

BEGRÜNDUNG

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht

„Große Furth I“

der Stadt Sondershausen

- 1. Änderung -

- S a t z u n g -

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde:

Stadt Sondershausen
Kyffhäuserkreis

Vorhabenträgerin

Frau Heike Eisenkrätzer
Lindenleck 15
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: 28.09.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Sachstand	3
1.1 Ursprüngliche Planung	3
1.2 Anlass für die 1. Änderung	3
1.3 Wechsel des Vorhabenträgers	3
1.4 Änderung des Titels der Bauleitplanung	3
1.5 Geltungsbereich	4
1.6 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	5
1.7 Auswirkungen der 1. Änderung	5
1.8 Planungsstand und Planverfahren	6
1.8.1 Planungsstand	6
1.8.2 Planverfahren	6
2. Übergeordnete Planungen	7
2.1 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)	7
2.2 Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.3 Landschaftsplan (LP)	8
3. Planinhalt und Festsetzungen	8
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1.1 Baulichen Nutzung	8
3.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.1.3 Höhe der baulichen Anlagen	10
3.1.4 Garagen und Stellplätze	10
3.1.5 Anschluss an die Verkehrsflächen	11
3.1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
3.2.1 Gestaltung der Gebäude	13
3.2.2 Gestaltung der Dächer	14
3.2.3 Einfriedungen	14
3.2.4 Vorgarten	14
3.2.5 Brennstoffe	14
3.3 Kennzeichnungen	15
3.4 Nachrichtliche Übernahmen	15
3.5 Hinweise zur Planung	16
3.6 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften	16
4. Grünordnung	17
4.1 Ursprungsplanung und Ausgangssituation	17
4.2 Erweiterungsfläche	18
4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	18
4.2.2 Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit	20
4.2.3 Vermeidungsgebot	21
4.2.4 Bewertung der Eingriffsflächen	22
4.2.5 Bewertung der Kompensationsmaßnahme	22
5. Erschließung	25
5.1 Verkehrstechnische Erschließung	25
5.2 Ingenieurtechnische Erschließung	26
6. Durchführungsvertrag	26
7. Umweltbericht	27
8. Rechtsgrundlagen	34
<u>Anlage 1:</u> Fotodokumentation Bestand 03/2017	37
<u>Anlage 2:</u> Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Satzung von 1993	

1. Sachstand

1.1 Ursprüngliche Planung

Anfang der 1990er Jahre wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan für eine Fläche von 1.600 m² am nordwestlichen Ortsrand der dörflichen Ortslage von Großfurra aufgestellt. Auf der Fläche an der Straße Große Furth sollte ein Geschäftshaus für einen ortsansässigen Metallbaubetrieb errichtet werden. Der „Vorhaben- und Erschließungsplan Großfurra Geschäftshaus Fa. Berghänel & Söhne“ wurde 1993 rechtswirksam. Dieser Bauleitplan wird in der nachfolgenden Begründung als „Ursprungsplanung“ bezeichnet.

Während der Rohbaumaßnahmen stellte der Vorhabenträger die Bauarbeiten ein. Später wurde das bereits errichtete Stahlskelett wieder abgebrochen. Die Stahlbeton-Bodenplatte, die LKW-Zufahrt sowie befestigte Stellplatzflächen waren Anfang 2017 noch erhalten.

Da der Vorhabenträger sein Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist umsetzt hatte, erfüllte er seinen Durchführungsvertrag, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans war, nicht. Der Stadtrat der Stadt Sondershausen fasste deshalb 2002 den Beschluss über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Das Aufhebungsverfahren wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Sondershausen vom 27.04.2017 wieder eingestellt.

1.2 Anlass für die 1. Änderung

Die Fa. Berghänel & Söhne verkaufte die von der Ursprungsplanung betroffenen Flurstücke. Das Flurstück 1752/157 der Flur 5 der Gemarkung Großfurra kaufte Frau Heike Eisenkrätzer. Das zweite, mit einer Lagerhalle bebaute Flurstück 1641/157 der Flur 5 in der Gemarkung Großfurra erwarb der Dachdeckerbetrieb Eisenkrätzer GmbH.

Frau Heike Eisenkrätzer beabsichtigt, im Bereich des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplans ein Einfamilienhaus für den Eigenbedarf zu errichten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll für dieses Bauvorhaben geändert werden.

1.3 Wechsel des Vorhabenträgers

Die Fa. Berghänel & Söhne tritt nicht mehr als Vorhabenträger für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 auf.

Neue Vorhabenträgerin für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 ist Frau Heike Eisenkrätzer, wohnhaft im Lindenfleck 15 in Sondershausen – Großfurra. Mit dem Beschluss über den Entwurf der 1. Änderung stimmte die Gemeinde dem Wechsel des Vorhabenträgers zu.

1.4 Änderung des Titels der Bauleitplanung

Der Bauleitplan wird nicht mehr unter dem Titel „Vorhaben- und Erschließungsplan Großfurra Geschäftshaus Fa. Berghänel & Söhne“ weitergeführt, da sich die gesetzliche Grundlage, das Vorhaben und der Vorhabenträger geändert haben. Die neue Bezeichnung für die 1. Änderung des Bauleitplans lautet: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 mit integrierter Grünordnung „Große Furth I“ – 1. Änderung“.

1.5 Geltungsbereich

Ursprungsplanung:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans von 1993 (Ursprungsplanung) hat eine Fläche von 1.600 m². Er beinhaltet das Flurstück 1752/157 (Fläche 1.245 m²) sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1641/157 der Flur 5 in der Gemarkung Großfurra (Teilfläche 355 m²).

1. Änderung:

Das Grundstück des Dachdeckerbetriebs Eisenkrätzer GmbH 1641/157 der Flur 5 wurde im Sommer 2017 in zwei Flurstücke geteilt. Das erste neue Flurstück 157/8 verbleibt im Eigentum des Dachdeckerbetriebes, das zweite neue Flurstück 157/7 wurde zum Zwecke der Bebauung an einen Dritten verkauft.

Das Bauvorhaben soll auf dem Flurstück 1752/157 (Fläche 1.245 m²) und einer Teilfläche aus dem neuen Flurstück 157/8 der Flur 5 in der Gemarkung Großfurra (Fläche 1.098 m²) errichtet werden. Die Vorhabenträgerin wird die noch zu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 157/8 käuflich von der Fa. Eisenkrätzer GmbH erwerben.

Die Fläche zur Erweiterung des Geltungsbereichs liegt im unmittelbaren Umfeld der Lagerhalle der Dachdeckerfirma Eisenkrätzer GmbH. Sie zählt zum unbeplanten **Innenbereich** des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Großfurra.

Das Flurstück 1752/157 sowie die Teilfläche aus dem Flurstück 157/8 werden gemeinsam das zukünftige Grundstück (Fläche 2.343 m²) bilden. Die auf dem privaten Grundstück geplanten Vorhaben (Einfamilienhaus und Garage) sowie die Erschließungsmaßnahmen werden im **Vorhaben- und Erschließungsplan** dargestellt. Das Grundstück entspricht dem „Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans“.

Weitere Flächen werden nicht in die Bauleitplanung einbezogen. Der „Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans“ entspricht somit gleichzeitig dem **Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans** in der 1. Änderung. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 2.343 m². Die Fläche vergrößert sich gegenüber der Ursprungsplanung um 783 m². Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Großfurra

Flur 5

Flurstücks-Nr.: 1752/157, 157/8 (teilw.).

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Großfurra der Stadt Sondershausen nördlich der Straße Große Furth. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft:

- im Norden: im Abstand von 1,0 m parallel zur Lagerhalle der Eisenkrätzer GmbH,
- im Osten: auf den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 157/7 und 157/1,
- im Süden: auf der nördlichen Flurstücksgrenze des Wegestücks 392 (Straße Große Furth),
- im Westen: auf der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 473/156, den Umring schließend.

1.6 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben. Der geänderte vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage ermöglichen. Die Vorhabenträgerin Frau Heike Eisenkrätzer ist bereit und in der Lage, das Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in einem bestimmten Zeitraum durchzuführen. Sie erklärt sich bereit, die anfallenden Kosten für die Bauleitplanung, das Vorhaben, die verkehrstechnische und ingenieurtechnische Erschließung sowie die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft zu tragen. Sie hat mit der Stadt Sondershausen diesbezüglich einen Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bauleitplans soll ein modernes Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden. Das Baugrundstück soll verkehrstechnisch und ingenieurtechnisch von der Straße Große Furth erschlossen werden. Für die Deckung des Energiebedarfs werden nach Planung der Vorhabenträgerin überwiegend erneuerbare Energien eingesetzt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie der Geltungsbereich sind für das neue Bauvorhaben zu ändern.

1.7 Auswirkungen der 1. Änderung

Auf der Grundlage der Ursprungsplanung (von 1993) wurden auf der betroffenen Fläche bereits bauliche Maßnahmen durchgeführt. Es wurden die Beton-Bodenplatte für das Geschäftshaus, ein Fahrweg aus Fahrbahnplatten und geschotterte Stellplätze errichtet. Die Bodenplatte und die Stellplätze werden nicht genutzt, der größte Teil der Grundstücksfläche liegt brach. Es handelt sich um eine Konversionsfläche mit städtebaulichen Mängeln. Die Fläche soll wieder nutzbar gemacht werden. Es wird beabsichtigt, auf dieser Fläche ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß reduziert, Teile der bereits befestigten Flächen können entsiegelt und begrünt werden. Mit dem modernen Wohnhaus und neu angelegten Gartenflächen erhält das Baugrundstück eine ansprechende Gestaltung. Die Ortseingangssituation an der Ortsdurchfahrt Großfurra wird aufgewertet. Der Innenbereich der Ortslage wird nördlich der Straße Große Furth abgerundet und erhält eine Ortsrandbegrünung. Das Wohnhaus wird sich in die angrenzende Wohnbebauung an der Hauptverkehrsstraße einfügen. Nutzungskonflikte, die zwischen dem ursprünglich geplanten Geschäftshaus einer Metallbaufirma und den benachbarten Wohnhäusern hätten entstehen können, sind bei der geplanten Ausweisung eines Wohngebiets ausgeschlossen.

Mit dem neuen Vorhaben werden die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der in der Ursprungsplanung (von 1993) festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Das Einfamilienhaus wird für den Eigenbedarf der Familie der Vorhabenträgerin errichtet. Für die Beheizung des modernen Wohnhauses sollen örtlichen Ressourcen, das in Großfurra reichlich anstehende Grund- und Schichtenwasser, genutzt werden. Über die geplante Wasser-Wasser-Wärmepumpe kann der überwiegende Teil der Heizwärme aus erneuerbaren Energien gewonnen werden.

Mit den Bau- und Planungsleistungen sollen vorrangig regionale Firmen, Handwerker und Planungsbüros beauftragt und damit die heimische Wirtschaft unterstützt werden.

Durch die geplanten Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Eingriffs- und Ausgleichssituation werden die Grundzüge der Planung berührt. Es wird das qualifizierte Änderungsverfahren angewendet.

