

# **BEGRÜNDUNG**

zur

## **Ergänzungssatzung Nr. 13**

**„Große Furth II -**

**OT Großfurra“**

**- S a t z u n g -**

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

Gemeinde:  
Stadt Sondershausen  
Kyffhäuserkreis

Vertragspartnerin  
Tina Weber

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

**Planungsstand: 02. Mai 2024**

## Inhaltsverzeichnis

1. Sachstand .....	4
1.1 Geltungsbereich.. .....	4
1.2 Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung .....	4
1.3 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Ergänzungssatzung .....	4
1.4 Planungsstand .....	5
1.5 Planverfahren .....	5
1.6 Prägung durch bauliche Nutzung .....	6
1.6.1 Ortsteil Großfurra .....	6
1.6.2 Bebauungszusammenhang .....	6
1.6.3 Abgrenzung des Innenbereichs .....	6
1.6.4 Nähere Umgebung .....	6
1.6.5 Einfügungskriterien .....	7
1.7 Weitere Kriterien für die Zulässigkeit .....	8
1.7.1 Gesicherte Erschließung .....	8
1.7.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	10
1.7.3 Ortsbild .....	11
1.8 Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung .....	12
1.8.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung .....	12
1.8.2 Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung .....	12
1.8.3 Schutz von Natura 2000 – Gebieten .....	12
1.8.4 Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle .....	13
2. Allgemeine Angaben .....	13
2.1 Stadt Sondershausen .....	13
2.2 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) .....	13
2.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	14
3. Planinhalt und Festsetzungen .....	15
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
3.1.1 Grundfläche .....	15
3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
3.1.3 Garagen und Stellplätze .....	16
3.1.4 Nebenanlagen .....	16
3.1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	16

3.2	Kennzeichnungen .....	18
3.3	Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen .....	19
3.4	Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften .....	20
3.5	Hinweise zur Planung .....	20
4.	Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	21
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	21
4.2	Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit .....	22
4.3	Vermeidungsgebot .....	23
4.4	Bewertung der Eingriffsflächen .....	24
4.5	Bewertung der Kompensationsmaßnahmen .....	24
4.6	Artenschutzrechtliche Belange .....	26
5.	Flächenverteilung .....	27
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	27
6.1	Eigentumsverhältnisse .....	27
6.2	Städtebaulicher Vertrag .....	27
7.	Rechtsgrundlagen .....	27
	Anlage 1: Fotodokumentation Bestand 08/2023 .....	30
	Anlage 2: Bewertung der Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen	
	Anlage 3: Biotop – Bestand	
	Anlage 4: Biotop – Planung	

## **1. Sachstand**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Westen des Ortsteils Großfurra. Das Planungsgebiet liegt südlich der Straße „Große Furth“. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- im Norden: die Straße Große Furth (Großfurra 5 – 392)
- im Osten: ein bebautes Grundstück (Großfurra 5 – 670/193),
- im Süden: ein unbebautes Grundstück (Großfurra 5 – 195),
- im Westen: ein unbebautes Grundstück (Großfurra 5 – 191).

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 980 m<sup>2</sup> beinhaltet das Flurstück:

#### **Gemarkung Großfurra**

##### **Flur 5**

Flurstücks-Nr.: 671/193.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ergänzungssatzung befindet sich der Geltungsbereich 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.

Das Grundstück wird als Garten genutzt und ist mit einem Gartenhaus bebaut.

### **1.2 Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung**

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Grundstücks Großfurra 5 – 671/193. Sie beabsichtigt, auf ihrem Grundstück ein Einfamilienhaus zur eigenen Nutzung und eine Garage oder Carport zu errichten.

Die Stadt unterstützt das geplante Vorhaben. Die Vorhabenträgerin wird einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Sondershausen abschließen. 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 ein selbstgenutztes Einfamilienhaus und eine Garage oder Carport errichtet werden. Die Erschließung der zu bebauenden Fläche soll über die öffentlich gewidmete Sammelstraße „Große Furth“ erfolgen. Die Planung des Einfamilienhauses 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 innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung durchgeführt werden.

## 1.4 Planungsstand

Die Vorhabenträgerin stellte mit Schreiben vom 25.01.2023 den Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für eine Ergänzungssatzung. Der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 13 „Große Furth II - Ortsteil Großfurra“ wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 30.03.2023 gefasst und am 28.04.2023 im Amtsblatt 04/2023 „Sondershäuser Heimatecho“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Ergänzungssatzung wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 30.11.2023 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 22.12.2023 im Amtsblatt 12/2023 „Sondershäuser Heimatecho“. Die öffentliche Auslegung fand vom 08.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024 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 14.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Abwägungsbeschluss wird vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 02.05.2024 gefasst. In der gleichen Stadtratssitzung wird die Satzung beschlossen.

## 1.5 Planverfahren

Die Stadt Sondershausen plant, auf dem Flurstück Großfurra 5 – 671/193 Baurecht zu schaffen. Die Vorhabenträgerin bzw. Eigentümerin beabsichtigt, auf ihrem Grundstück ein Einfamilienhaus für den Eigenbedarf zu errichten. 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 Großen Furth sind dicht mit Gebäuden bebaut. Somit ist in der Umgebung des Planungsgebietes der bauliche Zusammenhang als Merkmal des Innenbereichs gegeben. Die Gebäude bilden eine wahrnehmbare Raumkante zur Begrenzung des Straßenraums.

### **1.6.3 Abgrenzung des Innenbereichs**

Die Grenze des (unbeplanten) im Zusammenhang bebauten Ortsteils verläuft von Norden kommend an der westlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Große Furth 33 (Flurstücke Großfurra 5 – 157/1), quert die „Große Furth“ in Richtung Südosten und verläuft weiter auf der westlichen Grundstücksgrenze des bebauten Flurstücks Großfurra 5 – 670/193, verspringt an deren Ende Richtung Osten und verläuft weiter auf der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Großfurra 5 – 195.

Der Grenzverlauf entspricht prinzipiell dem Verlauf der Grenze im „Bodenrichtwertsystem Thüringen“ (BORIS-TH) zwischen dem „baureifen Land“ in der Nutzungsart „gemischte Baufläche“ und den „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ in der Nutzungsart „Ackerland“ sowie den „Sonstigen Flächen“ in der Nutzungsart „Freizeitgartenfläche“. Eine Abweichung erfolgt nur im Bereich der bebauten Grundstücke Große Furth 35 (Großfurra 5 – 157/9 und 5 – 1752/157), da dieses Objekt auf der Grundlage eines rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtet wurde.

Die Grundstücke Reitbahn 1, Große Furth 30 und 32 südlich der Straße Große Furth sowie die Grundstücke Landgraben 1 und Große Furth 33 auf der Nordseite der Großen Furth liegen planungsrechtlich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Bebauung an der Großen Furth ist historisch gewachsen. Die bebauten Grundstücke Reitbahn 1, Landgraben 1, Große Furth 30, 32 und 33 liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Das Grundstück Große Furth 35 befindet sich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Große Furth I“.

Die einzubeziehende Fläche des Flurstückes 5 – 671/193 liegt bis zur Rechtsgültigkeit der Ergänzungssatzung planungsrechtlich im Außenbereich.

