# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

**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


**In Kraft getreten am: ……..**

# 1. Einleitung

## 1.1 Rechtsgrundlage

Die zusammenfassende Erklärung wird gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394), dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (WA) beigefügt.

## 1.2 Vorbemerkungen

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist einem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, beizufügen. In der Erklärung sind auch die Gründe anzuführen, warum die zur Rechtskraft geführte Planungslösung aus den in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten ausgewählt wurde. Mit der zusammenfassenden Erklärung soll die Öffentlichkeit informiert werden, wie die Gemeinde im Rahmen der Abwägung mit den abwägungserheblichen Umweltbelangen umgegangen ist.

## 1.3 Ziel und Zweck 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 Verfahrensübersicht

| | |
|---|---|
| **Aufstellung** | |
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB | 30.01.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 26.02.2020 |
| **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TÖB (Vorentwurf)** | |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses | 27.05.2022 |
| Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB | 27.06.2022 – 29.07.2022 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 (2) BauGB | 28.06.2022 |
| **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TÖB (Entwurf)** | |
| Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB | 26.09.2024 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses | 07.10.2024 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB | 28.10.2024 – 29.11.2024 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 (2) BauGB | 18.10.2024 |
| **Beschluss der Satzung** | |
| Abwägungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB | 20.02.2025 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 20.02.2025 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | entfällt |
| Mitteilung des Abwägungsergebnisses | 0 |
| **Genehmigung der Satzung** | |
| Antrag auf Genehmigung der Satzung | 0 |
| Genehmigung durch Bescheid vom / Fristablauf am<br>Aktenzeichen III.2.2 – 621.241-02200276/6 | 0 |
| Ausfertigung der Bebauungsplansatzung | 0 |
| **Rechtsgültigkeit der Satzung** | |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung | 0 |
| Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans ab | 0 |

### 1.5 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB wird dem Bebauungsplan eine Begründung beigefügt, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht als Entscheidungsgrundlage hierzu wird auf Grundlage von § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a sowie Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile. In den Umweltbericht wird ein Artenschutzfachbeitrag integriert. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden prognostiziert. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen und der Kompensationsbedarf ermittelt. Ableitend wird ein Kompensationskonzept erarbeitet. Durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird nachgewiesen, dass die geplanten Eingriffe vollständig durch die festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

## 2. Umweltbelange und Schutzgüter

### 2.1 Schutzgebiete

Im Vorhabengebiet und dessen wirkrelevanten Umfeld befinden sich weder Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG noch Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete). Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

### 2.2 Schutzgüter biologische Vielfalt, Pflanzen und Tiere

Die vom Eingriff betroffenen gering- bis mittelwertigen Biotope im Bestand (Scherrasen, stark verändertes Weideland, Gebäude, Verkehrsflächen) sind von allgemeiner naturschutzfachlicher Bedeutung. Das potenzielle Vorkommen nach europäischem Recht geschützter Arten (insbesondere der Artengruppe Vögel) wird beachtet.
Die geplanten Eingriffe sind kompensierbar bzw. minimierbar. Es werden schadensbegrenzende Maßnahmen (z.B. für den Artenschutz) vorgesehen.

### 2.3 Schutzgut Fläche

Es werden ca. 0,9 ha Fläche neu überplant. Davon ist ein Teilbereich in der Größe von 0,26 ha bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Nutzung. Ca. 0,64 ha Fläche wird neu in Anspruch genommen. Die Fläche ist bereits anthropogen überformt und wurde als Reitplatz genutzt.
Der geplante Eingriff wird durch eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und des Versiegelungsgrades minimiert.

### 2.4 Schutzgut Boden

Die im Planungsgebiet vorkommenden unversiegelten Böden sind für den Naturhaushalt von allgemeiner Bedeutung. Der Funktionserfüllungsgrad des Bodens im Plangebiet ist gering bis mittel. Im Bereich teilweise überbauter Flächen weist der Boden bereits Vorbelastungen auf (Auf- und Abtrag, Verdichtung).
Der geplante Eingriff ist kompensierbar.

