

BEGRÜNDUNG

zur

Ergänzungssatzung Nr. 12

„Wohnbebauung Mühlgasse -

Ortsteil Großfurra“

- S a t z u n g -

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

Gemeinde:
Stadt Sondershausen
Kyffhäuserkreis

Vertragspartnerin
Jana Herngesberg

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

Planungsstand: 26.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Sachstand	4
1.1 Geltungsbereiche	4
1.2 Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung	5
1.3 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Ergänzungssatzung	5
1.4 Planungsstand	6
1.5 Planverfahren	6
1.6 Prägung durch bauliche Nutzung	7
1.6.1 Ortsteil Großfurra	7
1.6.2 Bebauungszusammenhang	7
1.6.3 Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils	7
1.6.4 Nähere Umgebung	7
1.6.5 Einfügekriterien	8
1.7 Weitere Kriterien für die Zulässigkeit	9
1.7.1 Gesicherte Erschließung	9
1.7.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
1.7.3 Ortsbild	13
1.8 Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung	13
1.8.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung	13
1.8.2 Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung	14
1.8.3 Schutz von Natura 2000 – Gebieten	14
1.8.4 Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle	14
2. Allgemeine Angaben	15
2.1 Stadt Sondershausen	15
2.2 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)	15
2.3 Flächennutzungsplan (FNP)	16
3. Planinhalt und Festsetzungen	17
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
3.1.1 Grundfläche	17
3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen	17
3.1.3 Garagen und Stellplätze	17
3.1.4 Nebenanlagen	18
3.1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
3.1.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	20

3.2	Kennzeichnungen	21
3.2.1	Bergbausenkung	21
3.3	Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen	22
3.4	Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften	23
3.4.1	Baugrund und Subrosionsgefahr	24
3.4.2	Bodenschutz	25
3.4.3	Ämtlicher geodätischer Raumbezug und Flurbereinigung	26
3.5	Hinweise zur Planung	27
4.	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	27
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	27
4.2	Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit	29
4.3	Vermeidungsgebot	30
4.4	Bewertung der Eingriffsflächen	30
4.5	Bewertung der Kompensationsmaßnahmen	30
4.6	Artenschutzrechtliche Belange	35
5.	Flächenverteilung	36
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	36
6.1	Eigentumsverhältnisse	36
6.2	Städtebaulicher Vertrag	36
7.	Rechtsgrundlagen	37
	Anlage 1: Fotodokumentation Bestand 04/2023	39
	Anlage 2: Bewertung der Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen	
	Anlage 3: Plan Biotop – Bestand	
	Anlage 4: Plan Biotop – Planung	

1. Sachstand

1.1 Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung befindet sich im Westen des Ortsteils Großfurra. Das Planungsgebiet liegt nördlich der Straße „Mühlgasse“. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- im Süden: die Straße Mühlgasse (Großfurra 5 – 396/3)
- im Westen: ein unbebautes Grundstück (Grünland) (Großfurra 5 – 223),
- im Norden: das Baugrundstück Mühlgasse 25 (Großfurra 5 – 220/3),
- im Osten: die private Zufahrt zum Baugrundstück Mühlgasse 25 (Großfurra 5 – 222/1 und 221/2)

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 1.918 m² beinhaltet die Flurstücke:

Gemarkung Großfurra

Flur 5

Flurstücks-Nr.: 222/4, 222/5 und 222/6.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ergänzungssatzung befindet sich der Geltungsbereich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Großfurra.

Sowohl die zu beplanenden Grundstücke als auch die angrenzenden Nachbargrundstücke liegen außerhalb von rechtsgültigen Bebauungsplänen. Das Gebiet zählt planungsrechtlich zum Außenbereich.

Der Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 liegt im Nordwesten von Großfurra an der Rumbachstraße. In diesem Geltungsbereich soll die externe Ausgleichsmaßnahme M 2 durchgeführt werden. Das Grundstück, auf dem sich der Geltungsbereich befindet, wird begrenzt durch:

- im Süden: das Wohngrundstück Rumbachstraße 32 (Großfurra 5 – 173/15)
- im Westen: ein Wegestück (Großfurra 5 – 173/14),
- im Norden: ein unbebautes Grundstück (Grünland) (Großfurra 5 – 173/25),
- im Osten: das öffentliche Wegestück der Rumbachstraße (Großfurra 1 – 196/1, 186/4).

Der Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 mit einer Gesamtfläche von 720 m² beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks:

Gemarkung Großfurra

Flur 5

Flurstücks-Nr.: 173/13 (teilweise).

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ergänzungssatzung befindet sich der Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Großfurra.

Sowohl das zu beplanende Grundstück als auch die angrenzenden Nachbargrundstücke liegen außerhalb von rechtsgültigen Bebauungsplänen. Das Gebiet zählt planungsrechtlich zum Außenbereich. Die Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Wipper.

Der Geltungsbereich 3 der externen Ausgleichsmaßnahme M 3 liegt nordwestlich von Oberspier auf der nördlichen Straßenseite der Bundesstraße 4. Auf einer Teilfläche des beplanten Flurstücks soll die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 durchgeführt werden.

Das geplante Flurstück wird begrenzt durch:

- im Norden: ein Wegestück (Oberspier 10 – 432)
- im Westen: ein Grabenstück (Oberspier 10 – 431)
- im Süden: ein Wegestück (Oberspier 10 – 430/4)
- im Osten: ein Wegestück (Oberspier 10 – 430/1).

Der Geltungsbereich 3 der externen Ausgleichsmaßnahme M 3 beinhaltet eine Teilfläche mit einer Größe von 1.360 m² des Flurstücks:

Gemarkung Oberspier

Flur 10

Flurstück 430/5.

Der Geltungsbereich 3 befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Oberspier und außerhalb von rechtsgültigen Bebauungsplänen.

1.2 Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die beiden ursprünglichen Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wurden von den Voreigentümern zum Verkauf angeboten. Eine Vorhabenträgerin erwarb die beiden Grundstücke. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Baurecht für die Fläche über eine Ergänzungssatzung zu schaffen und die Erschließungsanlagen herzustellen. Zwischenzeitlich ließ sie die beiden Ursprungsflurstücke vereinigen und danach in 3 Flurstücke teilen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt weiter, die 3 neuen Flurstücke als Baugrundstücke für Einfamilienhäuser anzubieten. Sie schließt einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Sondershausen ab. Die Stadt unterstützt das geplante Vorhaben, da sehr häufig Baugrundstücke im Ortsteil Großfurra gesucht werden. Die Stadt Sondershausen beschloss deshalb, die Ergänzungssatzung aufzustellen.

1.3 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Das Planungsziel besteht in der Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Großfurra. Durch die Einbeziehung wird auf dieser Fläche das Baurecht geschaffen werden.

Auf der einzubeziehenden Fläche sollen drei Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Erschließung der zu bebauenden Fläche soll über die öffentlich gewidmete Anliegerstraße „Mühlgasse“ erfolgen. Die Planung einer Baufläche für drei Einfamilienhäuser resultiert aus dem Eigenbedarf des Ortsteils Großfurra.

Das vorhandene Biotop im Geltungsbereich ist zu analysieren und die Auswirkungen der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten. Die Maßnahmen, die zum Ausgleich der geplanten Eingriffe angemessen und geeignet sind, sollen zu einem Teil innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung durchgeführt werden. Zum vollständigen Ausgleich der geplanten Eingriffe müssen die externe Ausgleichsmaßnahme M 2 im Ortsteil Großfurra und die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 im Ortsteil Oberspier durchgeführt werden.

1.4 Planungsstand

Der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 12 „Wohnbebauung Mühlgasse - Ortsteil Großfurra“ wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 01.12.2022 gefasst und am 27.01.2023 im Amtsblatt 01/2023 „Sondershäuser Heimatcho“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Ergänzungssatzung wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 01.02.2024 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 26.02.2024 im Amtsblatt 04/2024 „Sondershäuser Heimatcho“. Die öffentliche Auslegung fand vom 04.03.2024 bis einschließlich 07.04.2024 im Bürgerbüro im Rathaus statt. Zur gleichen Zeit waren die Entwurfsunterlagen auf der Homepage (Internetseite) der Stadt Sondershausen eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, wurde mit Schreiben vom 22.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Abwägungsbeschluss wird vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 26.09.2024 gefasst. In der gleichen Stadtratssitzung wird die Satzung beschlossen.

1.5 Planverfahren

Die Stadt Sondershausen plant, auf den Flurstücken Großfurra 5 – 222/4, 5 – 222/5 und 5 – 222/6 Baurecht zu schaffen. Die Vorhabenträgerin und Eigentümerin beabsichtigt, die drei neue gebildeten Flurstücke für den Bau von Einfamilienhäusern zum Verkauf anbieten. Zu diesem Zweck stellt die Stadt eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf.

Im Baugesetzbuch heißt es im § 34 Abs. 4 dazu:

„Die Gemeinde kann durch Satzung

...

3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Die Ergänzungssatzung darf nur aufgestellt werden, wenn sich die Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches auf alle Einfügungskriterien gemäß § 34 Abs. 1 BauGB beziehen lässt.

Für die Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin ist kein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung der Ergänzungssatzung erfolgt analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3 BauGB.

Die Ergänzungssatzung ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes Kyffhäuserkreis anzuzeigen.

1.6 Prägung durch bauliche Nutzung

1.6.1 Ortsteil Großfurra

Großfurra weist eine größere Zahl an Bauten, bestehend aus Wohnhäusern, Lager- und Abstellgebäuden, Garagen, einer Kirche, einer Burg, einem Rittergut usw. auf und hat insgesamt ein städtebauliches Gewicht. Infolge der historischen Entwicklung und Erweiterung der Siedlung ist Großfurra durch eine organische Siedlungsstruktur mit mehreren Straßen und kleinen Plätzen gekennzeichnet. Großfurra verfügt damit über die wesentlichen Merkmale eines „Ortsteils“ der Stadt Sondershausen.

1.6.2 Bebauungszusammenhang

Der Ortsteil Großfurra ist durch eine tatsächlich zusammenhängende, überwiegend dicht aufeinanderfolgende Bebauung entlang der Straßen gekennzeichnet, die den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Die Grundstücke im Bereich der Mühlgasse und Reitbahn sind dicht mit Gebäuden bebaut. Lediglich an der Reitbahn ist eine Baulücke noch unbebaut. Die schmale Baulücke unterbricht den Bebauungszusammenhang nicht. Somit ist in der Umgebung des Planungsgebietes der bauliche Zusammenhang als Merkmal des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gegeben. Die Gebäude bilden wahrnehmbare Raumkanten zur Begrenzung der Straßenräume und Plätze.

1.6.3 Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verläuft von Norden kommend an den Rückseiten der Wohngebäude Reitbahn 37 und 35a vorbei, verspringt dann in Richtung Westen und schließt das Wohnhaus Mühlgasse 25 ein. Von dort verläuft sie zum Wohnhaus Mühlgasse 23, quert die Straße Mühlgasse und schließt die Gebäude der Mühlgasse 24a ein. Die Ortsteilgrenze verläuft weiter in Richtung Südosten auf der Rückseite der Gebäude Mühlgasse 24 und 21.

Die Grundstücke Mühlgasse 23, 24, 24a und 25 sowie Reitbahn 34, 35, 35a und 37 liegen planungsrechtlich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Bebauung an den Straßen Mühlgasse und Reitbahn ist historisch gewachsen. Die bebauten Grundstücke in diesem Bereich liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans.

An den Straßen Mühlgasse und Reitbahn ist die Bebauung dichter und besteht aus Hauptgebäuden sowie größeren Nebengebäuden. Auf der Fläche westlich der Bebauung an der Reitbahn, also im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, befinden sich etliche weitere Nebengebäude und Nebenanlagen. Diese liegen bereits im Außenbereich.

Die einzubeziehende Fläche der Flurstücke 5 – 222/4, 5 – 222/5 und 5 – 222/6 liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung planungsrechtlich im Außenbereich.

1.6.4 Nähere Umgebung

Für die einzubeziehende Fläche sind in erster Linie die Grundstücke Mühlgasse 23 und 25 sowie Reitbahn 34 prägend. Diese Grundstücke sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Grundstücke Mühlgasse 23 und Reitbahn 34 sind in voller Grundstückstiefe mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Das Grundstück Mühlgasse 25 liegt in „2. Reihe“ zur Mühlgasse. Es wird über einen Privatweg (Flurstück 5 – 222/1 und 5 – 221/2) von der Mühlgasse aus erschlossen.

Auf der südlichen Straßenseite liegen die Grundstücke Mühlgasse 24 und 24a. Die Hauptgebäude wurden direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet. Auf dem Grundstück Mühlgasse 24a befinden sich mehrere Nebengebäude westlich des Hauptgebäudes.

Südlich dieser Gebäude erstreckt sich das Gelände des Freibades von Großfurra. Auf dem Grundstück wurden ein 50-m-Schwimmbecken und zwei Funktionsgebäude errichtet. Das Freibad wird über die Straße Mühlgasse erschlossen. Das bebaute Gelände gehört planungsrechtlich zum Außenbereich.

1.6.5 Einfügekriterien

Art der baulichen Nutzung

In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit folgenden Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. Lager- und Abstellgebäude,
3. Garagen und
4. Nebengebäude in den Nutzungsarten Gartenhaus, Gewächshaus, Spielhaus.

Die im Bereich der Ergänzungssatzung geplanten Vorhaben „Einfamilienhaus“ und „Garage“ werden sich nach der Art der baulichen Nutzung einfügen.

Für das Grundstück Mühlgasse 24a wurde im Jahr 2021 eine Bauvoranfrage zur „Errichtung einer Tischlerei“ gestellt. Die Bauvoranfrage wurde positiv beschieden.

Maß der baulichen Nutzung

Die nach Luftbild ermittelten Grundflächen der Grundstücke in der näheren Umgebung betragen:

- Mühlgasse 23: 268 m²
- Mühlgasse 25: 291 m²
- Reitbahn 34: 261 m².

Die einzubeziehende Fläche besteht aus drei etwa gleichgroßen Flurstücken. Die Flächengrößen der neu gebildeten Flurstücke beträgt 643 und 644 m². Die geplante Grundfläche von je 260 m² auf jedem neuen Grundstück wird sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Wohnhäuser Mühlgasse 23 und Reitbahn 34 weisen eine Geschossigkeit von einem Normalgeschoss, einem Kellergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss auf.

Das Wohnhaus Mühlgasse 25 hat ein Normalgeschosse und ein Untergeschoss.

Das Wohnhaus Mühlgasse 24 hat zwei Normalgeschosse und ein Kellergeschoss. Das Wohnhaus Mühlgasse 24a weist drei Normalgeschosse auf.

Die geplanten Wohnhäuser werden mit einem Normalgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss oder zwei Normalgeschossen geplant. Die vorgesehene Geschossigkeit wird sich in die nähere Umgebung einfügen.

Die maximale Höhe der Wohnhäuser Mühlgasse 23 und Reitbahn 34 beträgt ca. 9 – 10 m über der Straßenoberkante. Das Wohnhaus Mühlgasse 25 hat eine Höhe von 8 – 9 m über Gelände. Die Wohnhäuser Mühlgasse 24 und 24a haben eine Höhe von ca. 10 – 11 m über der Straße.

