BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 34

mit integrierter Grünordnung

„Gerhart-Hauptmann-Straße“ (WA)

der Stadt Sondershausen

- S a t z u n g -

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde:
Stadt Sondershausen
Kyffhäuserkreis

Vertragspartner
Wolfgang und Edelgard Nucke
Gerhart-Hauptmann-Straße 19
99706 Sondershausen

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

Planungsstand: 20. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Sachstand 4

1.1 Geltungsbereiche 4
1.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 4
1.3 Ziel, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans 5
1.4 Altplanungen 5
1.5 Planungsstand und Planverfahren 6

1.5.1 Planungsstand 6
1.5.2 Planverfahren 6

2. Übergeordnete Planungen 8

2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) 8
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) 10
2.3 Landschaftsplan (LP) 11

3. Bestand 12

3.1 Topographie 12
3.2 Geologie und Bergbau 12
3.3 Altlasten, Bodenschutz und Altmunition 14
3.4 Wasserhaushalt 15
3.5 Vorhandene Flächennutzung 15
3.6 Vorhandene Bebauung 15
3.7 Verkehrserschließung 16
3.8 Ingenieurtechnische Erschließung 17
3.9 Archäologie und Denkmalschutz 17

4. Planinhalt und Festsetzungen 18

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 18

4.1.1 Art der baulichen Nutzung 18
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 20
4.1.3 Bauweise 21
4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen 21
4.1.5 Größe der Baugrundstücke 21
4.1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 21
4.1.7 Stellplätze und Garagen 22
4.1.8 Nebenanlagen 22
4.1.9 Verkehrsflächen 22
4.1.10 Versorgungsanlagen 23
4.1.11 Hauptversorgungsleitungen 23
4.1.12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 23
4.1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 24

4.2 Kennzeichnungen ……..25
4.3 Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen …….. 26
4.4 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften 26
4.5 Hinweise zur Planung …….. 27

5. Flächenverteilung …..... 28

6. Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen ……... 28

7. Maßnahmen zur Verwirklichung …..... 29

7.1 Bodenordnung …..... 29
7.2 Verkehrserschließung ……..... 29
7.3 Ingenieurtechnische Erschließung …… 29
7.4 Soziale Maßnahmen …..... 30
7.5 Städtebaulicher Vertrag …..... 30

8. Rechtsgrundlagen …… 31

Anlage 1: Fotodokumentation …….. 33

Anlage 2: Maßnahmenblätter

1. Sachstand

1.1 Geltungsbereiche

Der **Geltungsbereich 1** des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten von Sondershausen. Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils „Stockhausen“ auf der Südseite der Gerhart-Hauptmann-Straße. Es umfasst die Flurstücke der Liegenschaft Gerhart-Hauptmann-Straße 19. Der Geltungsbereich 1 wird begrenzt durch:

- im Nordosten: die Gerhart-Hauptmann-Straße,
- im Osten: die Flurstücke 382/3 und 1799/382 (Gem. Stockhausen, Flur 2),
- im Süden: das Grabenstück 465 (Gem. Stockhausen, Flur 2),
- im Westen: die Flurstücke 390/1, 391/2 und 391/3 (Gem. Stockhausen, Flur 2).

Der Geltungsbereich 1 beinhaltet mit einer Gesamtfläche von 9.055 m² folgende Flurstücke:

Gemarkung Stockhausen
Flur 2
Flurstücks-Nr.: 390/2, 390/3, 390/4, 390/5, 390/6, 390/7, 390/8 und 390/9.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befindet sich der nördliche Teil des Geltungsbereichs 1 innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Stockhausen, der südliche Teil außerhalb des bebauten Ortsteils. Alle betroffenen Flurstücke liegen außerhalb von rechtsgültigen Bebauungsplänen. Der nördliche Teil des Gebiets zählt planungsrechtlich zum unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der südliche zum unbeplanten Außenbereich.

Der **Geltungsbereich 2** liegt südlich vom Geltungsbereich 1. Er umfasst eine Gesamtfläche von 1.600 m². Der Geltungsbereich 2 besteht aus einer Teilfläche des folgenden Flurstücks:

Gemarkung Sondershausen
Flur 32
Flurstücks-Nr.: 225/10.

Der Geltungsbereich 2 befindet sich außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Außenbereich. Das betroffene Flurstück liegt außerhalb von rechtsgültigen Bebauungsplänen.

1.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Herr und Frau Nucke erwarben nach 1990 die mit einem älteren Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Liegenschaft Gerhart-Hauptmann-Straße 19. Nach dem Umbau des Wohnhauses für den Eigenbedarf errichteten sie schrittweise durch Umbau vorhandener Gebäude und Erweiterung eine Pension mit Reiterhof und zwei Reitplätze, ein Café mit Terrasse, einen Wellness-Bereich mit Schwimmbad und Sauna sowie Ferienwohnungen. Die Objekte betrieben sie bisher selbst. Die Haltung von Reitpferden wurde in den letzten Jahren stark zurückgefahren, sodass die Reitplätze in der vorhandenen Größe nicht mehr benötigt werden.
Das Familienunternehmen soll von den nächsten Generationen oder neuen Betreibern übernommen und weitergeführt werden. Seit 2024 wird das Objekt verpachtet. Für die zukünftigen Betreiber soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich der Reitplätze Einfamilienhäuser zu errichten. So können die zukünftigen Betreiber in unmittelbarer Nähe, aber doch

klar getrennt von den Objekten mit Gastbetrieb wohnen. Weiterhin sollen die touristischen Angebote des Beherbergungsbetriebes maßvoll ergänzt werden.

1.3 Ziel, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Ziel des Bebauungsplans liegt in der Neuordnung der Flurstücke in der Gerhart-Hauptmann-Straße 19 und Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksteile in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die bereits überformten und genutzten rückwärtigen Grundstücksteile sollen in das vorhandene Wohnbauland des Stadtteils Stockhausen integriert und partiell nachverdichtet werden. Neben den bereits in den letzten Jahrzehnten errichteten Gebäuden für den Wellness-Bereich, das Café sowie die Ferienwohnungen in „Mobilheimen“ sollen zusätzlich auf dem Gelände Einfamilienhäuser und ergänzende Einrichtungen für den Beherbergungsbetrieb eingeordnet werden.

Das Planungsgebiet soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Der Standort ist für die Wohnnutzung sehr gut geeignet. Er zeichnet sich durch seine ruhige Lage, gute Besonnung und die Nähe der Garten- und Grünflächen am Nordhang des „Franzberges“ aus. Für die Erschließung der geplanten Gebäude sollen der bereits befestigte Mittelweg und vorhandene Leitungen auf den Grundstücken genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Bebauung im rückwärtigen Bereich geschaffen werden. Die Erschließung der zu bebauenden Grundstücksflächen soll über die öffentlich gewidmete Anliegerstraße „Gerhart-Hauptmann-Straße“ und die von ihr abzweigende private Verkehrsfläche erfolgen.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen werden moderne, energieeffiziente Wohngebäude entstehen. Die zukünftigen Anwohner werden ihre Wohnbedingungen verbessern. Sie können die vorhandene soziale Infrastruktur des Stadtteils „Stockhausen“ nutzen.

Der bestehende Beherbergungsbetrieb soll durch eine zusätzliche Einrichtung, eine Multifunktionshalle, maßvoll ergänzt werden. Die touristische Angebotspalette von Sondershausen soll somit erweitert und attraktiver gestaltet werden.

Da sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung Teile des Planungsgebiets im unbeplanten Außenbereich befinden, soll ein Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren nach § 9 Baugesetzbuch mit integrierter Grünordnung aufgestellt werden. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht (§ 2a Baugesetzbuch) darzulegen sind.

1.4 Altplanungen

Das heutige Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 34 wurde Ende der 1980er Jahre für die Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen. Das ursprüngliche Gesamtgrundstück befand sich im öffentlichen Eigentum. Es wird davon ausgegangen, dass von einer staatlichen Planungsstelle, wie z. B. dem Büro des Bezirksarchitekten, ein städtebaulicher Plan erstellt, abgestimmt und genehmigt wurde. Auf dieser Grundlage erfolgte die Neuparzellierung der Fläche. Die Verkehrserschließung erfolgte durch einen Fahrweg in Mittellage. Die Wegebefestigung erfolgte, wie damals durchaus üblich, mit Beton-Fahrbahnplatten. Aufgrund der politischen Veränderungen konnte die Bebauung der Grundstücke nicht mehr umgesetzt werden. Anfang der 1990er Jahre kaufte die Familie Nucke die gesamte Liegenschaft.

1.5 Planungsstand und Planverfahren

1.5.1 Planungsstand

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (WA) wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 30.01.2020 gefasst und am 26.02.2020 im Amtsblatt „Sonderhäuser Heimatecho“ ortsüblich bekannt gemacht.
Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt “Sondershäuser Heimatecho“ am 27.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 27.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 im Bürgerbüro der Stadt ausgelegt. Während dieser Zeit wurden die Unterlagen des Vorentwurfs auf der Internetseite (Homepage) der Stadt Sondershausen eingestellt.
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2022 aufgefordert.
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen beschloss am 26.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung und des Grünordnungsplans mit Umweltbericht sowie die wichtigen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurden auf der Internetseite (Homepage) der Stadt Sondershausen in der Zeit vom 28.10.2024 bis einschließlich 29.11.2024 veröffentlicht. Parallel dazu wurden diese Unterlagen auch im Bürgerbüro im Rathaus der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt.
Mit Schreiben vom 18.10.2024 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.11.2024 aufgefordert.

1.5.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren gemäß § 8 BauGB aufgestellt. Das zweistufige Verfahren soll angewendet werden, da sich der Geltungsbereich auf Grundstücke erstreckt, die sowohl im unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil als auch im unbeplanten Außenbereich des Stadtteils Stockhausen liegen. Das Areal umfasst die Grundstücke der Liegenschaft Gerhart-Hauptmann-Straße 19. Auf dem Gelände befindet sich ein älteres Wohnhaus, eine Pension ursprünglich mit Reiterhof, ein Wellness-Bereich mit Schwimmbad und Sauna, ein Café, Ferienwohnungen in „Mobilheimen“ und ein Lagergebäude. Im rückwärtigen Bereich wurden zwei Reitplätze angelegt. Das gesamte Gelände wurde überformt und ist seit vielen Jahren in Nutzung.

Der Reiterhof wird nicht mehr betrieben, momentan werden nur noch wenige Ponys gehalten. Der Bereich der jetzt wenig genutzten Reitplätze soll für eine bauliche Erweiterung dienen. Die Pension mit Wellness-Bereich und das Café sollen als Familienbetrieb weitergeführt werden. Im rückwärtigen Bereich sollen Wohnhäuser für die Familien der nachfolgenden Generationen bzw. der neuen Betreiber entstehen. Der Beherbergungsbetrieb soll maßvoll erweitert werden. Es ist die Errichtung einer Multifunktionshalle als Anbau an den Wellnessbereich geplant, die für verschiedene Freizeitaktivitäten, wie die Nutzung für Sport und Spiel durch die Pensionsgäste, insbesondere bei schlechten Witterungsverhältnissen, genutzt werden soll.
Durch die geplante Neuordnung und Erschließung des rückwärtigen Bereiches soll eine bereits baulich vorgeprägte Fläche für eine Bebauung nutzbar gemacht und vorrangig mit Wohnungsbau nachverdichtet werden. Mit der Erweiterung des Stadtteils „Stockhausen“ durch

Wohnbauflächen wird der Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Bauland an der Peripherie der Stadt gegeben.
Am Standort Gerhart-Hauptmann-Straße 19 besteht das konkrete Interesse an der baulichen Erweiterung und Schaffung neuen Wohnraums. An anderer Stelle an der Parkstraße im Stadtteil Stockhausen, im Bereich des Bebauungsplans „Stockhausen-Fahrschulübungsplatz“, wurde zuvor eine ausgewiesene Wohnbaufläche aufgrund mangelnden Interesses reduziert.

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens will die Stadt Sondershausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern, der Multifunktionshalle und der Wohnmobil-Standplätze schaffen.