1.8 Planungsstand und Planverfahren

1.8.1 Planungsstand

Der „Vorhaben- und Erschließungsplan Großfurra Geschäftshaus Fa. Berghänel & Söhne“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großfurra am 27.05.1993 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde in der „Thüringer Allgemeinen“ am 13.08.1993 und durch Aushang in der Zeit vom 13.08.-13.09.1993 trat der Vorhaben- und Erschließungsplan am 17.08.1993 in Kraft.

Der Vorhabenträger begann zwar mit den Bau- und Erschließungsarbeiten, stellte das Gebäude aber nicht fertig. Er erfüllte somit nicht den Durchführungsvertrag.

Die Gemeinde Großfurra wurde am 01.01.1998 in die Stadt Sondershausen eingemeindet. Der Stadtrat der Stadt Sondershausen beschloss am 02.05.2002 den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des „Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 25 Geschäftshaus Berghänel & Söhne“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2002 im Amtsblatt „Sondershäuser Heimatcho“ öffentlich gekannt gemacht. Das Aufhebungsverfahren wurde bisher noch nicht durchgeführt.

Mit Schreiben vom 18.01.2017 stellte Frau Heike Eisenkrätzer den Antrag auf Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Das Aufhebungsverfahren des ursprünglichen Bauleitplans wurde vom Stadtrat der Stadt Sondershausen mit Beschluss vom 27.04.2017 wieder eingestellt.

Der Beschluss über den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 ist vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 27.04.2017 gefasst und im Amtsblatt „Sonderhäuser Heimatcho“ am 31.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 08.06.2017 bis zum 10.07.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1.8.2 Planverfahren

Bei der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe des Geltungsbereichs und des Baufensters, die Eingriffs- und Ausgleichssituation sowie die Lage der Einfahrt verändert werden. Somit werden die Grundzüge der Planung berührt. Es wird das qualifizierte Änderungsverfahren angewendet. Andere wichtige Festsetzungen, wie die Bauweise und die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden nicht geändert, da sie keinen Widerspruch zum neuen Vorhaben darstellen.

Zur Beschleunigung des Änderungsverfahrens soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung für das neue Vorhaben wird sich nur unwesentlich auf die Nachbargebiete auswirken. Es werden keine Konflikte zwischen dem geplanten Einfamilienhaus und der Nachbarbebauung, die aus Wohnhäusern und der Lagerhalle eines ortsansässigen Handwerksbetriebes besteht, gesehen. Sowohl den Bürgern von Großfurra als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist seit einem langen Zeitraum bekannt, dass für diese Fläche ein Bauleitplan existiert und dort ein Gebäude errichtet werden soll.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das zukünftige Baugrundstück der Vorhabenträgerin mit einer Fläche von 2.343 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist für die Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf dieser Fläche ausreichend. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss deshalb nicht zwingend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist davon auszugehen, dass der geänderte vorhabenbezogene Bebauungsplan zukünftig nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung weder am Standort oder im Stadtgebiet noch im gesamten Gemeindegebiet entgegensteht.

Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplans wird der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt 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.

In der Raumnutzungskarte Ost des Regionalplans Nordthüringen von 2012 wird die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Siedlungsfläche dargestellt. Im Textteil wird als Grundsatz G 2-1 auf Seite 8 formuliert: *„Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, ... soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“* Prinzipiell trifft dieser Grundsatz auf das geplante Vorhaben zu, da eine bereits bebaute, aber ungenutzte Fläche im Siedlungsbereich wieder nutzbar gemacht werden soll. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, altersgerechten Wohnraum passend zur Familiengröße zu errichten.

Der Karte Naturschutzfachliche Schutzgebiete (Umweltbericht Anhang 6) ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außerhalb von FFH-Gebieten, EG-Vogelschutzgebiet oder sonstigem naturschutzfachlichen Schutzgebiet liegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ziele der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Zielen der Regionalplanung grundsätzlich übereinstimmen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen fasste am 13.05.2004 den Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet (mit 3 von 11 Ortsteilen). Der Flächennutzungsplan ist nicht rechtsgültig.

Die Stadt Sondershausen hat in den vergangenen Jahren 11 Ortsteile eingemeindet. Es ist der Stadt und der Stadtverwaltung nicht möglich, in absehbarer Zeit einen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt einschließlich der Ortsteile zu erarbeiten, zu beschließen und genehmigen zu lassen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans wird die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Mischbaufläche“ dargestellt. Auch die sich nördlich anschließenden Flurstücke am Landgraben, die von Handwerksbetrieben und einer Baumschule genutzt werden sowie die beiden benachbarten, mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke an der Straße Große Furth, sind als „Mischbaufläche“ ausgewiesen.

Bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplans ist die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 zu berücksichtigen.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Das Landratsamt Kyffhäuserkreis ließ 1999 einen Landschaftsplan für die Orte Schernberg und Großfurra erarbeiten. Folgende, auf Seite 101 aufgeführten Entwicklungsziele treffen für das Planungsgebiet in Großfurra zu:

„Entwicklungsziele

- *Vermeidung flächiger Bebauung in den Gartenbereichen, ...*
- *Entwicklung von Ortsrandstrukturen in strukturarmen Randbereichen“*

In der Karte 8.1.1 „Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption von Naturschutz und Landschaftspflege im Siedlungsraum“ wird die Siedlung von Großfurra dargestellt. Das Planungsgebiet ist gemeinsam mit den ehemaligen Gebäuden der Baumschule Großfurra als „andere Gewerbefläche“ ausgewiesen. Die angrenzende Wohnbebauung an der Straße Große Furth ist als „andere Bebauung“ aufgeführt.

Als Entwicklungsmaßnahme wird die „Eingrünung strukturarmer Ortsränder durch Neuanlage von Baumreihen, Hecken, Gebüsch“ vorgeschlagen. Die „andere Gewerbefläche“ soll auf der Nord-, West- und Südseite durch Pflanzstreifen eingegrünt werden. Der westliche Pflanzstreifen ist außerhalb der zu bebauenden Grundstücke dargestellt.

Die im Landschaftsplan Schernberg / Großfurra dargestellten Flächennutzungen und Entwicklungsmaßnahmen stellen keinen grundsätzlichen Widerspruch zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Bauliche Nutzung

zu 1.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Da erst nach der Klärung des Baurechtes die Projektplanung des Gebäudes erfolgen soll, wird das zukünftige Baugrundstück als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Zulässigkeit konkreter Vorhaben geregelt werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgelegt, dass nur die Bauvorhaben zulässig sind, die im Durchführungsvertrag benannt sind.

Es wird kein allgemeingültiger Nutzungskatalog für verschiedene Vorhaben auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung aufgeführt, wie es bei Bebauungsplänen üblich ist. Es wird aber verankert, dass die im Durchführungsvertrag benannten Vorhaben den Grundsätzen des § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) entsprechen müssen. Die Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind grundsätzlich zulässig. Bei nachträglichen Änderungen des Vorhabens oder des Vorhabenträgers muss in diesen Fällen nicht der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan überarbeitet werden. Aufgrund der Lage des Baugrundstücks und der angrenzenden, unterschiedlichen baulichen Nutzung auf den Nachbargrundstücken wird davon ausgegangen, dass alle in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtet werden könnten, sofern sich der Vorhabenträger zu deren Umsetzung im Durchführungsvertrag verpflichten würde. Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird eine Einzelfallprüfung von der Stadt Sondershausen durchgeführt, um zu prüfen, ob das konkrete Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verträglich und damit zulässig ist.

zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Sowohl die ursprünglich festgesetzte „Zahl der Vollgeschosse“ als auch die „Geschossflächenzahl“ werden gestrichen. In der geltenden Fassung der Thüringer Bauordnung wird das „Vollgeschoss“ nicht mehr definiert. Das „Vollgeschoss“ stellt aber die Berechnungsgrundlage für die o. g. Festsetzungen dar, aus diesem Grund werden sie in der 1. Änderung gestrichen.

Festgesetzt wird weiterhin die zulässige Grundflächenzahl. Diese soll gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht durch Flächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen usw. überschritten werden dürfen, da das Baugrundstück als Bezugsfläche relativ groß ist (2.051 m²). Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 verbleibt für das Einfamilienhaus mit Garage, Nebengebäuden, Zufahrt usw. eine ausreichend große Grundfläche.

zur Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt in der Ursprungsplanung 0,55. Durch die Änderung des Vorhabens und der Vergrößerung des Geltungsbereichs kann die Grundflächenzahl deutlich reduziert werden. Sie wird mit 0,35 festgesetzt und liegt damit unter der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Bezugsfläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist das Baugrundstück. Es besteht aus dem Grundstück abzüglich der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (2.343 m² - 292 m² = 2.051 m²). Bei der Grundflächenzahl von 0,35 verbleibt für alle baulichen Anlagen einschließlich von Zufahrten und Wegen eine zulässige Grundfläche von 717 m².

3.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

zur überbaubaren Grundstücksfläche

In der Planzeichnung Teil A wird die überbaubare Grundstücksfläche, das sogenannte „Baufenster“, vergrößert. Die Breite wird von ursprünglich 19 m auf 24 m erhöht. Die Tiefe bleibt unverändert bei 26 m. Das Baufenster wird einheitlich durch Baugrenzen, nicht mehr wie in der Ursprungsplanung durch Baulinien kombiniert mit Baugrenzen definiert. Der Vorhaben-

trägerin soll ein größerer Spielraum bei der Einordnung des Gebäudes eingeräumt werden, da die Projektplanung noch nicht vorliegt. Die benachbarten Wohngebäude ergeben keine Bauflucht. Aus städtebaulichen Gründen ist deshalb die Festlegung von Baulinien nicht zwingend erforderlich.

Weiterhin wird der Vorhabenträgerin zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt, die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile in einem festgelegten Rahmen überschreiten zu dürfen. Als untergeordnet werden diese Bauteile bestimmt, die nach der Thüringer Bauordnung bei der Bemessung der Abstandflächen außer Betracht bleiben.

3.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

zu 3.1 Höhenangaben zum Gebäude

Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Angaben zu den maximalen Höhen baulicher Anlagen werden nicht verändert. Unnötige Textpassagen werden aber gestrichen.

zu 3.2 Höhenangaben zum angrenzenden Gelände

Die textliche Festsetzung 3.2 wird so geändert, dass der wesentliche Inhalt, nämlich dass der Keller maximal 0,3 m über dem Gelände herausstehen darf, erhalten bleibt. Es wird aber nicht mehr gefordert, dass das gesamte Gelände bis auf Straßenniveau angehoben werden soll. Dies wäre mit größeren Kosten verbunden, würde die Bodenstruktur verändern und zu unnötigen Problemen an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken führen. Es wird als ausreichend erachtet, wenn das an das Gebäude angrenzende Gelände bis auf die geforderte Höhe angeschüttet wird. Die Anschüttung wird auch als bauliche Anlage betrachtet. Ihre zulässige Höhe darf deshalb im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.