Die geplanten Wohnhäuser werden eine maximale Höhe von 10 m aufweisen. Das Niveau der Baugrundstücke liegt zwischen 0,4 – 0,9 m über der befestigten Oberfläche der Mühlgasse. In der Ergänzungssatzung wird eine zulässige, maximale Höhe von 11 m festgesetzt. Mit dieser Höhe werden sich die geplanten Gebäude in die nähere Umgebung einfügen.

Bauweise

Die Wohngebäude in der Mühlgasse und der Reitbahn wurden freistehend oder an ein Haupt- oder Nebengebäude angebaut errichtet. Die angebauten Gebäude, wie Mühlgasse 24 und 24a haben jeweils eine Länge von je ca. 20 m. Die Bebauung in den Straßen Mühlgasse und Reitbahn ist in offener Bauweise entstanden.

Die geplanten Wohnhäuser sollen freistehend errichtet werden. Sie werden sich in die vorhandene Bauweise der näheren Umgebung einfügen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wird durch die Lage der Hauptgebäude gekennzeichnet. Die Wohngebäude Mühlgasse 23, 24, 24a und Reitbahn 34 wurden direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet. Das Wohnhaus Mühlgasse 25 liegt ca. 30 m von der öffentlichen Straße Mühlgasse entfernt. Somit ergibt sich eine faktische vordere Baugrenze, die direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegt.

Die hinteren Außenwände der Wohngebäude liegen in der Mühlgasse 23 ca. 10 m, in der Mühlgasse 25 ca. 43 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Es ergibt sich keine eindeutige hintere Baugrenze in diesem Bereich der Mühlgasse.

Aus diesem Grund soll in der Ergänzungssatzung eine überbaubare Grundstücksfläche als „Baufenster“ festgesetzt werden. Die rückseitige Baugrenze soll zwischen 22 – 23 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen.

Die geplanten Wohnhäuser müssen im „Baufenster“ eingeordnet werden, also in einer Tiefe von 3 m bis maximal 23 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße Mühlgasse.

Auf dem Grundstück Mühlgasse 23 befinden sich Nebengebäude hinter dem Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von ca. 28 m. Nebengebäude sind auf dem Grundstück Mühlgasse 25 in einer Tiefe von ca. 44 m zur öffentlichen Straße vorhanden.

Die Garagen und Nebengebäude für die geplanten Wohnhäuser sind im Bereich des „Baufensters“ einzuordnen. Die Grundstücksfläche, die auf der einzubeziehenden Fläche überbaut werden soll, wird sich in die nähere Umgebung einfügen.

1.7 Weitere Kriterien für die Zulässigkeit

1.7.1 Gesicherte Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Die Straße Mühlgasse weist abschnittsweise unterschiedliche Oberflächenmaterialien auf. Vom Ortskern bis zur Einmündung der Reitbahn ist die Straße mit Granit-Kleinpflaster befestigt. Sie hat einen einseitigen Fußweg. Auf dem folgenden, kurzen Abschnitt mit einer Länge von ca. 15 m einschließlich der Zufahrt zum Schwimmbad wurden Beton-Fahrbahnplatten verlegt.

Der nächste Straßenabschnitt mit einer Länge von ca. 35 m ist nur geschottert. Er reicht bis zur Grundstückszufahrt des Grundstücks Mühlgasse 25. Nach der Grundstückszufahrt ist die Mühlgasse in einer Breite von ca. 3 m asphaltiert.

Der bisher nur geschotterte Straßenabschnitt soll nach dem Bau der geplanten Einfamilienhäuser mit Asphalt oder Betonpflaster befestigt werden.

Die Straße ist trotz der unterschiedlichen Beläge so ausgebaut, dass sie von Fahrzeugen aller Art befahren werden kann. Beim Begegnungsfall von PKW oder LKW muss in den Abschnitten nach der Zufahrt zum Schwimmbad der unbefestigte Randstreifen mitbenutzt werden.

Ingenieurtechnische Erschließung

Trinkwasser

In der Straße Mühlgasse liegt bis zum Wohnhaus Mühlgasse 24a eine Trinkwasser-Versorgungsleitung des TAZ Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes „Helbe-Wipper“. Von dieser Leitung zweigt der Hausanschluss für das Wohnhaus Mühlgasse 25 ab.

Die geplanten Einfamilienhäuser sollen an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Die Vorhabenträgerin muss mit dem TAZ „Helbe-Wipper“ einen Erschließungsvertrag über die Errichtung der notwendigen Trinkwasser-Versorgungsanlagen abschließen. Neu verlegte Trinkwasserleitungen sind zwecks Freigabe vor Inbetriebnahme auf ihre mikrobiologische Unbedenklichkeit durch eine zugelassene Untersuchungsstelle überprüfen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse sind beim Gesundheitsamt des Kyffhäuserkreises zur Freigabe vorzulegen.

Schmutzwasser

In der Straße Mühlgasse befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300 bis zur Grundstückszufahrt des Wohnhauses Mühlgasse 25. Der Mischwasserkanal ist im Eigentum des TAZ „Helbe-Wipper“ mit Sitz in Sondershausen.

Das bei der Nutzung der geplanten Wohnhäuser anfallende Schmutzwasser ist direkt nach einem Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze in den Mischwasserkanal in der Straße einzuleiten. Dazu muss der vorhandene Mischwasserkanal verlängert werden. Die Vorhabenträgerin muss mit dem TAZ „Helbe-Wipper“ einen Erschließungsvertrag zur Verlegung der neuen Abwasserleitung abschließen. Abwässer sind nach dem Stand der Technik so zu beseitigen, dass keine Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger entstehen (gem. § 41 Abs. 1 SeuchRNeuG).

Regenwasser

In der Straße Mühlgasse befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300 des TAZ „Helbe-Wipper“.

Das unverschmutzte Dachflächenwasser und Oberflächenwasser befestigter Flächen auf der einzubeziehenden Fläche soll vorzugsweise zur Wiederverwendung gespeichert werden. Aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche in einem Bereich mit Subrosionsgefahr (Gefährdungsklasse B-b-I-4) sollte von der Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen werden. Nicht gespeichertes Niederschlagswasser sollte direkt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Elektroenergieversorgung

In der Straße Mühlgasse befinden sich Elektroenergie-Versorgungsanlagen der Stadtwerke Sondershausen Netz GmbH. Die vorhandenen Wohnhäuser werden über Erdkabel versorgt. Die geplanten Gebäude sollen über die vorhandenen Elektroenergie-Versorgungsanlagen mitversorgt werden. Dazu sind rechtzeitig Energiebedarfsanmeldungen an die Stadtwerke Sondershausen GmbH zu richten. Die Vorhabenträgerin muss sich bezüglich der Neuverlegung von Versorgungsleitungen mit den Stadtwerken abstimmen.

Gasversorgung

Eine Gasversorgungsleitung VGM 50 PEh wurde in der Straße Mühlgasse bis zur Mühlgasse 24a verlegt. Die Gasleitung befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Sondershausen Netz GmbH.

Sofern die Bauherren eine Gasversorgung wünschen, müssen sie rechtzeitig eine Energiebedarfsanmeldung bei den Stadtwerken Sondershausen GmbH stellen. Die Vorhabensträgerin muss sich bezüglich der Neuverlegung von Versorgungsleitungen mit den Stadtwerken abstimmen.

Fernmeldeversorgung

Fernmeldeversorgungsanlagen sind in der Straße Mühlgasse als Freileitungen vorhanden. Sollte von den Bauherren der Fernmelde-Anschluss gewünscht werden, ist dieser rechtzeitig beim Telekommunikationsunternehmen zu beantragen.

Der Bestandsschutz der Telekommunikationsanlagen ist bei der Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten. Änderungen an Bestandsanlagen sind rechtzeitig zuvor bei der Deutschen Telekom Technik GmbH PTI 22 anzumelden. Für den Anschluss des Plangebietes ist die Telekom an einer gemeinsamen Verlegung mit anderen Versorgungsanlagen interessiert. Die Vorhabenträgerin sollte die Deutsche Telekom Technik GmbH frühzeitig in die Erschließungsplanung einbeziehen.

1.7.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Belichtung

Die Gebäude an der Straße Mühlgasse wurden in offener Bauweise errichtet. Zwischen den Gebäuden sind Abstandsflächen vorhanden.

Die geplanten Wohngebäude sollen ebenfalls in offener Bauweise mit eigenen Abstandsflächen eingeordnet werden. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung der Wohnräume gewährleistet.

Belüftung

Die einzubeziehende Fläche befindet sich am westlichen Rand von Großfurra. Westlich schließt sich die freie Feldflur an. Der einzubeziehende Bereich wird sehr gut durchlüftet.

Lärm

In der Umgebung der einzubeziehenden Fläche befindet sich kein Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetrieb. Die einzubeziehende Fläche wird momentan nicht durch Gewerbelärm beeinträchtigt.

Für das Grundstück Mühlgasse 24a liegt eine am 13.07.2021 positiv beschiedene Bauvoranfrage zur „Errichtung einer Tischlerei“ vor. Die Nutzung der geplanten Tischlerei incl. der zugehörigen Stellplätze soll grundsätzlich so erfolgen, dass Benachbarte bzw. Dritte nicht durch nutzungsbedingte Umwelteinwirkungen, insbesondere Geräusche, erheblich belästigt werden. Die baugenehmigungspflichtigen Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu errichten. Die von diesen Anlagen und vom anlagenbedingten Verkehr ausgehenden Emissionen dürfen die folgenden Geräuschimmissionen nicht überschreiten:

tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr): Lr: 60 dB(A)

Gemessen wird 0,5 m vor dem am stärksten betroffenen Fenster der schutzbedürftigen Räume in der Wohnbebauung im Umfeld. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr

als 20 dB(A) überschreiten. Sämtliche lärmrelevanten, insbesondere maschinelle Tätigkeiten, dürfen grundsätzlich nur in der Tischlereiwerkstatt bei geschlossenen Fenstern, Türen und Toren durchgeführt werden.

Die Bauherren, die auf der einzubeziehenden Fläche Wohngebäude errichten möchten, müssen die Geräusche, die von der geplanten Tischlerei einschließlich des anlagenbedingten Verkehrs ausgehen, genauso dulden, wie die anderen Anwohner in der Umgebung. Es wird davon ausgegangen, dass die Geräusche, die durch die Tischlerei entstehen können, nicht die Gesundheit der Anwohner im Umfeld gefährden werden.

Die einzubeziehende Fläche liegt in der Nähe des Schwimmbades von Großfurra. Das Schwimmbad wird vom Badesportverein Großfurra e.V. betrieben. Der Badesportverein gibt den Einwohnern unterschiedlicher Altersklassen die Gelegenheit, zu schwimmen und sich aktiv bei Sport und Spiel an frischer Luft zu betätigen oder sich auf dem Gelände des Freibades zu erholen. Durch Veranstaltungen, wie das 24-h-Schwimmen, wird das Gemeinschaftsleben im Ortsteil gefördert.

Das Schwimmbad hat in den Sommermonaten (Juli-August) täglich von 12.00 – 19.00 Uhr wetterabhängig geöffnet. Durch die Schwimmbadnutzung kann tagsüber zeitlich begrenzt für wenige Stunden Freizeitlärm entstehen.

Den Bauherren aus Großfurra ist die Situation bekannt, da das Freibad bereits seit über 50 Jahren besteht. Mit dem Bau des Schwimmbades wurde 1965 begonnen. Die Bürger von Großfurra leistete viele freiwillige Arbeitsstunden, bis das Freibad 1972 eröffnet werden konnte. Die Bauherren der geplanten Einfamilienhäuser müssen den entstehenden Freizeitlärm so erdulden wie die weiteren Anwohner im näheren Umfeld. Bei der Beurteilung des Lärms gelten bei „Ergänzungssatzungen“ nicht die Planungsrichtpegel für Baugebiete gemäß DIN 18005. Es wird davon ausgegangen, dass der im Schwimmbad entstehende Freizeitlärm nicht die Gesundheit der Anwohner im Umfeld beeinträchtigt. Der Badesportverein lebt vom bürgerschaftlichen Engagement. Den Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen wird durch das Schwimmbad die Möglichkeit der aktiven sportlichen Betätigung und der sinnvollen Freizeitaktivität in der Gemeinschaft eröffnet. Die Veranstaltungen im Freibad sind Höhepunkte des Gemeinschaftslebens in Großfurra. Die Toleranz gegenüber den Geräuschen von der Freizeitaktivität ist deshalb bei der Bevölkerung im Allgemeinen sehr groß. Die Nähe der einzubeziehenden Fläche zum Freibad ist als Standortvorteil zu sehen.

Die Straße Mühlgasse wird hauptsächlich von den wenigen Anwohnern genutzt. Die Straße führt als asphaltierter Feldweg in die freie Feldflur und kann für die Bewirtschaftung größerer Ackerflächen westlich von Großfurra genutzt werden. Es entsteht gelegentlich Fahrverkehr durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Weiterhin wird die Straße zur Erschließung des Schwimmbades genutzt. Der überwiegende Teil der Badegäste kommt zu Fuß oder mit dem Rad zum Schwimmbad. An der Straße befindet sich ein unbefestigter Parkplatz in ausreichender Größe für das Freibad. Der Parkplatz ist ca. 100 m von der einzubeziehenden Fläche entfernt. Der Parkplatz wird in der Woche nur von wenigen PKW genutzt. Eine etwas intensivere Nutzung erfolgt an den Wochenenden bei guter Wetterlage durch Besucher, die z. T. auch aus anderen Ortsteilen kommen.

Das Verkehrsaufkommen auf der Straße Mühlgasse wird tagsüber als sehr gering eingeschätzt. Eine leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die geplante Tischlerei und während des Badebetriebes zu erwarten. In der Nachtzeit von 22:00 – 6:00 Uhr kommt der fließende und ruhende Verkehr im Prinzip zum Erliegen. Es wird davon ausgegangen, dass der entstehende Verkehrslärm in der Straße Mühlgasse die Gesundheit der Anwohner nicht gefährdet.

Die Planung und bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Gerüche und Stäube

Im Umfeld der einzubeziehenden Fläche in der Mühlgasse befinden sich keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Anlagen oder Betriebe, von denen Gerüche oder Stäube emittiert werden.

Die geplante Tischlerei muss mit technischen Anlagen so ausgerüstet werden, dass die umgebende Bebauung nicht durch Gerüche oder Stäube beeinträchtigt wird.

Die zukünftigen Bauherren, die auf der einzubeziehenden Fläche Wohnhäuser errichten werden, müssen die möglicherweise auftretenden Geruchs- und Staubemissionen, z.B. von landwirtschaftlichen Arbeiten auf den Ackerflächen, genauso dulden wie die Anwohner der Wohnbebauung im Bestand der näheren Umgebung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gesundheit der Anwohner in diesem Bereich nicht durch Gerüche oder Stäube gefährdet wird.

1.7.3 Ortsbild

Die Bebauung an der Straße Mühlgasse wird durch ein- bis dreigeschossige Gebäude mit steilen Sattel-, Walm- oder Mansarddächern geprägt. Garagen und Nebengebäude weisen unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen auf.

Die geplanten ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäuser und Garagen oder Carports werden sich in die vorhandene Bebauung einfügen und keinen Kontrast bilden. Die geplanten Vorhaben werden das Ortsbild nicht beeinträchtigen, sofern bei der Umsetzung auf eine ortstypische Farbgebung der baulichen Anlagen geachtet wird.