Im Bebauungsplan sollen alle für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Regelungen getroffen werden, insbesondere

1. die Art der baulichen Nutzung,
2. das Maß der baulichen Nutzung,
3. die überbaubaren Grundstücksflächen,
4. die Verkehrsflächen und
5. Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Aus diesem Grund ist ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung (Teil I) beizufügen.

In einer „Umweltprüfung“ sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag zusammenzufassen, der den Teil II der Begründung bildet.

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

Bebauungspläne sind aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet (s. auch Punkt 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)). Um das geplante Investitionsvorhaben zeitnah realisieren zu können, soll der Bebauungsplan vorzeitig gemäß § 8 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, also vor der Rechtsgültigkeit des Flächennutzungsplans. Für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans bestehen wichtige Gründe.
Die Vertragspartner der Stadt Sondershausen Herr und Frau Nucke besitzen einen Beherbergungsbetrieb mit Wellnessbereich und ein Café in der Gerhart-Hauptmann-Straße 19. Die Inhaber sind beide im Rentenalter und möchten das Unternehmen an die nächsten Generationen bzw. eine neue Betreiberfamilie übergeben. Momentan wird das Objekt an einen Betreiber aus Ellrich verpachtet. Die zukünftigen Betreiber werden den Betrieb nur dauerhaft übernehmen, wenn sie sich adäquaten Wohnraum vor Ort schaffen können. Aus diesem Grund ist es beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich moderne Einfamilienhäuser zu errichten, damit sie in unmittelbarer Nähe der Pension und des Cafés, aber doch klar getrennt vom Gastbetrieb wohnen können. Der Beherbergungsbetrieb soll für Urlauber und Touristen zukünftig noch attraktiver gestaltet werden. Eine neu zu errichtende Multifunktionshalle soll für unterschiedliche Freizeitaktivitäten wetterunabhängig zur Verfügung stehen.

Die Pension und das Café sind wichtige Bestandteile der touristischen und gastronomischen Angebotspalette von Sondershausen. Die Erhaltung des Familienunternehmens am Standort ist von erheblicher Bedeutung nicht nur für den Stadtteil Stockhausen, sondern für die gesamte Stadt. Die Kreisstadt mit Umland ist gegenwärtig bezogen auf die zur Verfügung stehende Bettenkapazität für touristische Übernachtungen unterversorgt. Gleichzeitig wird ein steigender Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten im Inland im Allgemeinen und in der Südharzregion im Besonderen prognostiziert. Die Fortführung des Beherbergungsbetriebes und der gastronomischen Einrichtung in nächster Generation ist abhängig von der Errichtung von Einfamilienhäusern. Schwimmbad und Sauna des Wellnessbereichs können nach Anmeldung auch von den Anwohnern der Stadt genutzt werden. Im Schwimmbad werden jährlich Schwimmkurse für Kinder durchgeführt. Auch diese Angebote für die sportliche Betätigung und zur Erholung sind von Bedeutung für die Kreisstadt, die über kein öffentliches Hallenbad verfügt. Café und Wellnessbereich sind somit ein unverzichtbarer Bestandteil der sozialen Infrastruktur von Sondershausen und sollen deshalb langfristig erhalten werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Der Regionalplan Nordthüringen wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012 beschlossen und von der Obersten Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012 genehmigt. Mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 trat er am 29.10.2012 in Kraft.
Der Landesentwicklungsplan Thüringen legt die Stadt Sondershausen als Mittelzentrum fest. Der Regionalplan Nordthüringen übernimmt diese Festlegung der Zentralen Orte.
Im Bereich der Siedlungsentwicklung setzt der Landesentwicklungsplan einen Schwerpunkt auf das Prinzip der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Im Regionalplan wird dieses Entwicklungsziel im Grundsatz G 2-1 verankert: *„Durch Innenentwicklung … soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.“*

In der Begründung zum Grundsatz G 2-1 wird ausgeführt:

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

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

In der Karte Tourismus ist Sondershausen als „Stadt mit Kultur- und Bildungstourismus“ dargestellt. Die Kreisstadt liegt am Rand des „Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung“ Nr. 5 „Hainleite“.
Im Textteil des Regionalplans wird im Punkt 4.6.2 „Orte mit Tourismus- und Erholungsfunktion“ erläutert:

> *„Gemäß Landesentwicklungsplan sind in der Planungsregion Nordthüringen die Städte Mühlhausen/Thüringen, Nordhausen und Sondershausen als Städte mit dem Schwerpunkt Entwicklung des Kultur- und Bildungstourismus ausgewiesen → LEP, 5.4.6.“*

Zu den Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung wird im Grundsatz G 4-19 ausgeführt:

> *„In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.*
> ▪ *Eichsfeld*
> ▪ *Südharz einschließlich des Harzvorlandes*
> ▪ *Kyffhäusergebirge / Kelbraer Feuchtgebiet*
> ▪ *Hainich*
> ▪ *Hainleite*
> ▪ *Hohe Schrecke*
> ▪ *Seenplatte Goldene Aue“*

In der Begründung zum Grundsatz G 4-19 heißt es dazu:

> *„Die in Nordthüringen ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung werden dem raumordnerischen Grundsatz, geeignete Tourismus- und Erholungsgebiete als Entwicklungschance im Ländlichen Raum umweltverträglich zu erhalten sowie zu schaffen und auszugestalten, gerecht. Neben der hervorragenden landschaftlichen Eignung und kulturhistorischen Bedeutung ist das Vorhandensein infrastruktureller Einrichtungen und Angebote unter anderem aus den Bereichen Beherbergung, Bewirtung, Sport, Erholung, Kur, kulturelles Erleben und Unterhaltung sowie die Anbindung an den ÖPNV wichtig.“*
> (Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen: *Regionalplan Nordthüringen*. Sondershausen 2012, S. 60-61)

Der Grundsatz G 4-24 befasst sich speziell mit dem „Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung“ Nr. 5 „Hainleite“:

> *„Das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Hainleite 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.“*

(Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen: *Regionalplan Nordthüringen*. Sondershausen 2012, S. 63)

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 werden im Punkt „4.4 Tourismus und Erholung“ Leitvorstellungen dargelegt. In den Punkten 1. und 3. heißt es:

„1. Tourismus und Erholung sollen in den Teilräumen gestärkt werden, die über die naturräumlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen verfügen, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu entwickeln.“ …
"3. [1]Bei der weiteren touristischen Entwicklung Thüringens sollen die drei Schwerpunkte „Kultur und Städte“, „Natur und Aktiv“ sowie „Wellness und Gesundheit“ im Vordergrund stehen.
[2]Insbesondere die Themenvielfalt im Schwerpunkt „Kultur- und Städte“ soll, auch durch die Verknüpfung mit Naturerlebnissen, für eine weitere Profilierung Thüringens genutzt werden.“

In den Informationen zum Hintergrund für die gewählten Leitvorstellungen wird ausgeführt:

„… Die drei Schwerpunkte „Kultur und Städte“, „Natur und Aktiv“ sowie „Wellness und Gesundheit“ werden daher auf der Produkt- und Marketingebene zukünftig verstärkt miteinander verbunden werden (siehe Landestourismuskonzeption 2015). Die dafür erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen müssen gesichert, erhalten und weiterentwickelt werden.
Thüringen verfügt aufgrund seiner historischen Entwicklung über ein konzentriertes, dichtes Netz an kulturhistorisch wertvollen Städten; das sind neben der Landeshauptstadt Erfurt insbesondere ehemalige Residenzstädte und ehemalige freie Reichsstädte (siehe 2.2). Diese Städte stellten und stellen die gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Zentren in Thüringen in der Vergangenheit und der Gegenwart dar. Sie sind architektonische Zeitzeugen und ihre bedeutsame Vergangenheit wird sichtbar in einem geschichtsträchtigen Stadtbild sowie einer architektonisch wertvollen, geschützten Bausubstanz mit einer Vielfalt an Burgen und Schlössern, Kirchen, Museen, Denkmälern, aber auch als Stätten kulturellen Erbes und dem Wirkungskreis herausragender Persönlichkeiten auf den Gebieten der Kunst, Kultur, Politik, Wissenschaft usw. (siehe 1.2.3). Mit diesem Städtenetz verfügt Thüringen über eine gute Ausgangssituation sowie zahlreiche Ansätze (z. B. Kulturperlen, Erinnerungskultur), um den Wachstumsmarkt Kultur- und Städtetourismus, dem wichtigsten Tourismussegment in Thüringen, zielgerichtet weiter zu bedienen. …“
(Freistaat Thüringen, Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: *Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 - Thüringen im Wandel*. Erfurt 2014, S. 63)

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Sondershausen stimmen prinzipiell mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms 2025 und des Regionalplans Nordthüringen überein.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan, der für das gesamte Gemeindegebiet rechtsverbindlich ist. Für das Stadtgebiet von Sondershausen wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans zuletzt am 13.05.2004 beschlossen. Im Entwurf des Flächennutzungsplans wurde die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 34

entsprechend der damaligen Nutzung als „Wohnbaufläche“ und als„allgemeine Grünfläche“ ausgewiesen.

Aufgrund der Größe der Stadt und deren Bedeutung als Kreisstadt und Mittelzentrum besteht die dringende Notwendigkeit, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Diese komplexe Planungsaufgabe wird einen längeren Bearbeitungszeitraum in Anspruch nehmen.

Die Stadt 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. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung erarbeitete die Kommune das Stadtentwicklungskonzept 2021 – 2030. Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurde im Jahr 2023 vom Stadtrat als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung beschlossen. Im 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, Potenzialflächen für bauliche Erweiterungen u. v. m. Die aktuelle Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wird eine fundierte Grundlage für den zu erarbeitenden Flächennutzungsplan bilden.

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 Heimatecho“ bekanntgemacht.
Der Planungsauftrag für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadt Sondershausen am 16.05.2024 an ein Planungsbüro aus Sachsen-Anhalt vergeben. Der Vorentwurf ist in Bearbeitung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 muss zwingend vor dem Inkrafttreten dieses Flächennutzungsplans durchgeführt werden, wenn der Beherbergungsbetrieb und das Café erhalten und als Familienunternehmen weitergeführt werden sollen, da sich die derzeitigen Betreiber bereits im Rentenalter befinden. Der Bebauungsplan muss deshalb im vorzeitigen Verfahren gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden (s. auch Punkt 1.4.2 Planverfahren). Durch die Nachnutzung der ehemaligen Reitplätze für wenige Einfamilienhäuser wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes keinesfalls beeinträchtigt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans für Sondershausen ist die geplante Flächennutzung für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 34 zu beachten. Das Gebiet ist als „Wohnbaufläche“ darzustellen.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Für die Stadt Sondershausen besteht ein Landschaftsplan (Stand Mai 1992). Auf der Analysekarte wird im Planungsgebiet der ehemalige Reitplatz in seiner damaligen Nutzung darstellt. Im „Entwicklungsplan“ sind für den Standort selbst keine Maßnahmen vorgesehen worden. Südlich der Wohnbebauung mit Hausgärten von Stockhausen wird durch eine Linie die „Erhaltung historischer Ortsränder“ empfohlen. Auf der Nordhangfläche des „Franzberges“ wird die „Entwicklung von Grünzügen oder Grünzäsuren“ vorgeschlagen. Das Planungsgebiet befindet sich nach der „Biotopkarte“ außerhalb von Biotopen.
Die Vorgaben aus dem Landschaftsplan stehen der geplanten Entwicklung im Bebauungsplangebiet nicht entgegen.

3. Bestand

3.1 Topografie

Die historische Ortslage von Stockhausen liegt im Wippertal auf der Südseite der Wipper. Südlich der Ortslage erhebt sich der „Franzberg“, ein Ausläufer der Hainleite, der bis zum Stadtzentrum von Sondershausen reicht. Das Planungsgebiet selbst liegt am Südrand von Stockhausen am Übergang des Wippertals zum „Franzberg“. Das Gelände steigt von der Gerhart-Hauptmann-Straße in Richtung Südwesten relativ gleichmäßig um ca. 5 m an. Für die Errichtung der beiden Reitplätze wurde im südlichen Teil (Flurstück 390/4) durch Abtrag eine künstliche Terrasse angelegt.
Am südlichen Rand der Ortslage verläuft ein Entwässerungsgraben (Flurstück 465), der das Oberflächenwasser vom Nordhang des „Franzberges“ ableitet.