3.1.4 Garagen und Stellplätze

zu 4.1 Offene PKW-Stellplätze

Die „Kundenstellplätze“ werden in der Planzeichnung Teil A nicht mehr dargestellt. Die Festsetzung aus der Ursprungsplanung zu „Kundenstellplätzen“ wird gestrichen. An deren Stelle tritt die Festsetzung, dass offene PKW-Stellplätze nicht im rückwärtigen Bereich zulässig sind. Die hintere Baugrenze (und deren gedachte Verlängerung in Ost-West-Richtung) wird als Bezugslinie definiert. Der Überbauungsgrad im rückwärtigen Bereich soll möglichst niedrig gehalten werden.

zu 4.2 Garagen und überdachte PKW-Stellplätze

Neu aufgenommen wird die Festsetzung, dass Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (Carports) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind. Sie sollen gemeinsam mit dem Hauptgebäude innerhalb des großzügig bemessenen Baufensters, also auf der überbaubaren Grundstücksfläche, errichtet werden.

3.1.5 Anschluss an die Verkehrsflächen

zu 5.1 Neue Einfahrt

Die Festsetzung aus der Ursprungsplanung zur Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter, die als bauordnungsrechtliche Festsetzung auf einer falschen gesetzlichen Grundlage getroffen worden waren, wird gestrichen.

An ihre Stelle tritt die Festsetzung zum Anschluss an die Verkehrsfläche. Es wird festgelegt, dass die neue Einfahrt und auch der Zugang zum Baugrundstück in dem Bereich errichtet werden soll, der in der Planzeichnung Teil A dargestellt ist. Nach Vorstellung der Vorhabenträgerin soll die Einfahrt gegenüber der geplanten Garage liegen. Da die konkrete Projektplanung noch nicht vorliegt, wird der Einfahrtsbereich auf die gesamte Breite des Baufters ausgedehnt. In den textlichen Festsetzungen wird die maximale Breite von 6,0 m festgelegt. Die Einfahrt soll nicht dazu dienen, PKW-Stellplätze im direkten Anschluss an den öffentlichen Gehweg zu erschließen.

Die Große Furth ist eine angebaute Hauptverkehrsstraße mit der Bezeichnung L 1034. An der nördlichen Straßenseite wurde ein Gehweg errichtet. Die Zuständigkeit für die Landesstraße liegt beim Straßenbauamt Nordthüringen. Die Errichtung der neuen Einfahrt bedarf der Abstimmung mit dem Straßenbauamt, die Genehmigung erteilt die Stadtverwaltung Sondershausen, Fachgebiet Tiefbau & Grün. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis auf nach anderen Gesetzlichkeiten getroffenen Vorschriften (s. Hinweise).

3.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

In der Planzeichnung Teil A wird an der nordwestlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in einer Breite von je 4,00 m zeichnerisch neu festgesetzt. Der Pflanzstreifen an den beiden Grundstücksseiten soll insbesondere zur Begrünung des Ortsrandes beitragen.

zu 6.1 Entsiegelung

Der erste Unterpunkt der Ursprungsplanung stellt lediglich fest, dass auf dem Grundstück keine Bäume vorhanden sind. Es handelt sich nicht um eine „Festsetzung“ und wird deshalb gestrichen.

An dieser Stelle wird die erste Festsetzung zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft neu eingefügt. Ziel der Festsetzung ist die Reduzierung der bereits versiegelten Flächen. Es wird festgelegt, dass die Versiegelung aller bereits überbauten Flächen (zum Zeitpunkt der Planaufstellung) im Bereich des zukünftigen Grundstücks, die nicht wieder (auf der Grundlage der 1. Änderung) neu überbaut werden, zurückzubauen sind. Dies trifft insbesondere auf den Fahrweg an der nordwestlichen Grundstücksseite sowie die PKW-Stellplätze zu. Auch die vorhandene Bodenplatte soll nach Vorstellung der Vorhabenträgerin abgebrochen werden. Das geplante Wohnhaus mit Garage wird insgesamt eine kleinere Grundfläche aufweisen.

Durch die Festsetzung soll insbesondere erreicht werden, dass die betreffenden Flächen vollständig entsiegelt werden. Die Oberflächenbefestigungen sollen einschließlich des Un-

terbaus abgebrochen werden. In den „Hinweisen auf andere gesetzliche Vorschriften“ erfolgen Verweise zum Umgang mit Abbruchmaterialien (s. Hinweise).

Der verfestigte Bodengrund soll aufgelockert werden, Erdstoff aufgefüllt und mit Mutterboden angedeckt werden. Die Stärke der Mutterbodenschicht ist nach der geplanten Art der Begrünung zu wählen. Die Flächen sind fachgerecht für die Bepflanzung vorzubereiten.

zu 6.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der zweite Unterpunkt aus der Ursprungsplanung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen wird aufgrund des fehlenden Bezugs in der Planzeichnung Teil A der 1. Änderung gestrichen.

An diese Stelle tritt die zweite Kompensationsmaßnahme. Auf der in der Planzeichnung Teil A umgrenzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (Stauden, Bodendecker, Gräser, Kräuter usw.) so anzupflanzen, dass eine vollständige Begrünung entsteht. Die Maßnahmenfläche soll insbesondere zur Begrünung des Ortsrandes gemäß den Vorgaben des Landschaftsplans beitragen. Aus diesem Grund wird im Satz 2 festgesetzt, dass mindestens 40 standortheimische Laubsträucher zu pflanzen und bei Abgang umgehend zu ersetzen, also nachzupflanzen, sind. Die zulässigen Arten der Laubsträucher sind der Artenauswahl (Pkt. 6.5) zu entnehmen. Der Abstand zwischen diesen Sträuchern soll mindestens 1,0 m betragen, damit sie ausreichenden Raum für ihre Entwicklung haben. Die Sträucher können auf der über 80 m langen Maßnahmenfläche in Reihe mit größerem Abstand oder in mehreren Gruppen mit 1,0 m Abstand angepflanzt werden. Für die Bepflanzung der weiteren Flächenanteile der Maßnahmenfläche soll ein großer Gestaltungsfreiraum gelassen werden. Die Begrünung darf aus sehr unterschiedlichen Pflanzentypen bestehen. Die Festlegung zur Dichte der Bepflanzung bzw. von Pflanzabständen für jeden Typus wäre sehr umfangreich, aus diesem Grund wird nur festgesetzt, dass insgesamt eine „vollständige Begrünung“ entwickelt werden soll. Vorsorglich wird aber festgelegt, dass Laubbäume einen Abstand von mindestens 4,0 m zu Gebäuden aufweisen müssen, um zu gewährleisten, dass die Baumkrone ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten hat und Konflikte zwischen Bäumen und Gebäuden vermieden werden. Mit der Festsetzung zur vollständigen Begrünung soll gleichzeitig ausgeschlossen werden, dass auf den Pflanzstreifen bauliche Anlagen oder Flächenabdeckungen mit Gesteinsmaterial entstehen.

Im Satz 5 wird die zeitliche Umsetzung der Kompensationsmaßnahme geregelt. Die Bepflanzung der Maßnahmenfläche soll spätestens in der zweiten Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) nach Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes, also Bezug des Wohnhauses, erfolgen.

Im Satz 6 dieser Festsetzung wird noch einmal klargestellt, dass auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig ist. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

zu 6.3 Laubbaum

Der dritte Unterpunkt der Ursprungsplanung beinhaltet eine konkrete Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich für den ursprünglichen Eingriff in Natur und Landschaft. Die festgesetzte Anpflanzung von 13 mittelgroßen einheimischen Laubbäumen wurde nicht realisiert. Die Umsetzung der ursprünglich geplanten, dichten Baumbepflanzung soll nach der 1. Ände-

rung der Bauleitplanung deutlich reduziert werden. Der Ausgleich wird auf andere Art erfolgen. Aus diesem Grund wird der dritte Unterpunkt gestrichen.

Es wird neu festgesetzt, dass mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum auf dem Grundstück gepflanzt werden soll. Wie in jedem anderen Wohnbaugebiet der Stadt Sondershausen soll mindestens ein Laubbaum pro Grundstück im Sinne eines „Hausbaums“ zur inneren Durchgrünung der bebauten Ortslage gepflanzt, gepflegt und bei Abgang umgehend artgerecht ersetzt werden. Die Baumart ist der „Artenauswahl“ (Pkt. 6.5) zu entnehmen. In der Festsetzung werden die Pflanzqualität und der Realisierungszeitraum geregelt. Vorsorglich wird wieder zur Konfliktvermeidung der Mindestabstand des Baumes zu Gebäuden festgelegt. Der Standort kann von der Vorhabenträgerin unter Berücksichtigung der festgesetzten Abstandsflächen, z. B. zu Gebäuden, frei gewählt werden. Er wird zeichnerisch nicht festgesetzt.

zu 6.4 Bepflanzung

Die Festsetzung 6.4 wird für die dritte neue Kompensationsmaßnahme eingefügt. Sie besteht in der Bepflanzung aller Flächen auf dem Baugrundstück, die nicht zulässigerweise unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl überbaut werden. Die Flächen sollen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Stauden, Bodendecker, Rasen usw.) begrünt werden. Weitere Festlegungen zur Art der Bepflanzung, zu Pflanzabständen usw. sollen nicht getroffen werden, um der Vorhabenträgerin ausreichend Spielraum für die Gestaltung ihres Gartens einzuräumen. Es können wahlweise Erholungs-, Obstgarten-, Hausgarten- und/oder Ziergartenflächen angelegt werden. Durch die Bepflanzung der unbebauten Flächen soll der Garten aufgewertet und als Biotop mit geringem bis durchschnittlichem Biotopwert entwickelt werden.

Die Festsetzung stellt klar, dass der § 8 Abs. 1 ThürBO, der ein Versiegelungsverbot beinhaltet, für die unbebauten Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück uneingeschränkt zutrifft.

zu 6.5 Artenauswahl

Die „Artenauswahl“ wird komplett überarbeitet. Es werden standortheimische Laubbäume, hochstämmige Obstbäume und standortheimische Laubsträucher aufgeführt.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Gestaltung der Gebäude

Der Unterpunkt 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Ursprungsplanung trifft Festlegungen zur Gebäudehöhe auf falscher gesetzlicher Grundlage. Aus diesem Grund wird dieser Unterpunkt gestrichen. Höhenangaben zu baulichen Anlagen erfolgen unter Punkt 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Unterpunkt 2 legt die Gestaltung der Fassade fest. Die Angaben sind nicht eindeutig formuliert und werden gestrichen. Für die Gestaltung eines Einfamilienhauses sind Festlegungen zur Fassadengestaltung nicht erforderlich.

Der dritte Unterpunkt beinhaltet Aussagen zur Farbgestaltung. Diese sind nicht rechtseindeutig formuliert, es werden keine konkreten Farben nach einem zertifizierten Farbsystem benannt. Aus diesem Grund wird der Unterpunkt 3 gestrichen.