## 2.5 Schutzgut Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Es ist kein Eingriff geplant.

## 2.6 Schutzgut Grundwasser

Für die Neubildung von Grundwasser als wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes sind unversiegelte, versickerungsfähige Böden von allgemeiner Bedeutung. Es besteht eine Wechselwirkung zum Schutzgut Boden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird im Planungsgebiet gespeichert und dezentral versickert bzw. zur Bewässerung von Grünflächen verwendet.
Der geplante Eingriff ist kompensierbar bzw. minimierbar.

## 2.7 Schutzgüter Klima und Luft

Die Entstehung von Kaltluft und deren Ableitung über Freiflächen (vegetationsbestandene Offenlandflächen) werden durch eine Überbauung beeinträchtigt. Die aerodynamische Rauigkeit des Standorts wird verändert. Die geplante Versiegelung führt zu einer geringfügigen Veränderung der lokalen Kaltluftproduktion, die aber aufgrund ihrer geringen Größe keine Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr der Stadt hat. Der durch die Wohnbebauung verursachte Quell- und Zielverkehr wird zu keiner wesentlichen Erhöhung von Schadstoff- und Lärmemissionen führen.
Die geplanten Eingriffe sind minimierbar bzw. kompensierbar.

## 2.8 Schutzgüter Landschaftsbild, Erholungseignung und Mensch

Das Planvorhaben befindet sich im Siedlungszusammenhang und ist bereits durch Pferdehaltung und Gartennutzung anthropogen überformt. Das Landschaftsbild ist von allgemeiner Bedeutung. Die geplanten Hausgärten sowie Funktionserweiterungen der Pension dienen direkt der Erholung der Anwohner bzw. Pensionsgäste.
Der Eingriff ist durch Begrünungsmaßnahmen minimierbar.

## 2.9 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern, wie denkmalgeschützte Gebäude oder archäologische Denkmale, ist nicht bekannt. Zufallsfunde von Bodendenkmalen sind aufgrund der Siedlungsgeschichte Thüringens immer möglich. Es wird kein Eingriff geplant.

# 3. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

## 3.1 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) wird die Fläche, die maximal versiegelt werden darf, begrenzt. Weiterhin wird die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen festgesetzt (max. 12,0 m), sodass neue Gebäude sich in das Straßenbild einfügen und das Landschaftsbild durch ihre Höhe nicht beeinträchtigen. Beide Festsetzungen dienen zur Minimierung des Eingriffs.
Innerhalb des Geltungsbereichs 1 werden auf den Flächen mit der Bezeichnung M1 einreihige Strauchhecken aus gebietseigenen Sträuchern angepflanzt und entwickelt. Am

südlichen Rand des Geltungsbereichs 1 wird auf der festgesetzten Fläche M2 eine mehrreihige Strauchhecke aus gebietseigenen Sträuchern angelegt.
Auf dem Nordhang südlich des Geltungsbereichs 1 wird auf der externen Ausgleichsfläche M3 eine Fläche von 1.600 m² (Geltungsbereich 2) der natürlichen Waldsukzession überlassen und damit vorhandene Waldflächen in diesem Bereich ergänzt. Die Sukzessionsfläche wird durch eine einreihige Dornenhecke von der angrenzenden Wiesenfläche abgegrenzt.
Die drei Begrünungsmaßnahmen dienen zur Kompensation des geplanten Eingriffs.

## 3.2 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften

Es wird auf die Anzeigepflicht von archäologischen und paläontologischen Zufallsfunden sowie Münzfunden hingewiesen. Beeinträchtigungen des Bodens während der Bauphase sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Der abzutragende Mutterboden muss bis zur Wiederverwendung in einem nutzbaren Zustand erhalten werden. Die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial), DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie DIN 18920 (Vegetationsschutz) sind zu beachten.
Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass baubedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und keine schädlichen Bodenveränderungen entstehen.

## 3.3 Festsetzungen zum Artenschutz

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Kyffhäuserkreis) anzuzeigen.
Durch Bauzeitenregelungen soll der baubedingte Verlust von europarechtlich geschützten Tieren vermieden werden. Zum Schutz von Brutvögeln (Gehölze) dürfen Bäume und Sträucher nur in der Frist vom 01.10 bis 28.02. beseitigt werden.

## 3.4 Berücksichtigung weiterer umweltbezogener Gesetze und Richtlinien

Das Baugebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Sämtliches im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Stadt zuzuführen.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, zu verrieseln, zu verdunsten, zu verwerten oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten (s. Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen, TLUG 1996).