3.2 Geologie und Bergbau

Geologie

Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Abteilung 8 Geologischer Landesdienst und Bergbau vom 28.07.2022 zu den Belangen der Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung:

> *„Der Bebauungsstandort befindet sich im Verbreitungsgebiet der gut bis sehr gut tragfähigen Gesteine des Mittleren Buntsandsteins (Hardegsen-Formation); im petrographischen Sinne eine Abfolge von hellgrauen, graugrünen und rotbraunen, fein bis grobkörnigen, z. T. konglomeratischen Sandsteinen im Wechsel mit Ton- und Schluffsteinen. In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem geringmächtigen, tonigsandigen, mehr oder weniger steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwittert. Die Festgesteine überlagernd, sind an der Erdoberfläche tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung abgelagert. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm. Die Mächtigkeit der Lockergesteine kann engräumig stark wechseln.*
> *Nach Norden hin streichen die pleistozänen Sedimente gegen die holozänen Auensedimente der Wipper und Kleinen Wipper aus. Im Bereich der Aue ist lagebedingt mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut befinden und deren Schwankungen unterworfen sind.‘‘*

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In Ausschreibungs- und Planungsunterlagen soll auf diese Pflicht hingewiesen werden. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter können von der Internetseite www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbaullandesgeologie/geologiedatengesetz heruntergeladen werden.
Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben

(Geologiedatengesetz GeoIDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThÜrBGZustVO)".
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Bergbau

Das Planungsgebiet liegt in der Randzone des Einwirkungsbereichs der untertägigen Gewinnungstätigkeit durch das Kaliwerk „Glückauf“. Der größte Teil des Planungsgebietes wurde unterbaut.
Der Planungsbereich liegt im Bergwerkseigentum „Sondershausen“ (Kalisalze) und in der deckungsgleichen Bewilligung „Im Wippertal“ (Steinsalz). Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigungen ist die GSES Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH, Schachtstraße 20 in 99706 Sondershausen.

Markscheiderische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 34 Gerhart-Hauptmann-Straße vom 08.07.2022:

> *„Das im B-Plan Nr.43 aufgezeigte Gebiet befindet sich im bergbaulichen Einflussbereich des Bergwerkes Sondershausen.*
> *Innerhalb der für den Standort geomechanisch relevanten Einwirkungsfläche ist im Zeitraum von 1947 - 1959 Hartsalz gewonnen worden. Dabei wurden ca. 35 % der Vollfläche in einer Teufe von 700 m abgebaut. Die Abbauhöhen betrugen bis 6,0 m. Ein Großteil der aufgefahrenen Hohlräume ist zeitnah bis 1964 mit Spülversatz versetzt worden.*
> *Weitere bergmännische Auffahrungen im Standortbereich, die zusätzliche Bewegungen des Deckgebirges und der Tagesoberfläche auslösen könnten, sind gegenwärtig 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 vielen Jahren beobachtet. Die letzte Messung wurde im Jahr 2020 durchgeführt, für 2024 ist eine Wiederholungsmessung geplant. Aus der Analyse dieser Messungen und aus Vorausberechnungen ergeben sich für den o.g. Standort folgende Aussagen:*
>
> *1. Die untertägigen Abbaufelder haben dazu geführt, dass sich an der Tagesoberfläche in einer Entfernung von ca. 1,0 km nordöstlich eine Senkungsmulde ausgebildet hat, an deren Rand nunmehr das o.g. Baugebiet liegt. Grundsätzlich verlief und verläuft der Senkungsprozess langsam und stetig. Die bisher nachgewiesenen Gesamtsenkungen weisen einen Betrag von kleiner 0,5 m aus.*
>
> *2. Die Geschwindigkeit der Absenkung der Tagesoberfläche beträgt gegenwärtig kleiner 3 mm pro Jahr und ist rückläufig; es darf davon ausgegangen werden, dass in etwa 30 Jahren 90 % die restlichen bergbaulichen Nachwirkungen abgeklungen sind. Die Muldenrandlage des Standortes zum derzeitigen wie auch künftigen Senkungszentrums hatte und hat eine Beanspruchung des Baugrundes und damit des Bauwerkes auf Neigung und auf horizontale Längenänderung in Richtung des Trogzentrums zur Folge. Bis zum Abschluss des Bewegungsprozesses ist mit einer Zunahme der Neigung von kleiner 1 mm/m zu rechnen, zukünftige horizontale Längenänderungen sind bedingt durch die Lage des Standortes im Bereich über einer Abbaukante als sehr gering einzuschätzen.*

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.“

Für den Planungsbereich liegen dem Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor.

3.3 Altlasten, Bodenschutz und Altmunition

Altlasten

Schadstoffverunreinigungen des Bodens und des Grundwassers innerhalb des Planungsgebietes sind der Stadtverwaltung Sondershausen nicht bekannt. Die betroffenen Flurstücke sind nicht als altlastenverdächtige Flächen im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.
Sollten sich bei der Bearbeitung des Bebauungsplans und bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Kyffhäuserkreis anzuzeigen, damit im Interesse der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 1 - 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind nachfolgende Vorsorge- und Schutzmaßnahmen bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme zu berücksichtigen:

- Beim Umgang mit Baumaschinen sowie Betriebs- und Hilfsstoffen ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in das Erdreich gelangen.
- Mutterböden (humushaltige Oberböden) sind gesondert aufzunehmen und getrennt von übrigen Erdstoffen zu lagern. Die Zwischenlagerung und die Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV), wenn das unbelastete Bodenmaterial am Herkunftsort wiederverwendet wird.

- Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Einwirkungen auf Grund und Boden auf das nötigste Maß beschränkt werden. Für Flächenversiegelungen (Stellflächen etc.) wird in Abhängigkeit von der Nutzung und wasserrechtlicher Belange eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen.
- Bei der Verwendung von Recyclingbaustoffen sind die Forderungen und Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) einzuhalten.
- Abfälle und nicht verwertbare Erdstoffe sind entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu entsorgen.

Altmunition

Die nordwestlich des Planungsgebiets liegende Kernstadt von Sondershausen wurde im April 1945 mehrfach bombardiert. Das Planungsgebiet befindet sich somit in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist sofort die Fundstätte zu sichern und eine der zuständigen Stellen (Landratsamt Kyffhäuserkreis, örtliche Polizeidienststelle oder die Firma Tauber Delaborierung, Erfurt) zu informieren.

3.4 Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Nähe sind keine offenen Gewässer vorhanden. Östlich des Standorts befindet sich am Rand des Schlossparkes der Kiesteich, der durch früheren Kiesabbau entstanden ist. Nördlich des Kiesteichs fließt die Wipper, ein Gewässer 1. Ordnung. Die Wipper dient für die im Wippertal bebauten Flächen als Vorfluter. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Weiterhin liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.5 Vorhandene Flächennutzung

Die südliche Ortslage von Stockhausen wird von einer planmäßigen Ortserweiterung aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts gebildet. Das klare Straßensystem gliedert das Gebiet in mehrere Quartiere (Baublöcke). Die Gerhart-Hauptmann-Straße verläuft geradlinig vom historischen Ortskern in Richtung Südosten. Die Bebauung auf der Südseite dieser Straße im Abschnitt südöstlich des Abzweigs Bahnweg bildet den südlichen Ortsrand von Stockhausen. Die Quartiere wurden systematisch überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Auf mehreren Grundstücken gab es auch Läden und kleinere Handwerksbetriebe. Neben den Hauptgebäuden entstanden die notwendigen Nebengebäude für Lagerzwecke und die Tierhaltung, später auch Garagen.
Der Stadtteil Stockhausen hat heute den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

3.6 Vorhandene Bebauung

Die Wohngebäude in der Gerhart-Hauptmann-Straße sind überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäude sind meist unterkellert. Sie weisen Sattel-, Walm- und Mansarddächer auf. Für den Dachausbau wurden die Dächer mit Gauben oder Zwerchhäusern versehen. Je nach Grundstücksgröße wurden Einzel- oder Doppelhäuser errichtet.

Im Planungsgebiet befindet sich ein für die beschriebene Bebauung charakteristisches Wohngebäude. Es ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Satteldach. Straßenseitig ist ein Zwerchhaus aufgesetzt.

Auf der Rückseite befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude, das als Pension umgebaut wurde. Es ist zweigeschossig und hat ein Satteldach. Für die Pensionsnutzung erhielt das ehemalige Landwirtschaftsgebäude Anbauten in Richtung Osten und Norden, sodass die Pension an das Wohngebäude angebaut ist.
Südlich der Pension erfolgte ein weiterer Anbau für den Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna. Das zweigeschossige Gebäude hat ein flach geneigtes Pultdach.

Straßenseitig entstand in einem eingeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach das Café. Zur Erweiterung der Platzkapazitäten erhielt das Gebäude auf seiner Südseite einen eingeschossigen Anbau in der Art eines Wintergartens sowie eine überdachte Terrasse für die Außenbewirtschaftung. Neben dem straßenseitigen Café-Gebäude befindet sich ein Transformatoren-Gebäude der Stadtwerke Sondershausen GmbH.

Auf den Flurstücken 390/8 und 390/9 befinden sich zwei kleine, eingeschossige, bungalowartige „Mobilheime“ mit flach geneigten Satteldächern, die auf fahrbaren Untergestellen aufgebaut sind. Sie werden als Ferienwohnungen vermietet. Vor den Objekten befinden sich kleine Terrassen.

Etwa in der Mitte des Geltungsbereichs wurde eine Überdachung zu Lagerzwecken, bestehend aus einem Flachdach auf Stahlstützen, errichtet.

Die Gebäude im näheren Umfeld des Planungsgebietes, insbesondere im Planungsgebiet selbst, weisen sehr unterschiedliche Erscheinungsbilder (Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung usw.) auf. Die Stadtverwaltung prüfte die städtebaulichen Gegebenheiten und entschied, dass die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Durchsetzung von definierten Gestaltungszielen im Planungsgebiet nicht erforderlich sei. Lediglich die maximale Höhe der Gebäude soll festgesetzt werden, damit sich neue Gebäude in ihrer Höhe in die umgebende Bebauung einfügen und diese nicht überragen.

3.7 Verkehrserschließung

Sondershausen entstand an einem historischen Handelsweg, der von Nürnberg nach Hamburg führte. Aus dieser Wegebeziehung entwickelte sich die Bundesstraße 4, eine Fernstraße mit überregionaler Bedeutung. Von Erfurt kommend quert sie die Hainleite (im „Geschling“), verläuft im Bebratal bis in die Nähe des historischen Stadtkerns von Sondershausen, um sich dann in Richtung Nordosten wendend im Bereich des historischen Ortskerns von „Stockhausen“ die Wipper zu überqueren und weiter nach Nordhausen zu führen. Die B 4 stellt die überregionale Anbindung Sondershausens in Richtung Norden und Süden dar. Nach dem Bau der B 4 - Ortsumfahrung Sondershausen fungieren die Erfurter Straße und Nordhäuser Straße, Abschnitte der alten B 4-Trasse, als innerörtliche Haupterschließungsstraßen.
Von der Nordhäuser Straße zweigen mehrere Anliegerstraßen in die Ortslage von „Stockhausen“ ab. Sie stellen auch die Verbindung zur Gerhart-Hauptmann-Straße her. Die Ortslage von „Stockhausen“ ist zur Verkehrsberuhigung und Verkehrslärmminderung als Tempo-30-Zone ausgelegt.
Das Planungsgebiet selbst wird über die Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen. Die Gerhart-Hauptmann-Straße ist mit Asphalt befestigt, sodass Fahrzeuge aller Art die Straße befahren können. Die Straßenbreite von ca. 6,5 m erlaubt den Begegnungsfall LKW – LKW. Bushaltestellen des ÖPNV befinden sich an der Nordhäuser Straße. An der Nordhäuser Straße ist ein Radweg angelegt, der von „Stockhausen“ zum Stadtzentrum von Sondershausen führt.

PKW-Stellplätze für die Pension, das Café und die Bewohner sind auf dem Grundstück der Gerhart-Hauptmann-Straße 19 vorhanden.