3.2.2 Gestaltung der Dächer

zu 1.1 Dachformen

Die nach der Ursprungsplanung zulässigen Dachformen „Satteldach, Walmdach und gegeneinander versetzte Pultdächer“ werden in der 1. Änderung durch das „Flachdach“ ergänzt. Das Flachdach ist die typische Dachform in der modernen Architektur. Es wird von der Vorhabenträgerin in die engere Wahl für das Einfamilienhaus gezogen.

zu 1.2 Dachneigung

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung wird lediglich durch die Angabe der Dachformen, auf die sie sich beziehen, ergänzt. Die Festlegung einer zulässigen Dachneigung für die neu eingefügten Flachdächer ist nicht erforderlich.

zu 1.3 Dacheindeckung

Die Festsetzung zu den zulässigen Dacheindeckungen wird umformuliert, da in den örtlichen Bauvorschriften nicht das Material, sondern die Gestaltung festgelegt werden sollen. Für geneigte Dachflächen sollen Dachziegel bzw. Dachsteine verwendet werden, damit sich die neu zu errichtenden geneigten Dächer in die Dachlandschaft von Großfurra harmonisch einfügen.

3.2.3 Einfriedungen

In der 1. Änderung werden konkrete Festsetzungen zu Einfriedungen aufgenommen. Zulässig sind entweder blickdurchlässige Zäune oder aber Laubgehölzhecken. Die Art der Einfriedung soll sich in den offen gestalteten Bereich der Dorferweiterung im Westen von Großfurra einfügen. Mauern, geschlossene Bretter- oder Flechtzäune sind hier untypisch. Sofern aber ein geschlossener Zaun trotzdem an der Straßenseite errichtet werden soll, z.B. aus Gründen des Schallschutzes, sind diese zur Seite des öffentlichen Verkehrsraums zu begrünen und damit zu kaschieren. Für die Begrünung können unterschiedliche Kletterpflanzen verwendet werden. Eine andere Möglichkeit besteht im Einrücken des geschlossenen Zaunes und die Anpflanzung, Pflege und Erhaltung von Laubgehölze (Sträucher oder Hecken) auf einem mindestens 2,0 m breiten Streifen entlang des Gehweges.

3.2.4 Vorgarten

Die Festsetzung zur Gestaltung des Vorgartens, die die Anlage von Nutzgartenflächen ausschließt, wird prinzipiell beibehalten, aber konkretisiert. Die Angabe, dass Koniferen nur „sparsam“ zu verwenden sind, ist nicht eindeutig und wird gestrichen. Eine ortsbildtypische oder -verträgliche „Dichte“ von Koniferen in den Vorgärten der näheren Umgebung kann nicht angegeben werden.

3.2.5 Brennstoffe

Der letzte Punkt der örtlichen Bauvorschriften in der Ursprungsplanung ist als Empfehlung formuliert. Die Einschränkung bestimmter die Luft verunreinigender Stoffe muss auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB erfolgen. Der Anteil der Kohle zur Gewinnung von

Heizenergie für Gebäude ist deutlich zurückgegangen. Schädliche Abgase aus Kohleheizungen stellen in Großfurra kein Problem mehr dar. Die Festsetzung wird deshalb ersatzlos gestrichen.

3.3 Kennzeichnungen

Der Punkt „Kennzeichnungen“ wird gemäß § 9 Abs.5 BauGB neu aufgenommen. Das Baugebiet liegt im untertägigen Bergwerkseigentum „Sondershausen“ (Kalisalze). Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigungen ist die GSES mbH (Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH), Schachtstraße 20 in 99706 Sondershausen.

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in der Randzone von untertägigen Abbaufeldern und damit im Einwirkungsbereich des ehemaligen Kalibergwerkes „Glückauf“ Sondershausen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bergwerkseigentums „Sondershausen“ und der deckungsgleichen Bewilligung „Im Wippertal“ zur Gewinnung von Steinsalzen. Rechtsinhaber ist die GSES mbH Sondershausen.

Für die bergbaulichen Belange wurde für das Planungsgebiet eine markscheiderische Stellungnahme (vom 31.05.2017) eingeholt. Die wichtigen Ergebnisse und Prognosen, die sich aus den regelmäßigen markscheiderischen Feinmessungen über dem Grubenfeld für den Planbereich ergeben, werden in die „Kennzeichnungen“ aufgenommen.

Der Senkungsprozess an der Tagesoberfläche verläuft langsam und stetig. Der Betrag der bisher nachgewiesenen Gesamtsenkung ist kleiner als 0,6 m. Die eingetretene Schiefelage beträgt 2 mm/m in Richtung Norden. Die Geschwindigkeit der Senkung liegt bei weniger als 10 mm pro Jahr. Voraussichtlich in 40 Jahren wird die restliche Senkung als bergbauliche Nachwirkung mit ca. 0,2 m auf dann 0,8 m abgeklungen sein.

Die Senkungsbewegung hat für die Nutzung und Bebauung von Grundstücken keine Bergbauschadensrelevanz. Es wird davon ausgegangen, dass Anpassungsmaßnahmen gem. § 110 BBergG bzw. Sicherungsmaßnahmen gem. § 111 BBergG im Planungsbereich nie erforderlich werden.

In diesem Zusammenhang wird auch die Information aufgenommen, dass gelegentliche, kurzzeitige Erschütterungen als Folge tektonischer Gebirgsentspannungen im Südharzraum voraussichtlich keine potentielle Gefahr für Bauwerke darstellen.

Dem Thüringer Landesbergamt liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch oberflächennahen Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume von mehr als 50 m³ vor.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Es wird der Punkt „Nachrichtliche Übernahmen“ eingefügt. Die Straße „Große Furth“ ist eine Landesstraße und trägt die Bezeichnung L 1034. Die angebaute Hauptverkehrsstraße dient im Bereich der Ortsdurchfahrt neben der Aufnahme des durchgehenden Verkehrs auch der Erschließung anliegender Grundstücke. Die Errichtung der neuen Einfahrt ist vom Fachgebiet Tiefbau & Grün der Stadtverwaltung Sondershausen genehmigen zu lassen. Die neue Zufahrt auf das Baugrundstück ist mit dem Straßenbauamt Nordthüringen als Straßenbaulastträger im Vorfeld abzustimmen.

Die vorhandene LKW-Zufahrt ist zurückzubauen, um einem Missbrauch als „Parkplatz“ vorzubeugen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Leitungsverlegungen in der Landesstraße im Vorfeld mit Straßenbauamt Nordthüringen abzustimmen sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für die Erschließung des Baugrundstücks keine Straßenquerungen erforderlich.

Im Punkt 7 der „Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften“ (s. u.) werden allgemeine Ausführungen zur Gestaltung von Einfahrten gemacht. Diese Hinweise sind bei der Erstellung

detaillierter Planungsunterlagen für die Zufahrt zu beachten, die im Genehmigungsverfahren für die Zufahrt vorzulegen sind. Es wird in diesem Zusammenhang noch einmal darauf hingewiesen, dass die Herstellung der Zufahrt im Bereich des Gehweges einschließlich Bordabsenkung vom zuständigen Fachgebiet Tiefbau & Grün bei der Stadt Sondershausen genehmigen zu lassen ist. Die Genehmigung der Zufahrt ist den Unterlagen im Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahren beizufügen.

3.5 Hinweise zur Planung

Im Text Teil B wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Vorhabenträgerin mit der Stadt Sondershausen einen Durchführungsvertrag über die Kostenübernahme und Durchführung folgender Leistungen abschließt: städtebauliche Planung, Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen, Planung und Errichtung des Vorhabens, Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen incl. Pflegemaßnahmen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, diese Leistungen in einem bestimmten Zeitraum zu erbringen. Der Durchführungsvertrag regelt, welche Vorhaben errichtet und welche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Der Vertrag soll vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Vorhabenträgerin Eigentümerin eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bauleitplans ist und eine weitere Teilfläche aus einem angrenzenden Flurstück ankaufen wird.

3.6 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften

Es handelt sich um Hinweise auf andere gesetzliche Grundlagen, die allgemein für Bauvorhaben in Sondershausen gelten. Sie werden zur Information der Vorhabenträgerin, der Bürger, Planer und Ausführenden aufgeführt.

In der Ursprungsplanung waren keine Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften enthalten, alle Hinweise werden komplett neu in den Text Teil B aufgenommen.

Die eingefügten Unterpunkte beziehen sich auf folgende Themen:

- Anzeigepflicht von Erdaufschlüssen und größeren Baugruben,
- Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter,
- Anzeigepflicht archäologischer und paläontologischer Zufallsfunde sowie von Münzfunden,
- Abwasserbeseitigung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Umgang mit gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen,
- Informationspflicht beim Auffinden von Kampfmitteln,
- Gestaltung von Einfahrten,
- Artenschutzmaßnahmen,
- Schutz des Baumbestandes.

4. Grünordnung

4.1 Ursprungsplanung und Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des „Vorhaben- und Erschließungsplans Geschäftshaus Berghänel & Söhne“ beinhaltete eine Fläche von 1.600 m². Es wurde eine landwirtschaftliche Nutzfläche überplant. Auf dem Gelände sollte ein Geschäftshaus für einen ortsansässigen Metallbaubetrieb sowie eine LKW-Zufahrt und Kundenstellplätze errichtet werden. Der Eingriff erfolgte nach Erteilung der Baugenehmigung. Es wurde eine Beton-Bodenplatte errichtet. Im Bauleitplan war vorgesehen, dass die Verkehrsflächen auf dem Grundstück gepflastert werden. Vorerst wurde die kombinierte LKW-PKW-Zufahrt als dreireihiger Betonspurbahnweg mit begrüntem Mittelstreifen hergestellt. Für die Kundenstellplätze wurde eine Schotterfläche angelegt. Die baulichen Anlagen waren Anfang 2017, zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 1. Änderung, noch erhalten.

Der Eingriff sollte durch zwei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Die erste Maßnahme bestand in der Begrünung aller unbebauten Flächen. Der Wert der Grünflächen auf dem Baugrundstück wurde geringfügig höher eingestuft als der Wert der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche im Ausgangszustand.

Als zweite Ausgleichsmaßnahme wurde die Anpflanzung von 13 mittelgroßen, standortheimischen Laubbäumen vorgesehen. Die Anpflanzung erfolgte bisher noch nicht.

In der Grünordnungsplanung zur 1. Änderung wird davon ausgegangen, dass die in der Ursprungsplanung geplanten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sind oder noch umgesetzt werden. Im Geltungsbereich der Ursprungsplanung wird deshalb von folgenden Flächen ausgegangen:

Ausgangssituation im Bereich der Ursprungsplanung

Gebäudefläche, versiegelt	494 m ²
Verkehrsflächen, teilversiegelt	380 m ²
Grünflächen (ohne Fläche für Laubbäume)	466 m ²
Fläche für Laubbäume (13 St. á 20 m ²)	260 m ²
Fläche der Ursprungsplanung gesamt	1.600 m ²

Diese Flächen sind das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung der Ursprungsplanung.

Planung der 1. Änderung im Bereich der Ursprungsplanung

Gebäudefläche: Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) von 494 m² wird auf 624 m² vergrößert. Das Baufenster könnte vollständig mit Gebäuden überbaut werden.