1.8 Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung

1.8.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Am westlichen Ende der Straße Mühlgasse befinden sich auf der südlichen Seite auf dem Grundstück Mühlgasse 24a ein Wohnhaus, eine Scheune und mehrere Nebengebäude. Auf der nördlichen Seite der Mühlgasse wurden auf dem Grundstück Mühlgasse 25 ein Wohnhaus und Nebengebäude errichtet. Das Planungsgebiet liegt ebenfalls auf der nördlichen Straßenseite der Mühlgasse, im Prinzip zwischen den vorgenannten bebauten Grundstücken. Diese Fläche soll über die vorliegende Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Sie grenzt an drei Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, an den Längsseiten nur teilweise. Nach der Einbeziehung der Fläche wird sich die Außengrenze des Ortsteils nicht verkürzen. Das Plangebiet stellt damit nicht den „Idealfall“ der Ergänzungssatzung dar, aber eine zulässige Variante. Geplant ist die Errichtung von drei Einfamilienhäusern und Garagen oder Carports auf der einzubeziehenden Fläche. Die geplanten Gebäude werden sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Die Erschließung ist vorhanden und gesichert.

Im fortgeschriebenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sondershausen, das vom Stadtrat der Stadt Sondershausen im Jahr 2023 beschlossen worden ist, wird die einzubeziehende Fläche als „Potenzialfläche“ für den Wohnungsbau dargestellt. An die

Stadtverwaltung Sondershausen werden in jedem Jahr Anfragen nach Bauland für die Errichtung von Einfamilienhäusern in Großfurra gestellt. Der Bedarf entsteht dabei überwiegend aus dem Ortsteil heraus. Die im ISEK ausgewiesenen „Potenzialflächen“ werden zur Deckung des Bedarfs an Bauland in Großfurra dringend benötigt. Die Stadt Sondershausen selbst verfügt über keine eigenen Flurstücke, die sie als Bauland veräußern könnte. Auch wenn die einzubeziehende Fläche in den Außenbereich hineinragen wird, soll an der Planung aus vorgenannten Gründen festgehalten werden.

Für den Ortsteil Großfurra existiert kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Somit stehen keine Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans der Ergänzungssatzung entgegen. Eine weitergehende Bauentwicklung in den Außenbereich kann von dieser Ergänzungssatzung nicht abgeleitet werden.

Die im ISEK dargestellten „Potenzialflächen“ sollen in den aufzustellenden Flächennutzungsplan integriert werden.

Die Ergänzungssatzung für drei geplante Baugrundstücke ist mit der geordneten Entwicklung des Ortsteils Großfurra vereinbar.

1.8.2 Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Bereich der einzubeziehenden Fläche sollen drei Einfamilienhäuser mit Garagen oder Carports errichtet werden.

Es werden somit keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.8.3 Schutz von Natura 2000 - Gebieten

In der Europäischen Union werden Natura 2000-Gebiete nach einheitlichen Standards ausgewählt und nach Landesrecht unter Schutz gestellt. Es werden Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) als Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung festgelegt. Weiterhin werden Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete) als besondere Schutzgebiete ausgewählt. Die Gebiete können sich überlagern.

Südlich und südöstlich von Großfurra liegen Flächenanteile des FFH-Gebietes „Hainleite – Wipperdurchbruch - Kranichholz“ in einer Entfernung von ca. 2000 m.

In deckungsgleichen Grenzen mit dem FFH-Gebiet sind südlich und südwestlich von Großfurra Teilflächen des EU-Vogelschutzgebietes „Hainleite – westliche Schmücke“ festgelegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Schutzziele der in der Umgebung liegenden FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete durch die Errichtung von drei weiteren Wohnhäusern am Ortsrand von Großfurra beeinträchtigt werden könnten.

1.8.4 Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle

Von den geplanten Vorhaben Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garage oder Carports gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen und Gefahren von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU aus.

Das Planungsgebiet befindet sich im 3-km-Radius der Betriebsanlage der Firma GSES mbH Sondershausen, Schachtstraße 20-22, 99706 Sondershausen, die der Störfall-Verordnung unterliegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich der Ortsteil Großfurra in einem Einwirkungsbereich einer raumbedeutsamen Planung, Maßnahme oder Bestandsanlage befindet, von der schädliche Umwelteinwirkungen oder von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufene Auswirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete des Ortsteils Großfurra ausgehen könnten, sodass von einer Erweiterung dieser schutzbedürftigen Gebiete, hier über eine Ergänzungssatzung, abgesehen werden sollte.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Stadt Sondershausen

Die Stadt Sondershausen ist die Kreisstadt des Landkreises Kyffhäuser. Sie liegt im Norden des Freistaats Thüringen in den Tälern der „Wipper“ und der „Bebra“.
Sondershausen ist mit 20.885 Einwohnern (Stand 31.12.2021) eine Mittelstadt.
Die Gemeinde hat insgesamt 11 Ortsteile. Der größte Ortsteil ist Großfurra. Das Gemeindegebiet Sondershausen hat eine Größe von ca. 201 km².

2.2 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.

Der Landesentwicklungsplan Thüringen legt die Stadt Sondershausen als Mittelzentrum fest. Der Regionalplan Nordthüringen übernimmt diese Festlegung der Zentralen Orte. Sondershausen liegt in der landesbedeutsamen Entwicklungsachse (von Erfurt ausgehend) Greußen – Sondershausen – Nordhausen – Ellrich.

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:

„Die Bundesregierung hat in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel vorgegeben, den täglichen Siedlungs- und Verkehrsflächenverbrauch bis zum Jahre 2020 auf 30 ha zu reduzieren. - Um einen Orientierungsrahmen für die kommunale Bauleitplanung in der Planungsregion Nordthüringen zu geben, hat die Regionale Planungsgemeinschaft eine vereinfachte und generalisierte Berechnungsmethode auf Basis des 30-ha-Zieles der Bundesregierung umgesetzt. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass für die Siedlungsflächenneuausweisung in den Zentralen Orten 0,1 ha pro 1.000 Einwohner und Jahr ... möglichst nicht überschritten werden sollten. Auf diese Weise kann die Planungsregion Nordthüringen zur Erfüllung des 30-ha-Zieles der Bundesregierung beitragen.“

(Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen: *Regionalplan Nordthüringen*. Sondershausen 2012, S. 8)

Die Erweiterung der Siedlungsfläche von Sondershausen von 2,0 ha / Jahr als Bruttofläche widerspricht somit nicht dem Ziel im Bereich der Siedlungsentwicklung, der Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Der Ortsteil Großfurra wird im Westen und Osten vom Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung „LB 63 – um Großfurra“ begrenzt. Zwischen dem Siedlungskörper und dem Vorranggebiet sind „weiße“ Randstreifen ohne Zielvorgaben vorhanden, die eine geringfügige Siedlungserweiterung über Ergänzungssatzungen erlauben.

Die verbindlich vorgegebenen Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Südlich von Großfurra befindet sich der südwestliche Ausläufer des Vorbehaltsgebiets Freiraumsicherung fs-37 „Naturpark Kyffhäuser“. Bei den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung handelt es sich um großräumig übergreifende Gebiete zur Sicherung der für eine nachhaltige Entwicklung notwendigen, ökologisch intakten Freiraumstruktur. Sie dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft in der Region.

Sondershausen einschließlich des Ortsteils Großfurra grenzen im Süden an das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung 5 „Hainleite“. Das Vorbehaltsgebiet soll für Wander-, Erholungs-, Natur-, Camping- und Kulturtourismus sowie für die stadtnahe Erholung erhalten und entwickelt werden. Durch die weitere Aufwertung der touristischen Infrastruktur in Verbindung von Landschaftserleben, kulturellen und sportlichen Freizeitaktivitäten soll eine leistungsfähige Tourismuswirtschaft gefestigt werden.

Die Einbeziehung einer einzelnen Fläche in den Innenbereich des Ortsteils Großfurra steht den Grundsätzen und Zielen der festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete prinzipiell nicht entgegen.

2.3 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.

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 Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet hat der Stadtrat der Stadt Sondershausen am 01.02.2024 gefasst. Der Beschluss wurde am 02.05.2024 ortsüblich im „Sondershäuser Heimatcho“ bekanntgemacht.

Der Planungsauftrag für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadt Sondershausen am 16.05.2024 an ein Planungsbüro (mit Hauptsitz in Sachsen-Anhalt) vergeben.

Die Stadt Sondershausen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auf die Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten konzentriert. Das erste Stadtentwicklungskonzept wurde für den Zeitraum 2002 – 2010 erarbeitet. Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts erfolgte für den Zeitraum 2011 – 2020. Die zweite Fortschreibung für den Zeitraum 2021 – 2030 wurde im Jahr 2023 vom Stadtrat beschlossen. In den integrierten Stadtentwicklungskonzepten werden alle wichtigen Schwerpunktthemen bearbeitet, wie Bevölkerungsentwicklung, Wohnraumbedarf, Arbeitsplatzangebote, Bedarf an Wohnbauland und Gewerbegebiete, Einrichtungen und Angebote der sozialen Infrastruktur, Kultur, Sport und Erholung, Verkehr und technische Infrastruktur, Umweltschutz u. v. m. Die aktuelle Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wird eine fundierte Grundlage für den zu erarbeitenden Flächennutzungsplan bilden. Die einzubeziehende Fläche wird im aktuellen ISEK als

„Potenzialfläche“ für den Wohnungsbau dargestellt. Die „Potenzialflächen“ sollen in Flächen-nutzungsplan, dessen Bearbeitung im Sommer 2024 begonnen hat, integriert werden.

Die Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Mühlgasse“ steht folglich nicht den Darstellungen eines Flächennutzungsplans entgegen. Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans für die Stadt Sondershausen mit allen Ortsteilen sind die Festsetzungen der Ergänzungssatzung zu beachten.

3. Planinhalte und Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Grundfläche

In der **textlichen Festsetzung** 1.1 wird die zulässige Grundfläche mit 260 m² je Baugrundstück festgesetzt. Die Festlegung der absoluten Größe der Grundfläche wird nach den baulichen Anlagen ausgerichtet, die von den Bauherren geplant werden. Die festgelegte Grundfläche bildet die Basis für die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung. Auf den Baugrundstücken auf der Nordseite der Mühlgasse wurden folgende Flächen überbaut: 268 m², 261 m² und 291 m². Die festgesetzte Grundfläche von 260 m² für jedes geplante Baugrundstück fügt sich in die Charakteristik der näheren Umgebung ein.

Die festgesetzte Grundfläche wird als Eingriffsfläche bewertet und mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen werden. Mit der Festlegung der Grundfläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Die sonst übliche Grundflächenzahl als Verhältniszahl zwischen Größe des Baugrundstücks und Fläche der baulichen Anlagen soll nicht verwendet werden, da von der Größe des Baugrundstücks die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ abgezogen werden muss.

Die Festlegung der absoluten Grundfläche ist eindeutig und nachvollziehbar.

3.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In der **textlichen Festsetzung** 2.1 wird klargestellt, dass die überbaubare Grundstücksfläche im Plan Teil A durch Baugrenzen festgesetzt wird. In der Lage der zeichnerisch festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche spiegelt sich der Bereich wider, in dem sich Hauptgebäude, hier die Wohngebäude, in das nähere Umfeld einfügen würden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Garagen, Stellplätze, Nebengebäude usw. zulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile, die in der Festsetzung 2.2 beispielhaft, aber nicht abschließend, aufgeführt werden, dürfen die Baugrenzen nach außen geringfügig überschreiten, hier wird ein Maß der Überschreitung von 1,5 m festgesetzt. Damit das Kronenwachstum nicht beeinträchtigt wird, müssen die Pflanzstandorte von Bäumen einen Abstand von mindestens 4,0 m zu den hervortretenden Gebäudeteilen aufweisen.

3.1.3 Garagen und Stellplätze

In der **textlichen Festsetzung** 3.1 wird klargestellt, dass offene Garagen (Carports) und geschlossene Garagen auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nicht errichtet werden dürfen.

PKW-Einstellplätze dürfen nach der Festsetzung 3.2 ebenfalls nicht auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ errichtet werden. Diese Fläche bleibt der Entwicklung einer freiwachsenden Strauchhecke mit umlaufendem Krautsaum vorbehalten.

3.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nach der **textlichen Festsetzung** 4.1 sind auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Nebenanlagen unzulässig, damit die Fläche ihrem Zweck, der Anlage einer Strauchhecke, gerecht werden kann.

3.1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Punkt 5. der **textlichen Festsetzungen** werden die Maßnahmen festgesetzt, die zum Ausgleich der geplanten Eingriffe geeignet und notwendig sind.

Die Hauptmaßnahme auf den Grundstücken an der Mühlgasse stellt die Anpflanzung, Entwicklung und extensive Pflege einer Strauchhecke mit Krautsaum an der nördlichen Grundstücksgrenze dar. In der **Planzeichnung Teil A** ist dafür eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1“ mit einer Fläche von 194 m² zeichnerisch festgesetzt.

In der **textlichen Festsetzung 5.1** werden detaillierte Festlegungen für die Anlage der freiwachsenden Strauchhecke mit Krautsaum auf der „Maßnahmenfläche“ getroffen. Für die freiwachsende Strauchhecke sollen standortheimische Sträucher angepflanzt werden. Die Laubsträucher sollen aus gebietseigenen Beständen (hier aus dem Verbreitungsgebiet 2) und von zertifizierten Produzenten stammen. Es sind Arten geringer bis mittlerer Wuchshöhe zu verwenden.

Die Hecke soll einreihig, auf der Mittellinie des 3,0 m breiten Streifens gepflanzt werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt somit 1,5 m. Zwischen den Sträuchern soll der Pflanzabstand nicht größer als 1,0 m sein. Somit ergibt sich eine Zahl von 63 Sträuchern. Die Strauchhecke soll sich in ihrer Breite (Heckentraufe) auf 3,0 m ausdehnen.

Auf dem 1,5 m breiten Krautsaum auf der westlichen, nördlichen, östlichen und südlichen Seite sollen standorttypische Gras- und Staudenfluren entwickelt werden. Die Aussaat muss mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und Wildgräsern erfolgen. Die Wildsaatgutmischung wird auch als Regio-Saatgut bezeichnet und soll von zertifizierten Produzenten geliefert werden.

Die Feldhecke soll sich freiwachsend entwickeln, also nicht in Form geschnitten werden. Nur Pflege- und Verjüngungsschnitte sind an den Sträuchern erlaubt.

Die Pflege des Krautsaums muss extensiv erfolgen, damit die Vegetation aus Gräsern und Kräutern sich natürlich entwickeln kann, sich Blüten und Samen entfalten und die den Saum besiedelnde Fauna weitestgehend ungestört bleibt. Andererseits ist eine extensive Pflege der Fläche durch die einmalige Mahd pro Jahr notwendig, damit die Verbuschung, die durch die natürliche Sukzession einsetzen würde, unterbunden wird. Die Mahd soll im Juli oder August erfolgen, damit die Vegetation bis zum Winter wieder aufwachsen und als Überwintermöglichkeit für Insekten dienen kann. Das Mahdgut soll 3 – 7 Tage auf der Fläche verbleiben. So können Samen ausfallen und Kleinlebewesen auswandern. Danach ist das Mahdgut zu entfernen. Wenn das Mahdgut auf der Fläche verrottet, würde es die Fläche

zusätzlich düngen. Der Boden soll aber möglichst karg bleiben. Bei der Verrottung kann es auch zu unerwünschter Schimmelbildung kommen.

Als zusätzliche Maßnahme sollen im Geltungsbereich 1 auf jedem Baugrundstück mindestens 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume angepflanzt werden. Entsprechende Festlegungen werden in der **textlichen Festsetzung 5.2** getroffen. Hochstämmige Obstbäume, die erhalten werden, sind bei der Ermittlung der Gesamtzahl mit anzurechnen. Zur Sicherung des uneingeschränkten Kronenwachstums werden Mindestabstände der Pflanzstandorte zu Gebäuden und anderen Bäumen vorgeschrieben. Weiterhin werden Mindest-Pflanzqualitäten der Baumschulware festgelegt. Die zulässigen Arten der Laub- und Obstbäume sind in der „Artenauswahl“ (Festsetzung 5.7) aufgeführt.

Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl von Laub- oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken soll die komplette Beseitigung aller vorhandenen Obstbäume unterbunden werden bzw. der Ersatz auf dem Grundstück gesichert werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass sich die einzubeziehende Fläche nach Rechtsgültigkeit der Ergänzungssatzung im Innenbereich und damit im Geltungsbereich der „Satzung zum Erhalt des Baumbestandes der Stadt Sondershausen (**Baumschutzsatzung**)“ befinden wird.

In der Kombination der Strauchhecke mit den hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen, also die Haus- und Vorgärten, aufgewertet werden und eine zumindest durchschnittlich strukturreiche Ausprägung erhalten.

In der **Festsetzung 5.3** wird festgelegt, dass die Durchführung der Pflanzmaßnahmen spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes erfolgen muss. Als Pflanzperiode gelten das Frühjahr und der Spätherbst.

Die nach dieser Festsetzung anzupflanzenden Laub- und Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten Gehölze trotzdem eingehen, sind diese umgehend in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Ersatzpflanzen sind ebenfalls der „Artenauswahl“ zu entnehmen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken können die geplanten Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden. Aus diesem Grund muss die **externe Ausgleichsmaßnahme 1** durchgeführt werden. Die Vorhabenträgerin stellt dafür ein privates Grundstück (Gemarkung Großfurra, Flur 5, Flurstück 173/13) an der Rumbachstraße im Ortsteil Großfurra zur Verfügung.

Die Maßnahme wird auf der rückwärtigen Teilfläche des genannten Flurstücks in einer Größe von 720 m² geplant. Diese Teilfläche wird im **Plan Teil A** als **Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2** zeichnerisch dargestellt.

Im Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 soll eine Streuobstwiese angelegt, entwickelt und dauerhaft gepflegt und erhalten werden. Die auf der Fläche vorhandenen 3 Obstbäume sollen erhalten, gepflegt und bei Abgang umgehend durch regionaltypische, hochstämmige Obstbäume nach der Artenauswahl ersetzt werden.

Auf der Fläche sind weiterhin mindestens 7 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, sodass insgesamt mindestens 10 Obstbäume im engen räumlichen Zusammenhang den zukünftigen Streuobstbestand bilden werden. Damit sich die Kronen der Obstbäume frei entwickeln können, müssen die Pflanzstandorte einen Mindestabstand von 4,0 m zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen aufweisen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll mindestens 8,0 m betragen. Mit dem Ziel der Entwicklung einer regionaltypischen Streuobstwiese sollten vorzugsweise regionaltypische, hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden. Die Mindestqualität der Baumschulware wird festgesetzt.

Die vorhandene Vegetation aus Gräsern und Kräutern soll erhalten und extensiv gepflegt werden. Die Fläche ist einmal pro Jahr zu mähen, sodass sich Blüten und Samen ausbilden

können. Die Mahd soll deshalb im Herbst durchgeführt werden. Durch die einmalige Mahd pro Jahr wird die Verbuschung der Vegetationsfläche durch die natürliche Sukzession unterbunden.

Die Anlage der Streuobstwiese im Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 soll entsprechend der **textlichen Festsetzung 5.5** spätestens in der 2. Pflanzperiode (Frühjahr oder Spätherbst) nach dem Inkrafttreten der Ergänzungssatzung durch die Anpflanzung von mindestens 7 Obstbäumen realisiert werden.

Für den vollständigen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Ergänzungssatzung ist eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich 3 erforderlich. Gemäß der **textlichen Festsetzung 5.6** soll die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 auf einem städtischen Grundstück im Ortsteil Oberspier realisiert werden. Sie wird Bestandteil einer Sammelkompensationsmaßnahme. Eine Teilfläche auf dem Flurstück Oberspier 10 - 430/5 wird als Wildacker genutzt. Die Nutzung wird nicht von einem Landwirt betrieben und ist nicht für die Nahrungsmittel- oder Futtermittelproduktion bestimmt. Die geernteten Feldfrüchte dienen ausschließlich der Wildtierfütterung.

Ein rechnerisch ermittelter Flächenanteil, in diesem Fall 1.360 m², der im Plan Teil A zeichnerisch festgesetzt wird, soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Durch den natürlichen Anwuchs von Sträuchern und Bäumen soll sich ein naturbestimmter Wald entwickeln. Die Fläche wird dauerhaft aus der Bewirtschaftung genommen. Sie wird ohne weitere Pflegemaßnahmen der natürlichen Sukzession überlassen.

Die zulässigen standortheimischen und regionaltypischen Laub- und Obstbäume sind in der **textlichen Festsetzung 5.7** aufgeführt. Die Artenauswahl gilt für die Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und im Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2.

In der **textlichen Festsetzung 8.2** sind konkrete Maßnahmen zum Schutz wildlebender Tiere festgesetzt, z. B. Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen oder für Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Es werden auch Verfahrensweisen für die Fälle beschrieben, wenn die Schädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar sein sollte.

In der **textlichen Festsetzung 8.3** wird vorsorglich festgelegt, dass im Falle des Auftretens von artenschutzrechtlichen Tatbeständen während der Umsetzung der Vorhaben, die zum Zeitpunkt der Planung noch nicht bekannt waren, die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis unverzüglich zu informieren ist, damit geeignete Maßnahmen getroffen werden können.

3.1.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Im Punkt 6. der **textlichen Festsetzungen** werden die externen Ausgleichsmaßnahme M 2 und M 3 den Baugrundstücken im Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung, auf denen der Eingriff in Natur und Landschaft geplant ist, vollständig zugeordnet. Die derzeitige Eigentümerin der Baugrundstücke im Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung, die gleichzeitig die Vorhabenträgerin für die Ergänzungssatzung ist, muss die Grundstücksfläche im Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 zur Verfügung stellen. Sie ist weiterhin verpflichtet, alle Kosten, die durch die Anlage, Entwicklung und dauerhafte extensive Pflege der Streuobstwiese über einen Zeitraum von 30 Jahren entstehen, einschließlich etwaiger Entschädigungszahlungen an den privaten Grundstückseigentümer und anfallender Gebühren selbst zu tragen. Beim Weiterverkauf der Baugrundstücke im Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung an private Bauinteressenten kann sie die entstehenden Kosten auf den Grundstückspreis aufschlagen. Der Stadt Sondershausen dürfen keine Kosten entstehen.

Die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 wird die Stadt Sondershausen selbst durchführen. Die dafür errechneten Kosten, die über einen Zeitraum von 30 Jahren entstehen werden, legt die Stadt Sondershausen auf die Vorhabenträgerin um. Sie kann wiederum diese Kosten auf den Grundstückspreis beim Weiterverkauf der Grundstücke an der Mühlgasse aufschlagen.

Die Vorhabenträgerin muss vor dem Satzungsbeschluss mit der Stadt Sondershausen einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem sie sich auch verpflichtet, das private Grundstück 173/13 in der Flur 5 der Gemarkung Großfurra bereitzustellen und alle Kosten, die durch die Anlage, Entwicklung und Pflege der Streuobstwiese im Geltungsbereich der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 entstehen, selbst zu tragen. Die Maßnahmenfläche im Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 ist durch eine entsprechende Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis beim Landratsamt Kyffhäuserkreis zu sichern. Weiterhin muss sich die Vorhabenträgerin verpflichten, die Kosten für die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 an die Stadt Sondershausen zu zahlen.

3.2 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB sollen Flächen gekennzeichnet werden, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Das Planungsgebiet befindet sich am Rande der untertägigen Gewinnungstätigkeit des Kalibergwerks „Glückauf“ Sondershausen. Im **Text Teil B** wird im Punkt „**II. 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 Wipertal“ für den Abbau von Steinsalzen vor. Rechtsinhaberin 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 wurde für den Baubereich eine Senkungsprognose von der Rechtsinhaberin der Bergbauberechtigung eingeholt. Wichtige Informationen aus der Stellungnahme des zuständigen Markscheiders vom 05.03.2024 zur Senkung, Senkungsgeschwindigkeit, Schiefungen und voraussichtlichen Dauer des Senkungsprozesses werden in der textlichen „Kennzeichnung“ wiedergegeben. Bei der Planung von baulichen Anlagen, insbesondere von größeren Gebäuden ist deren Verträglichkeit gegenüber den prognostizierten Veränderungen an der Erdoberfläche zu prüfen.

3.2.1 Bergbausenkung

Zur vollständigen Information der Vorhabenträgerin, Grundstückseigentümer und Bauherren wird nachfolgend die Stellungnahme des zuständigen Markscheiders vom 05.03.2024 zum Baugebiet an der Mühlgasse wiedergegeben:

***„Markscheiderische Stellungnahme
Ergänzungssatzung Nr.12 „Wohnbebauung Mühlgasse - OT Großfurra der Stadt
Sondershausen im Bereich von Grubenfeldern des Bergwerkes Sondershausen“***

Der Bereich des o.g. Planungsgebietes befindet sich im bergbaulichen Einwirkungsbereich des untertägigen Grubengebäudes des Bergwerkes Sondershausen.

Der Standort selbst (ist) nur minimal unterbaut. Die geomechanisch auf diesen Standort einwirkenden Abbaufelder liegen in einer durchschnittlichen Teufe von 730 m, in den Jahren 1986-1989 ist im Kammer-Pfeiler-Abbau Kalisalz gewonnen worden. Hierbei wurden ca. 21 % der geomechanisch wirksamen Vollfläche abgebaut. Die Bauhöhen betragen bis zu 9,5 m. Der überwiegende Teil der Abbauhohlräume ist bis Mitte der 2000'er Jahre zur Minimierung der übertägigen Senkungen mit Spülversatz versetzt worden.

Weitere bergmännische Auffahrungen, die zusätzliche Bewegungen des Deckgebirges und der Tagesoberfläche auslösen könnten, sind im Bereich des Planungsgebietes gegenwärtig mit Sicherheit auszuschließen.

Zur Bewertung des bergbaubedingten Bewegungsprozesses der Tagesoberfläche werden in regelmäßigen Zeitabständen markscheiderische Feinmessungen über dem gesamten Grubenfeld durchgeführt. Im Bereich des betroffenen Standortes werden die NN-Höhen der dortigen Festpunkte seit Jahrzehnten beobachtet. Im Bereich der Ortslage Großfurra sind die Beweissicherungsmessungen in einem jährlichen Rhythmus durchzuführen. Die letzte Sondermessung wurde 2023 durchgeführt, für 2024 ist die Durchführung des Gesamtnivellements geplant. Aus der Analyse dieser Messungen und aus Vorausberechnungen ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Aussagen:

1. Die untertägigen Abbaufelder haben dazu geführt, dass sich an der Tagesoberfläche nördlich und östlich des Planungsgebietes jeweils eine Senkungsmulde ausgebildet hat. Die ca. 1000 m entfernte östliche Senkungsmulde hat in der Vergangenheit das Planungsgebiet teilweise beeinflusst. Grundsätzlich verlief und verläuft der Senkungsprozess langsam und stetig. Die bisher nachgewiesenen Gesamtsenkungen weisen einen Betrag von kleiner 0,3 m aus. Die bisher nachgewiesenen Gesamtsenkungen bedingen eine Schiefelage von 1 mm/m in Richtung Osten.

Unter Berücksichtigung von vorhandenen Restsenkungen ist mit einer maximalen Zunahme der Gesamtsenkungen in den nächsten Jahrzehnten von 0,2 m auf dann 0,5 m zu rechnen. Hieraus resultieren maximale Schiefelagen von kleiner 1 mm/m in Richtung Osten.

2. Die Geschwindigkeit der Absenkung der Tagesoberfläche beträgt gegenwärtig kleiner 3 mm pro Jahr. Die Geschwindigkeit ist leicht rückläufig. Es darf davon ausgegangen werden, dass die restlichen bergbaulichen Nachwirkungen aus dem Kalialtbergbau erst in ca. vier Jahrzehnten abgeklungen sein sollten.

Bewegungen dieser Größenordnung haben für die Nutzung und Bebauung von Grundstücken, welcher Art und Größe auch immer, keinerlei Bergschadensrelevanz. Insoweit würden aus Sicht des Markscheiders Anpassungen gemäß § 110 BBergG und/oder gar Sicherungen gemäß § 111 BBergG niemals erforderlich werden.

3. Neben den langsam und stetig ablaufenden bergbaubedingten Bewegungen der Tagesoberfläche treten im gesamten Südharzraum gelegentlich und in unregelmäßiger Zeitfolge kurzzeitige Erschütterungen als Folge tektonischer Gebirgsentspannungen auf, - zuletzt mit deutlich abnehmender Energieabstrahlung. Das Bergwerksunternehmen erfasst diese Erschütterungen seit Jahren durch eine Vielzahl dauerhaft registrierender Messstationen und lässt die Ergebnisse durch Sachverständige bewerten. Die Wirkung stärkerer Entspannungen auf die Oberflächenbebauung wird dabei unter Bezugnahme auf die Normschrift DIN 4150 geprüft; bislang sind die dort als Anhaltswerte angegebenen Maximalbeträge der Verträglichkeit für Bauwerke nie erreicht worden, so dass auch für die Zukunft in diesen Erschütterungen keine potentielle Gefahr zu sehen sein dürfte.“

3.3 Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen u. a. die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, sofern sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Diese Regelung wird in der Ergänzungssatzung angewendet.

Im Punkt 8.1 wird auf der Grundlage des Thüringer Denkmalschutzgesetzes festgelegt, dass der Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen zuvor einer für die Bodendenkmale

zuständigen Stellen anzuzeigen ist, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann. Hinweise auf mögliche Bodendenkmale sollen frühzeitig erkannt werden, um weitere Sicherungsmaßnahmen durchführen zu können.

Die Festsetzung 8.2 basiert auf dem Bundesnaturschutzgesetz. Es werden konkrete Festlegungen zum Schutz wildlebender Tiere getroffen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Ergänzend wird im Punkt 8.3 festgesetzt, dass im Falle des Auftretens von artenschutzrechtlichen Tatbeständen während der Umsetzung der Ergänzungssatzung, die zuvor nicht bekannt waren, sofort die Untere Naturschutzbehörde zu informieren ist. Die Behörde soll eine Prüfung vor Ort durchführen und geeignete Maßnahmen treffen können, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern.

Im Punkt 8.4 wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wipper liegt. Aus diesem Grund ist für die geplante Anpflanzung von Obstbäumen als externe Ausgleichsmaßnahme M 2 zuvor eine Einzelfallgenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG bzw. § 78a WHG bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis zu beantragen.

3.4 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** aufgeführt. Ausgewählt werden zur Information der Vorhabenträgerin und Bauinteressenten die Vorschriften, die allgemein für Bauvorhaben im Sondershausen gelten.