3.8 Ingenieurtechnische Erschließung

Die Baugrundstücke in der Gerhart-Hauptmann-Straße sind ingenieurtechnisch erschlossen. Im Straßenraum befinden sich die Leitungstrassen der erdverlegten Versorgungsmedien:

- Trinkwasser,
- Abwasser (Mischwasserkanal),
- Stromversorgung,
- Gasversorgung,
- Fernmelde- und Telekommunikationsanlagen.

Das Im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird über Abwasserleitungen auf den Grundstücken direkt in den Mischwasserkanal in der Gerhart-Hauptmann-Straße eingeleitet. Das unverschmutzte Dachflächenwasser wird in zwei Zisternen auf dem Grundstück eingeleitet. Die Zisterne im Vorgarten der Pension hat ein Fassungsvermögen von 16 m³, die zweite Zisterne am Wellnessbereich südlich des Gebäudekompexes hat eine Größe von 7,5 m³. Das aufgefangene Regenwasser wird vollständig für die Bewässerung der Grünflächen verwendet, wird also auf den Grundstücken verrieselt. Lediglich das Regenwasser vom befestigten Zufahrtsweg wird in den Mischwassersammler eingeleitet.
Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Transformatorenstation der Stadtwerke Sondershausen Netz GmbH.

3.9 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes sind keine denkmalgeschützten Einzelobjekte, Ensembles und oberirdisch sichtbare Bodendenkmale vorhanden. Die denkmalgeschützte Kirche von „Stockhausen“ befindet sich in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 420 m.
Von mehreren Stellen des Stadtgebietes und dessen Umlands sind archäologische und paläontologische Fundstätten bekannt. In der „Geologischen Karte der Deutschen Demokratischen Republik“ Karte 4631 Sondershausen ist nördlich der Wipperbrücke bei Stockhausen ein „Fundpunkt von fossilen Säugetierresten“ und südlich von Stockhausen auf dem „Franzberg“ eine „prähistorische Fundstelle“ kartiert. Das Gebiet zwischen Hainleite und Windleite am Zufluss der „Bebra“ in die „Wipper“ ist ein altes Siedlungsgebiet, sodass mit weiteren Zufallsfunden gerechnet werden kann.
Für den Bau der Reitplätze im südlichen Geltungsbereich wurde das Gelände abgetragen und terrassiert. Auch im restlichen Geltungsbereich sind die oberen Bodenschichten wohl größtenteils gestört.
Trotzdem können Bodenfunde im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind die Termine zum Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Beginn bei einer der für Bodendenkmale zuständigen Behörden (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, oder Landratsamt Kyffhäuserkreis, Untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.
Archäologische und paläontologische Zufallsfunde sowie Münzfunde unterliegen gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz der Anzeigepflicht bei einer der zuständigen Stellen (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, oder Landratsamt Kyffhäuserkreis, Untere Denkmalschutzbehörde).

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Ortslage des Stadtteils „Stockhausen“ trägt den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets. Ursprünglich war das Planungsgebiet mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Ende der 1980er Jahre wurde wohl die Errichtung von Eigenheimen auf dem Gelände geplant. Nach der Parzellierung und inneren Erschließung konnte die Errichtung der Einfamilienhäuser aufgrund der politischen Wende nicht mehr realisiert werden. Nach der Privatisierung der Liegenschaft errichteten die neuen Eigentümer eine Pension und einen Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna durch Umbau der landwirtschaftlichen Gebäude und Erweiterungsbauten. Weiterhin entstanden ein Café mit Wintergarten und überdachter Terrasse und zwei Ferienwohnungen in „Mobilheimen“. Neben dem Café-Gebäude befindet sich eine Transformatorenstation der Stadtwerke Sondershausen Netz GmbH. Die Pension soll mit einer Multifunktionshalle für die Freizeitgestaltung der Gäste, zur Nutzung für Sport und Spiel, ergänzt werden.
Im rückwärtigen Bereich entstanden zwei Reitplätze für den ehemaligen Reiterhof. Im Bereich dieser Reitplätze sollen Wohngebäude für die nachkommenden Generationen bzw. andere Betreiberfamilien, die das Beherbergungsunternehmen weiterführen wollen, entstehen. Die Wohnbebauung von Stockhausen soll auf den momentan kaum genutzten rückwärtigen Reitplätzen ergänzt und abrundet werden. Der Geltungsbereich soll als „allgemeines Wohngebiet“ entwickelt werden.

Im **Plan Teil A** werden alle Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Bauflächen stellen das „Bauland“ dar. Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes definiert die Größe der „Grundstücksfläche“ nach Baunutzungsverordnung. Bei der Berechnung der „Grundflächenzahl“ wird Bezug auf diese „Grundstücksfläche“ genommen.

In den **textlichen Festsetzungen** wird zuerst die Zweckbestimmung des Baugebietes definiert. Der Geltungsbereich soll als „allgemeines Wohngebiet“ überwiegend dem Wohnen dienen.
Das geplante Wohngebiet wird in 2 Teile gegliedert. Der nördliche Teil mit der Bezeichnung „WA 1“ wird durch die vorhandene Bebauung gekennzeichnet. Auf dem südlichen Teil mit der Bezeichnung „WA 2“ befinden sich die ehemaligen Reitplätze.

Im „allgemeinen Wohngebiet“ mit der Bezeichnung „WA 1“ sollen folgende Nutzungsarten allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungen sind nach Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs.1 BauNVO) allgemein zulässig. Die Unterpunkte 2 und 3 bilden ein wichtiges Kriterium zur Unterscheidung zwischen dem allgemeinen (§ 4 BauNVO) und dem reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO).

Im Planungsgebiet befinden sich bereits eine Pension mit Wellnessbereich incl. Schwimmbad und Sauna sowie Ferienwohnungen, die von der Pension bewirtschaftet werden. Die Pension soll durch eine Multifunktionshalle in einer Größe von maximal 400 m² ergänzt werden. In der Multifunktionshalle sollen den Pensionsgästen wetterunabhängige Möglichkeiten für die sportliche, spielerische und individuelle Freizeitgestaltung als Alternative zu den Freiflächen angeboten werden. Die Pensionsnutzung mit Nebenfunktionen hat im Geltungsbereich eine jahrzehntelange Tradition und ein besonderes Gewicht. Aus diesem Grund sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Baugebiet „WA 1“ allgemein zulässig sein:

- . Betriebe des Beherbergungsgewerbes in folgenden Nutzungsformen:
  - eine Pension,
  - Ferienwohnungen,
  - ein Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna,
  - eine Multifunktionshalle für Tourismus- und Freizeitaktivitäten der Pensionsgäste (Nutzfläche maximal 400 m²).

Im „allgemeinen Wohngebiet“ mit der Bezeichnung „WA 2“ sollen folgende Nutzungsarten allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sollen nachfolgende Nutzungsarten in den Baugebieten „WA 1“ und „WA 2“ zulässig sein:

- sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sofern diese Nutzungen im Planungsgebiet integriert werden sollen, muss der Bauherr einen Antrag auf Ausnahme von den Regelungen der Baunutzungsverordnung stellen. Die Stadt entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen über das Bauvorhaben und erteilt bei positiver Entscheidung das Einvernehmen. Ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung stellt das Potenzial der geplanten Nutzung für Störungen des Wohnens dar.
Im gesamten Planungsgebiet sollen zwei Nutzungsarten grundsätzlich ausgeschlossen werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gartenbaubetriebe als produzierende Unternehmen benötigen typischerweise größere Flächen für Gewächshäuser, Folienzelte und Lagerhallen. Diese Nutzungsstrukturen stehen dem Ziel einer Verdichtung der Wohnbebauung im innerörtlichen Bereich naturgemäß entgegen. Tankstellen benötigen ebenfalls größere befestigte Flächen, insbesondere in Baugebieten mit geringen zulässigen Grundflächenzahlen sind diese Anlagen schwer zu integrieren. In der Nähe von Tankstellen können sich Anwohner durch Gerüche, Fahrzeuglärm, Lichtreklame und die Lagerung brennbarer Stoffe gestört fühlen. Der Ausschluss dieser Nutzungsarten erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im **Plan Teil A** wird in den Nutzungsschablonen für alle Baufenster die gleiche zulässige Grundflächenzahl „GRZ 0,4“ festgesetzt. Das bedeutet, dass die Grundfläche von Gebäuden, baulichen Anlagen, Zugängen usw. 40 % der Fläche des „Baugrundstücks“ nicht überschreiten darf. Der Wert dieser Grundflächenzahl stellt nach § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl in „allgemeinen Wohngebieten“ dar. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Wohnbebauung im Planungsgebiet mit Einfamilienhäusern zu verdichten. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung wird die höchstmögliche Grundflächenzahl für das Gebiet gewählt.
Im Bebauungsplan soll auch die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen werden, da für die Pension und das Café größere Flächenanteile für den ruhenden Verkehr benötigt werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Stellplätze aus Kostengründen ebenerdig hergestellt werden sollen, so wie es auch bisher praktiziert wurde. Mehrgeschossige Parkeinrichtungen würden deutlich größere Investitions- und Bewirtschaftungskosten nach sich ziehen. Diese Formen des ruhenden Verkehrs sind für die eher dörflich geprägte Ortslage nicht geeignet. - Somit darf die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken durch die Fläche von Garagen, offenen und überdachten Stellplätzen und deren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Die maximale Grundfläche für alle Überbauungen sollte also 60 % des „Baugrundstücks“ nicht übersteigen.
In den **textlichen Festsetzungen** wird klargestellt, dass die zulässige Grundflächenzahl im Plan Teil A festgesetzt wird und dass die GRZ 0,4 beträgt.

Höhe baulicher Anlagen

Im **Plan Teil A** werden für alle Baufenster die zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen in den Nutzungsschablonen eingetragen. Die Festlegungen berücksichtigen sowohl die vorhandenen Gebäude als auch die geplanten Gebäude, wie die Multifunktionshalle. Auf den Bauflächen, die bis an die äußeren Grundstücksgrenzen reichen, wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf das notwendige Maß für vorhandene und geplante Gebäude beschränkt, weil die Gebäude an der Grundstücksgrenze stehen bzw. errichtet werden dürfen. Die Höhe der Gebäude hat somit einen direkten Einfluss auf das Nachbargrundstück.
In den **textlichen Festsetzungen** wird darauf verwiesen, dass die „zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen“ im Plan Teil A festgelegt werden. Es wird weiterhin der Höhenbezug definiert. Die nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen bilden den Maßbezug. Es ist anzunehmen, dass sich die Höhenverhältnisse der öffentlichen Erschließungsstraßen über einen langen Zeitraum nicht oder nur geringfügig ändern werden. In den Baugebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ wird der Maßbezug zur „Gerhart-Hauptmann-Straße“ hergestellt. Der Maßbezugspunkt 1 (MBP 1) wird in der textlichen Festsetzung 2.2.1 definiert und im **Plan Teil A** eingetragen. Im Baugebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ bildet die Stichstraße „Bahnweg“ den Maßbezug. In der textlichen Festsetzung 2.2.2 wird der Maßbezugspunkt 2 (MBP 2) beschrieben und ebenfalls im **Plan Teil A** eingetragen.
Die Höhe wird senkrecht bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen. Technische Aufbauten für Solaranlagen dürfen diese Höhe nochmals um maximal 2,0 m übersteigen. Die Dächer der Pension mit Wellnessbereich werden bereits für die Erzeugung von Strom über Photovoltaik-Anlagen genutzt. Der erzeugte Strom wird zum großen Teil in der Pension selbst genutzt. Die Höhe der Gebäude kann nach Fertigstellung geprüft werden.