Die Grundstücke in den Geltungsbereichen 1 und 2 werden im Thüringer Altlasteninformationssystem nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt.
Bau- und betriebsbedingt anfallende Abfälle sind getrennt zu halten und ordnungsgemäß zu entsorgen (s. Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Nicht gefährliche Anfälle sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft anzudienen.

# 4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

## 4.1 Vorentwurf

### 4.1.1 Flächennutzung und Entwicklungsgebot

Das Thüringer Landesverwaltungsamt gab am 02.08.2022 seine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße“ ab.
Das Thüringer Landesverwaltungsamt wendet ein, dass für Sondershausen kein Flächennutzungsplan vorliegt. Der Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Es seien dringende Gründe für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans zu benennen und nachzuweisen, dass die Planung nicht der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung entgegensteht. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wurden deshalb die dringenden Gründe für die vorzeitige Aufstellung ausführlicher beschrieben und die Bedeutung der Planung für die Gesamtstadt herausgearbeitet. Die Planung steht nicht der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung entgegen.
Das Landesamt wendet ein, dass die geplante Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich nicht eindeutig definiert ist und somit eine Vielzahl von Wohnformen errichtet werden könnten. Das Planungsziel seien nach der Begründung zum Vorentwurf der Bau von Einfamilienhäusern. Zur Verwirklichung des Planungsziels wurden im Entwurf zusätzliche Festsetzungen aufgenommen: die offene Bauweise, die Zulässigkeit von Einzelhäusern, die maximale Anzahl von 2 Wohnungen pro Wohngebäude und die Mindestgröße von Baugrundstücken von 600 m². Somit könnten maximal 5 Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen. Die Anzahl der geplanten Wohngebäude bzw. Wohnungen sind für den Stadtteil Stockhausen angemessen.
Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass Wohnmobilstellplätze im Wohngebiet eigentlich nicht zulässig seien, die Errichtung einer geringen Anzahl könnte nur untergeordnet erfolgen. Der Beherbergungsbetrieb muss die dominierende Nutzung bleiben. Im Entwurf wurde deshalb eine maximal zulässige Anzahl von 5 Wohnmobilstandplätzen festgesetzt.
Es wurde festgestellt, dass für die Größe und Nutzung der geplanten Multifunktionshalle konkrete Aussagen fehlen. Im Entwurf wurde deshalb die maximale Größe (400 m²) und geplante Nutzungen, Freizeitaktivitäten der Pensionsgäste und Ausstellungen von Vereinen, festgesetzt.
Die geplante Festlegung, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sein sollen, wurde kritisch gesehen. Es bestünde die Gefahr, dass der Gebietscharakter nicht mehr dem des allgemeinen Wohngebiets entspräche. Im Entwurf wurden die Beherbergungsbetriebe konkret benannt, die tatsächlich vorhanden oder in Planung sind, die allgemein zulässig seien sollen.
Die Höhenfestsetzungen sollten sich nicht auf das „angrenzende Gelände“ beziehen, sondern auf feste Punkte. Im Entwurf wurden konkrete Punkte auf öffentlichen Verkehrsflächen zeichnerisch und textlich festgesetzt, auf die sich die Höhenangaben beziehen.
Die neuen Baugrundstücke sollen über eine Privatstraße erschlossen werden. Das Landesamt führt verschiedene Probleme auf, die bei der Umsetzung entstehen können: Die Privatstraße darf nur von einem überschaubaren Anliegerkreis genutzt werden, die Baugrundstücke gelten erst als erschlossen, wenn Geh- und Fahrrechte notariell gesichert sind. Es wird die Festsetzung einer öffentlichen Straße empfohlen. Die Stadt ist nicht bereit, eine öffentliche Straße festzusetzen. Durch die Festlegung im Entwurf, dass maximal 5 Einzelhäuser errichtet werden können, bleibt der zu erwartende Anliegerkreis überschaubar. Im Bebauungsplan wurde bereits im Vorentwurf festgesetzt, dass Geh- und Fahrrechte auf der privaten Verkehrsfläche einzutragen sind.
Den Forderungen der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes wurde vollumfänglich gefolgt und entsprechende Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

### 4.1.2 Umwelt, Bergbau und Naturschutz

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gab am 28.07.2022 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan ab. Für die vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange:

- Naturschutz und Landschaftspflege,
- Wasserwirtschaft und wasserrechtlicher Vollzug,
- Immissionsschutz und Abfallwirtschaft,
- abfallrechtliche Überwachung,
- Bodenschutz und Altlasten,
- Geologie, Rohstoffgeologie,
- Ingenieurgeologie, Baugrundbewertung,
- Hydrogeologie, Grundwasserschutz
- Geotopschutz

ergaben sich keine Betroffenheit bzw. keine Bedenken.