Die Hinweise beziehen sich auf folgende Themen:

- Anzeigepflicht archäologischer und paläontologischer Zufallsfunde sowie von Münzfunden,
- Lage innerhalb oder außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Wasser- und Heilquellenschutzgebieten,
- Abwasserbeseitigung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Vermeidung der Regenwasserversickerung aufgrund der Subrosionsgefahr im Gebiet,
- Umgang mit gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen,
- Lage des Geltungsbereichs 1 im Bereich mit Subrosionsgefahr (Gefährdungsklasse B-b-l-4),
- Anzeigepflicht von geologischen Untersuchungen, wie Erdaufschlüsse und größere Baugruben und Pflicht zur Übergabe der Untersuchungsergebnisse,
- in den Geltungsbereichen 1 und 2 sind keine altlastverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, im Geltungsbereich 3 ist das Flurstück im THALIS erfasst, die Entlassung ist beantragt.
- bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten zur Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen,
- Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter (Luft, Wasser),
- Lage im 3-km-Radius einer der Störfall-Verordnung unterliegenden Anlage,
- Lage in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich,
- Sofortige Informationspflicht beim Auffinden von Kampfmitteln und Sicherung der Fundstelle,
- Schutzmaßnahmen gegen Baulärm,
- Einhaltung von Pflanzabständen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz,

- Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen,
- Keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume.

3.4.1 Baugrund und Subrosionsgefahr

Zur vollständigen Information der Vorhabenträgerin, Grundstückseigentümer und Bauherren werden nachfolgend Auszüge aus der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 18.03.2024 zum Baugebiet an der Mühlgasse wiedergegeben:

„Belange Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Das Plangebiet liegt in einer Region, in der Subrosionserscheinungen wie Erdfälle oder Senkungen auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse möglich sind. Es befindet sich am Fuß der Hainleite im Ausstrichbereich von Schichtenfolgen des Oberen Buntsandsteins (Röt). Aufgrund dieser geomorphologischen Position wird der tiefere Untergrund vorherrschend durch rotbraune oder graugrüne bis graue Mergelsteine bzw. Tonmergelsteine mit Gipseinlagerungen aufgebaut.

Die veränderlich festen Gesteine des Röts weisen im oberflächennahen Bereich eine unterschiedlich tief reichende Zersatz-Zone auf, in deren Bereich die Gips-Einlagerungen abgelaugt und die Tonmergelsteine zu plastischen Tonen umgewandelt sein können. Die vorab beschriebenen Schichtenfolgen werden zur Erdoberfläche hin durch Fließerden und Lößlehme weichselkaltzeitlichen Alters überlagert.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Untergrund im Bereich des Plangebietes der Gefährdungsklasse B-b-I-4 (potentielles Subrosionsgebiet mit weitgehend intaktem Sulfat im Röt; an Störungen gebundene „vorausseilende“ bzw. „irreguläre“ Subrosion möglich) zugeordnet werden kann. Dort sind Subrosionsauswirkungen (Erdfälle, Senkungen) aufgrund der geologischen Situation zwar möglich, treten aber vergleichsweise selten auf. Im Plangebiet selbst sind dem TLUBN derzeit keine Erdfälle bekannt. Die Existenz einzelner älterer Subrosionsstrukturen, welche durch quartäre Sedimente oder anthropogen verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aus der vorab dargestellten geologischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein geringes verbleibendes Gefährdungspotential (Restrisiko) für das Plangebiet.

Daher ist im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen die Durchführung von Baugrunduntersuchungen mit Fokus auf die Subrosionsproblematik sowie auf entsprechend gering tragfähige bzw. setzungsempfindliche Einlagerungen im Baugrund (Baugrundschwächen) zu empfehlen.

Eine Wiederversickerung von Oberflächen- und Dachwässern ist mit Rücksicht auf die Subrosionsproblematik nicht zu empfehlen.

„Belange Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Der Planbereich liegt im Bergwerkseigentum „Sondershausen“ gemäß § 149 Abs. 1 Bundesberggesetz (BBergG) und in der deckungsgleichen Bewilligung „Im Wippertal“ gemäß § 8 Bundesberggesetz (BBergG). Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigungen ist die GSES mbH (Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft

mbH), Schachtstraße 20 in 99706 Sondershausen.

Auswirkungen des Kalibergbaus auf dem o. g. Planbereich sind nicht auszuschließen, da ausweislich des aktuell vorliegenden Senkungsnivellements, die dortigen

Gesamtsenkungen im Verlauf der Messungen ca. 250 mm betragen. ...

Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.“

3.4.2 Bodenschutz

Zur Information der Vorhabenträgerin, Grundstückseigentümer und Bauherren wird nachfolgend die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserreis vom 08.04.2024 zum Baugebiet an der Mühlgasse wiedergegeben:

„Fachliche Stellungnahme

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Durch Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen/ Archivfunktionen irreversibel verloren. Die individuellen Flächennutzungen (u. a.

Geländeanpassungen, Anlage von Nebenanlagen, Pools, Schottergärten etc.) verändern und beeinträchtigen die Bodenfunktionen im Plangebiet.

Bauzeitig werden die Böden um die Bauobjekte i. d. R. großflächig beansprucht und dabei erheblich nachteilig beeinträchtigt. Aufgrund von baubedingten physikalischen Einwirkungen ist das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu besorgen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 BBodSchV n. F.).

Daher bestehen bei Einwirkungen auf den Boden bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 4, 7 BBodSchG i. V. m. § 4 Abs. 3, 4, 5 BBodSchV n. F.). So sind die Bauherren und Grundstückseigentümer verpflichtet Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, Gefahren u. a. durch physikalische Einwirkungen abzuwehren und schädliche Bodenveränderungen (z. B. aufgrund physikalischer Einwirkungen) zu sanieren.

Bei Planrealisierung sind folgende Anforderungen sicherzustellen:

- *Auszuhebender, umzulagernder und bauzeitig beanspruchter Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden.*
- *Überschussmassen/ Bodenmaterialien, die nicht innerhalb des Planbereiches Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Untersuchungs-, Anzeige- oder Genehmigungspflichten sind zu beachten. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.*
- *Zur Vermeidung/ Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen sind nachfolgende Mindestanforderungen zu beachten.*
- *Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.*

- *Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).*
- *Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.*
- *Das Befahren/ Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.*
- *Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.*
- *Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.*
- *Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.*
- *Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.*

Die planende Kommune hat einen sachgerechten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und zu überwachen.

Sollten sich im Rahmen der Vorhabenumsetzungen Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen (stofflich, physikalisch) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landratsamts Kyffhäuserkreis anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.“

3.4.3 Amtlicher geodätischer Raumbezug und Flurbereinigung

Zur Information der Vorhabenträgerin, Grundstückseigentümer und Bauherren werden nachfolgend Auszüge aus der Stellungnahme der Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 20.03.2024 zum Baugebiet an der Mühlgasse wiedergegeben:

„2. Sicherungsmaßnahmen

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringens. Von Seiten des zuständigen Referates Raumbezug des TLBG gibt es keine Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung.

3. Belange der Flurbereinigung

Die Planungsunterlagen wurden durch das Referat 43 – Flurbereinigungsbereich Gotha – des TLBG unter bodenordnerischen Gesichtspunkten geprüft. Der o.g. Planungsbereich ist von Flurbereinigungs- oder Bodenordnungsverfahren nicht betroffen.“

3.5 Hinweise zur Planung

Im **Text Teil B** wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Stadt Sondershausen mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag über die Kostenübernahme und Durchführung folgender Leistungen abgeschlossen hat:

- städtebauliche Planung einschließlich der Kosten für die Verfahrensdurchführung,
- Bereitstellung der privaten Grundstücksfläche im Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 und Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen M 2 incl. der dauerhaften extensiven Pflege der Vegetationsfläche sowie Obstbäume in einem Zeitraum von 30 Jahren,
- Externe Ausgleichsmaßnahme M 3.

Der Vertrag lag in Schriftform zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vor.

4. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung liegt am westlichen Ortsrand von Großfurra an der nördlichen Straßenseite der Mühlgasse.

Die drei Grundstücke, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, haben zusammen eine Fläche von 1.918 m². Sie wurden früher als Garten genutzt. Erst in den letzten Jahren erfolgte keine Bewirtschaftung der Gartenfläche mehr. Auf dem nährstoffreichen Boden entwickelte sich nach einer Rasenansaat eine dichte Vegetation aus Gräsern und Kräutern, die regelmäßig gemäht wird. Die Fläche ist komplett unbebaut. Am westlichen, südlichen und östlichen Rand der Fläche stehen ältere Obstbäume mit unterschiedlichen Stammumfängen. Der überwiegende Teil besteht aus halbstämmigen Obstbäumen mit einer Höhe von 4 – 5 m. Der Bestandsbaum im Nordwesten des Planungsgebietes ist hochstämmig und ca. 7 m hoch.

Nachfolgend wird der Bestand auf den Flächen, auf denen die Eingriffe geplant werden, bewertet. Der Bestand im Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung wird in der Anlage 3 zur Begründung Biotop – Bestand dargestellt.

Schutzgut Mensch: Die ehemalige Gartenfläche im Planungsgebiet dient in der jetzigen Bewirtschaftungsform nicht mehr der Erholung, eventuell noch für den Obstanbau.

In unmittelbarer Nähe des Standortes befindet sich das Schwimmbad von Großfurra. Der Badesportverein Großfurra e.V. betreibt das Freibad und eröffnet Personen verschiedener Altersgruppen in den Sommermonaten die Möglichkeit der sportlichen Betätigung, Erholung und sinnvollen Freizeitbeschäftigung in der Gemeinschaft.

Die Straße Mühlgasse führt in ihrer Verlängerung als asphaltierter Feldweg in die freie Feldflur westlich von Großfurra. Der Feldweg kann für Wanderungen und Radwanderungen in Richtung Hainleite genutzt werden.

Schutzgut Pflanze: Die ehemalige Gartenfläche im Geltungsbereich 1 wird als solche nicht mehr genutzt. Die angelegte Bodenvegetation besteht aus Gräsern und Kräutern. Die Vegetation deutet auf einen nährstoffreichen Boden hin. Sie wird regelmäßig gemäht, also intensiv gepflegt. Der Bereich ohne Baumbestand wird als mesophiles Grünland auf einem frisch bis mäßig trockenem Standort eingestuft.

Biotop: mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (4222)
Bedeutungsstufe: 30

Der westliche, südliche und östliche Randbereich der Fläche wird extensiv gepflegt. Es entwickelte sich ein grasreicher, ruderaler Saum.

Biotop: grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)
Bedeutungsstufe: 30

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand der betrachteten Fläche stehen mehrere halbstämmige und ein hochstämmiger Obstbaum. Die Obstbäume verbessern das Kleinklima durch Verdunstung von Wasser und Verschattung, sind Trachtbäume für Insekten, Teillebensraum für Vögel und Insekten, wandeln Kohlendioxid in Sauerstoff um und werten das Landschaftsbild auf. Die halbstämmigen Obstbäume werden nicht separat bewertet. Ihr Wert wird nicht höher bewertet als die ruderalen Säume, auf denen sie stehen. Der hochstämmige Obstbaum ist von großer Bedeutung.

Biotop: Einzelbaum (6400),
Bedeutungsstufe: 35

Schutzgut Tier: Das betroffene mesophile Grünland mit ruderalen Säumen korrespondiert mit den in direkter Umgebung vorhandenen Gartenflächen. Dieser Lebensraum wird durch das westlich angrenzende Grünland und Strauchhecken ergänzt. Der Lebensraum ist daher strukturreich und bietet von Laub- und Obstbäumen, über Sträucher und Hecken bis zu Offenflächen ein breites Spektrum. Im Verbund sind diese Bereiche Lebens-, Teillebens- und Nahrungsraum verschiedener Vogelarten (z.B. Gartenrotschwanz), Insekten (Schmetterlings- und Heuschrecken-Arten) sowie weniger Kleinsäuger (Igel, Maulwurf, Maus-Arten).

Schutzgut Boden: Das mesophile Grünland mit ruderalen Säumen dient der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Weiterhin hat der Boden ein hohes Filtervermögen für gelöste Stoffe. Künstliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel werden aufgrund der momentanen Nutzung als Erholungs- und Obstgarten wahrscheinlich wenig oder gar nicht mehr zum Einsatz kommen im Gegensatz zu der Zeit, als die Fläche noch aktiv bewirtschaftet wurde.

Vorbelastungen des Bodens, z. B. infolge von Verdichtung, sind wohl nicht vorhanden.

Schutzgut Wasser: Die unbebaute Grünlandfläche steht vollständig der Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Schutzgut Klima und Luft: Großfurra zählt zum Börde- und Mitteldeutschen Binnenklima und gehört damit zu den relativ trockenen, milden und temperaturmäßig begünstigten Gebieten Thüringens. Der Wind kommt aufgrund der Lage zwischen Höhenzügen vorrangig aus westlichen Richtungen. Aufgrund der leicht erhöhten Lage am Ortsrand ist eine gute Durchlüftung gewährleistet. Einzelbäume und Sträucher verbessern aufgrund von Verdunstung und Verschattung das Lokalklima an den Rändern des Planungsgebietes.

Schutzgut Landschaft: Das Landschaftsbild wird durch den Übergang der offenen Feldflur zum Siedlungskörper von Großfurra, bestehend aus Gebäuden und unterschiedlich strukturreichen Garten- und Vegetationsflächen, gekennzeichnet. Der Baumbestand in den Gärten trägt zur Eingrünung des Ortsrandes in diesem Bereich bei.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind im näheren Umfeld des Planungsgebietes nicht bekannt.

4.2 Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit

Schutzgut Mensch: Durch den Bau von drei Einfamilienhäusern und Garagen wird die ehemalige Gartenfläche, die ursprünglich der aktiven Erholung diente, deutlich eingeschränkt. Die Erholungsfunktion der Gartenflächen auf den Nachbargrundstücken und in der Umgebung wird dagegen nicht beeinträchtigt.

Die Potentiale zur Erholung und sportlichen Betätigung des nahegelegenen Schwimmbades von Großfurra werden durch die geplanten Wohngebäude nicht eingeschränkt. Der Feldweg in Verlängerung der Mühlgasse wird durch die geplante Bebauung in seiner Nutzbarkeit als Wander- und Radweg ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Pflanze: Die Biotope des mesophilen Grünlands mit ruderalen Säumen wird durch den Bau der Wohnhäuser und Garagen sowie der Neuanlage von Hausgärten vollständig vernichtet. Nach einem späteren Rückbau dieser Gebäude könnten ein vergleichbares Biotop durch Ansaat in einem kürzeren Zeitraum (5 - 10 Jahre) wiederhergestellt werden. Das Biotop der Einzelbäume wird keine Veränderungen erfahren. Der hochstämmige Obstbaum in der nordwestlichen Ecke des Planungsgebietes soll erhalten werden.

Schutzgut Tier: Der Lebens-, Teillebens- und Nahrungsraum der in diesem Bereich natürlich vorkommenden Tiere wird durch die geplante Bebauung und Umwandlung des Grünlandes verändert. Im Verhältnis zum gesamten Lebensraum aus Haus- und Erholungsgärten, angrenzenden Offenflächen und Feldhecken wird diese Veränderung aber kaum spürbare Auswirkungen haben.