4.1.3 Bauweise

Im Baugebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, wenige Einfamilienhäuser zu errichten. Es wird eine offene, lockere Bebauung mit einzelnen Wohngebäuden angestrebt. Zur Sicherung dieses Planungsziels werden im Bebauungsplan mehrere Festsetzungen getroffen:

- die Bauweise,
- die zulässigen Haustypen,
- die Mindestgröße für Baugrundstücke und
- die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

Im Baugebiet „WA 2“ wird die „offene Bauweise“ durch Einschrieb im **Plan Teil A** festgesetzt. Die **textliche Festsetzung 3.1** weist darauf hin. In Gebieten mit festgesetzter „offener Bauweise“ sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig. In diesen Gebieten dürfen auch die zulässigen Haustypen festgesetzt werden. Dem Planungsziel entsprechend, dass nur einzelne, freistehende Gebäude errichtet werden sollen, wird nur der Haustyp „Einzelhäuser“ durch Planeinschrieb im **Plan Teil A** als zulässig festgesetzt. Die **textliche Festsetzung 3.2** weist darauf hin.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im **Plan Teil A** werden alle „Baufenster“ über „Baugrenzen“ definiert. Innerhalb der „Baufenster“ dürfen die baulichen Anlagen für die Hauptnutzung eingeordnet werden, z. B. die Wohngebäude, Terrassen, Loggien usw. Diese baulichen Anlagen sollen innerhalb der „Baufenster“ errichtet werden.
In den **textlichen Festsetzungen** wird festgelegt, dass bestimmte untergeordnete Bauteile, wie Dachvorsprünge, Eingangstreppen, Balkone usw. über die Baugrenze hinausragen dürfen, aber nicht mehr als 1,50 m. In der Breite sollen sie die halbe Länge der Gebäudewand nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Bauteile ausgenommen, die in der Regel die gesamte Länge der Fassade einnehmen, wie Dachüberstände oder Gesimse.
Die Bauteile, die vor die Baugrenze hervortreten sollen, müssen einen Mindestabstand von 4,00 m zu Pflanzstandorten von Bäumen einhalten, damit der Kronenwuchs der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

4.1.5 Größe der Baugrundstücke

Um die Anzahl der Bauplätze im „allgemeinen Wohngebiet WA 2“ zu begrenzen und damit eine zu hohe Verdichtung zu unterbinden, wird die Mindestgröße der „Baugrundstücke“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 m² festgesetzt. Somit stehen bei der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 für Gebäude und bauliche Anlagen 240 m² zur Verfügung zuzüglich 120 m² für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Diese „Baugrundstücke“ dürfen durch Teilflächen der angrenzenden „Maßnahmenflächen“ ergänzt werden, sodass die neu entstehenden Flurstücke entsprechend größer vermessen werden können.
Bei einer Grundstücksteilung auf der Grundlage der festgesetzten Mindestgröße von Baugrundstücken können so maximal 5 Wohnbaugrundstücke neu gebildet werden.

4.1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll die Wohndichte im Baugebiet begrenzt werden. Weiterhin soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird eine

höchstzulässige Zahl von 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Es dürfen Ein- und Zweifamilienhäuser im Baugebiet errichtet werden. Diese Art der Wohngebäude ist für den Zweck der Schaffung für den individuellen Wohnraum der zukünftigen Eigentümer bzw. Betreiber ausreichend.

4.1.7 Stellplätze und Garagen

In den **textlichen Festsetzungen** Punkt 7.1 wird klargestellt, dass Garagen und überdachte PKW-Einstellplätze (Carports) nicht auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ errichtet werden dürfen. Die Pflanzflächen, die an den Grundstücksgrenzen festgesetzt werden, sollen ausschließlich bepflanzt und nicht bebaut werden. Die Bepflanzung ist Teil der Kompensationsmaßnahmen. Weiterhin dürfen nach Punkt 7.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), also Gebäude, nicht auf Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, errichtet werden. Im Havariefall sollen defekte Leitungen schnellstmöglich freigelegt werden können, ohne dass zuvor Gebäude abgebrochen werden müssen.
Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen. Die Zulässigkeit dieser Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen muss im Zuge des Bauantragsverfahrens im Einzelfall geprüft und genehmigt werden.

4.1.8 Nebenanlagen

In den **textlichen Festsetzungen** Punkt 8.1 wird klargestellt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ errichtet werden dürfen, da die Pflanzfläche ausschließlich der Kompensation durch Begrünung dienen sollen.
Nebenanlagen, wie kleine Gebäude, Masten, Behälter, Becken u. ä. dürfen nach der Festsetzung 8.2 auf den „Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ nicht errichtet werden, um die Freilegung von defekten Leitungen im Havariefall nicht zu behindern. Nur Oberflächenbefestigungen von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind auf den „Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ zulässig.
Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich nicht ausgeschlossen, muss aber wiederum im Einzelfall geprüft und genehmigt werden.
Das Gleiche gilt für Gebäude und Anlagen, wie z. B. gebäudeunabhängige Solaranlagen, die im § 6 Abs. 8 ThürBO aufgeführt werden.

4.1.9 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird im Norden über die Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen. Die Straße ist öffentlich gewidmet. In Abstimmung mit den Vertragspartnern der Stadt sollen die Bauflächen im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes über eine private Verkehrsfläche erschlossen werden. Diese private Verkehrsfläche sollen als Mischverkehrsflächen angelegt werden, also ohne von der Fahrbahn abgetrennte Fußwege. Im **Plan Teil A** werden sie deshalb als „private Verkehrsfläche“ und als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ dargestellt. In den **textlichen Festsetzungen** wird klargestellt, dass die privaten Verkehrsflächen der Erschließung der Baugrundstücke dienen müssen. Weiterhin wird eindeutig geklärt, dass die Zuständigkeit für die privaten Verkehrsflächen beim Grundstückseigentümer und nicht bei der Stadt liegt.
Die befestigte Mischverkehrsfläche wird in einer Breite für den Begegnungsfall „LKW-PKW“ ausgelegt.

4.1.10 Versorgungsanlagen

Nordöstlich des Café-Gebäudes befindet sich an der Gerhart-Hauptmann-Straße eine Transformatorenstation der Stadtwerke Sondershausen Netz GmbH, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Der betreffende Bereich wird als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ im **Plan Teil A** festgesetzt.

4.1.11 Hauptversorgungsleitungen

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude werden ingenieurtechnisch über Hauptversorgungsleitungen erschlossen, die in der Gerhart-Hauptmann-Straße liegen.
Die für die ingenieurtechnische Erschließung der geplanten Gebäude im rückwärtigen Bereich des Plangebietes notwendigen Hauptversorgungsleitungen und -anlagen sollen in der „privaten Verkehrsfläche“ und in den mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ verlaufen. Der größte Teil der notwendigen Leitungen ist bereits von den Vertragspartnern der Stadt verlegt worden. Die vorhandenen und die noch zu verlegenden Leitungen werden im **Plan Teil A** nur als Trassen für „Hauptversorgungsanlagen“ eingetragen. Die genaue Lage der einzelnen noch zu verlegenden Hauptversorgungsleitungen muss in der Ausführungsplanung zur Erschließungsplanung festgelegt werden.

4.1.12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Private Verkehrsflächen stellen juristisch eine Grauzone dar. Für sie gelten nicht zwingend die Anforderungen, die an öffentliche Straßen gestellt werden. Über den Bebauungsplan soll aber sichergestellt werden, dass die Erschließung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich auch dann noch geregelt ist, wenn einzelne Grundstücke an andere Personen verkauft werden sollten. Aus diesem Grund werden im **Plan Teil A** auf den privaten Verkehrsflächen gleichzeitig „Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ mit der Bezeichnung „Gr-Fr-Lr 1“ eingetragen.
Die Rechte sollen gemäß **textlicher Festsetzung** 11.1 zugunsten der Anlieger und Hinterlieger-Anlieger eingetragen werden. „Anlieger“ sind in diesem Fall Nutzer von Grundstücken, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und von dieser erschlossen werden, wie z. B. das vorhandene Wohnhaus an der Gerhart-Hauptmann-Straße. Zu den „Anliegern“ zählen neben den Eigentümern und Mietern auch die Feuerwehr, Polizei, Krankentransporte, Postzustelldienste und Gäste der Mieter. „Hinterlieger-Anlieger“ sind die Personen, deren Grundstücke von öffentlichen Verkehrsflächen aus ausschließlich über private Verkehrsflächen zu erreichen sind. Der berechtigte Personenkreis gleicht ansonsten dem der „Anlieger“. Durch Festsetzungen wird die Zahl der zulässigen Gebäude und Wohnungen begrenzt, sodass der Personenkreis der Hinterlieger-Anlieger überschaubar bleibt.

Da die Hauptversorgungsleitungen und -anlagen in der privaten Verkehrsfläche verlegt werden sollen, sind auch „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ zugunsten der zuständigen Versorgungsträger, Netzbetreiber und/oder Leitungseigentümer, wie Privatpersonen, einzutragen. Weiterhin werden Versorgungsleitungen auch außerhalb der privaten Verkehrsflächen verlegt. Diese Leitungstrassen werden gemäß **textlicher Festsetzung** 11.2 mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ mit der Bezeichnung „Gr-Fr-Lr 2“ zugunsten der zuständigen Versorgungsträger, Netzbetreiber und/oder Leitungseigentümer gesichert.

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

Im **Plan Teil A** werden an der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Bezeichnung „M 1“ entlang der Grenze des Geltungsbereichs eingetragen.
Auf dieser Fläche sollen die vorhandenen Heckenstrukturen durch eine einreihige, freiwachsende Hecke aus gebietseigenen Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland ersetzt, entwickelt und gepflegt werden. Auch auf den Abschnitten der Maßnahmenflächen „M 1“, auf denen momentan noch keine Heckenstrukturen vorhanden sind, soll eine einreihige Hecke aus gebietseigenen Sträuchern gepflanzt, entwickelt und gepflegt werden. In den **textlichen Festsetzungen** Punkt 10.1 wird festgelegt, dass der Pflanzabstand zwischen den neu anzupflanzenden Gehölzen in der einreihigen Hecke 1,0 m betragen soll, der Abstand der Gehölze zur Grundstücksgrenze soll mindestens 1,5 m betragen. Die anzupflanzenden Sträucher sollen dicht stehen und sich trotzdem in ihrem Wuchs entfalten können. Die zulässigen Arten der anzupflanzenden Gehölze sowie deren entsprechenden Mindestpflanzqualitäten sind der „Pflanzliste1“ (Festsetzung Punkt 10.6) zu entnehmen.
Eine Aussparung der Maßnahmenfläche „M 1“ wird in Verlängerung des zur Straße „Bahnweg“ gehörenden Stichwegs vorgenommen. Der Bebauungsplan soll grundsätzlich der Möglichkeit nicht entgegenstehen, dass der Stichweg bis in das Planungsgebiet hinein verlängert und zur Erschließung der rückwärtigen Baufläche mitgenutzt werden kann.
Die geplanten Grünmaßnahmen auf der Maßnahmenfläche „M 1“ werden im Maßnahmenblatt „M 1“ beschrieben und begründet. Das Maßnahmenblatt M 1 ist Bestandteil der textlichen Festsetzung 10.1.

An der südlichen Grundstücksgrenze werden die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Bezeichnung „M 2“ im **Plan Teil A** festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen geschlossene, freiwachsende, mehrreihige Hecken aus gebietseigenen Laubsträuchern aus dem Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland gepflanzt, entwickelt und gepflegt werden. Es wird somit eine Ortsrandbegrünung entwickelt, die auch Sichtbeziehungen auf die begrünten Nordhangflächen des „Franzberges“ zulässt. In den **textlichen Festsetzungen** Punkt 10.2 wird festgelegt, dass der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern in der Reihe 1,0 m und der Abstand zwischen den Reihen 1,5 m betragen soll. So können sich alle Sträucher in ihrem Wuchs voll entfalten. Der Mindestabstand der Sträucher zur Grundstücksgrenze wird mit mindestens 1,5 m festgelegt. Die zulässigen Arten der Sträucher sowie deren Mindestpflanzqualität werden in der Pflanzliste 1 (Festsetzung Punkt 10.6) beschrieben. Die Maßnahmenflächen „M 2“ werden durch einen 3 m schmalen Weg getrennt. Dieser Weg verbindet das Plangebiet mit der südlich gelegenen Pachtfläche, die als Koppel für Pferde und Ponys genutzt wird. Der Übergang über den Graben 465 ist verrohrt. - Im Maßnahmenblatt „M 2“ des Umweltberichts werden die Grünmaßnahmen auf der Maßnahmenfläche „M 2“ beschrieben und begründet. Das Maßnahmenblatt M 2 ist Bestandteil der textlichen Festsetzung 10.2.