Der Bereich Immissionsüberwachung wies darauf hin, dass zu prüfen sei, ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, für Immissionen eingehalten werden. Eine grobe Abschätzung der geplanten Nutzungen und der baulichen Situation ergaben, dass keine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist. Auf eine tiefgreifende Untersuchung konnte deshalb verzichtet werden.
Weiterhin gab der Bereich Immissionsüberwachung Hinweise zur AVV Baulärm und zur Störfallverordnung. Beide Hinweise wurden in den Entwurf der textlichen Festsetzungen integriert.

Der Geologische Landesdienst verwies auf das Geologiedatengesetz (GeoIDG). Danach sind Erdaufschlüsse und größere Baugruben dem TLUBN rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse und Erkundungsdaten sind dem Landesamt zu übergeben. Die Auflage wurde im vollen Wortlaut als „Hinweis auf andere gesetzliche Vorschriften“ in den Entwurf der textlichen Festsetzungen übernommen.

Zu den Belangen des Bergbaus / Altbergbaus wurde mitgeteilt, dass sich das Planungsgebiet im Bergwerkseigentum „Sondershausen“ (Kalisalze) und in der deckungsgleichen Bewilligung „Im Wippertal“ (Steinsalze) befindet. Dieser Umstand wurde bereits im Vorentwurf in den „Kennzeichnungen“ vermerkt.
Weiterhin wurde mitgeteilt, dass Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume nicht gegeben sind. Diese Feststellung wurde in den Entwurf der „Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften“ eingefügt.
Der Stellungnahme des TLUBN wurde vollumfänglich gefolgt.

### 4.1.3 Naturschutz, Artenschutz und Landschaftsbild

Die Untere Naturschutzbehörde gab als Fachbehörde eine fachliche Stellungnahme ab. Sie ist Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 27.07.2022.
Die Untere Naturschutzbehörde machte Einwendungen geltend. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weise ein nicht unerhebliches Defizit auf. Die Behörde gehe davon aus, dass eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich sei.
In der Stellungnahme wurden weitere Hinweise und Anregungen zur Überarbeitung der textlichen Festsetzungen und des Umweltberichts mit Artenschutzfachbeitrag gegeben.

Im Entwurf des Bebauungsplans wurde eine externe Ausgleichsfläche südlich des Geltungsbereichs 1, auf einer Wiesenfläche festgesetzt. Die Fläche liegt auf einem städtischen Grundstück, welches von den Vorhabenträgern als Pferdekoppel gepachtet wird. Die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 besteht aus der Entwicklung einer naturbelassenen Waldfläche durch natürliche Sukzession. Die festgesetzte Fläche von 1.600 m² (Geltungsbereich 2) soll durch eine Dornenhecke von der Weidefläche abgegrenzt werden.
Der Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag wurde umfassend überarbeitet. Die textlichen Festsetzungen wurden geändert. Zusätzlich wurde die externe „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ M 3 in die textlichen Festsetzungen einschließlich des Maßnahmenblattes aufgenommen.

Die Auflagen und Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde wurden vollständig in den Entwurf des Bebauungsplans integriert.

### 4.1.4 Entwässerung

Die Untere Wasserbehörde gab als Fachbehörde eine fachliche Stellungnahme als Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 27.07.2022 ab.
Die Untere Wasserbehörde machte Einwendungen geltend. Das unverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Da kein Regenwasserkanal vorhanden ist, soll eine Abwasserkonzeption erarbeitet und die Versickerungsmöglichkeit geprüft werden.
Im Entwurf des Bebauungsplans wurde im Abschnitt „Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften“ dahingehend geändert, dass nicht verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten sei. Die Einwendungen wurden damit berücksichtigt.