### **1.6.4 Nähere Umgebung**

Für die einzubeziehende Fläche sind die Grundstücke Reitbahn 1 sowie Große Furth 30 und 32 prägend. Diese Grundstücke gehören zum unbeplanten im Zusammenhang bebauten

Ortsteil. Diese Grundstücke sind mit Haupt- und Nebengebäuden sowie Nebenanlagen bebaut.

Auf der nördlichen Straßenseite liegen die Grundstücke Landgraben 1, Große Furth 33 und 35. Diese Grundstücke sind ebenfalls mit Hauptgebäuden, teilweise auch mit Nebengebäuden bebaut. Die Straße Große Furth stellt aufgrund Ihrer Breite eine Trennlinie im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar.

## **1.6.5 Einfügekriterien**

### **Art der baulichen Nutzung**

In der näheren Umgebung befinden sich folgende baulichen Anlagen:

1. Wohngebäude,
2. Garagen,
3. Nebengebäude in der Nutzungsart Abstellgebäude,
4. Nebenanlagen.

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

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die nach Luftbild ermittelten Grundflächen der Grundstücke in der näheren Umgebung, bestehend aus Gebäuden und Nebenanlagen, betragen:

- Große Furth 32: ca. 320 m<sup>2</sup>
- Große Furth 30: ca. 340 m<sup>2</sup>
- Reitbahn 1: ca. 640 m<sup>2</sup>.

Die auf der einzubeziehenden Fläche geplante Grundfläche von je 280 m<sup>2</sup> wird sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Wohnhaus Große Furth 32 weist eine Geschossigkeit von einem Normalgeschoss, einem Kellergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss auf.

Das Wohnhaus Große Furth 30 hat ein Normalgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Wohnhaus Reitbahn 1 hat zwei Normalgeschosse und ein Kellergeschoss.

Das Wohnhaus auf der einzubeziehenden Fläche wird mit zwei Normalgeschossen geplant. Die vorgesehene Geschossigkeit wird sich in die nähere Umgebung einfügen.

Die maximale Höhe des Wohnhauses Große Furth 32 beträgt ca. 12 - 13 m über der Straßenoberkante. Das Wohnhaus Große Furth 30 hat eine Höhe von ca. 8 – 9 m über der Straße. Das Wohnhaus Reitbahn 1 hat eine Höhe von ca. 15 – 16 m über der Straße. Das geplante Wohnhaus wird eine maximale Höhe von 10 - 11 m aufweisen. Es wird sich mit dieser Gebäudehöhe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Niveau der Baugrundstücke liegt etwa 1 m über der befestigten Oberfläche der Straße Große Furth.

### **Bauweise**

Die Wohngebäude Große Furth 32 und 30 sowie Reitbahn 1 wurden freistehend errichtet. Die Bebauung in diesem Abschnitt der Straße Große Furth ist in offener Bauweise entstanden.

Das geplante Wohnhaus soll freistehend errichtet werden. Es wird sich in die vorhandene Bauweise der näheren Umgebung einfügen.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wird durch die Lage der Hauptgebäude in der näheren Umgebung gekennzeichnet. Die Abstände der Gebäude zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen an der Großen Furth verringern sich von Ost nach West. Das Wohnhaus Reitbahn 1 ist ca. 14 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze an der Großen Furth entfernt. Das Haus Große Furth 30 liegt mit einer Gebäudeecke ca. 8 m, der Carport vor dem Wohnhaus 3 m entfernt. Das Wohnhaus Große Furth 32 weist eine Entfernung von ca. 5 m auf.

Dem Prinzip folgend soll die vordere Baugrenze einen Abstand von 4 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze aufweisen.

Die hinteren Außenwände der Wohngebäude liegen in der Reitbahn 1 ca. 32 m, in der Großen Furth 30 ca. 30 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die hintere Außenwand des Gebäudes Große Furth 32 ist nur ca. 19 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt. Es ergibt sich keine eindeutige hintere Baugrenze in diesem Bereich der Großen Furth.

Aus diesem Grund soll in der Ergänzungssatzung eine überbaubare Grundstücksfläche als „Baufenster“ festgesetzt werden. Die rückseitige Baugrenze soll 28 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen,

Das geplante Wohnhaus muss im „Baufenster“ eingeordnet werden, also in einer Tiefe zwischen 4 m bis maximal 28 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße Große Furth. Das vorhandene Gartenhaus soll sich innerhalb des Baufensters befinden, damit die Möglichkeit eröffnet wird, das Gartenhaus in das geplante Wohnhaus zu integrieren.

Auf dem Grundstück Große Furth 32 befinden sich Nebengebäude und Nebenanlagen hinter dem Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von ca. 53 m.

Die Garage und Nebengebäude für das geplante Wohnhaus 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 Große Furth ist ein innerörtlicher Abschnitt der Landesstraße L1034.

Die Straße ist asphaltiert und in ausreichender Breite so ausgebaut, dass sie von Fahrzeugen aller Art befahren werden kann.

Auf der nördlichen Straßenseite der Großen Furth führt ein gepflasterter Gehweg bis zur Einmündung des Saubornweges.

Das Gartengrundstück verfügt über eine Zufahrt. Im Rahmen der geplanten Bebauung des Grundstücks soll die Einfahrt an die östliche Grundstücksseite verlegt und neu hergestellt werden.

Das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Region Nord, stimmte in seiner Stellungnahme vom 22.01.2024 dem Vorhaben mit folgenden Forderungen, Auflagen und Hinweisen zu:



- Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Ortdurchfahrt von Großfurra. Insofern treffen die Festlegungen des § 24 Thüringer Straßengesetz nicht zu.
- Sind Leitungsverlegungen notwendig, die in den Bestand der Landesstraße eingreifen, ist ein separater Antrag im TLBV Region Nord zu stellen.
- Es ist zu prüfen inwieweit der Verteilerkasten zu versetzen ist.
- Infolge der baulichen Veränderungen im Vorhabengebiet darf den Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße kein Wasser zugeführt werden.
- Das Vorhabengebiet ist über eine Zufahrt von der L 1034 verkehrlich erschlossen. Diese soll in östlicher Richtung verlegt und neu errichtet werden. Der vorhandene Graben ist entsprechend zu verrohren. Die Zufahrtsbreite ist incl. Absenker auf 7 m zu begrenzen. Andere Breiten sind ausführlich zu begründen. Hier sind im Bauantragsverfahren entsprechende Planzeichnungen beim TLBV Region Nord einzureichen. Die Vorgaben der Stadt Sondershausen, als Baulasträger der Nebenanlagen auch genehmigende Behörde, zur Oberflächengestaltung der Zufahrt sind zwingend zu beachten. Die vorhandene Zufahrt ist entsprechend zurückzubauen. Weitere Einzelheiten zu straßenbautechnischen Forderungen werden im Bauantragsverfahren festgelegt.

Hinweis:

- Ausgleichsmaßnahmen entlang der L 1034 sind nicht statthaft.
- Es wird darauf verwiesen, dass für die Arbeiten im Straßenbereich eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der Verkehrsbehörde im Landratsamt des Kyffhäuserkreises einzuholen ist.
- Einer Lagerung von Baumaterialien auf der Landesstraße 1034 wird nicht zugestimmt.
- Bei einer künftigen Bepflanzung ist diese so zu gestalten und so zu unterhalten, dass sie sich im Einmündungsbereich der Zufahrt nicht sichtbehindernd auswirkt.
- Alle im Zusammenhang mit der Herstellung der Zufahrt entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers. Seitens der Straßenbauverwaltung werden keine Kosten übernommen.