Verkehrsflächen: Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 können zukünftig auf dem Baugrundstück 717 m² überbaut werden. Von den ursprünglichen 380 m² Verkehrsfläche werden 130 m² in überbaubare Grundstücksfläche zur Vergrößerung des Baufensters umgewandelt. Zur Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl dürfen weitere 93 m² (717 - 624 m²) überbaut werden, z.B. mit der Zufahrt und Nebenanlagen. Die verbleibenden 157 m² (380 - 130 - 93 m²) der ursprünglichen Verkehrsflächen sollen als Kompensationsmaßnahme entsiegelt und begrünt werden.

Grünflächen (ohne Flächen für Laubbäume): Die Größe der Grünflächen bleibt mit 466 m² erhalten. Davon werden 300 m² als nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie 166 m² als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Flächen für Laubbäume: Von den ursprünglich zur Kompensation geplanten 13 mittelgroßen Laubbäumen soll nach der neuen Planung nur noch einer angepflanzt werden. Die Nichtanpflanzung der anderen 12 Laubbäume wird als „Eingriff“ gewertet. Die Fläche für Laubbäume in einer Größe von 240 m² (12 St. á 20 m²) wird als Grün- bzw. Gartenfläche angelegt und hat damit einen geringeren Wert als die ursprünglich geplante Fläche für Laubbäume.

4.2 Erweiterungsfläche

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Die Vorhabenträgerin wird eine noch zu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 157/8 der Flur 5 in der Gemarkung Großfurra ankaufen. Die neue Grenze soll parallel zur Lagerhalle der Fa. Eisenkrätzer GmbH im Abstand von 1,0 m verlaufen.

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans hat nach Kartenlage eine Größe von 2.343 m². Die Erweiterungsfläche ist rechnerisch 743 m² (2.343 – 1.600 m²) groß.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gehört die Erweiterungsfläche zum Grundstück der Dachdeckerfirma Eisenkrätzer GmbH und wird gewerblich genutzt. Sie gehört zum direkten Umfeld der vorhandenen Lagerhalle und ist damit Bestandteil des bisher nicht überplanten Innenbereichs.

Auf der Erweiterungsfläche sollen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Auf der nordwestlichen Seite der Erweiterungsfläche befindet sich die kombinierte LKW-PKW-Zufahrt, die von der Straße Große Furth kommend in Richtung Nordseite der Lagerhalle der Dachdeckerfirma verläuft und auf die Straße Landgraben mündet. Sie wurde als dreireihiger Betonspurbahnweg mit begrüntem Mittelstreifen errichtet.

Die Fläche östlich des Fahrweges und südlich der Lagerhalle ist eben und weist eine geschlossene Vegetationsdecke auf. Die Vegetation wird intensiv gepflegt und regelmäßig gemäht. Die Fläche ist eingezäunt und wurde in den vergangenen Jahren zeitweise als Pferdekoppel genutzt.

Schutzgut Mensch: Die Erweiterungsfläche wird zeitweise als Pferdekoppel genutzt. Es kann angenommen werden, dass sie in dieser Zeit auch der aktiven Erholung und sportlichen Betätigung von Menschen diene. Von der Erweiterungsfläche gehen keine Störungen oder Beeinträchtigungen gegenüber der benachbarten Wohngrundstücke oder Rad- und Wanderwege aus. Einrichtungen oder Anlagen für Sport und Erholung weisen größere Abstände zum Planungsgebiet auf.

Schutzgut Pflanze: Auf den nicht überbauten Flächen befindet sich eine geschlossene Vegetationsdecke aus Gräsern und Kräutern. Die Grünfläche wird regelmäßig, mehrmals jährlich gepflegt und bei geringer bis mittlerer Wuchshöhe gehalten. Der größte Teil der Fläche wird zeitweise als Pferdekoppel genutzt. Die Erweiterungsfläche gehört zum Gewerbegrundstück der Dachdeckerfirma Eisenkrätzer GmbH. Sie wird deshalb dem Biototyp Gewerbefläche (Code 9140) zugeordnet. Die Erweiterungsfläche als Teil der Grundstücksfreifläche eines

Gewerbegrundstücks wird als durchschnittlich strukturreich eingestuft. Nach Auswertung von Luftbildern wird die Vegetation der Koppelfläche im Bereich der Laufwege stark beeinträchtigt. Aufgrund des Alters der Vegetationsfläche trat eine natürliche, leichte Erhöhung der Artenvielfalt durch Kräuter ein. Positiv wirkte sich auch die Vernetzung mit den angrenzenden Hausgartenflächen der Wohngrundstücke aus. Aus diesen Gründen erfolgt keine Abwertung (zur unterdurchschnittlich strukturreichen Vegetationsfläche). Ein Wert von 15 wird als gerechtfertigt gehalten.

Das Biotop könnte in einem kürzeren Zeitraum (5-10 Jahre) wiederhergestellt werden.

Biotoptyp: Gewerbefläche (9140) mit der Ausprägung durchschnittlicher Struktur,
Bedeutungsstufe: 15

Der Betonspurbahnweg hat einen durchlässigen, begrünten Mittelstreifen. Die Verkehrsfläche ist teilversiegelt.

Biotoptyp: Verkehrsfläche (9200), Betonspurbahnweg mit durchlässigem Mittelstreifen
Bedeutungsstufe: 6

Schutzgut Tier: Die Rasenfläche korrespondiert mit den angrenzenden Hausgartenflächen. Im Verbund sind diese Bereiche Lebens-, Teillebens- und Nahrungsraum verschiedener Vogelarten (z.B. Gartenrotschwanz), Insekten (Schmetterlings- und Heuschrecken-Arten) sowie weniger Kleinsäuger (Igel, Maulwurf, Maus-Arten). Der Betonspurbahnweg könnte im Zusammenhang mit anderen offenen bzw. betonierten Flächen Teillebensraum von Kriechtieren sein. Die Gewerbegrundstücksfläche ist insgesamt für die Fauna von sehr geringer Bedeutung.

Schutzgut Boden: Die Rasenfläche und der Mittelstreifen dienen der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Weiterhin hat der Boden ein hohes Filtervermögen für gelöste Stoffe. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln erfolgte, wenn überhaupt, nur in geringem Maße.

Es sind Vorbelastungen des Bodens infolge früherer Bautätigkeit, wie Ab- und Auftrag sowie Verdichtung südlich der Lagerhalle zur Herstellung einer ebenen Fläche und zur Herstellung des Fahrweges zu verzeichnen. Eine gewisse Bodenverdichtung erfolgt auch im Bereich der Laufspuren auf der Koppel.

Schutzgut Wasser: Der Ortsteil Großfurra entwickelte sich auf den flachen Südhängen im Tal der Wipper. Die Wipper, ein Gewässer 1. Ordnung, verläuft nördlich der Ortslage. Die Rasenflächen des Gewerbegrundstücks stehen vollständig der Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Das Niederschlagswasser von den Fahrbahnplatten des Fahrweges versickert im Randbereich und im Mittelstreifen.

Die Flächen nördlich der Straße Große Furth lagen über viele Jahrzehnte im Bereich der Trinkwasserschutzzone III. Die Trinkwasserschutzzone wurde aufgehoben.

Schutzgut Klima und Luft: Der Ortsteil Großfurra der Stadt Sondershausen zählt zum Börde- und Mitteldeutschen Binnenklima und gehört damit zu den relativ trockenen, milden und temperaturmäßig begünstigten Gebieten Thüringens. Der Wind kommt aufgrund der Lage im Wippertal zwischen Windleite und Hainleite vorrangig aus westlichen Richtungen. Die Siedlung befindet sich innerhalb von leicht hängigen, landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Lokalklima wird durch die Nähe der Wipper begünstigt. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen entsteht in den Nächten heißer Sommertage Kaltluft, die in Richtung Wipper abfließen und sich günstig auf das Lokalklima in der Siedlung auswirkt.

Schutzgut Landschaft: Das Landschaftsbild wird durch ausgedehnte, landwirtschaftliche Nutzflächen im Wippertal geprägt. Der Verlauf der Wipper ist an begleitenden Baumreihen ablesbar. Der Ortsteil Großfurra liegt in dieser eher strukturarmen Landschaft eingebettet und erstreckt sich von der Wipper bis zum Waldrand der Hainleite. Die Randbereiche der Siedlung sind eher locker bebaut und durchgrünt. Der nordwestliche Ortsrand wird durch Freiflächen und Gebäude einer Baumschule geprägt. Der unmittelbare Ortsrand ist im Bereich der ehemaligen Hallen der Baumschule strukturarm. Westlich schließen sich Grabeländer und eine Streuobstwiese an.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In der unmittelbaren Nähe des Grundstücks sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. In der Wipperrau und deren Randbereichen sind an verschiedenen Stellen Bodendenkmale bekannt.

4.2.2 Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit

Konfliktanalyse

Schutzgut Mensch: Durch Umwandlung der Gewerbefläche in einen Hausgarten steht die Fläche der aktiven und passiven Erholung der Bewohner zur Verfügung. Sie ergänzt die noch anzulegenden Freiflächen am geplanten Wohnhaus. Die Entwicklung des Hausgartens wird die Nutzbarkeit und Erholungsfunktion von Erholungseinrichtungen oder -anlagen nicht negativ beeinflussen.

Schutzgut Pflanze: Das Biotop der Gewerbefläche mit durchschnittlicher Struktur wurde auf den Flächen, auf denen Nebenanlagen errichtet werden sollen, vollständig vernichtet werden. Die Gewerbeflächen sind allerdings nur von eher geringem Wert (Biotopwert 15). Der Flächenanteil, der von Nebenanlagen überbaut werden darf, ist im Verhältnis zur gesamten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche von geringer Größe. Der verbleibende Anteil dieses Biotops wird durch die Errichtung von Nebenanlagen kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tier: Der Lebens- und Nahrungsraum der in diesem Bereich auftretenden Arten wird auf den Flächen, auf denen Nebenanlagen errichtet werden sollen, vernichtet werden. Im Verhältnis zum gesamten Lebensraum der Grünflächen im Baugebiet einschließlich der angrenzenden Hausgärten ist der Verlust aber kaum spürbar.

Schutzgut Boden: Der Boden wird im Bereich von neu errichteten Nebenanlagen oder auch von Aufschüttungen zur Geländeregulierung durch Abtrag, Verdichtung und Überdeckung beeinträchtigt werden. Die Flächen, auf denen Nebenanlagen errichtet werden sollen, werden der direkten Versickerung nicht mehr oder nur noch teilweise zur Verfügung stehen. Der Boden verliert im Bereich der Nebenanlagen seine Speicher- und Filterfunktion und steht als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung.

Schutzgut Wasser: Die versickerungsfähige Fläche wird durch die neu zu errichtenden Nebenanlagen zwar reduziert, aber das unverschmutzte Oberflächenwasser von den mit Nebenanlagen überbauten Flächen wird auf dem Grundstück versickert werden und steht der Grundwasserneubildung trotzdem zur Verfügung.