### 4.1.5 Bodenschutz und Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten gab als Fachbehörde eine fachliche Stellungnahme als Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 27.07.2022 ab.
Die Bodenschutzbehörde wies darauf hin, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hätte, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
In die bereits im Vorentwurf aufgenommenen Hinweise zu Maßnahmen zum Schutz des Bodens, insbesondere während der Bauphase, wurde ein Hinweis auf diesen Grundsatz eingearbeitet. Weitere neu eingefügten Hinweise beziehen sich auf die Verwendung mit Recyclingmaterial und den Umgang mit Mutterboden. Außerdem wurde die Mitteilung integriert, dass sich im Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen befinden, die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst sind.

### 4.1.6 Bergbau

Die LMBV mbH gab eine fachliche Stellungnahme am 19.07.2022 ab. Bestandteil ist die Markscheiderische Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 08.07.2022.
Im Vorentwurf des Texts Teil B ist bereits der Punkt „III. Kennzeichnungen“ enthalten. Die „Kennzeichnung“ wurde im Entwurf durch die wesentlichen Aussagen der markscheiderischen Stellungnahme zur Senkungsausbildung an der Erdoberfläche, Senkungsgeschwindigkeit, Neigung und Längenänderung ergänzt.

## 4.2 Entwurf

### 4.2.1 Flächennutzung und Entwicklungsgebot

Das Thüringer Landesverwaltungsamt teilte in der Stellungnahme vom 19.11.2024 zum Entwurf des Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (WA) mit, dass gegen den Entwurf keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken bestehen. Weiterhin teilte die Behörde mit, dass die Gründe für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans vor der Rechtskraft des Flächennutzungsplans plausibel und nachvollziehbar seien.
Weiterhin wies das Landesverwaltungsamt darauf hin, dass der Reisemobilstellplatz der Pension zugeordnet werden müsse.
Auch das Landratsamt Kyffhäuserkreis, Bereich Planung, wies erneut darauf hin, dass Störungen des Wohnens durch Lärm vom Reisemobilstellplatz auftreten und durch die Stadt nicht unterbunden werden könnten.
Aus den vorgenannten Gründen entschied die Stadt im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern, auf die Zulässigkeit eines Reisemobilstellplatzes im rückwärtigen Bereich gänzlich zu verzichten.

### 4.2.2 Geologischer Landesdienst und Bergbau

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gab am 14.11.2024 seine Stellungnahme zum Bebauungsplan ab. Für die vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange:

- Naturschutz und Landschaftspflege,
- Wasserwirtschaft,
- Immissionsschutz und Abfallwirtschaft,
- Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten,
- Geologischer Landesdienst und Bergbau,

ergaben sich keine Betroffenheit bzw. keine Bedenken. Die nochmals aufgeführten Hinweise waren bereits im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

### 4.2.3 Naturschutz, Artenschutz und Landschaftsbild

Die Untere Naturschutzbehörde gab als Fachbehörde eine fachliche Stellungnahme ab. Sie ist Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 28.11.2024.
Die Untere Naturschutzbehörde bestätigte, dass die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen hinreichend nachvollziehbar konkretisiert worden seien.

Aus der Stellungnahme der Stadtwerke Sondershausen GmbH mit Bestandsunterlagen vom 24.10.2024 ging hervor, dass sich im Bereich des 2. Geltungsbereichs eine Gas-Mitteldruckleitung befindet, die nicht mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden darf. Die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 mit dem Ziel der Entwicklung eines naturnahen Waldes könnte am geplanten Standort nicht umgesetzt werden.
Aus diesem Grund wurde der 2. Geltungsbereich mit einer Größe von 1.600 m² auf demselben Grundstück Richtung Südwesten verschoben. Die Fläche für die externe Ausgleichsmaßnahme M 3 hat somit einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Gas-Mitteldruckleitung.