Um den geplanten Eingriff im Geltungsbereich 1 vollständig ausgeglichen werden kann, wird eine externe Ausgleichsmaßnahme geplant. Für die externe Ausgleichsmaßnahme „M 3“ stellt die Stadt Sondershausen eine Teilfläche aus dem Grundstück 225/10 der Flur 32 in der Gemarkung Sondershausen zur Verfügung. Diese Teilfläche bildet den Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans. Das genannte Grundstück wird seit vielen Jahren von der Familie Nucke als Koppel für Pferde und Ponys von der Stadt gepachtet. Im südlichen Teil des Grundstücks entwickelte sich eine Waldstruktur. Die Maßnahmenfläche „M 3“ grenzt an diese

Struktur an. Auf der Maßnahmenfläche „M 3“ soll ein naturbestimmter Wald durch natürliche Sukzession mit einer Gesamtfläche von 1.600 m² entwickelt werden. Die Selbstbegrünung wird durch Samen der angrenzenden Vegetation gesteuert. Die Maßnahmenfläche ist aus der Nutzung zu nehmen und sich selbst zu überlassen. Eine Beweidung wird ebenso ausgeschlossen wie die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden.
Zur Abgrenzung der Waldsukzessionsfläche soll eine mindestens 62 m lange geschlossene, freiwachsende, einreihige Dornenhecke aus gebietseigenen Laubsträuchern aus dem Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland angepflanzt werden. Die zulässigen Arten sind der Pflanzliste 2 Punkt 10.6 zu entnehmen. Der Anteil der Dornensträucher soll über 60 % liegen. Die Strauchhecke ist zu pflegen und mindestens 20 Jahre zu erhalten, bis die gesamte Maßnahmenfläche von Sträuchern und jungen Bäumen bewachsen ist.

Alle Maßnahmenblätter sind in der **Anlage 2 Maßnahmenblätter** der Begründung Teil I aufgeführt.

Beim vorzeitigen Abgang von Gehölzen sind die Bäume oder Sträucher umgehend, also in der folgenden Pflanzperiode, und artgerecht gemäß der Pflanzlisten zu ersetzen (Festsetzung 7.4).

Die Neuanpflanzung von Sträuchern nach den **textlichen Festsetzungen** Punkt 10.1 – 10.3 soll zeitnah, spätestens in der 2. Pflanzperiode nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans (nach dem Erlangen der Rechtskraft) erfolgen (Festsetzung 10.5).

Für die Gehölzpflanzungen sind gebietseigene Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden, die an die Standortbedingungen angepasst sind und der heimischen Fauna als Teillebensraum und Nahrungsspender dienen. Die zulässigen Arten sind den „Pflanzlisten 1 - 2“ (**textliche Festsetzungen** Punkt 10.6) zu entnehmen.

4.2 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. 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 Wippertal“ für den Abbau von Steinsalzen vor. Rechtsinhaber beider Bewilligungen ist die GSES Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH. Aufgrund der früheren Abbautätigkeit kommt es an der Tagesoberfläche zu Senkungen, Zerrungen, Pressungen und Schieflagen. Der zuständige Markscheider gab am 08.07.2022 zum Standort eine Stellungnahme ab, die im Punkt 3.2 Geologie und Bergbau der Begründung im Wortlaut wiedergegeben wird. Die wichtigen Aussagen des Markscheiders zum Senkungsprozess und zur Senkungsgeschwindigkeit sind in den Kennzeichungen im Text Teil B Punkt 12 aufgeführt. Bei der Planung von baulichen Anlagen, insbesondere von größeren Gebäuden ist deren Verträglichkeit gegenüber den prognostizierten Veränderungen an der Erdoberfläche zu prüfen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Denkmalfachliche Begleitung

Aus dem Umfeld des Planungsstandortes sind archäologische Zufallsfunde bekannt. Im Planungsgebiet und dessen Umfeld muss mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde gerechnet werden.
Aus diesem Grund hat das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Weimar, auf der Grundlage des Thüringer Denkmalschutzgesetzes festgelegt, dass die Termine zum Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Beginn bei einer der für Bodendenkmale zuständigen Behörde (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, oder Landratsamt Kyffhäuserkreis, Untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen sind, damit eine denkmalfachlich Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Umgang mit Abwasser

Mit dem im Baugebiet anfallenden Abwasser muss entsprechend der gesetzlichen Regelungen umgegangen werden. Insbesondere sollen die Grundsätze gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz beachtet werden. Damit die Bauherren und Planer eindeutige Vorgaben zum Umgang mit Abwasser erhalten und zur Einhaltung der Maßgaben angehalten werden, wird eine entsprechende Festsetzung auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetz in den Bebauungsplan eingefügt.
Im Unterpunkt 13.2 wird festgelegt, dass sämtliches im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Stadt zuzuführen sei. Zur Ableitung werden der Mischwassersammler in der Gerhart-Hauptmann-Straße und der vorhandene Hausanschluss genutzt. Auf dem Grundstück sind bereits alle notwendigen Schmutzwasserkanäle verlegt worden. Der Grundsatz nach § 55 Abs. 1 WHG, dass Abwasser so zu beseitigen sei, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werde, wird damit Rechnung getragen.
Weiterhin wird im Unterpunkt 13.2 festgesetzt, dass das unverschmutzte Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wiederzuverwenden, zu versickern, zu verrieseln oder zu verdunsten sei. Weiterhin kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auch direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Damit wird dem Grundsatz im § 55 Abs. 2 WHG entsprochen, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten sei.
In der Festsetzung wird festgelegt, dass im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens die Grundstücksentwässerung vom Schmutzwasser und unverschmutzem Regenwasser nachzuweisen sei. Eine entsprechende Planung ist somit durchzuführen und den Antragsunterlagen beizufügen. Diese Unterlagen können auch für den Entwässerungsantrag beim TAZ „Helbe – Wipper“ verwendet werden.

4.4 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften

Es handelt sich um textliche Hinweise auf Vorschriften, die auf der Grundlage unterschiedlicher Gesetze und Verordnungen beruhen. Sie werden im **Text Teil B** aufgeführt. Ausgewählt werden zur Information der Bürger, Grundstückseigentümer und Bauherren die Vorschriften, die allgemein für Bauvorhaben in Sondershausen gelten.
Die Hinweise beziehen sich auf folgende Themen:

- Anzeigepflicht archäologischer und paläontologischer Zufallsfunde sowie von Münzfunden,
- Abwasserbeseitigung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten,
-
- Umgang mit gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen,
- Anzeigepflicht von Erdaufschlüssen und größeren Baugruben,
- Flurstücke sind nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als Altlastenverdachtsflächen erfasst,
- Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter,
- Keine Gefährdung durch Altbergbau, unterirdische Hohlräume usw.,
- Lage in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich,
- Sicherungs- und Informationspflicht beim Auffinden von Kampfmitteln,
- Lage im 3-km-Radius einer Firma, die der Störfall-Verordnung unterliegt,
- Schutzmaßnahmen gegen Baulärm,
- Boden-Schutzmaßnahmen während der Bauphase,
- Artenschutzmaßnahmen,
- Schutz des Baumbestandes der Stadt Sondershausen,

4.5 Hinweise zur Planung

Im **Text Teil B** wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Herr und Frau Nucke mit der Stadt Sondershausen einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB über die Kostenübernahme und Durchführung folgender Leistungen abgeschlossen hat:

- städtebauliche und grünordnerische Planung einschließlich der Kosten für die Verfahrensdurchführung,
- Erstellung bzw. Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Pflegemaßnahmen sowie
- Planung, Bau, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsflächen.

Der Vertrag in Schriftform lag zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vor.

5. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans umfasst auf der Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) eine Gesamtfläche von 9.055 m².
Die Verteilung der Flächen nach ihrer Nutzung ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Flächenbezeichnung	**Flächen**	
	m²	**%**
Allgemeines Wohngebiet	7.720	85,2
Fläche für Versorgungsanlagen (Transformatorenstation)	25	0,3
Private Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)	494	5,5
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M 1“	246	2,7
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M 2“	570	6,3
Summe	**9.055**	**100,0**

6. Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen

Die starke Durchgrünung des Stadtgebietes, insbesondere infolge eines reichen Baumbestandes, ist seit jeher ein Charakteristikum der Stadt Sondershausen. Der Stadtrat der Stadt Sondershausen erließ folgerichtig eine „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Sondershausen“. Rechtsgrundlagen für die Baumschutzsatzung bilden der § 17 Abs. 1, 4 ThürNatG und die §§ 2, 19-21 ThürKO. Die 1. Änderung der „Baumschutzsatzung ist seit dem 01.06.2016 rechtsgültig. Im „§ 1 Geltungsbereich“ legt die Baumschutzsatzung fest:

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

Es ist also erklärter Wille der Stadt Sondershausen, sowohl innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile als auch im Geltungsbereich der Bebauungspläne den Baumbestand zu

schützen und zu erhalten. Nur in den im § 6 der Baumschutzsatzung aufgeführten Fällen kann die Stadt Ausnahmen und Befreiungen von den verbotenen Maßnahmen (nach § 5 Baumschutzsatzung) erteilen. Ausnahmen sind u. a. zu genehmigen, wenn *„eine nach baurechtlichen Bestimmungen zulässige Nutzung sonst nicht verwirklicht werden kann“*.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringens.
Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist der Planungsbereich weder von Flurbereinigungsverfahren noch von anderen bodenordnerischen Maßnahmen betroffen.

Die Vertragspartner der Stadt Sondershausen, Herr und Frau Nucke, sind Eigentümer aller Flurstücke im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans.

Sollten für die Bebauung der rückwärtigen Bereiche Grundstücksteilungen erforderlich sein, werden die Grundstückseigentümer die Teilungen nach eigenem Ermessen in Auftrag geben. Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff Baugesetzbuch durchgeführt.
Auf den „Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ sind entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch für die Hinterlieger-Anlieger und Versorgungsträger bzw. Netzbetreibern einzutragen.

7.2 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die öffentlich gewidmete „Gerhart-Hauptmann-Straße“, die nordöstlich des Planungsgebiets verläuft. Die innere Verkehrserschließung der Baufläche im rückwärtigen Bereich soll über eine „private“ „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ realisiert werden. Sie soll als „Mischverkehrsfläche“ angelegt werden. Planung, Bau, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht obliegen den Grundstückseigentümern, nicht der Stadt Sondershausen (s. auch 4.1.6 Verkehrsflächen).
Nach § 4 Abs. 1 ThürBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das „Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.“ Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen sollen auf den „privaten Verkehrsflächen“ „Geh-, Fahr- und Leitungsreichte“ zugunsten der Anlieger und Hinterlieger-Anlieger eingetragen werden (s. auch 4.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und 7.1 Bodenordnung).

7.3 Ingenieurtechnische Erschließung

In der öffentlichen „Gerhart-Hauptmann-Straße“ befinden sich Leitungen aller Ver- und Entsorgungsmedien, die für die Erschließung des Planungsgebietes genutzt werden können.
Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksfläche sollen Ver- und Entsorgungsleitungen in den „Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ mit den Bezeichnungen „Gr-Fr-Lr 1“ und „Gr-Fr-Lr 2“ verlegt beziehungsweise dort bereits vorhandene Leitungen genutzt werden. (s. auch 4.1.8 Hauptversorgungsleitungen). Den Versorgungsträgern und Netzbetreibern sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Verkehrsflächen einzuräumen. (s. auch 4.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Trinkwasserversorgung
Neu verlegte Trinkwasserleitungen sind zwecks Freigabe vor Inbetriebnahme auf ihre mikrobiologische Unbedenklichkeit durch eine zugelassene Untersuchungsstelle überprüfen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Gesundheitsamt beim Landratamt Kyffhäuserkreis zur Freigabe vorzulegen.

Abwasserbeseitigung
Nach § 41 Abs.1 des Gesetzes zur Neuordnung seuchenrechtlicher Vorschriften (Seuchenrechtsneuordnungsgesetz — SeuchRNeuG) vom 20. Juli 2000 sind Abwässer so zu beseitigen, dass keine Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger entstehen. Dies hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen.
Für neu zu errichtende bauliche Anlagen ist gemäß Festsetzung 13.2 im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Nachweis über die Abwasserbeseitigung zu führen.