Schutzgut Klima und Luft: Die Klima- und Luftverhältnisse werden im Prinzip von den Neubauten nicht beeinträchtigt. Die auf den Ackerflächen oberhalb der Siedlung in den Nächten heißer Sommertage entstehende Kaltluft wird beim Abfließen in den Siedlungsbereich nicht behindert und wirkt sich uneingeschränkt positiv auf das Lokalklima aus.

Schutzgut Landschaft: Die geplanten Gebäude werden sich mit ihren Gebäudehöhen in die Nachbarbebauung einordnen. Das Landschaftsbild wird von den neuen Gebäuden nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Durch die geplanten baulichen Anlagen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Bei den 1993 durchgeführten Erdarbeiten wurden keine archäologischen und paläontologischen Zufallsfunde gemacht.

Eingriffserheblichkeit

Auf der Grundlage der 1. Änderung besteht die Möglichkeit, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die zum Baugebiet bzw. Baugrundstück gehören, Nebenanlagen zu errichten. Die Einordnung von Anlagen, die der Hauptnutzung zugeordnet werden (Gebäude mit Wohn- und Nebennutzflächen, Terrasse), sowie von Garagen ist unzulässig. Auch PKW-Stellplätze dürfen im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks nicht angelegt werden. Die betrachtete Erweiterungsfläche ist vor dem Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Teil des unbeplanten Innenbereichs. Auf den Grundstücksflächen im Innenbereich dürfen Nebenanlagen errichtet werden. Die nach der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässige Errichtung von Nebenanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet stellt somit keinen Eingriff dar.

4.2.3 Vermeidungsgebot

Die Familie der Vorhabenträgerin hat den Wunsch, in einen altersgerechten Wohnsitz umzuziehen. Sie möchte im Ortsteil Großfurra, in dem sie seit vielen Jahren lebt, wohnen bleiben. Da es auf dem örtlichen Wohnungsmarkt keine adäquaten Angebote für Zwei-Personen-Haushalte gibt, entschloss sich die Vorhabenträgerin, ein Wohnhaus nach ihren Vorstellungen zu bauen. In der Stadt Sondershausen mit ihren Ortsteilen gibt es insgesamt ein Defizit an altersgerechtem Wohnraum. Sofern das geplante Vorhaben realisiert wird, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unvermeidbar.

Als Standort wählte die Vorhabenträgerin ein bereits bebautes, aber ungenutztes Grundstück. Die Konversionsfläche soll wieder nutzbar gemacht werden. Das Vorhaben muss demzufolge nicht auf einer bisher unbebauten Fläche errichtet werden. Dem Vermeidungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Die Grundfläche des geplanten Vorhabens, einem Einfamilienhaus mit Garage, wird kleiner als die bereits bebauten Flächen im Planungsgebiet sein. Aus diesem Grund wird die zulässige Grundflächenzahl in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans reduziert. Es sollen bereits überbaute Fläche wieder entsiegelt werden. Weiterhin wird festgesetzt, dass alle nicht überbauten Flächen zu begrünen sind. Mit diesem Maßnahmenpaket soll vermieden werden, dass die Versiegelung im Planungsgebiet über das notwendige Maß hinausgeht.

4.2.4 Bewertung der Eingriffsflächen

Die Eingriffsflächen werden in der nachfolgenden Tabelle auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells bewertet.

BEWERTUNG DER EINGRIFFSFLÄCHEN							
Eingriffsfläche	Flächengröße (m ²)	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen-differenz Eingriffs-schwere	Flächen-äquivalent Wertverlust (m ²)
		Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeutungsstufe		
A	B	C	D	E	F	G = F - D	H = B x G
Im Bereich Ursprungsplanung:							
Gebäude, versiegelte Fläche	494,0	Gewerbefläche, versiegelt (9140)	0	Einzelanwesen, versiegelt (9130)	0	0	0,0
Umwandlung Zufahrt, Stellplätze, teilversiegelt in Gebäude, versiegelt (380-157 m ²)	223,0	Gewerbefläche, Pflaster ohne Fugenverguss (9140)	2	Einzelanwesen, versiegelt (9130)	0	-2	-446,0
Von 13 im Ursprungsplan festgesetzten Laubbäumen werden 12 nicht angepflanzt (13 St. - 1 St. x 20 m ²)	240,0	Einzelbäume (6400)	35	Einzelanwesen, Gartenfläche strukturarm bis durchschnittlich (9130)	15	-20	-4.800,0
Summe	957,0						-5.246,0

4.2.5 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich für die geplanten Eingriffe sollen innerhalb des Planungsgebietes drei Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden in der 1. Änderung als textliche, z.T. auch als zeichnerische Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgeführt.

Kompensationsmaßnahme A 1: Entsiegelung überbauter Flächen und Vorbereitung für die Bepflanzung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich überbaute Flächen: eine Beton-Bodenplatte, eine kombinierte LKW-PKW-Zufahrt und befestigte PKW-Stellplätze. Der Anteil der vorhandenen überbauten Flächen, der nach der neuen Planung nicht wieder zulässigerweise überbaut werden, soll vollständig entsiegelt und für eine Begrünung fachgerecht vorbereitet werden. Dazu sind die Oberflächenbefestigungen einschließlich des Unterbaus abzubrechen, der anstehende Boden zu lockern, Erdstoff aufzufüllen und mit Mutterboden anzudecken. Die Stärke der Mutterbodenschicht muss nach der zukünftigen Bepflanzung bemessen werden.

Die Bedeutungsstufe der entsiegelten Flächen steigt an. Die Maßnahme trägt direkt zur Kompensation bei.

Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung 6.1 in den Text Teil B aufgenommen.

Kompensationsmaßnahme A 2: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plan Teil A wird in der 1. Änderung eine 4,0 m breite Maßnahmenfläche an der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze eingetragen. Dieser Streifen soll mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wie Stauden oder Bodendecker, begrünt werden. Als Bestandteil der Begrünung sollen mindestens 40 standortheimische Sträucher angepflanzt werden. Der Pflanzabstand zwischen diesen Sträuchern soll mindestens 1,0 m betragen. Die Sträucher können in Reihe mit größerem Abstand oder in mehreren Gruppen mit geringerem Abstand gepflanzt werden.

Hochstämmige Laubbäume sollen einen Pflanzabstand von mindestens 4,0 m zu Gebäuden aufweisen, damit sich deren Krone ungehindert entwickeln kann und dass Schäden an Gebäuden nach Möglichkeit vermieden werden. Bei der Pflanzung von Bäumen ist die Nähe von Gebäuden auf den Nachbarflächen zu berücksichtigen. Im Bereich der Maßnahmenfläche liegt die LKW-PKW-Zufahrt, die abgebrochen werden soll. Die entsiegelte Fläche wird durch die Begrünung weiter aufgewertet. Auch die weiteren Flächenanteile der Maßnahmenfläche, die bisher als Gewerbefläche begrünt sind, werden durch eine struktureichere Bepflanzung aufgewertet.

Die Bepflanzung auf der Maßnahmenfläche soll insbesondere zur Ortsrandbegrünung beitragen, die diesem Abschnitt des Ortsrandes von Großfurra lückenhaft ausgebildet ist. Die Bedeutungsstufe der zu begrünenden Fläche steigt an. Die Maßnahme trägt ebenfalls direkt zur Kompensation bei.

Die Maßnahme wird zeichnerisch in der Planzeichnung Teil A sowie als textliche Festsetzung 6.2 im Text Teil B eingetragen.

Kompensationsmaßnahme A 3: Anpflanzung eines Baumes

Auf dem Grundstück ist mindestens 1 standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die zulässige Art ist der „Artenauswahl“ in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen. Es wird die Pflanzqualität und der Zeitraum für die Anpflanzung festgelegt. Der Baum ist zu pflegen und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Er trägt zur inneren Begrünung des Baugebietes bei.

Die Pflanzmaßnahme trägt direkt zur Kompensation bei. Sie wird als Festsetzung 6.3 aufgeführt.

Kompensationsmaßnahme A 4: Begrünung aller nicht überbauten Flächen

Im Planungsgebiet sind alle Flächen, die nicht zulässigerweise mit baulichen Anlagen überbaut werden, zu begrünen. Mit dieser Festlegung soll die bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme der Ursprungsplanung, nämlich die Umwandlung von Intensivackerfläche in durchschnittlich struktureiche Gewerbefläche gesichert werden. Die vorhandenen Grünflächen sollen ohne Wertverlust erhalten und unnötige Eingriffe unterbunden werden. Es wird klargestellt, dass das Versiegelungsverbot nach § 8 Abs. 1 ThürBO für die nicht überbauten Flächen im Planungsgebiet uneingeschränkt gültig ist.

Die Maßnahme wird als Festsetzung 6.4 verankert.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der nachfolgenden Tabelle auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells bewertet.

BEWERTUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN							
Maßnahme	Flächen- größe (m ²)	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Auf- wertung	Flächen- äquivalent Wert- zuwachs (m ²)
		Biotoptyp	Bedeu- ungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeu- ungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G = F – D	H = B x G
Im Bereich Ursprungsplanung:							
Umwandlung Gewerbefläche, begrünt, in Einzelanwesen, begrünt (726-240 -166 m ²)	300,0	Gewerbefläche, Grünfläche durchschnittlich strukturreich (9140)	15	Einzelanwesen, Gartenfläche strukturarmer bis durchschnittlich (9130)	15	0	0,0
Laubbaum, 1 St. von 13 in Ursprungsplanung festgesetzten (1 St. x 20 m ²)	20,0	Einzelbaum (6400)	35	Einzelbaum (6400)	35	0	0,0
Umwandlung Grünflächen, begrünt, in Maßnahmefläche (726-240 -300-20 m ²)	166,0	Gewerbefläche, Grünfläche durchschnittlich strukturreich (9140)	15	Hecke, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (6110) Maßnahmefläche	25	10	1.660,0
Entsiegelung Zufahrt, Stellplätze und Begrünung (380-223 m ²)	157,0	Gewerbefläche, Pflaster ohne Fugenverguss (9140)	2	Einzelanwesen, Gartenfläche strukturarmer bis durchschnittlich (9130)	15	13	2.041,0
Im Bereich Erweiterung							
Umwandlung Gewerbefläche in Einzelanwesen (743 - 75 - 51 m ²)	617,0	Gewerbefläche, Grünfläche durchschnittlich strukturreich (9140)	15	Einzelanwesen, Gartenfläche strukturarmer bis durchschnittlich (9130)	15	0	0,0
Entsiegelung Betonspurbahnweg	75,0	Gewerbefläche, Betonspurbahnweg mit durchlässigem Mittelstreifen (9140)	6	Hecke, Sträucher, sonstige Bepflanzungen (6110) <u>Maßnahmefläche</u>	25	19	1.425,0
Umwandlung Gewerbefläche in Einzelanwesen (743 – 617 - 75 m ²)	51,0	Gewerbefläche, Grünfläche durchschnittlich strukturreich (9140)	15	Hecke, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (6110) <u>Maßnahmefläche</u>	25	10	510,0
Summe	1.386,0						5.636,0

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch vollständig ausgeglichen werden. Die zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen werden in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert.

In den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG ist der besondere Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen verankert. Die Beachtung dieser Vorschriften ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Artengruppen bei der Beurteilung zu berücksichtigen:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie,
- wildlebende europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie,
- Arten laut § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Dies betrifft Arten, die in Deutschland als „Verantwortungsarten“ gelten. Die Regelung bezüglich dieser Arten ist jedoch derzeit noch nicht anwendbar, da bisher eine finale Liste durch den Bund fehlt. Grundsätzlich sind diese Arten jedoch bereits im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln.

Bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des Grünordnungsplans muss das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf europäisch geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Anderenfalls müssen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) geplant und umgesetzt werden.

Im Punkt „Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften“ des Texts Teils B wurde der Unterpunkt 8 zum Schutz wildlebender Tiere angefügt (s. auch „3.6 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften“ in der Begründung). Zur Sicherung des Artenschutzes werden Hinweise zur zeitlichen Durchführung von Bau- und Baumfäll-Arbeiten sowie zum Umgang mit dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben.

Es besteht für die Beteiligten am Bau eine Mitwirkungspflicht beim Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen. Sollten vor und während der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße Große Furth, einer im Bereich der Ortsdurchfahrt Großfurra angebauten Landesstraße. Die vorhandene LKW-Zufahrt zum Grundstück soll zukünftig nicht mehr genutzt und zurückgebaut werden. Als Ersatz wird eine neue PKW-Zufahrt für das geplante Einfamilienhaus errichtet werden. Die Lage und Gestaltung der neuen Zufahrt ist mit dem Straßenbauamt Nordthüringen als

Straßenbaulastträger der Landesstraße abzustimmen und vom Fachgebiet Tiefbau & Grün der Stadtverwaltung Sondershausen genehmigen zu lassen (s. auch Punkte 3.1.5, 3.4, 3.6).

5.2 Ingenieurtechnische Erschließung

Das Grundstück kann über Leitungen im Wegestück der Straße Große Furth ingenieurtechnisch erschlossen werden. Die Leitungsbestände werden in der Planzeichnung Teil A dargestellt.

Trinkwasser: In der Straße Große Furth befindet sich eine Trinkwasserleitung. Die Versorgung des Einfamilienhauses kann über einen vorhandenen Hausanschluss abgesichert werden.

Abwasser: In der Straße Große Furth wurde ein Mischwassersammler DN 500 B mit zwei Hausanschlüssen für das geplante Grundstück verlegt. Ver- und Entsorgungsträger für beide Medien ist der Trinkwasser- und Abwasser-Zweckverband „Helbe – Wipper“.

Strom: Im nördlichen Gehweg der Straße Große Furth verläuft eine Stromleitung, die ca. 15 m östlich des Baugrundstücks auf die südliche Straßenseite verspringt. Von der nördlich der Straße verlaufenden Leitung wird eine neue Hausanschlussleitung im Gehweg bis zum Baugrundstück verlegt (Planung).

Gas: Eine Erdgasleitung VGM 150 PEh befindet sich in der Straße Große Furth und eine Hausanschlussleitung für das Grundstück wurde bereits bis zum Gehweg verlegt. Betreiber der Leitungsnetze Strom und Gas sind die Stadtwerke Sondershausen GmbH.

Fernmeldeleitungen: Im Gehweg nördlich der Straße Große Furth befindet sich eine erdverlegte Fernmeldeleitung, die für die Herstellung eines Hausanschlusses genutzt werden kann. Südlich der Straße verläuft eine Fernmelde-Freileitungstrasse.

6. Durchführungsvertrag

Die Vorhabenträgerin Frau Heike Eisenkrätzer ist bereit und in der Lage, das Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in einem bestimmten Zeitraum durchzuführen. Sie schließt mit der Stadt Sondershausen diesbezüglich einen Durchführungsvertrag ab. Im Durchführungsvertrag erklärt sich die Vorhabenträgerin bereit, die anfallenden Kosten für die Bauleitplanung, das Vorhaben, die verkehrstechnische und ingenieurtechnische Erschließung sowie die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft zu tragen bzw. nach Satzung der Versorgungsträger anteilig zu übernehmen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, diese Leistungen in einem bestimmten Zeitraum zu erbringen. Der Durchführungsvertrag regelt, welche Vorhaben errichtet und welche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen und dürfen. Er soll vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde gemäß § 12 (6) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

7. Umweltbericht

7.1 Ursprungsplanung und Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des „Vorhaben- und Erschließungsplans Geschäftshaus Berghänel & Söhne“ beinhaltete eine Fläche von 1.600 m². Es wurde eine landwirtschaftliche Nutzfläche überplant. Auf dem Gelände sollte ein Geschäftshaus für einen ortsansässigen Metallbaubetrieb sowie eine LKW-Zufahrt und Kundenstellplätze errichtet werden. Der Eingriff erfolgte nach Erteilung der Baugenehmigung. Es wurde eine Beton-Bodenplatte errichtet. Im Bauleitplan war vorgesehen, dass die Verkehrsflächen auf dem Grundstück gepflastert werden. Vorerst wurde die kombinierte LKW-PKW-Zufahrt als dreireihiger Betonspurbahnweg mit begrüntem Mittelstreifen hergestellt. Für die Kundenstellplätze wurde eine Schotterfläche angelegt. Die baulichen Anlagen waren Anfang 2017, zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 1. Änderung, noch erhalten.

Der Eingriff sollte durch zwei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Die erste Maßnahme bestand in der Begrünung aller unbebauten Flächen. Der Wert der Grünflächen auf dem Baugrundstück wurde geringfügig höher eingestuft als der Wert der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche im Ausgangszustand.

Als zweite Ausgleichsmaßnahme wurde die Anpflanzung von 13 mittelgroßen, standortheimischen Laubbäumen vorgesehen. Die Anpflanzung erfolgte bisher noch nicht.

In der Grünordnungsplanung zur 1. Änderung wird davon ausgegangen, dass die in der Ursprungsplanung geplanten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sind oder noch umgesetzt werden. Im Geltungsbereich der Ursprungsplanung wird deshalb von folgenden Flächen ausgegangen:

Ausgangssituation im Bereich der Ursprungsplanung

Gebäudefläche, versiegelt	494 m ²
Verkehrsflächen, teilversiegelt	380 m ²
Grünflächen (ohne Fläche für Laubbäume)	466 m ²
Fläche für Laubbäume (13 St. á 20 m ²)	260 m ²
	1.600 m ²
Fläche der Ursprungsplanung gesamt	

Diese Flächen sind das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung der Ursprungsplanung.

Planung der 1. Änderung im Bereich der Ursprungsplanung

Gebäudefläche: Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) von 494 m² wird auf 624 m² vergrößert. Das Baufenster könnte vollständig mit Gebäuden überbaut werden.

Verkehrsflächen: Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 können zukünftig auf dem Baugrundstück 717 m² überbaut werden. Von den ursprünglichen 380 m² Verkehrsfläche werden 130 m² in überbaubare Grundstücksfläche zur Vergrößerung des Baufensters umgewandelt. Zur Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl dürfen weitere 93 m² (717 - 624 m²) überbaut werden, z.B. mit der Zufahrt und Nebenanlagen. Die verbleibenden 157 m² (380 - 130 - 93 m²) der ursprünglichen Verkehrsflächen sollen als Kompensationsmaßnahme entsiegelt und begrünt werden.

Grünflächen (ohne Flächen für Laubbäume): Die Größe der Grünflächen bleibt mit 466 m² erhalten. Davon werden 300 m² als nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie 166 m² als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Flächen für Laubbäume: Von den ursprünglich zur Kompensation geplanten 13 mittelgroßen Laubbäumen soll nach der neuen Planung nur noch einer angepflanzt werden. Die Nichtanpflanzung der anderen 12 Laubbäume wird als „Eingriff“ gewertet. Die Fläche für Laubbäume in einer Größe von 240 m² (12 St. á 20 m²) wird als Grün- bzw. Gartenfläche angelegt und hat damit einen geringeren Wert als die ursprünglich geplante Fläche für Laubbäume.

7.2 Erweiterungsfläche

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Die Vorhabenträgerin wird eine noch zu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 157/8 der Flur 5 in der Gemarkung Großfurra ankaufen. Die neue Grenze soll parallel zur Lagerhalle der Fa. Eisenkrätzer GmbH im Abstand von 1,0 m verlaufen.

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans hat nach Kartenlage eine Größe von 2.343 m². Die Erweiterungsfläche ist rechnerisch 743 m² (2.343 – 1.600 m²) groß.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gehört die Erweiterungsfläche zum Grundstück der Dachdeckerfirma Eisenkrätzer GmbH und wird gewerblich genutzt. Sie gehört zum direkten Umfeld der vorhandenen Lagerhalle und ist damit Bestandteil des bisher nicht überplanten Innenbereichs.

Auf der Erweiterungsfläche sollen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Auf der nordwestlichen Seite der Erweiterungsfläche befindet sich die kombinierte LKW-PKW-Zufahrt, die von der Straße Große Furth kommend in Richtung Nordseite der Lagerhalle der Dachdeckerfirma verläuft und auf die Straße Landgraben mündet. Sie wurde als dreireihiger Betonspurbahnweg mit begrüntem Mittelstreifen errichtet.

Die Fläche östlich des Fahrweges und südlich der Lagerhalle ist eben und weist eine geschlossene Vegetationsdecke auf. Die Vegetation wird intensiv gepflegt und regelmäßig gemäht. Die Fläche ist eingezäunt und wurde in den vergangenen Jahren zeitweise als Pferdekoppel genutzt.

Schutzgut Mensch: Die Erweiterungsfläche wird zeitweise als Pferdekoppel genutzt. Es kann angenommen werden, dass sie in dieser Zeit auch der aktiven Erholung und sportlichen Betätigung von Menschen diene. Von der Erweiterungsfläche gehen keine Störungen oder Beeinträchtigungen gegenüber der benachbarten Wohngrundstücke oder Rad- und Wanderwege aus. Einrichtungen oder Anlagen für Sport und Erholung weisen größere Abstände zum Planungsgebiet auf.

Schutzgut Pflanze: Auf den nicht überbauten Flächen befindet sich eine geschlossene Vegetationsdecke aus Gräsern und Kräutern. Die Grünfläche wird regelmäßig, mehrmals jährlich gepflegt und bei geringer bis mittlerer Wuchshöhe gehalten. Der größte Teil der Fläche wird zeitweise als Pferdekoppel genutzt. Die Erweiterungsfläche gehört zum Gewerbegrundstück der Dachdeckerfirma Eisenkrätzer GmbH. Sie wird deshalb dem Biotoptyp Gewerbefläche (Code 9140) zugeordnet. Die Erweiterungsfläche als Teil der Grundstücksfreifläche eines Gewerbegrundstücks wird als durchschnittlich strukturreich eingestuft. Nach Auswertung von Luftbildern wird die Vegetation der Koppelfläche im Bereich der Laufwege stark beeinträchtigt.

tigt. Aufgrund des Alters der Vegetationsfläche trat eine natürliche, leichte Erhöhung der Artenvielfalt durch Kräuter ein. Positiv wirkte sich auch die Vernetzung mit den angrenzenden Hausgartenflächen der Wohngrundstücke aus. Aus diesen Gründen erfolgt keine Abwertung (zur unterdurchschnittlich strukturreichen Vegetationsfläche). Ein Wert von 15 wird als gerechtfertigt gehalten.