### **Ingenieurtechnische Erschließung**

#### Trinkwasser

In der Straße Große Furth liegt eine Trinkwasser-Versorgungsleitung des TAZ Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes „Helbe-Wipper“. Von dieser Leitung zweigt der Hausanschluss für das Gartengrundstück ab. Der Wasserzähler ist in einem Zählerschacht installiert. Das geplante Einfamilienhaus kann an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

#### Schmutzwasser

In der Straße Große Furth befindet sich ein Mischwasserkanal DN 500 B. Der Mischwasserkanal ist im Eigentum des TAZ „Helbe-Wipper“ mit Sitz in Sondershausen.

Das bei der Nutzung des geplanten Wohnhauses anfallende Schmutzwasser soll direkt über einen Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze in den Mischwasserkanal in der Straße eingeleitet werden. Der Hausanschluss für das Grundstück ist bereits vorverlegt.

#### Regenwasser

Grundsätzlich könnte das Oberflächenwasser vom Grundstück in den Mischwasserkanal DN 500 B des TAZ „Helbe-Wipper“ eingeleitet werden.

Dem Grundsatz der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung und der Vermeidung der Vermischung von unverschmutztem Oberflächenwasser mit Schmutzwasser soll das unverschmutzte Regenwasser nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Ableitung von Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal wird von der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis nicht genehmigt. Aus diesem Grund soll das unverschmutzte Dachflächen- und Oberflächenwasser befestigter Flächen auf der einzubeziehenden Fläche zur Wiederverwendung gespeichert und/oder auf dem Grundstück verdunstet oder versickert werden.

#### Elektroenergieversorgung

In der Straße Große Furth befinden sich Elektroenergie-Versorgungsanlagen der Stadtwerke Sondershausen Netz GmbH. Die vorhandenen Wohnhäuser werden über Erdkabel versorgt. Das Gartengrundstück im Planungsgebiet verfügt ebenfalls über einen Hausanschluss. Das geplante Einfamilienhaus kann über die vorhandene Elektroenergie-Versorgungsanlage versorgt werden. Die Änderung des Hausanschlusses ist rechtzeitig bei den Stadtwerken Sondershausen Netz GmbH anzumelden.

#### Gasversorgung

Eine Gasversorgungsleitung VGM 150 PEh wurde in der Straße Große Furth verlegt. Die Gasleitung befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Sondershausen Netz GmbH.

Sofern die Bauherrin eine Gasversorgung wünscht, muss sie rechtzeitig eine Energiebedarfsanmeldung bei den Stadtwerken Sondershausen GmbH stellen.

#### Fernmeldeversorgung

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

## **1.7.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

#### **Belichtung**

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

Das geplante Wohngebäude soll 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**

Nördlich der einzubeziehenden Fläche befindet sich in einer Entfernung von 110 m zum geplanten Wohngebäude ein Metallbaubetrieb. Der Gewerbebetrieb hat sich etwa vor 5 Jahren in einer massiven Bestandshalle am Landgraben 7 niedergelassen. In unmittelbarer Nähe des Metallbaubetriebes befinden sich mehrere Wohngebäude, die vor der Gründung des Gewerbebetriebes errichtet und bewohnt wurden. Die Nutzung des Metallbaubetriebes incl. der Stellplätze sowie die Liefer- und Ladevorgänge müssen grundsätzlich so erfolgen, dass Benachbarte bzw. Dritte nicht durch nutzungsbedingte Umwelteinwirkungen, insbesondere Geräusche, erheblich belästigt werden. In der Baugenehmigung wurden konkrete Maßnahmen gemäß einer Schalltechnischen Begutachtung sowie Zeiten für Liefer- und Ladeverkehr festgelegt. Aus diesem Grund wird angenommen, dass die einzubeziehende Fläche an der Großen Furth nicht durch Gewerbelärm beeinträchtigt wird.

Bei der Beurteilung des Lärms gelten bei „Ergänzungssatzungen“ nicht die Planungsrichtpegel für Baugebiete gemäß DIN 18005.

Im betrachteten Bereich an der Großen Furth befinden sich keine Sport- oder Freizeiteinrichtungen. Das Planungsbereich wird nicht durch Sport- oder Freizeitlärm beeinträchtigt.

Die Straße Große Furth bildet die Ortsdurchfahrt Großfurra der Landesstraße L 1034. Die Straße ist auf beiden Straßenseiten mit Wohngebäuden angebaut. Im „Lärmaktionsplan“ der Stadt Sondershausen werden für die Ortsdurchfahrt Großfurra keine Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass der entstehende Verkehrslärm in der Straße Große Furth die Gesundheit der Anwohner nicht gefährdet.

Die Vorhabenträgerin hat beim Neubau des Einfamilienhauses die Möglichkeit, vorsorglich passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, wie den Einbau von Lärmschutzfenstern, Außenwände mit sehr guten Schalldämmmaßnahmen, die Anlage der Terrasse auf der lärmabgewandten Seite und den Einbau eines Lüftungssystems, damit die Fenster geschlossen bleiben können.

## **Gerüche und Stäube**

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

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

Die Vorhabenträgerin, die auf der einzubeziehenden Fläche ein Wohnhaus errichten will, müssen die möglicherweise auftretenden Geruchs- und Staubemissionen genauso dulden wie die Anwohner der Wohnbebauung im Bestand in 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 auf der Südseite der Straße Große Furth wird durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit steilen Sattel-, Walm- und Mansardenwalmdächern geprägt. Garagen und Nebengebäude weisen unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen auf.

Das geplante zweigeschossige Einfamilienhaus und Garage oder Carport werden sich in die vorhandene Bebauung einfügen und keinen Kontrast bilden. Das geplante Vorhaben wird

das Ortsbild nicht beeinträchtigen, sofern bei der Umsetzung auf eine ortsbildtypische Farbgebung der baulichen Anlagen geachtet wird.

## **1.8 Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung**

### **1.8.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung**

Am westlichen Abschnitt der Straße Große Furth befinden sich auf der südlichen Straßenseite drei Wohnhäuser, Garagen, ein Carport und mehrere Nebengebäude. Auf der nördlichen Seite der Großen Furth befinden sich ebenfalls drei Wohnhäuser, Garagen und Nebengebäude.

Das Planungsgebiet liegt auf der südlichen Straßenseite, gegenüber des Wohnhauses Große Furth 35. Diese Fläche soll über die vorliegende Ergänzungssatzung in den baulichen Innenbereich einbezogen werden. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Garage oder eines 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 verkehrsseitige und ingenieurtechnische Erschließung der Grundstücke an der Großen Furth ist vorhanden und gesichert.

Für den Ortsteil Großfurra existiert kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Somit stehen keine Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans der Ergänzungssatzung entgegen. Eine weitergehende Bauentwicklung in den Außenbereich ist nicht geplant. Die Ergänzungssatzung für ein geplantes Baugrundstück ist mit der geordneten Entwicklung des Ortsteils Großfurra vereinbar.