### 4.2.4 Entwässerung

Die Untere Wasserbehörde gab als Fachbehörde eine fachliche Stellungnahme als Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 28.11.2024 ab.
Die Untere Wasserbehörde wies darauf hin, dass die Stellungnahme zum Vorentwurf ihre Gültigkeit behält.
Die Stadt ist nicht bereit, in dieser frühen Planungsphase eine Abwassererschließungskonzeption und ein Versickerungsgutachten erarbeiten zu lassen. Es ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht abzusehen, wieviele Gebäude errichtet werden und wie groß die überbaute Fläche ist. Es gibt weiterhin unterschiedliche Verfahren zum Umgang mit dem Regenwasser: Versickerung, Verdunstung, Wiederverwertung oder auch Ableitung in einen Regenwasserkanal. Diese Verfahren können auch miteinander kombiniert werden. Weiterhin gibt es unterschiedliche Produkte für verschiedene Systeme von mehreren Herstellern. Die Bauherren sollen im Zuge des Bauantragsverfahrens über den Umgang mit dem Regenwasser auf dem eigenen Grundstück entscheiden. Die Bauherren haben zum Bauantrag die entsprechenden Berechnungen und Nachweise vorzulegen.

In der Satzung des Bebauungsplans wurde der Unterpunkt 13.2 in den Abschnitt „Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen“ aufgenommen. Darin wird Folgendes eindeutig festgesetzt: „Sämtliches anfallendes Schmutzwasser im Plangebiet ist der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Stadt zuzuführen.
Nicht verschmutztes Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück wiederzuverwenden, zu versickern, zu verrieseln, zu verdunsten oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens ist die Grundstücksentwässerung vom Schmutzwasser und unverschmutztem Regenwasser nachzuweisen.“
Die Einwendungen wurden damit berücksichtigt.

### 4.2.5 Bodenschutz

Die Behördenbeteiligung zum Entwurf ergab keine neuen Erkenntnisse zu den Themen Altlastenverdachtsflächen, Maßnahmen beim Vorliegen von Verdachtsmomenten bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen und Einwirkung auf den Boden zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen. Die entsprechenden Hinweise wurden vom Entwurf ohne Änderungen in die Satzung übernommen.

### 4.2.6 Immissionsschutz

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Abteilung Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten wies darauf hin, dass sich im Umkreis von 3 km des Planungsgebiets eine Anlage befindet, die der Störfallverordnung unterliegt. Es handelt sich um die GSES Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH, Schachtstraße 20-22, Sondershausen. Der entsprechende Hinweis war bereits im Entwurf enthalten und wurde in die Satzung übernommen.

### 4.2.7 Denkmalschutz

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, teilte in der Stellungnahme vom 29.10.2024 mit, dass die erteilten Auflagen im Entwurf des Bebauungsplans adäquat aufgenommen worden sind.

Der Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie äußerte in seiner Stellungnahme vom 29.10.2024 keine denkmalfachlichen Einwände.

## 5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (WA)“ abgegeben worden.
Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sind wiederum keine Stellungnahmen von den Bürgern zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben worden.
Aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren sind keine Änderungen an den Unterlagen des Bebauungsplans vorgenommen worden.

## 6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans besteht in der Erhaltung und Entwicklung der Pension mit Wellnessbereich und des Cafés. Für die Pension sollen Ergänzungsmöglichkeiten geschaffen werden, z. B. soll eine Multifunktionshalle für Freizeitbeschäftigungen der Pensionsgäste errichtet werden.
Die Inhaber und Vorhabenträger haben die Anlage schrittweise aufgebaut und wohnen selbst im Hauptgebäude. Sie haben die Pension, ehemals mit Reiterhof, und das Café selbst betrieben. Da sich die Eheleute bereits im Seniorenalter befinden, suchen sie neue Betreiber, die die Geschäfte übernehmen, vorzugsweise aus der eigenen Familie. Aus eigener Erfahrung wissen die Eigentümer, dass die Betreiber idealerweise auf dem Grundstück wohnen sollten, um den gewünschten Service bieten zu können. Die Eigentümer verfolgen daher das Ziel, im rückwärtigen Bereich Baugrundstücke für zukünftige Betreiber anbieten zu können. Mit dem Bebauungsplan soll auch die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von maximal fünf Ein- bis Zweifamilienhäusern geschaffen werden. So könnten die zukünftigen Betreiber bzw. Inhaber und auch Mitarbeiter in einem eigenen, modernen Haus wohnen, das sich im direkten Bereich der Anlage befindet und trotzdem separat liegt. Die Baugrundstücke werden auf dem ehemaligen Reitplatz geplant, der nach der Schließung des Reiterhofs kaum genutzt wird. Zu diesem in sich schlüssigen Planungsansatz gibt es keine Planungsalternative, da alle angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind.