräsern und Wildkräutern als extensive Dachbegrünung zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.“

Begründung:

Im Baugebiet GE 21 soll ein zweites Schulgebäude neu errichtet werden. Auf dem Flachdach ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Diese extensive Dachbegrünung soll auch als Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück gewertet werden. Aus diesem Grund wird die Dachbegrünung auf Flachdächern im Baugebiet GE 21 festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht in anderen Baugebieten.

3.2.5 Festsetzung zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, Punkt 10.1

Der Punkt 10. „Festsetzung zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen“ wird neu in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Punkt 10. wird der Unterpunkt

10.1 zur Zuordnung

neu aufgenommen. Die Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

„Die zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen M1, M2 und M3 in den Geltungsbereichen 2 und 3 (Festsetzungen 6.3, 6.4 und 6.5) werden dem Grundstück (Großfurra 14 – 257/44) im Baugebiet GE 21 vollständig zugeordnet.“

Begründung:

Im Baugebiet GE 21 wird in der 3. vereinfachten Änderung das Baufenster vergrößert und gleichzeitig „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ reduziert. Für das Berufsschulzentrum wird eine zusätzliche Bushaltestelle an der Salzstraße errichtet. Die in diesem Bereich festgesetzte „Anpflanzfläche“ wird durch die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung reduziert. Die „Erhaltungs- und Anpflanzflächen“ sind Bestandteil der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Gewerbe- und Industriepark „Glückauf“. Durch die Reduzierung der „Erhaltungs- und Anpflanzflächen“ verringert sich auch der Wert der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Als Ersatz für die entfallenden Ausgleichsmaßnahmen werden die externen Ausgleichsmaßnahmen M1, M2 und M3 festgesetzt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen M1, M2 und M3 werden nach dem Verursacherprinzip dem Grundstück des „Staatlichen Berufsschulzentrums Kyffhäuserkreis“ (Salzstraße 16, Großfurra 14 – 257/44), auf dem der überwiegende Teil der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geplant wird, vollständig zugeordnet. Der Grundstückseigentümer, hier der Kyffhäuserkreis, muss die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahmen M1, M2 und M3 vollständig tragen. Die Modalitäten werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Sondershausen und dem Kyffhäuserkreis geregelt.

3.3 Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Teilbereich II

3.3.1 Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke, Punkt 12.1

Punkt 12.1 in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung 2016

„Im Plangebiet sind je angefangene 1.000 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Laubbaum (Stammumfang in 1,00 m Höhe: mind. 10 – 12 cm) und 5 einheimische Sträucher anzupflanzen und zu pflegen. Die Pflanzung hat im Regelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu erfolgen. Die Pflanzarten für Neupflanzungen sind der Artenauswahl zu entnehmen.“

An den Grundstücksaußengrenzen der Baugrundstücke ist mit Ausnahme der Grundstückszufahrten eine mindestens 2,00 m breite Grünfläche anzulegen.“

Punkt 12.1 in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung 2024

„Im Plangebiet sind je angefangene 1.000 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Laubbaum (Stammumfang in 1,00 m Höhe: mind. 10 – 12 cm) und 5 einheimische Sträucher anzupflanzen und zu pflegen. Die Pflanzung hat im Regelfall auf der nicht überbaubaren

Grundstücksfläche zu erfolgen. Die Pflanzarten für Neupflanzungen sind der Artenauswahl zu entnehmen.