Stromversorgung
Östlich des Café-Gebäudes befindet sich eine Transformatorenstation an der Gerhart-Hauptmann-Straße, die vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt (s. auch 4.1.7 Versorgungsanlagen). Versorgungsträger und Netzbetreiber für die Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Sondershausen Netz GmbH. Sie sind auch Eigentümer der Transformatorenstation. Das Planungsgebiet wird über die Transformatorenstation und das vorhandene Niederspannungsnetz mit Strom versorgt. Dem Überpflanzen der Versorgungsleitungen mit tiefwurzelnden Gehölzen (tiefer als 50 cm von der Oberfläche) stimmt der Versorgungsträger nicht zu.
Neuverlegungen von Strom-Versorgungsleitungen werden im Zuge des Anmeldeverfahrens vom Versorgungsträger mit dem Erschließungsträger abgestimmt.

Gasversorgung
Die Versorgung der geplanten Bebauung mit Erdgas kann über die bereits vorverlegte Mitteldruck-Gasversorgungsleitung DN 100 PEHD abgesichert werden. Dem Überpflanzen der Versorgungsleitungen mit tiefwurzelnden Gehölzen (tiefer als 50 cm von der Oberfläche) stimmt der Versorgungsträger nicht zu.
Neuverlegungen von Gas-Versorgungsleitungen werden im Zuge des Anmeldeverfahrens zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger abgestimmt.

7.4 Soziale Maßnahmen

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

7.5 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Sondershausen hat mit Herrn Manfred und Frau Edelgard Nucke einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Die Vertragspartner der Stadt Sondershausen verpflichten sich in dem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und Kostenübernahme folgender Leistungen: die städtebauliche Planung einschließlich der Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, Erstellung bzw. Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Pflegemaßnahmen sowie Planung, Bau, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsflächen. Der Vertrag in Schriftform lag zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vor (s. auch 4.4 Hinweise zur Planung).

8. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 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 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 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),
- Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeoIDG) vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1387),
- Thüringer Landesplanungsgesetz (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. S. 298),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Art. 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340),
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 52 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. 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 Straßengesetzes (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 47 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 290).
- 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 03/2021

Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße: Wohnhaus, Pension und Café (v. r. n. l.)

Wohnhaus und Pension an der Gerhart-Hauptmann-Straße

Café und Transformatorenstation an der Gerhart-Hauptmann-Straße von Norden

Mittelweg mit Toranlage von Süden, rechts das Café mit Wintergarten und Terrasse, links die Pension

Pension und Wellnessbereich von Südosten, davor der Mittelweg

Café mit Wintergarten und Terrasse von Süden, rechts Spielanlagen.

Mobilheime mit Ferienwohnungen und Terrassen von Westen

Westlicher Reitplatz von Norden, dahinter der Nordhang des „Franzberges“

(Fotos: Eike Nickol)

Maßnahmenblatt **Bebauungsplan Nr. 34 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Stadt Sondershausen/Kyffhäuserkreis**					**M1**
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigung / Konflikt:					
☐ Boden	☐ Wasser	☐ Klima	☒ Biotope	☒ Habitate* *SAP-relevanter Arten	☐ La.bild
Maßnahme: Anlage einreihiger Hecken					
☒ Boden	☒ Wasser	☒ Klima	☒ Biotope	☒ Habitate* *SAP-relevanter Arten	☒ La.bild

Zielsetzung:
Ersetzen der abgängigen Thujahecken durch Pflanzung einreihiger Laubstrauchhecken aus standortheimischen Sträuchern und Neuanpflanzung auf Flächenanteilen ohne Heckenstrukturen. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zwei Laubstrauchhecken (Länge 40 m und Länge 36 m) zu pflanzen und so zu pflegen, dass eine Ausdehnung der Kronentraufe auf 3 m bzw. 3,5 m möglich ist. Auf der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine weitere 3 m Breite und 24 m lange einreihige Strauchhecke anzupflanzen. Eine intensive Pflege der Hecke in Form einer Schnitthecke ist unzulässig. Pflegeschnitte sollen ausschließlich dem langfristigen Erhalt der Hecke dienen.

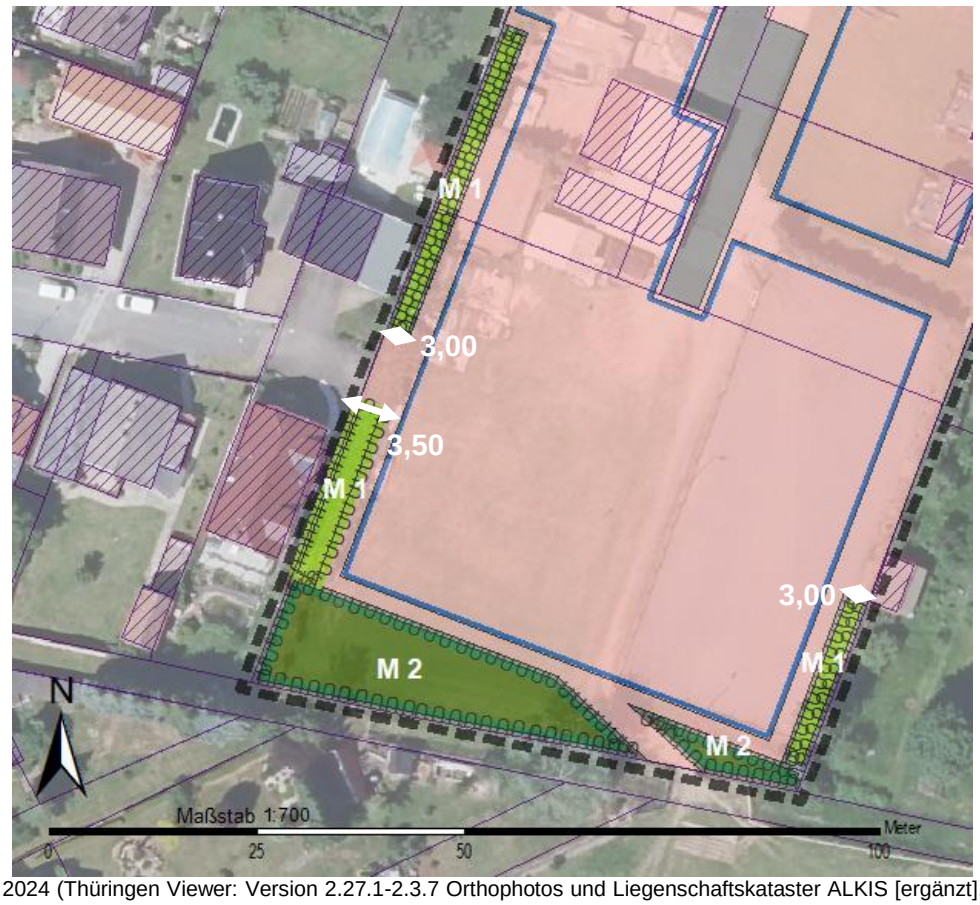
Vorwert der Flächen: Ø 16 (6110 Feldhecke - einreihige Thujahecke (abgängig))
Zielbiotope: 6110 Feldhecke, überwiegend Büsche
Zielwert: Ø 25

Beschreibung der Maßnahme:
Anlage von drei einreihigen Hecke aus gebietseigenen (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland), standortgerechten Laubsträuchern (gemäß Pflanzliste 1) innerhalb der Maßnahmenfläche M1:

- Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung gem. DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten)
- Es sind mindestens 6 verschiedene Arten aus der Pflanzliste 1 zu wählen, um die Artenvielfalt der Hecke zu erhöhen
- Pflanzabstand innerhalb der Reihe zwischen den Sträuchern: 1 m
- Der Pflanzabstand von 1 m zum Nachbargrundstück ist gemäß § 44 ThürNRG einzuhalten
- Die Laubhecken sind so zu pflegen, dass eine Ausdehnung der Kronentraufe auf 3 m bzw. 3,5 m möglich ist
- Eine intensive Pflege der Hecken in Form von Schnitthecken ist unzulässig

Maßnahmenblatt **Bebauungsplan Nr. 34 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Stadt Sondershausen/Kyffhäuserkreis**	**M1**

Lage der Maßnahme:



GDI-TH 2024 (Thüringen Viewer: Version 2.27.1-2.3.7 Orthophotos und Liegenschaftskataster ALKIS [ergänzt], Aufruf: 20.08.2024)

Für die beiden einreihigen Hecken mit einer Breite von 3 m erfolgt die Pflanzung der Sträucher in Reihe mit einem Pflanzabstand von 1 m, wobei sich die Straucharten abwechseln. Pflanzschema:

ha = Hasel, he = Rote Heckenkirsche, hr = Hartriegel, ko = Kornelkirsche, sd = Schlehe, vo = Schneeball, wd = Weißdorn, pf = Pfaffenhütchen

(in Anlehnung an TLL 2008)

Maßnahmenblatt **Bebauungsplan Nr. 34 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Stadt Sondershausen/Kyffhäuserkreis**	**M1**

Für die einreihige Hecke mit einer Breite von 3,5 m erfolgt die Pflanzung der Sträucher ebenfalls in Reihe mit einem Pflanzabstand von 1 m, wobei die Sträucher im Zickzack-Muster leicht (um 0,5 m) versetzt angeordnet werden, sodass eine Breite von 3,5 m erreicht werden kann. Die verschiedenen Straucharten sind im Wechsel anzupflanzen. sich die Straucharten abwechseln. Pflanzschema:

ha = Hasel, he = Rote Heckenkirsche, hr = Hartriegel, ko = Kornelkirsche, sd = Schlehe, vo = Schneeball, wd = Weißdorn, pf = Pfaffenhütchen

(in Anlehnung an TLL 2008)

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.
- Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.

Unterhaltungspflege:

- Sträucher nach 20 Jahren, über mehrere Jahre hinweg, verjüngen durch abschnittsweises (max. 30 %/Jahr) auf den Stock setzen gem. DIN 18919
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Pflanzliste 1 - Sträucher für freiwachsende Hecken (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland):
Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m-1,00 m

- Heckenkirsche *Lonicera xylosterum*
- Hundsrose *Rosa canina*
- Kornelkirsche *Cornus mas,*
- Pfaffenhütchen Eunymus europaeus
- Hasel *Coryllus avellana*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
- Eingiffliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Zeitpunkt der Durchführung:	spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans
Lage:	Gemarkung Stockhausen, Flur 2
Flächengröße:	**265 m²**
☐ Grunderwerb erforderlich	☒ Künftiger Eigentümer: Fam. Nucke
☒ Nutzungsänderung/ -beschränkung	☒ Künftige Unterhaltung: Grundstückseigentümer

Maßnahmenblatt **Bebauungsplan Nr. 34 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Stadt Sondershausen/Kyffhäuserkreis**					**M2**
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigung / Konflikt:					
☐ Boden	☐ Wasser	☐ Klima	☒ Biotope	☒ Habitate* *SAP-relevanter Arten	☐ La.bild
Maßnahme: Anlage einer mehrreihigen Strauchhecke					
☒ Boden	☒ Wasser	☒ Klima	☒ Biotope	☒ Habitate* *SAP-relevanter Arten	☒ La.bild

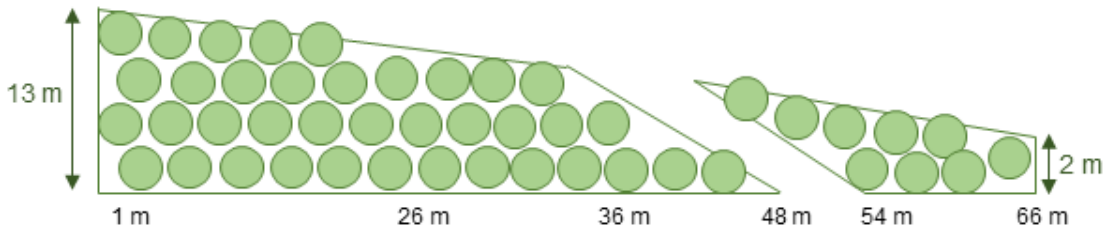
Zielsetzung:
Pflanzung einer mehrreihigen Laubstrauchhecke (durch Dreiecksform der Fläche variiert Reihenzahl) zur Stabilisierung des Naturhaushalts, Aufwertung des Landschaftsbildes und Schaffung von Habitaten.

Vorwert der Flächen: Ø 10 / 20 (Pferdekoppeln/Reitplätze)
Zielbiotope: 6110 (Hecke)
Zielwert: Ø 30

Beschreibung der Maßnahme:
Anlage einer mehrreihigen Laubstrauchhecke aus gebietseigenen und standortgerechten (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) Sträuchern (gemäß Pflanzliste 1) innerhalb der Maßnahmenfläche M2:

- Pflanzabstand Sträucher: 1 m; Reihenabstand 1,5 m; versetzte Pflanzung
- Es sind mindestens 170 Sträucher zu pflanzen
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung gem. DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten).
- Da die Pflanzfläche M2 nicht symmetrisch ist, ist die Strauchhecke an der breitesten Stelle (13 m) als 4-reihige Hecke anzulegen, bei einer Breite zwischen 6 und 9 m als 3-reihige Hecke, einer Breite zwischen 4 und 5 m als 2-reihige und ab einer Breite < 3 m als einreihige Hecke anzulegen.

Grobe Skizze:



Maßnahmenblatt **Bebauungsplan Nr. 34 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Stadt Sondershausen/Kyffhäuserkreis**	**M2**

Lage der Maßnahme:

GDI-TH 2024 (Thüringen Viewer: Version 2.27.1-2.3.7 Orthophotos und Liegenschaftskataster ALKIS [ergänzt], Aufruf: 20.08.2024)

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.
- Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.

Unterhaltungspflege:

- Sträucher nach 20 Jahren, über mehrere Jahre hinweg, verjüngen durch abschnittsweises (max. 30 %/Jahr) auf den Stock setzen gem. DIN 18919
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Pflanzliste 1 - Sträucher für freiwachsende Hecken (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland):
Mindestqualität: Qualitäten I. Str. 70-90

- Heckenkirsche *Lonicera xylosterum*
- Hundsrose *Rosa canina*
- Kornelkirsche *Cornus mas,*
- Pfaffenhütchen Eunymus europaeus
- Hasel *Coryllus avellana*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
- Eingiffliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

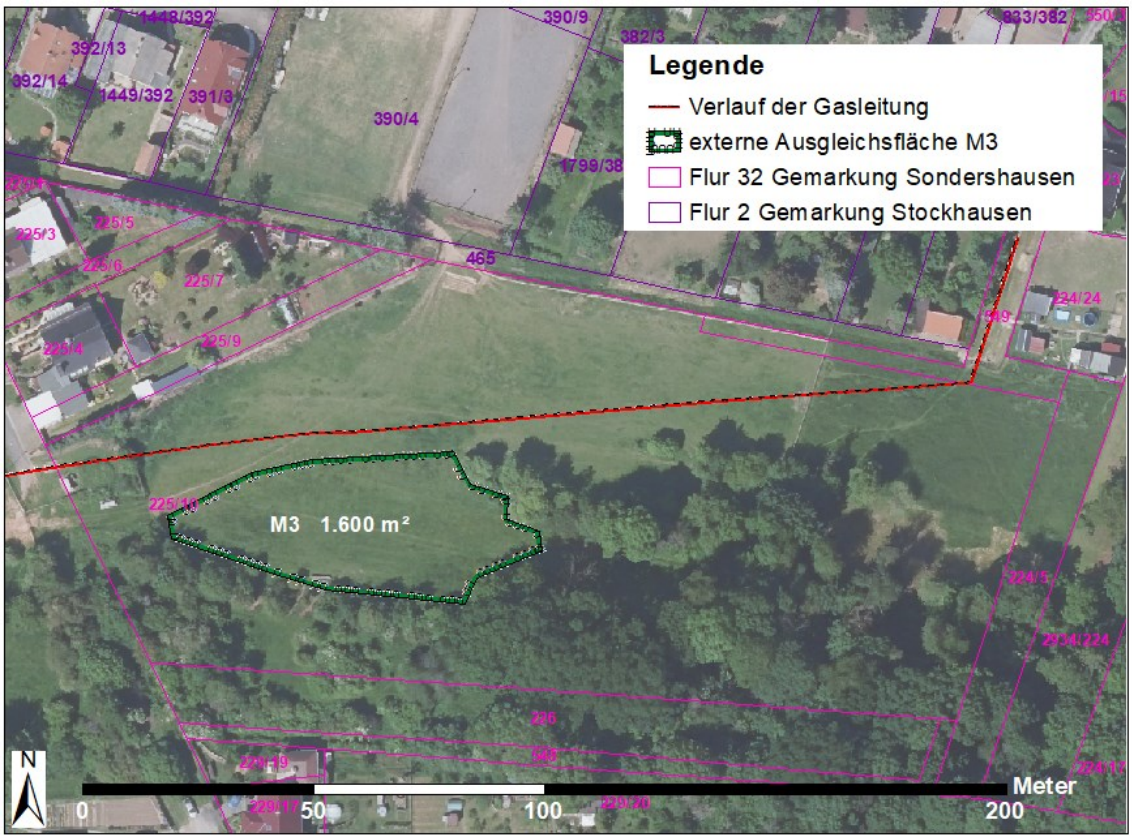
Zeitpunkt der Durchführung:	spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans
Lage:	Gemarkung Stockhausen, Flur 2
Flächengröße:	**500 m²**
☐ Grunderwerb erforderlich	☒ Künftiger Eigentümer: Fam. Nucke
☒ Nutzungsänderung/ -beschränkung	☒ Künftige Unterhaltung: Grundstückseigentümer

Maßnahmenblatt **Bebauungsplan Nr. 34 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Stadt Sondershausen/Kyffhäuserkreis**					**M3**
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigung / Konflikt:					
☒ Boden	☒ Wasser	☒ Klima	☒ Biotope	☐ Habitate* *SAP-relevanter Arten	☒ La.bild
Maßnahme: Entwicklung eines naturbestimmten Waldes durch Waldsukzession					
☒ Boden	☒ Wasser	☒ Klima	☒ Biotope	☒ Habitate* *SAP-relevanter Arten	☒ La.bild

Zielsetzung:
Ziel der Maßnahme M3 ist es auf einer Gesamtfläche von 1.600 m² einen naturbestimmten Wald durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Die Entwicklung der Fläche wird durch Selbstbegrünung aus dem Samenpotential der angrenzenden Vegetation gesteuert. Die Fläche ist aus der Nutzung zu nehmen und sich selbst zu überlassen. Zur Abgrenzung der Sukzessionsfläche ist eine einreihige Dornenhecke zu pflanzen.

Vorwert der Flächen: Ø 25 (4260) Stark verändertes Weideland
Zielbiotope: (7920) Sukzessionswälder; naturbestimmte Wälder
Zielwert: Ø 40

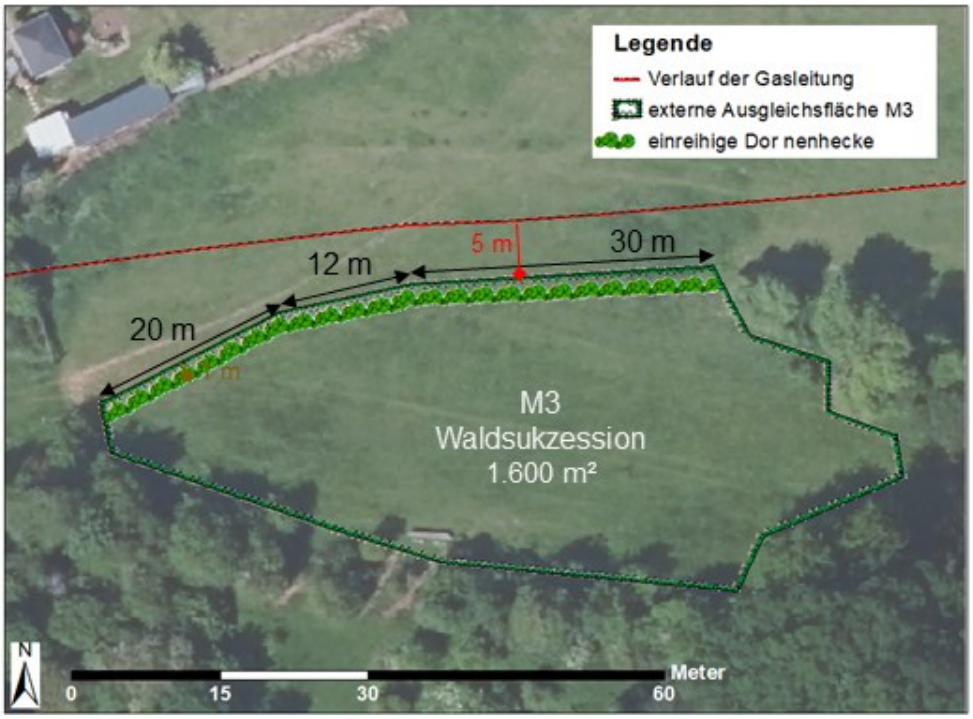
Lage der Maßnahmenfläche M3:



GDI-TH 2024 (Thüringen Viewer: Version 2.27.1-2.3.7 Orthophotos und Liegenschaftskataster ALKIS [ergänzt], Aufruf: 18.12.2024)

Schematische Darstellung der Maßnahme:

Maßnahmenblatt **Bebauungsplan Nr. 34 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Stadt Sondershausen/Kyffhäuserkreis**	**M3**



GDI-TH 2024 (Thüringen Viewer: Version 2.27.1-2.3.7 Orthophotos und Liegenschaftskataster ALKIS [ergänzt], Aufruf: 14.05.2024)

Beschreibung der Maßnahme:
Zur Abgrenzung der Waldsukzessionsfläche ist eine einreihige Dornenhecke aus gebietseigenen und standortgerechten (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) Sträuchern (gemäß Pflanzliste 2) innerhalb der Maßnahmenfläche M3 zu pflanzen. Die Dornenhecke umfasst eine Gesamtlänge von 62 m. Der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt 1 m. Es sind insgesamt 60 Sträucher aus Pflanzliste 2 mit der Mindestqualität Qualitäten I. Str. 70-90 zu pflanzen. Die Zusammensetzung der Straucharten ist so zu wählen, dass der Anteil der Dornsträucher bei > 60 % liegt.
Bei der Anlage der einreihigen Dornenhecke ist folgendes zu beachten:

- Pflanzabstand Sträucher: 1 m innerhalb der Reihe
- Zu der Gasleitung ist ein Pflanzabstand von mind. 5 m einzuhalten
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung gem. DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten).

Die Fläche innerhalb der Dornenhecke ist sich selbst zu überlassen. Jegliche Art der Nutzung ist unzulässig. Auf der Fläche ist das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ausgeschlossen, ebenso ist eine Beweidung oder eine Mahd innerhalb der Maßnahmenfläche M3 ausgeschlossen. Dadurch wird eine natürliche Sukzession zur Entwicklung eines naturbestimmten Waldes auf der Maßnahmenfläche M3 zugelassen.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.
- Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.

Unterhaltungspflege:

Maßnahmenblatt **Bebauungsplan Nr. 34 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ Stadt Sondershausen/Kyffhäuserkreis**	**M3**

- Die Dornenstrauchhecke ist für 20 Jahre zu erhalten, bis die natürliche Sukzession so weit vorangeschritten ist, dass die Maßnahmenfläche mit Sträuchern und jungen Bäumen bewachsen ist.
- Frühzeitig abgängige Sträucher der Dornenhecke sind zu ersetzen.

<u>Pflanzliste 2 - Sträucher für einreihige Dornenhecke</u> (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland):
Mindestqualität: Qualitäten I. Str. 70-90
Die Zusammensetzung der Arten ist so zu wählen, dass der Anteil Dornensträucher > 60 % (Schlehe und Hundsrose) ist. Dabei ist die Himbeere (*Rubus idaeus*) als Dornenstrauch nur untergeordnet einzusetzen.

Dornensträucher:

– Schlehe	*Prunus spinosa*	
– Hundsrose	*Rosa canina*	
– Himbeere	*Rubus idaeus*	(nur Untergeordnet einsetzen)

Sträucher:

– Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
– Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Zeitpunkt der Durchführung:	spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans
Lage:	Flurstück 225/10 Flur 32 Gemarkung Sondershausen
Flächengröße:	**1.600 m²**
☐ Grunderwerb erforderlich	☒ Künftiger Eigentümer: Stadt Sondershausen
☒ Nutzungsänderung/ -beschränkung	☒ Künftige Unterhaltung: Stadt Sondershausen