### **1.8.2 Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Bereich der einzubeziehenden Fläche sollen ein Einfamilienhaus und eine Garage oder Carport 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 einem weiteren Wohnhaus am Ortsrand von Großfurra beeinträchtigt werden könnten.

#### **1.8.4 Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle**

Von dem geplanten Vorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage oder Carport 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 km<sup>2</sup>.

### **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. Die Stadt Sondershausen stellt für das Jahr 2023 die finanziellen Mittel für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans bereit. Diese komplexe Planungsaufgabe wird einen längeren Bearbeitungszeitraum in Anspruch nehmen.

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 Ergänzungssatzung „Große Furth II“ steht folglich nicht den Festsetzungen 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 280 m<sup>2</sup> für das Baugrundstück festgesetzt. Die Festlegung der absoluten Größe der Grundfläche wird nach den baulichen Anlagen ausgerichtet, die von der Vorhabenträgerin geplant werden. Die festgelegte Grundfläche bildet die Basis für die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung. Auf den Baugrundstücken auf der Südseite der Großen Furth wurden folgende Flächen überbaut: ca. 320 m<sup>2</sup> (Große Furth 32), ca. 340 m<sup>2</sup> (Große Furth 30) und ca. 640 m<sup>2</sup> (Reitbahn 1). Die festgesetzte Grundfläche von 280 m<sup>2</sup> für das geplante Baugrundstück fügt sich in die Charakteristik der näheren Umgebung ein.

Die festgesetzte Grundfläche wird als Eingriffsfläche bewertet und mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. 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. Zur Flächenermittlung des „Baugrundstücks“ muss von der Grundstücksfläche die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als Fläche, die nicht überbaut werden darf, abgezogen werden. Im vorliegenden Fall ist somit das Flurstück im Geltungsbereich nicht vergleichbar mit den Flurstücken im näheren Umfeld.

Die Festlegung der absoluten Grundfläche ist eindeutig und nachvollziehbar. Im Plan Teil A wird die Grenze des Baugrundstücks zeichnerisch festgesetzt

##### **3.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

In der **textlichen Festsetzung 2.1** wird klargestellt, dass die überbaubare Grundstücksfläche in der **Planzeichnung** Teil A durch Baugrenzen festgesetzt wird. In der Lage der zeichnerisch festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche spiegelt sich der Bereich wider, in dem sich Hauptgebäude, hier ein Wohngebäude, in das nähere Umfeld einfügen wird. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, das vorhandene Gartenhaus 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. Es wird weiterhin klargestellt, dass

die Überbauung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die sich auf der Westseite des Baufensters anschließt, unzulässig ist.

### **3.1.3 Garagen und Stellplätze**

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

Nach der Festsetzung 3.2 ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ unzulässig. Diese Fläche bleibt der Entwicklung einer Feldhecke mit Krautsaum vorbehalten.

Die Errichtung von Garagen und PKW-Einstellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens „Garage“ oder „PKW-Einstellplatz“ muss jeweils im Einzelfall durch die Untere Bauaufsichtsbehörde entschieden werden.

### **3.1.4 Nebenanlagen**

Nach der **textlichen Festsetzung 4.1** sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zulässig, z. B. Rigolen oder Mulden-Rigolen. Gemäß der textlichen Festsetzung 4.2 muss die „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ von anderen Nebenanlagen freigehalten werden, damit sie ihren Zweck, der Anlage einer freiwachsenden Strauchhecke mit Krautsaum, erfüllen kann.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig. Eine einschränkende Festsetzung wird in der Ergänzungssatzung nicht getroffen. Über die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen muss im Rahmen eines Bauantragsverfahrens im Einzelfall durch die Untere Bauaufsichtsbehörde entschieden werden.

### **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 Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die zum Ausgleich der geplanten Eingriffe geeignet und notwendig sind.

Die Hauptmaßnahme stellt die Anpflanzung, Entwicklung und extensive Pflege von freiwachsenden Feldhecke mit Krautsaum an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze im Geltungsbereich dar. In der **Planzeichnung Teil A** sind dafür zwei „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit den Bezeichnungen M 1 und M 2 zeichnerisch festgesetzt. Die Maßnahmenfläche M 1 hat eine Größe von 96 m<sup>2</sup>, die Fläche M 2 eine Größe von 336 m<sup>2</sup>.

In der **textlichen Festsetzung 5.1** werden detaillierte Festlegungen für die Anlage der freiwachsenden Feldhecke mit Krautsaum auf der „Maßnahmenfläche M 1“ getroffen. Für die freiwachsende Feldhecke 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 32 Sträuchern abzüglich des Standortes eines vorhandenen Obstbaums, insgesamt 31 Sträucher.

Auf dem 1,5 m breiten Krautsaum auf der westlichen, nördlichen 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.

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 kann und als Überwinterungsmöglichkeit 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. Verrottet das Mahdgut, düngt es die Fläche. Der Boden soll aber möglichst karg bleiben. Bei der Verrottung kann es auch zu unerwünschter Schimmelbildung kommen.

Weiterhin werden Mindest-Pflanzqualitäten der Baumschulware festgelegt. Die zulässigen Arten der Laub- und Obstbäume sind in der „Artenauswahl“ (Festsetzung 5.6) aufgeführt.

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 **textlichen Festsetzung 5.2** wird die Kompensationsmaßnahme M 2 festgelegt. An der südlichen Grundstücksgrenze soll auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Bezeichnung M 2 eine weitere freiwachsende Hecke mit Krautsaum angepflanzt und entwickelt werden.

Die Hecke ist mehrreihig anzulegen. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen werden mit 1,5 m im Westen, 3,5 m im Süden und 3,0 m im Osten festgesetzt. Es sind 11 Reihen mit je 16 Pflanzstandorten geplant. Von den sich daraus ergebenden 176 Sträuchern werden 3 Stück für vorhandene Obstbäume abgezogen. Dazu kommen 2 Sträucher in Verlängerung der einreihigen Hecke. Es ergibt sich eine Gesamtzahl von 175 anzupflanzenden Sträuchern. Der Pflanzabstand in der Reihe soll wiederum nicht größer als 1,0 m sein.

In den äußeren Reihen an allen Seiten der Feldhecke sind Arten geringer bis mittlerer Wuchshöhe zu verwenden. Im inneren Bereich der Hecke sind dann Arten mittlerer bis hoher Wuchshöhe zu verwenden, sodass sich eine Staffelung ergibt.

Die anzulegenden Krautsäume ergeben sich aus den Abständen der Pflanzstandorte zu den Grundstücksgrenzen: im Westen 1,5 m, im Süden 3,5 m und im Osten 3,0 m. An der Nordseite ist ein 3,8 m breiter Krautsaum anzupflanzen.

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der freiwachsenden Feldhecke mit Krautsaum auf der Maßnahmenfläche M 2 entsprechen denen in der Festsetzung 5.1.

Im Bereich der neu anzulegenden Feldhecken befinden sich insgesamt 6 Laub- oder Obstbäume. Diese sind nach **Festsetzung 5.3** zu erhalten und in die Feldhecken mit

Krautsäumen zu integrieren. In der **Planzeichnung Teil A** werden sie als „zu erhaltende Bäume“ zeichnerisch festgesetzt.