Schutzgut Boden: Der Boden wird für die Herstellung von Bodenplatten und Frostschränzen durch Abtrag, Verdichtung und Überdeckung beeinträchtigt. Die zu überbauenden Flächen der Garageneinfahrt, Wege und Terrasse wird durch die Oberflächenbefestigungen verdichtet, bleiben aber geringfügig versickerungsfähig. Die Gebäudeflächen stehen der Versickerung nicht mehr zur Verfügung. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken nicht versickert werden, da sich der Standort in einem Gebiet mit Subrosionsgefahr befindet. Die Speicher- und Filterfunktion des Bodens und die Qualität als Lebensraum werden im Bereich der Überbauung eingeschränkt. Die Austauschprozesse werden behindert bzw. unterbunden.

Schutzgut Wasser: Die versickerungsfähige Fläche wird im Geltungsbereich durch die Überbauung reduziert. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken nicht versickert werden, da sich der Standort in einem Gebiet mit Subrosionsgefahr befindet. Das Oberflächenwasser steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Es kann zur Wiederverwendung gespeichert werden.

Schutzgut Klima und Luft: Die Klima- und Luftverhältnisse werden von den geplanten niedrigen, einzelnstehenden Gebäuden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft: Die geplanten ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäuser und die Garage werden sich in ihrer Kubatur und Gebäudehöhe in die vorhandene Bebauung im Umfeld einfügen. Das Landschaftsbild wird durch die neuen Gebäude nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Durch die Errichtung der geplanten Gebäude werden keine Kultur- und Sachgüter gestört. Bei Erdarbeiten im näheren Umfeld wurden bisher keine archäologische und/oder paläontologischen Zufallsfunde gemacht. Auf die Meldepflicht von derartigen Zufallsfunden sowie Münzfunden wird in der Ergänzungssatzung ausdrücklich hingewiesen.

4.3 Vermeidungsgebot

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung als baureifes Land vorzubereiten und drei Baugrundstücke an Bauinteressenten zu veräußern. Auf den Baugrundstücken sollen insgesamt drei Einfamilienhäuser entstehen, die vorzugsweise von den Bauherren selbst genutzt werden. An die Stadtverwaltung Sondershausen werden immer wieder Anfragen, überwiegend von jungen Familien, zu Bauland in Großfurra gerichtet. In der Vergangenheit wurden einige Baulücken im Innenbereich bebaut. Momentan stehen keine unbebauten Baugrundstücke in Großfurra zur Verfügung. Nicht für alle Bauherren ist der Erwerb einer Bestandsimmobilie eine Alternative zum Neubau.

Die Absicht zur Bereitstellung von unbebauten Baugrundstücken resultiert aus dem Eigenbedarf des Ortsteils. Die vorliegende Ergänzungssatzung eröffnet die Möglichkeit, eine einzelne Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Eine komplette Vermeidung des Vorhabens würde dazu führen, dass sich die bauwilligen Familien Baugrundstücke in einem anderen Ortsteil oder in einer anderen Gemeinde suchen würden. Durch die Ergänzungssatzung und die Realisierung der drei Einfamilienhäuser werden die zukünftigen Bewohner eine noch stärkere Bindung zum Heimatort aufbauen und zum Fortbestand der Gemeinde beitragen.

Durch die Festsetzung einer zulässigen überbaubaren Grundfläche wird der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück eingeschränkt. Somit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

4.4 Bewertung der Eingriffsflächen

Die Eingriffsflächen im Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung werden in der Tabelle Anlage 2 zur Begründung entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells bewertet.

4.5 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich für die geplanten Eingriffe werden auf den drei Grundstücken im Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung Kompensationsmaßnahmen geplant. Die Zielbiotope werden in der Anlage 4 zur Begründung Biotope – Planung grafisch dargestellt.

Kompensationsmaßnahme M 1: Anpflanzung einer einreihigen Strauchhecke mit Krautsaum

An der nördlichen Grundstücksseite der drei Grundstücke soll auf der „Maßnahmenfläche“ eine einreihige, freiwachsende Strauchhecke angepflanzt und entwickelt werden. Ein Formschnitt ist unzulässig, nur Pflege- und Verjüngungsschnitte können durchgeführt werden.

Die Pflanzstandorte der Reihe sollen einen Abstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze aufweisen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern in der Reihe soll nicht größer als 1,0 m betragen. Es ergibt sich eine Zahl von insgesamt 63 Sträuchern, die angepflanzt werden sollen. Die Breite der Strauchhecke (Heckentraufe) soll sich auf 3,0 m ausdehnen.

Es sind standortheimische Laubstraucharten geringer bis mittlerer Wuchshöhe (1,0 – 3,0 m) zu verwenden. Die zulässigen Arten werden in der Artenauswahl Punkt 5.7 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Auf der westlichen, nördlichen, östlichen und südlichen Seite der Hecke ist ein 1,5 m breiter Krautsaum anzulegen. Zur Entwicklung standorttypischer Gras- und Staudenfluren muss die Ansaat mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern (Regio-Saatgut) von zertifizierten Produzenten erfolgen. Der Krautsaum ist extensiv zu pflegen. Die Extensivpflege soll durch eine einmalige Mahd pro Jahr im Juli bis August erfolgen. Somit wird sichergestellt, dass sich im Frühjahr und Frühsommer Blüten und Samen ausbilden können. Im Herbst kann die Vegetation wieder aufwachsen, sodass Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten zur Verfügung stehen. Andererseits wird durch die regelmäßige Mahd die Verbuschung des Krautsaums durch natürliche Sukzession unterbunden.

Das Mahdgut soll auf der gemähten Fläche für 3 – 7 Tage verbleiben, um das Ausfallen von Samen und das Auswandern von Kleinlebewesen, vor allem Insekten, zu ermöglichen. Danach ist das Mahdgut zu entfernen, damit der Boden keine zusätzlichen Nährstoffe erhält.

Biotoptyp:	Hecke, überwiegend Sträucher (6110), mit Krautsaum (< 4,0 m)
Bedeutungsstufe:	35.

Die freiwachsende Strauchhecke mit umlaufendem Krautsaum, der extensiv gepflegt werden soll, ist von hoher ökologischer Bedeutung durch folgende Faktoren:

- Vernetzung zwischen Offenflächen im Außenbereich und Gartenflächen,
- Erhöhung der Artenvielfalt,
- günstige Beeinflussung des Wasserhaushalts durch Speicherung des Regenwassers,
- Verhinderung der Winderosion,
- die Umwandlung von Kohlendioxid in Sauerstoff durch Photosynthese,
- Teillebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel, Kleinsäuger,
- Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes am Ortsrand.

Die Strauchhecke mit Krautsaum soll spätestens in der 2. Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes angelegt werden.

Kompensationsmaßnahme auf den Hausgartenflächen: Erhaltung eines hochstämmigen Obstbaumes und Anpflanzung von 5 standortheimischen, hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen

Der vorhandene Obstbaum an der nördlichen Grundstücksgrenze soll erhalten und gepflegt werden. Mit der Erhaltung des Obstbaums wird ein möglicher Eingriff vermieden.

Die neu entstehenden Hausgartenflächen sollen als durchschnittlich strukturreiche Gartenflächen angelegt und entwickelt werden. Dazu sollen auf jedem der drei Baugrundstücke je mindestens zwei standortheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume angepflanzt bzw. erhalten werden.

Der Abstand der Bäume zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen soll mindestens 4,0 m betragen. Zwischen den Bäumen soll ein Pflanzabstand von mindestens 8,0 m eingehalten werden. Die Abstände sind für die ungestörte Kronenentwicklung der Bäume erforderlich. Auf dem westlichen der geplanten Baugrundstücke ist ein hochstämmiger Obstbaum im Plan Teil A als zu erhalten gekennzeichnet. Er ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen. Dieser Baum ist bei der Berechnung der anzupflanzenden Laub- oder Obstbäume auf dem betreffenden Grundstück mit anzurechnen.

Verwendung hochstämmiger Obstbäume und eine extensive Pflege wird die geplante Streuobstwiese einen höheren ökologischen Wert in ihrer Entwicklung erreichen als das mesophile Grünland mit ruderalen Säumen momentan hat.

Auf dem hinteren Teil des Grundstücks an der Rumbachstraße befinden sich drei hochstämmige Obstbäume. Diese Obstbäume werden im Plan der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 als zu erhalten gekennzeichnet. Diese drei Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang umgehend durch regionaltypische, hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

Auf der 720 m² großen Gartenfläche im rückwärtigen Bereich sollen mindestens 7 weitere hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden. Der Streuobstbestand soll insgesamt mindestens 10 Obstbäume umfassen.

Die neu anzupflanzenden Obstbäume sollen einen Pflanzabstand von mindestens 4,0 m zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen und mindestens 8,0 m zu anderen Obstbäumen einhalten. Diese Abstände werden vorgeschrieben, damit sich die Baumkronen ungestört entwickeln können.

Für die anzupflanzenden Obstbäume werden Mindestqualitäten für die Baumschulware festgesetzt. Die anzupflanzenden Obstbäume sind der „Artenauswahl“ (Punkt 5.7 der textlichen Festsetzungen) zu entnehmen. Es sollen regionaltypische, hochstämmige Obstbäume gewählt werden, vorzugsweise alte Sorten. Die Verwendung alter Sorten hat mehrere Vorzüge. Mit der Verwendung alter Sorten wird die Erhaltung der Biodiversität an Obstsorten und der genetischen Vielfalt unterstützt, da viele alte Sorten selten geworden sind und geschützt werden sollten. Die alten Sorten haben sich über einen langen Zeitraum bewährt und sich an die jeweiligen Standortbedingungen und klimatischen Verhältnisse angepasst. Sie sind deshalb widerstandsfähiger gegenüber Krankheiten. Die Früchte alter Sorten unterscheiden sich von handelsüblichen Früchten durch ein breites Spektrum an Geschmacks- und Verwendungsvielfalt und ihre Haltbarkeit.

Im Bereich der Streuobstwiese soll die vorhandene Vegetationsdecke erhalten werden. Sie ist extensiv durch eine einmalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Die Mahd soll im Juli oder August erfolgen, sodass die Entwicklung von Blüten und Samen im Frühjahr und Frühsommer gewährleistet wird. Nach der Mahd kann die Vegetationsdecke wieder aufwachsen, sodass Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten zur Verfügung stehen. Andererseits wird durch die regelmäßige Mahd die Verbuschung der Fläche durch die natürliche Sukzession unterbunden. Das Mahdgut soll auf der Fläche für 3 – 7 Tage verbleiben, damit das Ausfallen von Samen und das Auswandern von Kleinlebewesen, insbesondere Insekten, ermöglicht wird. Danach ist das Mahdgut zu entfernen, damit der Boden keine zusätzlichen Nährstoffe erhält. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen. Bis zur vollen Entwicklung der Baumkronen sind an den Obstbäumen regelmäßig Erziehungsschnitte vorzunehmen. In den Folgejahren werden Erhaltungsschnitte durchgeführt. Bei älteren Obstbäumen werden dann Verjüngungsschnitte notwendig, um dem „Vergreisen“ der Bäume vorzubeugen.

Biotoptyp: Streuobstbestand auf Krautflur (6550)
Bedeutungsstufe: 40

Die geplante Streuobstwiese im Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2, die extensiv gepflegt werden soll, ist von hoher ökologischer Bedeutung durch folgende Faktoren:

- Verbesserung des Kleinklimas, z. B. durch Anhebung der Bodentemperatur im Winter und Verschattung im Sommer,
- günstige Beeinflussung des Wasserhaushalts durch Speicherung und Verdunstung,
- Verhinderung der Winderosion,
- Filterung von Stäuben,
- die Umwandlung von Kohlendioxid in Sauerstoff durch Photosynthese,
- Trachtgehölze und Nahrungsangebote für Insekten und Vögel,

- Teillebensraum für Insekten, Vögel, Kleinsäuger,
- Aufwertung des Landschaftsbildes am Ortsrand,
- Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität, insbesondere bei der Verwendung alter regionaltypischer Sorten.

Die Neuanpflanzung der Obstbäume im Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 soll spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Inkrafttreten der Ergänzungssatzung erfolgen.

Kompensationsmaßnahme M 3: Entwicklung eines naturbestimmten Waldes durch natürliche Sukzession

Auf einem städtischen Flurstück im Ortsteil Oberspier (Gem. Oberspier, Flur 10, Flurstück 430/5) wird eine Fläche als Wildacker bewirtschaftet. Von dieser Wildackerfläche soll ein Teilstück mit einer Fläche von 1.360 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung genommen werden. Diese Teilfläche wird ohne weitere Pflegemaßnahmen der natürlichen Sukzession überlassen. Auf der Fläche werden sich Laubsträucher und später Laubbäume ansiedeln. Das Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines naturbestimmten Waldes.

Die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 ist Bestandteil einer Sammelkompensationsmaßnahme der Stadt Sondershausen. Ziel dieser Sammelkompensationsmaßnahme ist die Stilllegung des Wildackers und dauerhafte Aufgabe jeglicher Nutzung auf dem gesamten Grundstück. Die Grundstücksfläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Über einen längeren Zeitraum wird sich ein naturbestimmter Wald entwickeln.

Das Flurstück wurde ursprünglich als Lockergesteinsgrube genutzt. Nach der Einstellung der Abbautätigkeit wurde die Grube verfüllt. Nach 1990 wurde für die Fläche ein Altlastenverdacht ausgesprochen. Die Entlassung aus dem Altlastenverzeichnis soll beantragt werden. Die Ausgleichsmaßnahme soll als Bestandteil der Sammelkompensationsmaßnahme deshalb spätestens ein Jahr nach der Entlassung des Flurstücks aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) umgesetzt werden.

Zusammenfassung

Durch die beschriebene Kompensationsmaßnahme M 1, also der Anlage und Entwicklung einer freiwachsenden Strauchhecke mit Krautsaum, und die Kompensationsmaßnahme auf den Hausgartenflächen, der Anpflanzung bzw. Erhaltung von 6 standortheimischen, hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen zur Entwicklung einer durchschnittlich strukturreichen Gartenfläche im Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung können die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wird die Vorhabenträgerin die externe Ausgleichsmaßnahme M 2, die Entwicklung einer 720 m² großen Streuobstwiese auf einem Privatgrundstück durchführen. Weiterhin wird die Stadt Sondershausen die externe Ausgleichsmaßnahme M 3, die Entwicklung eines naturbestimmten Waldes durch natürliche Sukzession, auf einer städtischen Fläche durchführen. In der Gesamtheit der Ausgleichsmaßnahmen und der externen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch bei einem Kompensationsverhältnis von 1 : 1 vollständig ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen M 1 und die Anpflanzung und Erhaltung von Laub- oder Obstbäumen sollen im Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung auf der Fläche vorgenommen werden, auf der auch die Eingriffe geplant sind, also in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort. Die externe Ausgleichsmaßnahme M 2 wird auf einem privaten Grundstück an der Rumbachstraße im Nordwesten vom Ortsteil Großfurra von der Vorhabenträgerin durchgeführt. Die Stadt Sondershausen wird die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 auf einem städtischen Grundstück in Oberspier als Teil einer Sammelkompensationsmaßnahme realisieren.

Für die Beurteilung wird eine Entwicklungsdauer von 30 Jahren angesetzt. Der ökologische Wert der Strauchhecke, Laub- oder Obstbäume, der Streuobstwiese und des naturbestimmten Walds wird durch das Wachstum und die Entwicklung in den darauffolgenden Jahrzehnten weiter steigen.