*An den Grundstücksaußengrenzen der Baugrundstücke ist mit Ausnahme der Grundstückszufahrten eine mindestens 2,00 m breite Grünfläche anzulegen. **Im Baugebiet GE 21 sind an den Grundstücksgrenzen Grünflächen mit einer geringeren Breite als 2,0 m zulässig**“.*

Begründung:

Entlang der Außengrenzen der Baugrundstücke soll ein mindestens 2,00 m breiter Grünstreifen mit Ausnahme der Grundstückszufahrten angelegt werden. Die Anlage von Grünstreifen an den Grundstücksgrenzen dient zur Entwicklung von Grünachsen, die sich im Bereich von benachbarten Baugrundstücken in ihrer Breite verdoppeln. Sie stellen einen Beitrag zur Durchgrünung des Gewerbe- und Industrieparks dar. Die Breite von 2,00 m ist für eine Raseneinsaat, Bodendecker oder für die Anlage einer einreihigen Strauchhecke ausreichend. Der Grünstreifen kann auch breiter angelegt werden, insbesondere dann, wenn an den Grundstücksgrenzen Bäume angepflanzt werden sollen.

Auf dem Grundstück im Baufenster GE 21 befindet sich südlich des bestehenden Schulgebäudes ein PKW-Parkplatz. Dieser Parkplatz soll erhalten werden und bildet im geplanten Nutzungskonzept den Haupt-Parkplatz des Schulgeländes. Die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes soll grundhaft erneuert werden. Der zweireihige Parkplatz weist einen geringeren Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze als 2,00 m auf. Aufgrund der vorhandenen Böschung zwischen dem Schulgebäude und dem Parkplatz ist eine Verschiebung des Parkplatzes nach Norden nur mit deutlich erhöhten Aufwendungen verbunden. In der Abwägung wird die Einsparung öffentlicher Gelder gegenüber dem gestalterischen Nutzen des genau 2,00 m breiten Grünstreifens als wichtiger erachtet. Weiterhin wird auch die geplante 100-m-Sprintstrecke dichter als 2,0 m an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die vorhandene Topografie lässt keinen Spielraum zu. Zugunsten der neuen Sportfreianlagen, die zwingend für den Schul- und Ausbildungsbetrieb benötigt werden, wird auf die Anlage eines 2 m breiten Grünstreifens verzichtet. Die Konzentration des Berufsbildungszentrums mit allen notwendigen Gebäuden und Anlagen an einem Standort ist von großer gesellschaftlicher Bedeutung für die Kreisstadt Sondershausen.

3.3.2 Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke, Punkt 12.2

Punkt 12.2 in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung 2016

„Entlang der Planstraße D sind auf der südlichen Seite auf den privaten Grundstücken Grünflächen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe anzulegen und zu pflegen (siehe Artenauswahl). Der Pflanzabstand beträgt 10,00 - 15,00 m. Von den dargestellten Baumstandorten kann bei Einhaltung des Mindestabstandes von 10,00 m um 10,00 m in Längsrichtung abgewichen werden. Je angefangene 8 ebenerdige Pkw-Stellplätze und je 1 LKW-Stellplatz ist auf den Grundstücken zusätzlich ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in 1,00 m Höhe über der Bodenoberfläche gemäß Artenauswahl fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² erforderlich. Die Stellflächen sind in Pflasterrasen, Schotterrassen oder Rasengittersteinen auszubilden. Die standortgerechte Grasmischung ist fachgerecht einzubringen und zu erhalten. Der Abstand zwischen den Stellplätzen und der Grundstücksgrenze muss mindestens 2,50 m betragen. An den öffentlichen Parkplatz (Teilbereich I) anschließende Böschungen sind mit standortgerechten Gehölzgruppen einzugrünen.“

Punkt 12.2 in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung 2024

„Entlang der Planstraße D sind auf der südlichen Seite auf den privaten Grundstücken Grünflächen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe anzulegen und zu pflegen (siehe Artenauswahl). Der Pflanzabstand beträgt 10,00 - 15,00 m. Von den dargestellten Baumstandorten kann bei Einhaltung des Mindestabstandes von 10,00 m um 10,00 m in Längsrichtung abgewichen werden.“

*Je angefangene 8 ebenerdige Pkw-Stellplätze und je 1 LKW-Stellplatz ist auf den Grundstücken zusätzlich ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in 1,00 m Höhe über der Bodenoberfläche gemäß Artenauswahl fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² erforderlich. Die Stellflächen sind in Pflasterrasen, Schotterrassen oder Rasengittersteinen auszubilden. Die standortgerechte Grasmischung ist fachgerecht einzubringen und zu erhalten. Der Abstand zwischen den Stellplätzen und der Grundstücksgrenze muss mindestens 2,50 m betragen. **Im Baugebiet GE 21 ist ein Abstand zwischen Stellplätzen und Grundstücksaußengrenzen von weniger als 2,5 m zulässig.** An den öffentlichen Parkplatz (Teilbereich I) anschließende Böschungen sind mit standortgerechten Gehölzgruppen einzugrünen.“*

Begründung:

In der Festsetzung 12.1 wird festgesetzt, dass entlang der Außengrenzen der Baugrundstücke ein mindestens 2,00 m breiter Grünstreifen mit Ausnahme der Grundstückszufahrten angelegt werden muss. In diesem Grünstreifen sollen keine PKW-Stellplätze errichtet werden dürfen. Aus diesem Grund wird in der Festsetzung 12.2 festgelegt, dass PKW-Stellplätze einen Abstand von mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze aufweisen müssen. So kann ein 2,00 m breiter Grünstreifen gemäß Festsetzung 12.1 angelegt werden. Zusätzlich verbleibt ein 0,50 m breiter Streifen für den Überhang von Fahrzeugen, der begrünt oder befestigt werden kann. Die Festsetzung 12.2 nimmt in diesem Punkt Bezug auf die Festsetzung 12.1.

Der Haupt-Parkplatz auf dem Gelände des „Staatlichen Berufsschulzentrums Kyffhäuser“ im Baugebiet GE 21 ist weniger als 2,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt, soll aber an dieser Stelle weiterhin erhalten werden. Dementsprechend wird im Punkt 12.2 festgesetzt, dass im Baugebiet GE 21 der Abstand zwischen Stellplätzen zur Grundstücksaußengrenze mit einem geringeren Abstand als 2,50 m zulässig sind. Auf dem Grundstück Salzstraße 16 sollen die notwendigen PKW-Stellplätze für die größere Anzahl von Schülern, Auszubildenden, Lehrer und Ausbildern nach der Zusammenlegung der beiden Schulteile geschaffen werden. Sie bilden eine wichtige Voraussetzung für einen reibungslosen Ablauf des Ausbildungsalltags und sind deshalb ein wichtiger Bestandteil des Konzepts der Zusammenführung beider Schulteile am Standort Salzstraße 16.

3.4 Änderung der nachrichtlichen Übernahmen im Teilbereich II

3.4.1 Grund- und Quellwasserschutzgebiete

Nachrichtliche Übernahme von Trinkwasserschutzzonen in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung 2016

Der Teilbereich II befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die geltenden Verbote, Nutzungsbeschränkungen, Richtlinien und Regelwerke sind einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme von Trinkwasserschutzzonen in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung 2024

*„Der **östliche Teil** des Teilbereichs II befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die geltenden Verbote, Nutzungsbeschränkungen, Richtlinien und Regelwerke sind einzuhalten.“*

Begründung:

Aufgrund des Anschlusses Sondershausens an das Fernwassernetz wurden mehrere Brunnenfassungen aus dem Trinkwasser-Versorgungsnetz der Stadt herausgenommen. Dadurch konnten im gesamten Stadtgebiet die Grund- und Quellwasserschutzgebiete deutlich reduziert werden. Auch im Gewerbe- und Industriepark „Glückauf“ verringerten sich die Flächenanteile, die in der „Trinkwasserschutzzone III“ liegen. Der gesamte westliche Teil des Teilbereichs II und somit auch das Grundstück Salzstraße 16 mit dem Baufenster GE 21 sowie die geplante Bushaltestelle an der Salzstraße, liegen nun außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Verbote,

Nutzungsbeschränkungen, Richtlinien und Regelwerke zum Schutz des Grundwassers sind nur in dem östlichen Bereich, der in der Trinkwasserschutzzone III verbleibt, zu beachten.