In der **Festsetzung 5.4** wird festgelegt, dass die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf den Maßnahmenflächen M1 und M 2 spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes erfolgen muss. Als Pflanzperiode gelten das Frühjahr und der Spätherbst.

Die nach Festsetzungen anzupflanzenden Feldhecken mit Krautsäumen sowie die im Bereich der Hecke vorhandenen Laub- und Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten Gehölze trotzdem abgängig sein, sind diese umgehend in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Ersatzpflanzen sind ebenfalls der „Artenauswahl“ zu entnehmen.

Die zulässigen standortheimischen und regionaltypischen Laubsträucher, nach Wuchshöhe geordnet, sowie Laub- und Obstbäume sind in der „Artenauswahl“ der **textlichen Festsetzung 5.5** aufgeführt.

### **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 Kalibergwerkes „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 Schief lagen. Bei der Planung von baulichen Anlagen, insbesondere von größeren Gebäuden, ist deren Verträglichkeit gegenüber den prognostizierten Veränderungen an der Erdoberfläche zu prüfen.

Die LMBV mbH, Sanierungsbereich Kali-Spat-Erz, hat vom Markscheider bei der Glückauf-Vermessung GmbH nachfolgende Stellungnahme vom 20.12.2023 zum Planungsgebiet übermittelt:

*„Das Bebauungsgebiet "Große Furth 11" der Stadt Sondershausen liegt im bergbaulichen Einflussbereich des ehemaligen Kalibergwerkes und jetzigen Steinsalzbergwerkes Sondershausen. Der gekennzeichnete Bebauungsbereich ist bergmännisch nicht unterbaut. Die nächstgelegenen Abbaue liegen 200 m nördlich bzw. 100 m südlich. Abbaue sind im Lagerstättenhorizont in einer Teufe von 700 m in den Jahren 1961 -1989 aufgefahrenen worden. Die älteren, aber längst abgeworfenen Abbaue hatten Insbesondere in der Vergangenheit geomechanischen Einfluss auf die Tagesoberfläche. Gegenwärtig und in Zukunft wirken sie aber nur noch unbedeutend nach. In den meisten nord- und nordöstlich gelegenen Abbauen ist bis ca. 1965 Spülversatz eingebracht worden. Nach Abbaubeendigung 1990 wurde im südlichen Bereich bis 2004 und im nördlichen Bereich bis 2010 ebenfalls Spülversatz eingebracht. Gegenwärtig erfolgt der Versatz der wenigen noch verbliebenen unversetzten Abbaue im Einwirkungsbereich.“*

*Zur Bewertung des bergbaubedingten Bewegungsprozesses der Tagesoberfläche werden in regelmäßigen Zeitabständen markscheiderische Feinmessungen über dem gesamten Grubenfeld durchgeführt. Im Bereich der betroffenen Flurstücke werden die NN-Höhen der dortigen Festpunkte seit vielen Jahren beobachtet Die letzte Messung wurde im Jahr 2023 durchgeführt, für 2024 ist eine Wiederholungsmessung 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 südlich des Planungsgebietes jeweils eine Senkungsmulde ausgebildet hat. Die ca. 500 m entfernte nördliche Senkungsmulde hat in der Vergangenheit das Planungsgebiet maßgeblich beeinflusst. Grundsätzlich verlief und verläuft der Senkungsprozess langsam und stetig. Die bisher nachgewiesenen Gesamtsenkungen weisen einen Betrag von kleiner 0,4m aus. Die bisher nachgewiesenen Gesamtsenkungen bedingen eine Schiefelage von 2 mm/m in Richtung Norden.

Unter Berücksichtigung von vorhandenen Restsenkungen ist mit einer maximalen Zunahme der Gesamtsenkungen in den nächsten Jahrzehnten von 0,2 m auf dann 0,6 m zu rechnen. Hieraus resultieren maximale Schiefelagen von kleiner 1 mm/m in Richtung Norden.

2. Die Geschwindigkeit der Absenkung der Tagesoberfläche beträgt gegenwärtig kleiner 5 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. Zur Planung von hochempfindlichen Industrieanlagen sollte vorab eine präzisierte markscheiderische Stellungnahme abgefordert 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 im Bebauungsplan nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen werden. Diese Regelung ist auch für Ergänzungssatzungen zutreffend.

Da sich der Geltungsbereich in einem Gebiet befindet, aus dem archäologische und paläontologische Funde bekannt sind, muss mit weiteren Zufallsfunden im Planungsgebiet gerechnet werden. Gemäß **Festsetzung 7.1** soll aus diesem Grund der Beginn der Erdarbeiten einer der für die Archäologie zuständigen Stelle, hier das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologie, Weimar, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis, Sondershausen, rechtzeitig angezeigt werden, damit von behördlicher Seite eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

In der **textlichen Festsetzung 7.2** 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 7.3** 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 zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG getroffen werden können.

### **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 Bauinteressentin die Vorschriften, die allgemein für Bauvorhaben in Sondershausen gelten.

Die Hinweise beziehen sich auf folgende Themen:

- Anzeigepflicht archäologischer und paläontologischer Zufallsfunde sowie von Münzfunden,
- Standort außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Wasser- und Heilquellenschutzgebieten,
- Abwasserbeseitigung, Versickerung von Niederschlagswasser und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Umgang mit gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen,
- Anzeigepflicht von geologischen Untersuchungen, wie Erdaufschlüsse und größere Baugruben und Pflicht zur Übergabe der Untersuchungsergebnisse,
- im Planungsgebiet sind keine altlastverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst,
- 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,
- Informationspflicht beim Auffinden von Kampfmitteln und Sicherung der Fundstelle,
- Schutzmaßnahmen gegen Baulärm,
- Einhaltung der Abstandsregelungen für Pflanzmaßnahmen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz,
- Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen.

### **3.5 Hinweise zur Planung**

Im **Text Teil B** wird im Punkt 9. darauf hingewiesen, dass die Stadt Sondershausen mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag über die Kostenübernahme und Durchführung folgender Leistungen abschließt:

- städtebauliche Planung einschließlich der Kosten für die Verfahrensdurchführung,
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen incl. der dauerhaften extensiven Pflege der Feldhecken mit Krautsäumen.

Der Vertrag liegt in Schriftform zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vor.

## 4. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

### 4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am westlichen Ortsrand von Großfurra an der südlichen Straßenseite der Großen Furth.

Das Grundstück, das in den Innenbereich einbezogen werden soll, hat eine Fläche von 980 m<sup>2</sup>. Es wird als Garten genutzt. Ende der 1990er Jahre wurde ein massives Gartenhaus als Ersatz für ein baufälliges Gartenhaus mit Baugenehmigung errichtet. Südlich an das Gartenhaus schließt sich ein Gebüsch aus Blütensträuchern an (Flieder, Forsythie). An der westlichen Grundstücksgrenze und im rückwärtigen Bereich des Gartens befinden sich insgesamt 7 hochstämmige Obstbäume (Süßkirsche, Apfel, Mirabelle, Birne) und ein Laubbaum (Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*). Im vorderen Bereich stehen noch die Hauptstämme von zwei abgestorbenen Obstbäumen (Süßkirsche).