4.6 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Schutz wild lebender Tiere, insbesondere zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Bäume und Sträucher nur außerhalb der Vegetationsperiode zu beseitigen (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). - Auf der betrachteten Eingriffsfläche befinden sich mehrere mittelstämmige Obstbäume. Die älteren Obstbäume könnten eventuell als Nistgelegenheiten dienen. Diese Bäume dürfen in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit, vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, gerodet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die einzubeziehende Fläche nach dem Inkrafttreten der Ergänzungssatzung auch im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen liegt. Die Regelungen der Baumschutzsatzung sind dann zu berücksichtigen.

Es ist weiter untersagt, geschützte Pflanzen zu beschädigen oder sogar zu entfernen. - Auf dem mesophilen Grünland mit ruderalen Säumen, auf dem die Eingriffe erfolgen sollen, befinden sich keine Pflanzen, die nach Naturschutzrecht geschützt sind.

Weiterhin sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden (wie Abbruch, Um- und Anbauten, Sanierungen) zeitlich und technisch so auszuführen, dass in oder an diesen Gebäuden lebende Tiere weder getötet noch verletzt und während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeit nicht erheblich gestört oder beeinträchtigt werden (außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln, hier: Gebäudebrütern). – Die Grünlandfläche mit Ruderalsaum ist unbebaut, sodass keine Gebäude abgebrochen werden müssen. Die vorgenannten Artenschutzmaßnahmen werden erst relevant, wenn an den geplanten Neubauten bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollten. Dann ist vor dem Abbruch oder dem Umbau zu kontrollieren, ob am oder im Objekt wild lebende Tiere, wie Gebäude- oder Fassadenbrüter, Fledermäuse, Insekten, z. B. Hornissen leben. Sofern während der Abbruch- oder Umbauarbeiten Vorkommen der geschützten Tiere festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Es sind dann geeignete Maßnahmen abzustimmen und umzusetzen.

Grundsätzlich werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte infolge der geplanten Baumaßnahmen erkannt. Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung. Zur Abwendung bzw. Minderung der Beeinträchtigungen werden funktionserhaltende Maßnahmen abgestimmt und festgelegt. Durch vorgezogene Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass es trotz beeinträchtigender Aktivitäten nicht zum qualitativen oder quantitativen Verlust von geschützten Arten kommt. Sie müssen daher unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen und im räumlich-funktional Zusammenhang stehen.

5. Flächenverteilung

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

Flächenbezeichnung	Flächen	
	m ²	%
Baufläche	1.724	89,9
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	194	10,1
Summe	1.918	100,0

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs 1 der Ergänzungssatzung Großfurra 5 – 222/4, 5 – 222/5 und 5 – 222/6 befinden sich im Privatbesitz der Vorhabenträgerin. Nach dem Inkrafttreten der Ergänzungssatzung will die Vorhabenträgerin diese Flurstücke als Baugrundstücke an Bauinteressenten veräußern.

Das Flurstück Großfurra 5 – 173/13, auf dem die externe Ausgleichsmaßnahme M 2 geplant ist, befindet sich in Privateigentum. Der Eigentümer ist bereit, die Teilfläche des Flurstücks in der Größe von 720 m² für die externe Ausgleichsmaßnahme M 2 zur Verfügung zu stellen. Zur dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 ist auf dem Flurstück eine entsprechende Baulast im Baulastenverzeichnis beim Landratsamt Kyffhäuserkreis einzutragen.

Die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 realisiert die Stadt Sondershausen auf einem städtischen Flurstück in Oberspier.

6.2 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Sondershausen hat mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und Kostenübernahme folgender Leistungen: die städtebauliche Planung einschließlich der Kosten für die Durchführung des Planverfahrens, Bereitstellung der privaten Grundstücksfläche im Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 sowie Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme M 2 einschließlich der dauerhaften extensiven Pflege in einem Zeitraum von 30 Jahren. Weiterhin wird die Vorhabenträgerin die Kosten für die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 tragen. Der Vertrag lag in Schriftform zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vorliegen. (s. auch 3.5 Hinweise zur Planung)

7. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung 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. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- 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 Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- 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 Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- 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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56),
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.05.2024 (GVBl. S. 93),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. 2024 S. 298),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 33 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288),
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 341),
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes 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. 52 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 291),
- 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 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 04/2023



Blick in die Mühlgasse aus Richtung Westen.



Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aus Richtung Südwesten.



Der Geltungsbereich aus Richtung Westen, links das Wohnhaus Mühlgasse 25.



Der Geltungsbereich aus Richtung Osten, rechts oben ein hochstämmiger Obstbaum.



Die vorhandene Bebauung an der Mühlgasse aus Richtung Westen.



Die Bebauung auf der Südseite der Straße Mühlgasse 24 und 24a.



Die Bebauung auf der Nordseite der Straße Mühlgasse 23 und Reitbahn 34.



Die Bebauung an der Mühlgasse aus Richtung Osten, links der Zugang zum Schwimmbad.



Der asphaltierte Feldweg in Verlängerung der Mühlgasse aus Richtung Osten.



Das Grundstück an der Rumbachstraße aus Richtung Osten.



Die Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme 1, auf der eine Streuobstwiese angelegt wird.



Drei hochstämmige Obstbäume, die in die geplante Streuobstwiese integriert werden sollen.

(Fotos: Eike Nickol)

Anlage 2 zur Begründung
Ergänzungssatzung Nr. 12 "Wohnbebauung Mühlgasse - Ortsteil Großfurra"
- S a t z u n g -

BEWERTUNG DER EINGRIFFSFLÄCHEN								
Planung:		Ergänzungssatzung Nr. 12 "Wohnbebauung Mühlgasse - Ortsteil Großfurra"						
Entwurf								
Eingriffs- fläche	Flächen- größe (m ²)	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Eingriffs- schwere	Flächen- äquivalent Wertverlust (m ²)	
		Biotoptyp	Bedeu- tungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeu- tungs- stufe			
A	B	C		E		F	G = F - D	
		D				H = B x G		
E 1 Wohnhäuser, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten 3 x 240 m ²	720,0	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (4222)	30	zusammenhängende Wohnfläche (9110) - V - versiegelt, Gebäudefläche	0	-30	-21.600,0	
E 2 Zufahrten 3 x 20 m ²	60,0	Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	30	zusammenhängende Wohnfläche (9110) - V - versiegelt, Pflasterfläche	2	-28	-1.680,0	
E 3 Hausgarten, durchschnitt- lich struktur- reich	671,0	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (4222)	30	zusammenhängende Wohnfläche (9110) - Hausgarten, durch- schnittlich strukturreich, intensive Pflege	20	-10	-6.710,0	
E 4 Hausgarten, durchschnitt- lich struktur- reich	253,0	Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	30	zusammenhängende Wohnfläche (9110) - Hausgarten, durch- schnittlich strukturreich, intensive Pflege	20	-10	-2.530,0	
Summe	1.704,0							-32.520,0

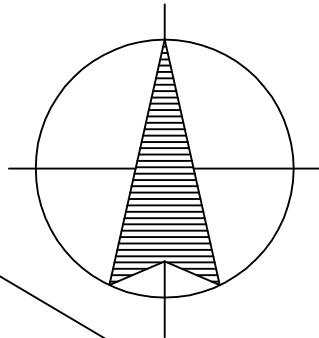
Anlage 2 zur Begründung
Ergänzungssatzung Nr. 12 "Wohnbebauung Mühlgasse - Ortsteil Großfurra"
- S a t z u n g -

BEWERTUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN								
Planung:		Ergänzungssatzung Nr. 12 "Wohnbebauung Mühlgasse - Ortsteil Großfurra"						
Entwurf								
Maßnahme	Flächen- größe (m²)	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Auf- wertung	Flächen- äquivalent Wert- zuwachs (m²)	
		Biotoptyp	Bedeu- tungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeu- tungs- stufe			
A	B	C		E		F	G = F - D	
H = B x G								
A 1 (M 1) Entwicklung einer Strauchhecke	194,0	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (4222)	30	Hecke, überwiegend Sträucher, mit Krautsaum (6110) Breite < 4,0 m, extensive Pflege	35	5	970,0	
Erhaltung eines hoch- stämmigen Obstbaumes	20,0	Einzelbaum (6400)	35	Einzelbaum (6400)	35	0	0,0	
A 2 extern M 2 Streuobst- wiese	720,0	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223)	30	Streuobstwiese (6550), auf Gras- und Krautflur, 3 Obstbäu- me erhalten, 7 Obst- bäume anpflanzen, extensive Pflege	40	10	7.200,0	
A 3 extern M 3 naturbestimm- ter Wald	1.360,0	Ackerland (4110) - intensiv bewirtschaftet (Wildacker)	22	naturbestimmter Wald (7000), Entwicklung durch natürliche Sukzession, ohne Pflege oder Folgenutzung	40	18	24.480,0	
Summe	194,0 + 20,0 =214,0							32.650,0

Flächen

Geltungsbereich 1: 214,0 m² Ausgleichsfläche + 1.704,0 m² Eingriffsfläche = 1.918 m² Grundstücksfläche
 externe Ausgleichs-
 maßnahme M 2: 720,0 m² Ausgleichsfläche
 externe Ausgleichs-
 maßnahme M 3: 1.360,0 m² Ausgleichsfläche

Gem. Großfurra
Flur 5



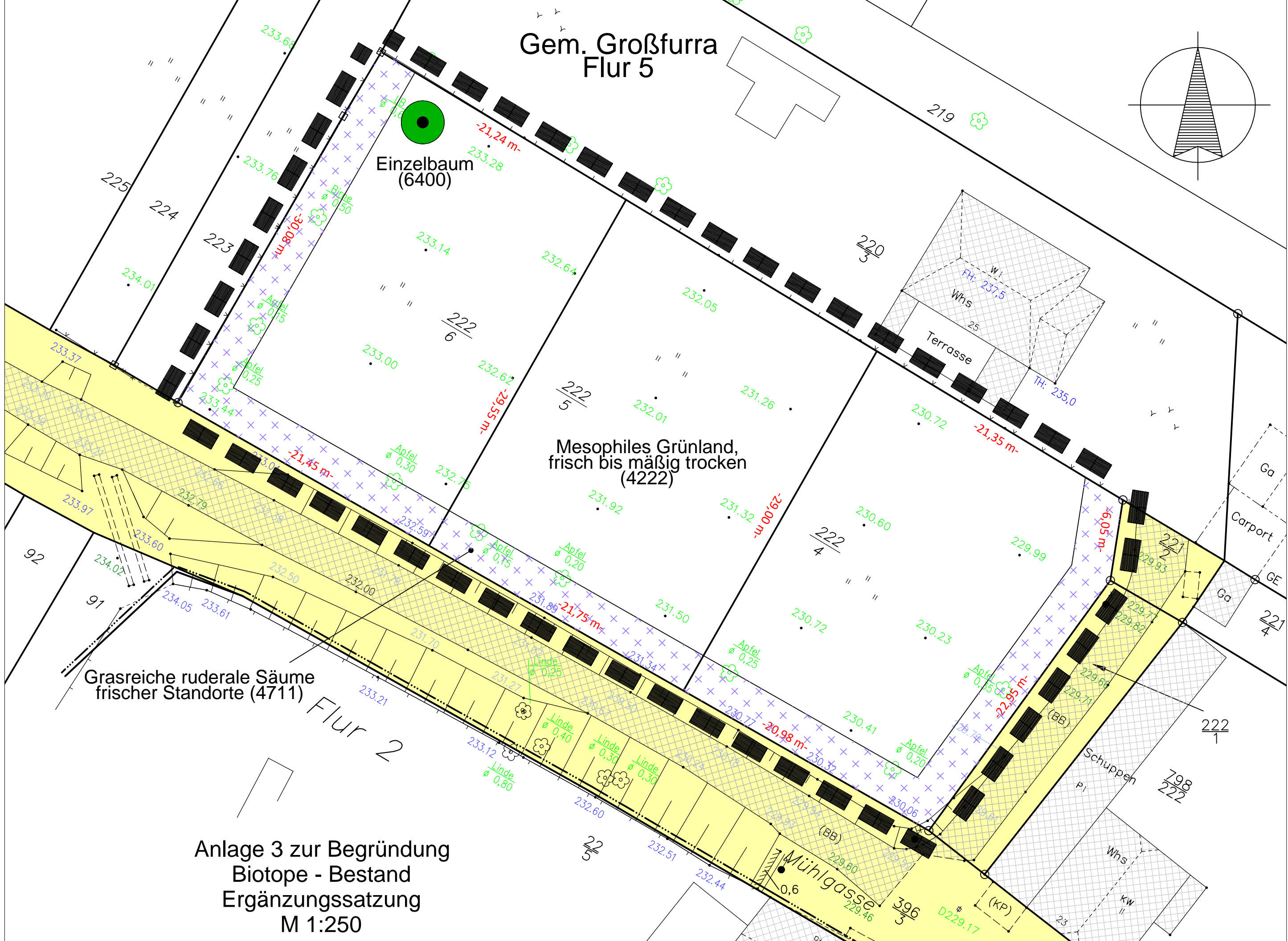
Einzelbaum
(6400)

Mesophiles Grünland,
frisch bis mäßig trocken
(4222)

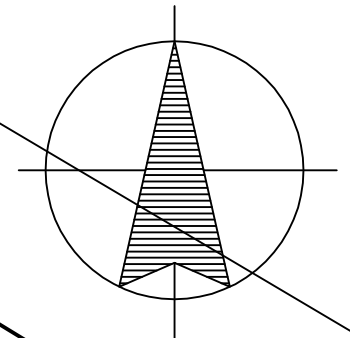
Grasreiche ruderale Säume
frischer Standorte (4711)

Anlage 3 zur Begründung
Biotope - Bestand
Ergänzungssatzung
M 1:250

FLUR 2



Gem. Großfurra Flur 5



Einzelbaum (6400)