3.5 Änderung der Hinweise im Teilbereich II

3.5.1 Archäologische Zufallsfunde

Hinweis zu archäologischen Zufallsfunden in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung 2016

Im Planungsgebiet und seinem unmittelbaren Umfeld wurden in der Vergangenheit wiederholt archäologische Funde geborgen. Mit Zufallsfunden ist weiterhin zu rechnen. Es besteht Meldepflicht bei archäologischen und paläontologischen Zufallsfunden gem. § 16 ThürDSchG (zuständige Stellen: Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis, Sondershausen oder Landesamt für Archäologie Thüringen, Weimar).

Hinweis zu archäologischen Zufallsfunden in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung 2024

*„Im Planungsgebiet und seinem unmittelbaren Umfeld wurden in der Vergangenheit wiederholt archäologische Funde geborgen. Mit Zufallsfunden ist weiterhin zu rechnen. Es besteht **Anzeigepflicht** bei archäologischen und paläontologischen Zufallsfunden **sowie Münzfunden** gem. §§ 8, 16 ThürDSchG (zuständige Stellen: Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis, Sondershausen oder **Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar**).“*

Begründung:

Der Hinweis zu archäologischen Zufallsfunden wird um den Begriff „Münzfunde“, der im § 8 ThürDSchG genannt wird, ergänzt. Die angeführten Rechtsgrundlagen werden entsprechend angepasst. Die Bezeichnung des zuständigen Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wird aktualisiert.

3.5.2 Geologische Untersuchungen

Hinweis zu geologischen Untersuchungen in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung 2016

Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena, rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaats Thüringen unverzüglich zu übergeben.

Hinweis zu geologischen Untersuchungen in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung 2023

„Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische und geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) 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 GeolDG 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 die Pflicht hingewiesen werden. Für die Übermittlung der Daten steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung.

Begründung:

Mit dem Inkrafttreten des Geologiedatengesetzes im Jahr 2020 hat sich die rechtliche Grundlage für die Übergabe der Ergebnisse von Geologischen Untersuchungen, Erdaufschlüssen, geophysikalischen und geochemischen Messungen an die Landesbehörde grundlegend geändert. Der Hinweis in der neuen Fassung entspricht den aktuellen Auflagen des zuständigen Thüringer Landesamtes für Umwelt, Geologie und Naturschutz (TLUBN). Die Daten werden auch öffentlich bereitgestellt.

4. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der Kyffhäuserkreis ist Eigentümer des Grundstücks Salzstraße 16, bestehend aus dem Flurstück Großfurra 14 – 257/44, mit einer Gesamtgröße von 17.165 m². Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich 2 (Hohenebra 7 – 229, 7 – 230, 7 – 406/231) sowie im Geltungsbereich 3 (Hohenebra 4 – 357/141) befinden sich ebenfalls im Eigentum des Kyffhäuserkreises.

In den Bearbeitungsgebieten oder in deren unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Bei den Bau-, Erschließungs- und Pflanzarbeiten ist darauf zu achten, dass die angebrachten Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen sind.

5. Städtebaulicher Vertrag

Das Landratsamt Kyffhäuserkreis stellte am 10.11.2023 den schriftlichen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 – Teilbereich II.

Die Stadt Sondershausen wird mit Kyffhäuserkreis einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB über die Durchführung und Kostenübernahme folgender Leistungen abschließen: städtebauliche Planung einschließlich Kostenübernahme für die Verfahrensdurchführung, Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie Planung und Durchführung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück sowie auf den externen Flächen in den Geltungsbereichen 2 und 3 incl. der Pflegemaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in der 3. vereinfachten Änderung.