Nachfolgend wird der Bestand auf der Fläche, auf dem der Eingriff geplant ist, bewertet. Der Bestand im Geltungsbereich wird in der Anlage 3 zur Begründung Biotop – Bestand dargestellt.

Schutzgut Mensch: Der Garten im Planungsgebiet dient in der jetzigen Bewirtschaftungsform überwiegend der Erholung. Der Obstanbau spielt eine untergeordnete Rolle.

Von der Großen Furth zweigt in einer Entfernung von ca. 100 m der Saubornweg ab. Der asphaltierte Feldweg führt in die freie Feldflur westlich von Großfurra. Der Feldweg kann für Wanderungen und Radwanderungen in Richtung Hainleite genutzt werden.

In einer Entfernung von etwa 700 m Fußweg vom Standort 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.

Schutzgut Pflanze: Das Grundstück im Geltungsbereich wird seit Jahrzehnten als Garten genutzt. Die Bodenvegetation besteht aus Gräsern und Kräutern. Sie wird regelmäßig gemäht, also intensiv gepflegt. Im Bereich des Gartenhauses wurde ein Gebüsch aus Blütensträuchern (Flieder, Forsythie) angelegt. An der straßenseitigen Grundstücksgrenze befinden sich zwei Schnitthecken (Liguster - *Ligustrum vulgare*). An der westlichen Grundstücksgrenze und im rückwärtigen Bereich befindet sich ein älterer Baumbestand aus 7 hochstämmigen Obstbäumen (3x Süßkirsche, 1x Apfel, 2x Mirabelle, 1x Birne) und einem Laubbaum (Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*). Aufgrund des partiellen Baum- und Strauchbestandes wird das gesamte Biotop als überdurchschnittlich strukturreicher Garten in Nutzung eingestuft.

Biotop: Garten in Nutzung (9351) mit der Ausprägung überdurchschnittlich strukturreich, Bedeutungsstufe: 25

Schutzgut Tier: Der Garten korrespondiert mit den in direkter Umgebung vorhandenen Gartenflächen im südlich und östlich des Geltungsbereichs. Dieser Lebensraum wird durch die westlichen und weiter südlich angrenzenden Ackerflächen 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 (Schmetterlinge, Fang- und Springschrecken, Käfer, Haut- und Netzflügler, Spinnentiere) sowie weniger Kleinsäuger (Igel, Maulwurf, Maus-Arten).

Schutzgut Boden: Die unbebaute Gartenfläche 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. Vorbelastungen des Bodens, z. B. infolge von Verdichtung, sind nur im Bereich des Gartenhauses und der Grundstückszufahrt gegeben.

Schutzgut Wasser: Die unbebaute Gartenfläche steht vollständig der Versickerung von Niederschlagswasser und damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Auch das Oberflächenwasser vom Gartenhaus und der Zufahrt wird auf der unbebauten Gartenfläche versickert.

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. Durch die Lage am westlichen Ortsrand ist eine gute Durchlüftung gewährleistet. Einzelbäume und Sträucher verbessern aufgrund von Verdunstung und Verschattung das Lokalklima des Gartens.

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 vorhanden. Das Wippertal ist ein altes Siedlungsgebiet. Südöstlich von Großfurra sind prähistorische Funde bekannt.

## **4.2 Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit**

Schutzgut Mensch: Durch den Bau eines Einfamilienhauses und einer Garage im Geltungsbereich wird die Gartenfläche, die vollständig der aktiven Erholung diene, deutlich eingeschränkt. Die Erholungsfunktion der Gartenflächen auf den Nachbargrundstücken und in der Umgebung wird dagegen nicht beeinträchtigt.

Der Feldweg Saubornweg in der Nähe des Standortes wird durch die geplante Wohnbebauung in seiner Nutzbarkeit als Wander- und Radweg ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Potentiale des Schwimmbades von Großfurra zur Erholung und sportlichen Betätigung werden durch das geplante Einfamilienhaus ebenfalls nicht eingeschränkt.

Schutzgut Pflanze: Das Biotop der überdurchschnittlich strukturreichen Gartenfläche in Nutzung wird durch den Bau des Wohnhauses mit Terrasse und der Garage mit Zufahrt in seiner Größe deutlich reduziert. Nach einem späteren Rückbau dieser Gebäude könnte die Bodenvegetation durch Ansaat in einem kürzeren Zeitraum (2 - 5 Jahre) wiederhergestellt werden. Für die Entwicklung eines hochstämmigen Laub- oder Obstbaumes als Ersatzpflanzung für einen abgängigen Baum muss ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt werden.

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

Schutzgut Boden: Der Boden wird für die Herstellung von Bodenplatten und Frostschrüben 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 dem Grundstück versickert werden. 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 dem Grundstück versickert werden. Das Oberflächenwasser steht damit der Grundwasserneubildung weiter zur Verfügung bzw. wird zur Wiederverwendung, vorrangig der Bewässerung der Gartenfläche, gespeichert.

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

Schutzgut Landschaft: Das geplante zweigeschossige Einfamilienhaus 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 können archäologische und/oder paläontologischen Zufallsfunde nicht ausgeschlossen werden. Eine der für die Archäologie zuständigen Stelle muss deshalb rechtzeitig vor Baubeginn informiert werden, damit die Arbeiten denkmalfachlich begleitet werden können. Auf die Meldepflicht von archäologischen und/oder paläontologischen Zufallsfunde sowie Münzfunden wird in der Ergänzungssatzung ausdrücklich hingewiesen.

### **4.3 Vermeidungsgebot**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem eigenen Gartengrundstück ein selbstgenutztes Einfamilienhaus zu errichten. Sie stammt aus Großfurra und wohnt dort derzeit zur Miete. 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 Schaffung des Baurechts auf einem Gartengrundstück resultiert aus dem Eigenbedarf des Ortsteils. Die vorliegende Ergänzungssatzung eröffnet die Möglichkeit, eine einzelne Fläche in den Innenbereich einzubeziehen. Eine komplette Vermeidung des Vorhabens würde dazu führen, dass sich die bauwillige Familie ein Baugrundstück in einem anderen Ortsteil oder in einer anderen Gemeinde suchen würden. Durch die Ergänzungssatzung und die Realisierung des Einfamilienhauses werden die Familienmitglieder 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 werden in der Tabelle Anlage 2 zur Begründung entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells bewertet.

#### **4.5 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen**

Zum Ausgleich für den geplanten Eingriff werden Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich geplant. Die Zielbiotope werden in der Anlage 4 zur Begründung Biotope – Planung grafisch dargestellt.

##### Kompensationsmaßnahme A 1: Anpflanzung einer einreihigen Feldhecke mit Krautsaum

An der westlichen Grundstücksseite auf der „Maßnahmenfläche M 1“ soll eine einreihige, freiwachsende Feldhecke 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 ergeben sich 32 Sträucher abzüglich eines Strauches für einen vorhandenen Obstbaum, demnach insgesamt 31 Sträucher anzupflanzen.

Es sind standortheimische Straucharten geringer bis mittlerer Wuchshöhe (1,0 – 3,0 m) zu verwenden. Die zulässigen Arten werden in der Artenauswahl Punkt 5.5 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Auf der westlichen, nördlichen und östlichen 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) 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:	Feldhecke, überwiegend Sträucher (6110), mit Krautsaum (< 4,0 m)
Bedeutungsstufe:	35.