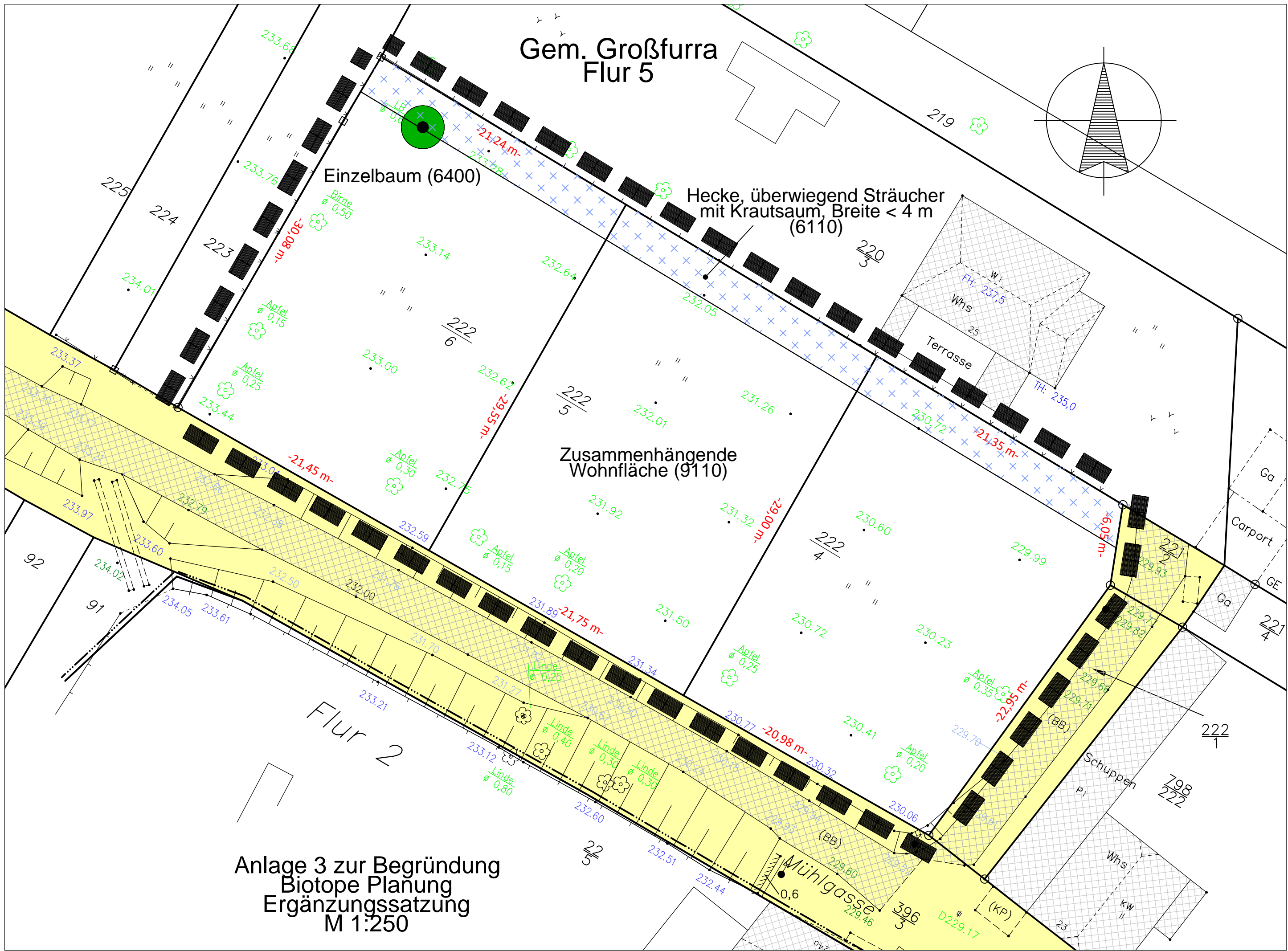
Hecke, überwiegend Sträucher
mit Krautsaum, Breite < 4 m
(6110)

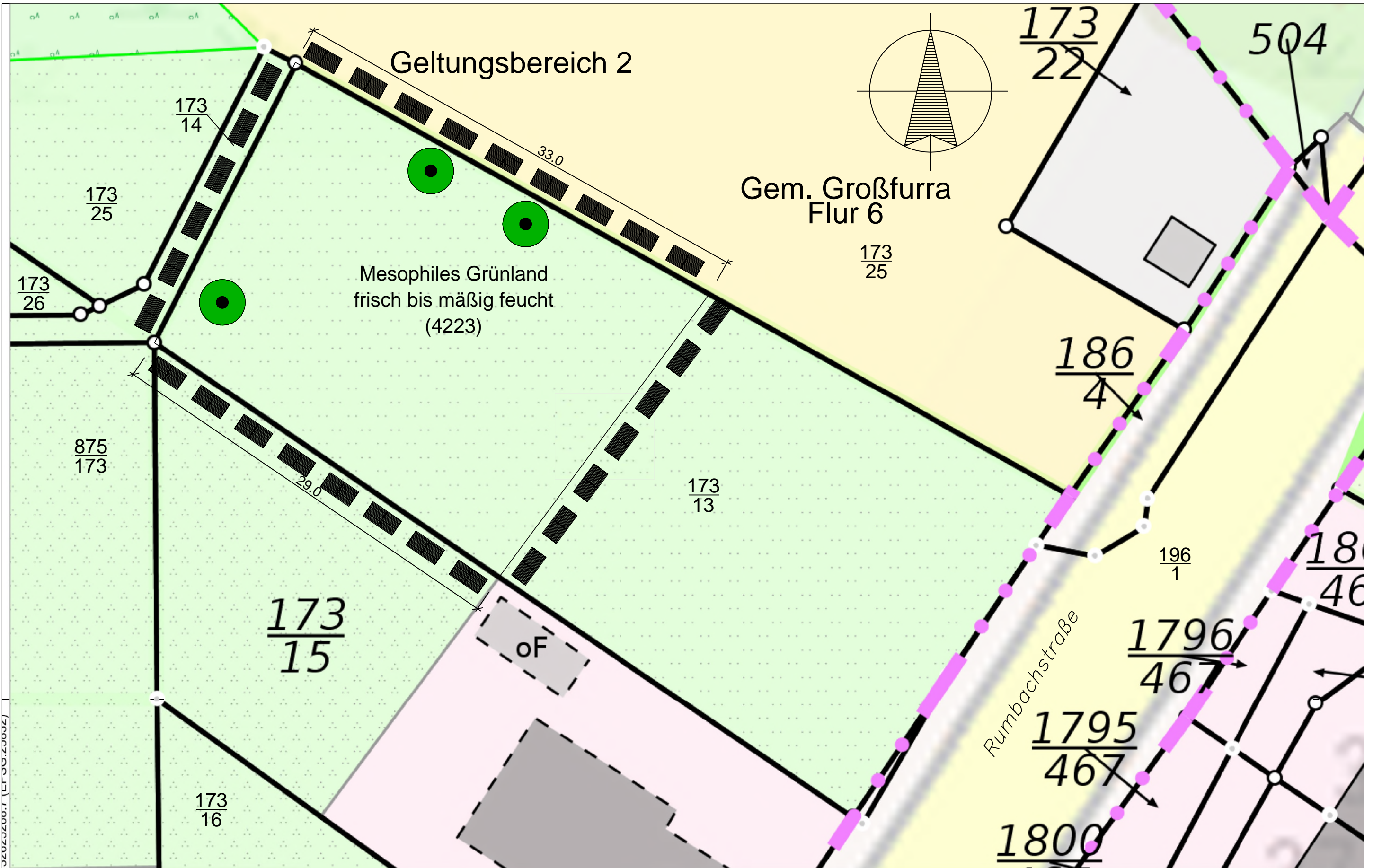
Zusammenhängende
Wohnfläche (9110)

Anlage 3 zur Begründung
Biotope Planung
Ergänzungssatzung
M 1:250

FLUR 2

Mühlgasse
0,6
396
3
D229.17





5695616.4 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

© basemap.de / BKG 2023



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
 Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 250 28.06.2023

Anlage 3 zur Begründung
 Biotop - Bestand
 Externe Ausgleichsmaßnahme M2



5695616.4 (EPSG:25832)

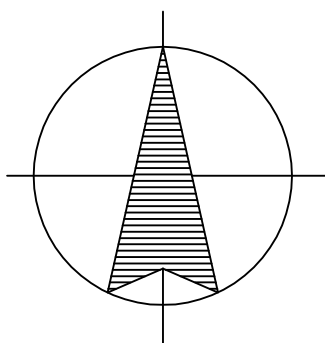
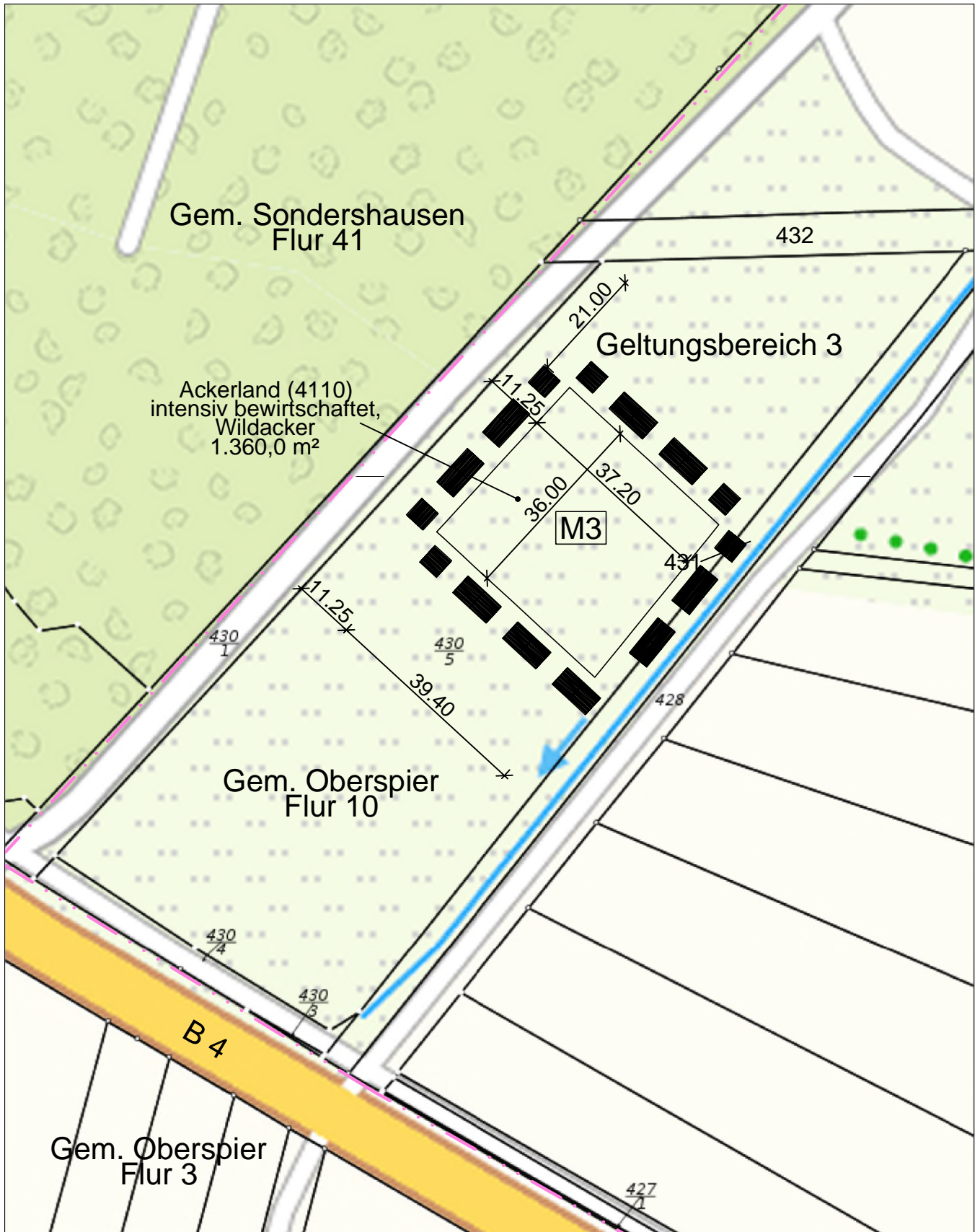
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

© basemap.de / BKG 2023

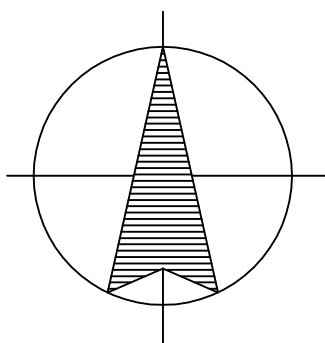
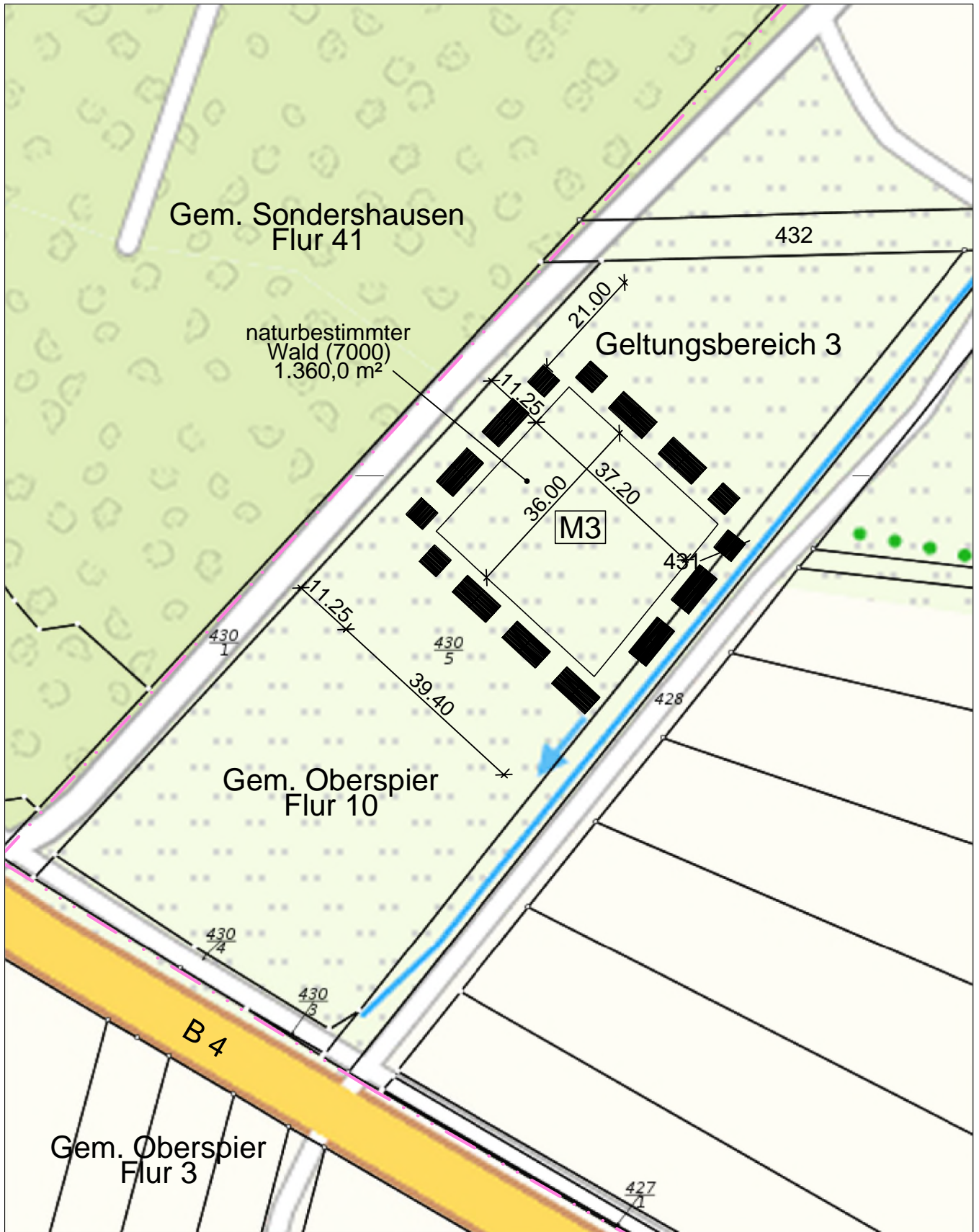


Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
 Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 250 28.06.2023

Anlage 3 zur Begründung
 Biotop - Planung
 Externe Ausgleichsmaßnahme M2



Anlage 3 zur Begründung
Biotope Bestand
Externe Ausgleichsmaßnahme M3



Anlage 3 zur Begründung
 Biotope Planung
 Externe Ausgleichsmaßnahme M3