Anlage 1 zur Begründung: Maßnahmenblätter M1, M2 und M3

Projektbezeichnung GOP zum Bebauungsplan Nr. 29 3. vereinfachten Änderung im Teilbereich II	Vorhabensträger Landratsamt Kyffhäuserkreis	Maßnahme-Nr. M1
Bezeichnung der Maßnahme Externe Ausgleichsmaßnahme M1		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme A Ausgleichsmaßnahme E Ersatzmaßnahme G Gestaltungsmaßnahme
Lage der Maßnahme: Gemarkung Hohenebra, Flur 7, Flurstück 230 und 406/231		
Begründung der Maßnahme*		
Auslösende Konflikte / notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage / Standort Durch die Ausweisung der geplanten Bebauung kommt es zu einer Versiegelung von belebtem Oberboden durch die Sportanlagen, zu einem Gehölzverlust und zu einer temporären Inanspruchnahme von Sukzessionsflächen.		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Gärten in Nutzung 9351		
Zielkonzeption der Maßnahme Komplexe Brachflächen 4750		
<input type="checkbox"/> Vermeidung für Konflikt <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleich für Konflikt <input type="checkbox"/> Ersatz für Konflikt		
Ausführung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind alle baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Oberflächenbefestigungen u. ä.) auf diesen Grundstücken vollständig einschl. von Fundamenten und Unterbauten (Frostschutzschichten u. ä.) abzurechen und fachgerecht zu entsorgen. Baugruben sind mit Oberboden aufzufüllen. Der Boden im Bereich der entsiegelten Flächen ist aufzulockern. Die Fläche ist als eine komplexe Brachfläche (Zielbiotop) zu entwickeln. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig.		
Hinweise zur landschaftspflegerischen Bauausführung		
Zeitliche Zuordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	Maßnahme vor Beginn des Vorhabens
	<input type="checkbox"/>	Maßnahme im Zuge des Vorhabens
	<input type="checkbox"/>	Maßnahme nach Abschluss des Vorhabens

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung GOP zum Bebauungsplan Nr. 29 3. vereinfachten Änderung im Teilbereich II	Vorhabensträger Landratsamt Kyffhäuserkreis	Maßnahme-Nr. M2
Bezeichnung der Maßnahme Externe Ausgleichsmaßnahme M2		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme A Ausgleichsmaßnahme E Ersatzmaßnahme G Gestaltungsmaßnahme
Lage der Maßnahme: Gemarkung Hohenebra Flur 4 Flurstück 357/141		
Begründung der Maßnahme*		
Auslösende Konflikte / notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage / Standort Durch die Ausweisung der geplanten Bebauung kommt es zu einer Versiegelung von belebtem Oberboden durch die Sportanlagen, zu einem Gehölzverlust und zu einer temporären Inanspruchnahme von Sukzessionsflächen.		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Streuobstwiese auf Grünland 6510 in Verbuschung (nördlicher Bereich 40 bis 70 %, südlicher Bereich 70-10 % Verbuschung). Der Obstbestandes weist deutliche und langjährige Pflegerückstände auf.		
Zielkonzeption der Maßnahme Streuobstwiese auf Grünland 6510		
<input type="checkbox"/> Vermeidung für Konflikt <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleich für Konflikt <input type="checkbox"/> Ersatz für Konflikt		
Ausführung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind alle baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Oberflächenbefestigungen u. ä.) auf diesen Grundstücken vollständig einschl. von Fundamenten und Unterbauten (Frostschutzschichten u. ä.) abzurechen und fachgerecht zu entsorgen. Baugruben sind mit Oberboden aufzufüllen. Der Boden im Bereich der entsiegelten Flächen ist aufzulockern. Weiter ist die vorhandene Verbuschung innerhalb der Streuobstwiese zu beseitigen. Rodung der Sträucher unter Schonung des Wurzelwerks der vorhandenen Obstbäume. Am freigestellten Obstbaumbestand ist ein fachgerechter Pflegeschnitt durchzuführen: Schnitt zur Sicherung des Erhalts der Obstbäume. Schnitt der Obstbäume auf Statik, Totholz ab DU 5 cm weit möglichst erhalten. Baumschnitt unter Beachtung der ZTV-Baumpflege 2017. Vitalisierung / Intensivpflege des Altbaumbestandes über einen Zeitraum von 5 Jahren. Der Grünlandbestand ist über einen Zeitraum von 5 Jahren extensiv zu pflegen oder zu beweiden. Zur Flächensicherung sind entlang der östlichen Flurstücksgrenze (Abstand zur Grenze 0,50 m) sind 7 Eichenpfähle (Länge 2,00 m) mit einem Durchmesser von 20-30 cm standfest zu setzen.		
Hinweise zur landschaftspflegerischen Bauausführung		
Zeitliche Zuordnung <input type="checkbox"/> Maßnahme vor Beginn des Vorhabens <input checked="" type="checkbox"/> Maßnahme im Zuge des Vorhabens <input checked="" type="checkbox"/> Maßnahme nach Abschluss des Vorhabens		
Weitere Hinweise für die Ausführungsplanung Im LAP ist eine weitere Ausarbeitung erforderlich.		