##### Kompensationsmaßnahme A 2: Anpflanzung einer mehrreihigen Feldhecke mit Krautsaum

Im südlichen Bereich des Grundstücks soll eine mehrreihige, freiwachsende Feldhecke mit Krautsaum angepflanzt und entwickelt werden.

Die äußeren Pflanzstandorte in den Reihen sollen im Westen einen Abstand von 1,5 m, im Süden von 3,5 m und im Osten von 3,0 m von den Grundstücksgrenzen aufweisen. Die Abstände zwischen den Reihen sollen 1,0 m betragen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern in der Reihe soll ebenfalls 1,0 m betragen. Es sind 11 Reihen mit je 16 Sträuchern anzulegen. Es ergibt sich eine Zahl von 176 Sträuchern abzüglich von 3 Standorten



vorhandener Obstbäume zuzüglich von 2 Sträuchern in Verlängerung der einreihigen Feldhecke (Maßnahme A 1), somit sind insgesamt 175 Sträucher anzupflanzen.

Es sind standortheimische Straucharten zu verwenden. In den äußeren 3 Reihen auf allen Seiten der Feldhecke sind Arten mit einer geringen bis mittleren Wuchshöhe (1,0 – 3,0 m) zu verwenden. Somit wird ein Mantelstreifen entwickelt. Im inneren Bereich der Hecke können Arten mittlerer bis höherer Wuchshöhe (2,0 – 7,0 m) verwendet werden. Die zulässigen Arten werden in der Artenauswahl Punkt 5.5 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Auf allen Seiten der Hecke ist ein Krautsaum anzulegen: im Westen 1,5 m breit, im Süden 3,5 m, im Osten 3,0 und Norden 3,8 m. Zur Entwicklung standorttypischer Gras- und Staudenfluren muss die Ansaat mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern (Regio-Saatgut) erfolgen. Der Krautsaum soll extensiv gepflegt werden. Der Saum ist einmal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut soll, wie in der Maßnahme A 1 beschrieben, für 3 – 7 Tage auf der Fläche verbleiben und danach entfernt werden.

Biotoptyp: Feldhecke, überwiegend Sträucher (6110), mit Krautsaum  
(> 4,0 und < 20,0 m)  
Bedeutungsstufe: 40.

Die anzulegenden Feldhecken mit Krautsäumen, die extensiv gepflegt werden, sind von mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung durch folgende Faktoren:

- Vernetzung zwischen Offenflächen im Außenbereich und Gartenflächen,
- Verbesserung des Kleinklimas, z. B. durch Anhebung der Bodentemperatur im Winter und Verschattung im Sommer,
- günstige Beeinflussung des Wasserhaushalts durch Speicherung des Regenwassers,
- Minderung der Winderosion,
- Filterung von Stäuben,
- die Umwandlung von Kohlendioxid in Sauerstoff durch Photosynthese,
- Teillebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel, Kleinsäuger usw.,
- Erhöhung der Artenvielfalt,
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Ergänzung der Ortsrandbegrünung.

Die Feldhecken mit Krautsäumen sollen spätestens in der 2. Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes angelegt werden.

Im Bereich der „Maßnahmenflächen M 1“ und „M 2“ befinden sich insgesamt 6 Laub- und Obstbäume, die erhalten und in die Feldhecken mit Krautsäumen integriert werden sollen.

Durch die konkrete Festlegung der zulässigen Grundfläche von 280 m<sup>2</sup> auf dem Baugrundstück wird sichergestellt, dass eine Gartenfläche von 267 m<sup>2</sup> erhalten bleibt. Durch diese beiden Maßnahmen werden weitere Eingriffe in den Naturhaushalt im Geltungsbereich vermieden.

### **Zusammenfassung**

Durch die beschriebene Kompensationsmaßnahme A 1, also der Anlage und Entwicklung einer einreihigen, freiwachsenden Feldhecke mit Krautsaum, und der Kompensationsmaßnahme A 2, der Anpflanzung und Entwicklung einer mehrreihigen, freiwachsenden Feldhecke mit Krautsaum wird der geplante Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch bei einem Kompensationsverhältnis von 1 : 1 vollständig ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen A 1

und A2 sollen im Geltungsbereich auf dem Grundstück vorgenommen werden, auf dem auch die Eingriffe geplant sind, also in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort.  
Für die Beurteilung der geplanten Biotope wird eine Entwicklungsdauer von 30 Jahren angesetzt.

#### **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 hochstämmige Obst- und Laubbäume. Die älteren Obst- und Laubbäume könnten eventuell als Nistgelegenheiten dienen. Die Bäume, die nicht als zu erhalten festgesetzt sind, 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 der Gartenbrache, auf der 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). – Im Garten wurde ein massives Gartenhaus errichtet, das erhalten werden soll. Die vorgenannten Artenschutzmaßnahmen werden erst relevant, wenn am bestehenden Gartenhaus oder 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. Sollte während der Abbruch- oder Umbauarbeiten Vorkommen der geschützten Tiere festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde ist 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 <sup>2</sup>	%
Baufläche	547	55,8
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	433	44,2
<b>Summe</b>	<b>980</b>	<b>100,0</b>

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 6.1 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück im Geltungsbereich, Großfurra 5 – 671/193, befindet sich im Privatbesitz der Vorhabenträgerin.

### 6.2 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Sondershausen hat mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die Vertragspartnerin der Stadt Sondershausen verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und Kostenübernahme folgender Leistungen: die städtebauliche Planung einschließlich der Kosten für die Durchführung des Planverfahrens sowie Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der dauerhaften extensiven Pflege. Der Vertrag in Schriftform liegt zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vor. (s. auch 3.5 Hinweise zur Planung)

## 7. Rechtsgrundlagen

Der Entwurf der 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. 3 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. 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- 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. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- 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 07.12.2022 (GVBl. S. 473),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127),
- 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. 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285),
- Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121),
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735),

- Thüringer 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 08/2023



Blick von der Grundstückszufahrt auf das Gartenhaus.



Das Gartenhaus aus Richtung Süden.



Die östliche Giebelseite des Gartenhauses.



Die östliche Grundstücksseite, rechts Ziersträucher, dahinter Obstbäume.



Der mittlere Grundstücksbereich mit Gebüsch aus Ziersträuchern, dahinter zwei Mirabellen.



Der rückwärtige Grundstücksbereich mit Süßkirsche, Birne und Bergahorn.



Das Nachbargebäude Große Furth 32, rechts das Gartenhaus.



Das Wohngebäude Große Furth 30 auf der südlichen Straßenseite.



Das Mehrfamilienhaus Reitbahn 1 im näheren Umfeld des Planungsgebietes, Ansicht von der Großen Furth.

(Fotos: Eike Nickol)



Anlage 2 zur Begründung  
Ergänzungssatzung Nr. 13 "Große Furth II - OT Großfurra"  
- Satzung -

<b>BEWERTUNG DER EINGRIFFSFLÄCHEN</b>							
<b>Planung: Ergänzungssatzung Nr. 13 "Große Furth II - Ortsteil Großfurra"</b>							
<b>Entwurf</b>							
Eingriffs- fläche	Flächen- größe  (m <sup>2</sup> )	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Eingriffs- schwere	Flächen- äquivalent  Wertverlust  (m <sup>2</sup> )
		Biotoptyp	Bede- tungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bede- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G = F - D	H = B x G
E 1 Wohnhaus, Terrasse, Stellplätze, Garagen, Zufahrt (Planung)	240,0	Garten in Nutzung (9351) - überdurchschnittlich strukturreich, intensive Pflege	25	zusammenhängende Wohnfläche (9110) - V - versiegelt, Gebäudefläche	0	-25	-6.000,0
E 2 Gartenhaus, (Bestand)	40,0	Garten in Nutzung (9351) - V - versiegelt, Gebäudefläche	0	zusammenhängende Wohnfläche (9110) - V - versiegelt, Gebäudefläche	0	0	0,0
<b>Summe</b>	<b>280,0</b>						<b>-6.000,0</b>

Anlage 2 zur Begründung  
Ergänzungssatzung Nr. 13 "Große Furth II - OT Großfurra"  
- Satzung -

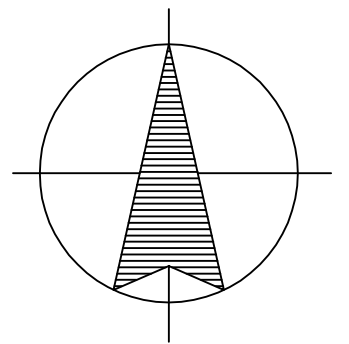
<b>BEWERTUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN</b>							
Planung: Ergänzungssatzung Nr. 13 "Große Furth II - Ortsteil Großfurra" Entwurf							
Maßnahme	Flächen- größe  (m <sup>2</sup> )	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz  Auf- wertung	Flächen- äquivalent  Wert- zuwachs (m <sup>2</sup> )
		Biotoptyp	Bede- tungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bede- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G = F - D	H = B x G
A 1 Feldhecke mit Krautsaum (32,0 m * 3,0 m) =	96,0	Garten in Nutzung (9351) - durchschnitt- lich strukturreich, intensive Pflege	25	Feldhecke, überwie- gend Büsche (6110) - < 4,0 m	35	10	960,0
A 2 Feldhecke mit Krautsaum 17,3 * 19,4 m <sup>2</sup>	336,0	Garten in Nutzung (9351) - durchschnitt- lich strukturreich, intensive Pflege	25	Feldhecke, überwie- gend Büsche (6110) - > 4,0 und < 20,0 m	40	15	5.040,0
A 3 Erhaltung Gartenfläche	268,0	Garten in Nutzung (9351) - durchschnitt- lich strukturreich, intensive Pflege	25	zusammenhängende Wohnfläche (9110) - Hausgarten, durchschnittlich strukturreich, intensive Pflege	25	0	0,0
<b>Summe</b>	<b>700,0</b>						<b>6.000,0</b>

**Flächen:**

**Geltungsbereich:** 700,0 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche + 280,0 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche = 980 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



Maßstab 1:250



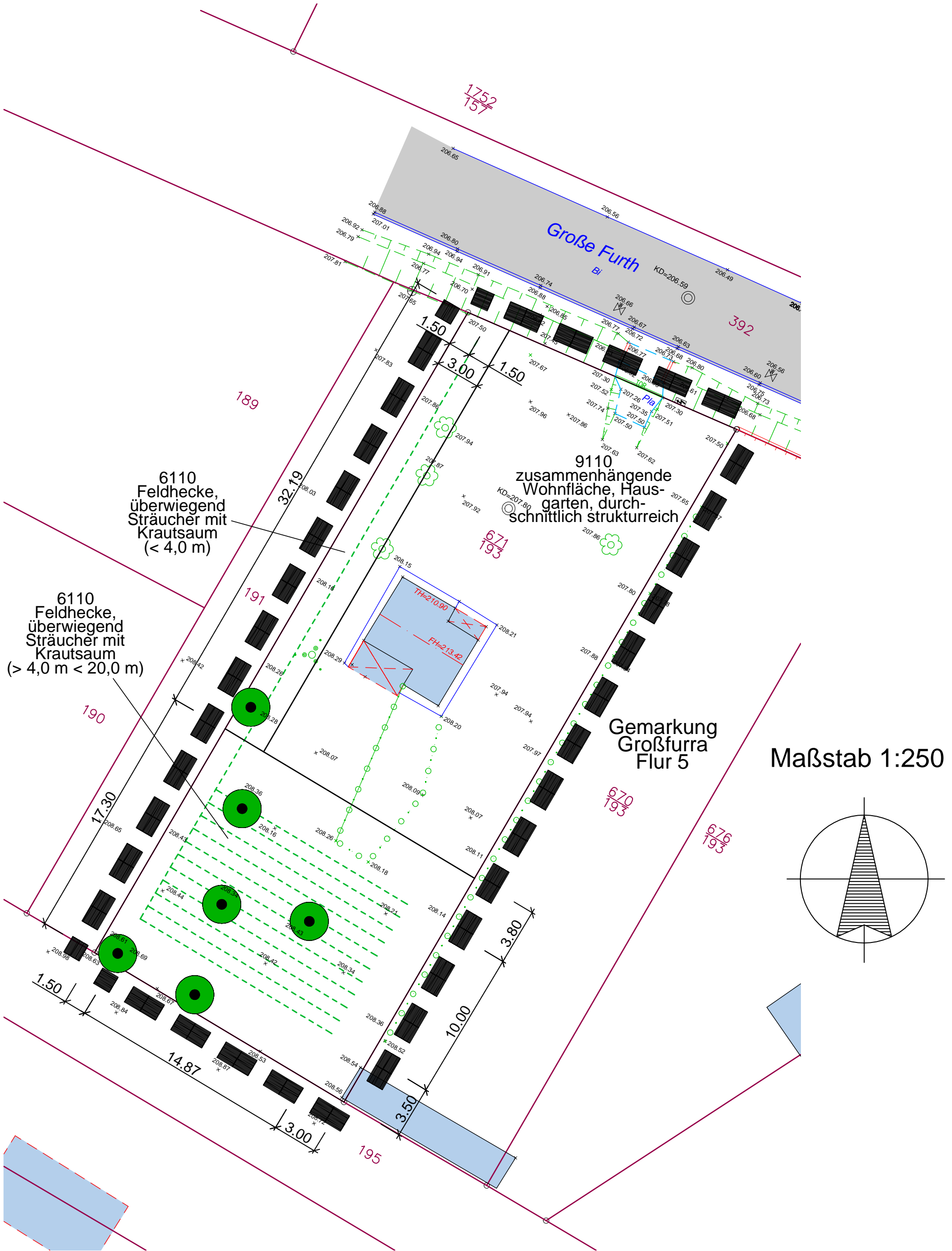
STADT SONDRERSHAUSEN

Ergänzungssatzung Nr. 13

"Große Furth II - OT Großfurra"

Anlage 3 zur Begründung

Biotope - Bestand



STADT SONDRERSHAUSEN

Ergänzungssatzung Nr. 13

"Große Furth II - OT Großfurra"

Anlage 4 zur Begründung

Biotope - Planung