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung GOP zum Bebauungsplan Nr. 29 3. vereinfachten Änderung im Teilbereich II	Vorhabensträger Landratsamt Kyffhäuserkreis	Maßnahme-Nr. M3
Bezeichnung der Maßnahme Externe Ausgleichsmaßnahme M3		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme A Ausgleichsmaßnahme E Ersatzmaßnahme G Gestaltungsmaßnahme
Lage der Maßnahme: Gemarkung Hohenebra Flur 4 Flurstück 229		
Begründung der Maßnahme*		
Auslösende Konflikte / notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage / Standort Durch die Ausweisung der geplanten Bebauung (Bushaltestelle) kommt es zu einer Versiegelung von bebautem Oberboden.		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Stark verändertes Weideland 4260		
Zielkonzeption der Maßnahme Strukturiertes Weideland (4260) mit Gehölzgruppen.		
<input type="checkbox"/> Vermeidung für Konflikt <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleich für Konflikt <input type="checkbox"/> Ersatz für Konflikt		
Ausführung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind 3 Gehölzgruppen von 5 x 5m mit je einem Großbaum (Pflanzgröße Stammumfang 14-16 cm, Hochstamm mit Ballen) und je 8 Sträuchern (Pflanzgröße 60-100 cm) zu pflanzen.</p> <p>Die Pflanzflächen sind Wild sicher und Weidetier sicher einzuzäunen.</p> <p>Pflanzung von Bäumen I. Ordnung. Mögliche Arten: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winter-Linde)</p> <p>Artenliste Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose) sowie weitere mittelgroße einheimische Sträucher. Pflanzqualität: mind. verpflanzter Strauch im Ballen oder Container, Höhe 60-100 cm.</p> <p>Die Bäume sind mit einem Stammschutz (Weisanstrich) und einem Dreibock zu versehen. Die Pflanzscheiben sind 10 cm dick zu mulchen.</p> <p>Nach der Pflanzung erfolgt eine einjährigen Fertigstellungs- (nach DIN 18916) und dreijährigen Entwicklungspflege (nach DIN 18919).</p> <p>Pflege: Die Wässerungsgänge sind bei Bedarf, witterungsbedingt durchzuführen. 3 Pflegegänge während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind durchzuführen.</p>		
Hinweise zur landschaftspflegerischen Bauausführung		
Zeitliche Zuordnung	<input type="checkbox"/>	Maßnahme vor Beginn des Vorhabens
	<input checked="" type="checkbox"/>	Maßnahme im Zuge des Vorhabens
	<input checked="" type="checkbox"/>	Maßnahme nach Abschluss des Vorhabens
Weitere Hinweise für die Ausführungsplanung Im LAP ist eine weitere Ausarbeitung erforderlich.		