Das Biotop könnte in einem kürzeren Zeitraum (5-10 Jahre) wiederhergestellt werden.

Biotoptyp: Gewerbefläche (9140) mit der Ausprägung durchschnittlicher Struktur,
Bedeutungsstufe: 15

Der Betonspurbahnweg hat einen durchlässigen, begrünten Mittelstreifen. Die Verkehrsfläche ist teilversiegelt.

Biotoptyp: Verkehrsfläche (9200), Betonspurbahnweg mit durchlässigem Mittelstreifen
Bedeutungsstufe: 6

Schutzgut Tier: Die Rasenfläche korrespondiert mit den angrenzenden Hausgartenflächen. Im Verbund sind diese Bereiche Lebens-, Teillebens- und Nahrungsraum verschiedener Vogelarten (z.B. Gartenrotschwanz), Insekten (Schmetterlings- und Heuschrecken-Arten) sowie weniger Kleinsäuger (Igel, Maulwurf, Maus-Arten). Der Betonspurbahnweg könnte im Zusammenhang mit anderen offenen bzw. betonierten Flächen Teillebensraum von Kriechtieren sein. Die Gewerbegrundstücksfläche ist insgesamt für die Fauna von sehr geringer Bedeutung.

Schutzgut Boden: Die Rasenfläche und der Mittelstreifen dienen der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Weiterhin hat der Boden ein hohes Filtervermögen für gelöste Stoffe. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln erfolgte, wenn überhaupt, nur in geringem Maße.

Es sind Vorbelastungen des Bodens infolge früherer Bautätigkeit, wie Ab- und Auftrag sowie Verdichtung südlich der Lagerhalle zur Herstellung einer ebenen Fläche und zur Herstellung des Fahrweges zu verzeichnen. Eine gewisse Bodenverdichtung erfolgt auch im Bereich der Laufspuren auf der Koppel.

Schutzgut Wasser: Der Ortsteil Großfurra entwickelte sich auf den flachen Südhängen im Tal der Wipper. Die Wipper, ein Gewässer 1. Ordnung, verläuft nördlich der Ortslage. Die Rasenflächen des Gewerbegrundstücks stehen vollständig der Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Das Niederschlagswasser von den Fahrbahnplatten des Fahrweges versickert im Randbereich und im Mittelstreifen. Die Flächen nördlich der Straße Große Furth lagen über viele Jahrzehnte im Bereich der Trinkwasserschutzzone III. Die Trinkwasserschutzzone wurde aufgehoben.

Schutzgut Klima und Luft: Der Ortsteil Großfurra der Stadt Sondershausen zählt zum Börde- und Mitteldeutschen Binnenklima und gehört damit zu den relativ trockenen, milden und temperaturmäßig begünstigten Gebieten Thüringens. Der Wind kommt aufgrund der Lage im Wippertal zwischen Windleite und Hainleite vorrangig aus westlichen Richtungen. Die Siedlung befindet sich innerhalb von leicht hängigen, landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Lokalklima wird durch die Nähe der Wipper begünstigt. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen entsteht in den Nächten heißer Sommertage Kaltluft, die in Richtung Wipper abfließen und sich günstig auf das Lokalklima in der Siedlung auswirkt.

Schutzgut Landschaft: Das Landschaftsbild wird durch ausgedehnte, landwirtschaftliche Nutzflächen im Wippertal geprägt. Der Verlauf der Wipper ist an begleitenden Baumreihen

ablesbar. Der Ortsteil Großfurra liegt in dieser eher strukturarmen Landschaft eingebettet und erstreckt sich von der Wipper bis zum Waldrand der Hainleite. Die Randbereiche der Siedlung sind eher locker bebaut und durchgrünt. Der nordwestliche Ortsrand wird durch Freiflächen und Gebäude einer Baumschule geprägt. Der unmittelbare Ortsrand ist im Bereich der ehemaligen Hallen der Baumschule strukturarm. Westlich schließen sich Grabeländer und eine Streuobstwiese an.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In der unmittelbaren Nähe des Grundstücks sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. In der Wipperrau und deren Randbereichen sind an verschiedenen Stellen Bodendenkmale bekannt.

7.2.2 Konfliktanalyse und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit

Konfliktanalyse

Schutzgut Mensch: Durch Umwandlung der Gewerbefläche in einen Hausgarten steht die Fläche der aktiven und passiven Erholung der Bewohner zur Verfügung. Sie ergänzt die noch anzulegenden Freiflächen am geplanten Wohnhaus. Die Entwicklung des Hausgartens wird die Nutzbarkeit und Erholungsfunktion von Erholungseinrichtungen oder -anlagen nicht negativ beeinflussen.

Schutzgut Pflanze: Das Biotop der Gewerbefläche mit durchschnittlicher Struktur wurde auf den Flächen, auf denen Nebenanlagen errichtet werden sollen, vollständig vernichtet werden. Die Gewerbeflächen sind allerdings nur von eher geringem Wert (Biotopwert 15). Der Flächenanteil, der von Nebenanlagen überbaut werden darf, ist im Verhältnis zur gesamten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche von geringer Größe. Der verbleibende Anteil dieses Biotops wird durch die Errichtung von Nebenanlagen kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tier: Der Lebens- und Nahrungsraum der in diesem Bereich auftretenden Arten wird auf den Flächen, auf denen Nebenanlagen errichtet werden sollen, vernichtet werden. Im Verhältnis zum gesamten Lebensraum der Grünflächen im Baugebiet einschließlich der angrenzenden Hausgärten ist der Verlust aber kaum spürbar.

Schutzgut Boden: Der Boden wird im Bereich von neu errichteten Nebenanlagen oder auch von Aufschüttungen zur Geländeregulierung durch Abtrag, Verdichtung und Überdeckung beeinträchtigt werden. Die Flächen, auf denen Nebenanlagen errichtet werden sollen, werden der direkten Versickerung nicht mehr oder nur noch teilweise zur Verfügung stehen. Der Boden verliert im Bereich der Nebenanlagen seine Speicher- und Filterfunktion und steht als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung.

Schutzgut Wasser: Die versickerungsfähige Fläche wird durch die neu zu errichtenden Nebenanlagen zwar reduziert, aber das unverschmutzte Oberflächenwasser von den mit Nebenanlagen überbauten Flächen wird auf dem Grundstück versickert werden und steht der Grundwasserneubildung trotzdem zur Verfügung.

Schutzgut Klima und Luft: Die Klima- und Luftverhältnisse werden im Prinzip von den Neubauten nicht beeinträchtigt. Die auf den Ackerflächen oberhalb der Siedlung in den Nächten heißer Sommertage entstehende Kaltluft wird beim Abfließen in den Siedlungsbereich nicht behindert und wirkt sich uneingeschränkt positiv auf das Lokalklima aus.

Schutzgut Landschaft: Die geplanten Gebäude werden sich mit ihren Gebäudehöhen in die Nachbarbebauung einordnen. Das Landschaftsbild wird von den neuen Gebäuden nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Durch die geplanten baulichen Anlagen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Bei den 1993 durchgeführten Erdarbeiten wurden keine archäologischen und paläontologischen Zufallsfunde gemacht.

Eingriffserheblichkeit

Auf der Grundlage der 1. Änderung besteht die Möglichkeit, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die zum Baugebiet bzw. Baugrundstück gehören, Nebenanlagen zu errichten. Die Einordnung von Anlagen, die der Hauptnutzung zugeordnet werden (Gebäude mit Wohn- und Nebennutzflächen, Terrasse), sowie von Garagen ist unzulässig. Auch PKW-Stellplätze dürfen im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks nicht angelegt werden. Die betrachtete Erweiterungsfläche ist vor dem Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Teil des unbeplanten Innenbereichs. Auf den Grundstücksflächen im Innenbereich dürfen Nebenanlagen errichtet werden. Die nach der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässige Errichtung von Nebenanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet stellt somit keinen Eingriff dar.

7.2.3 Vermeidungsgebot

Die Familie der Vorhabenträgerin hat den Wunsch, in einen altersgerechten Wohnsitz umzuziehen. Sie möchte im Ortsteil Großfurra, in dem sie seit vielen Jahren lebt, wohnen bleiben. Da es auf dem örtlichen Wohnungsmarkt keine adäquaten Angebote für Zwei-Personen-Haushalte gibt, entschloss sich die Vorhabenträgerin, ein Wohnhaus nach ihren Vorstellungen zu bauen. In der Stadt Sondershausen mit ihren Ortsteilen gibt es insgesamt ein Defizit an altersgerechtem Wohnraum. Sofern das geplante Vorhaben realisiert wird, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unvermeidbar.

Als Standort wählte die Vorhabenträgerin ein bereits bebautes, aber ungenutztes Grundstück. Die Konversionsfläche soll wieder nutzbar gemacht werden. Das Vorhaben muss demzufolge nicht auf einer bisher unbebauten Fläche errichtet werden. Dem Vermeidungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Die Grundfläche des geplanten Vorhabens, einem Einfamilienhaus mit Garage, wird kleiner als die bereits bebauten Flächen im Planungsgebiet sein. Aus diesem Grund wird die zulässige Grundflächenzahl in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans reduziert. Es sollen bereits überbaute Flächen wieder entsiegelt werden. Weiterhin wird festgesetzt, dass alle nicht überbauten Flächen zu begrünen sind. Mit diesem Maßnahmenpaket soll vermieden werden, dass die Versiegelung im Planungsgebiet über das notwendige Maß hinausgeht.

7.2.4 Bewertung der Eingriffsflächen

Die Eingriffsflächen werden auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells bewertet (s. Tabelle im Punkt 3.2.4 Bewertung der Eingriffsflächen).

7.2.5 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich für die geplanten Eingriffe sollen innerhalb des Planungsgebietes drei Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden in der 1. Änderung als textliche, z.T. auch als zeichnerische Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgeführt.

Kompensationsmaßnahme A 1: Entsiegelung überbauter Flächen und Vorbereitung für die Bepflanzung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich überbaute Flächen: eine Beton-Bodenplatte, eine kombinierte LKW-PKW-Zufahrt und befestigte PKW-Stellplätze. Der Anteil der vorhandenen überbauten Flächen, der nach der neuen Planung nicht wieder zulässigerweise überbaut werden, soll vollständig entsiegelt und für eine Begrünung fachgerecht vorbereitet werden. Dazu sind die Oberflächenbefestigungen einschließlich des Unterbaus abzubrechen, der anstehende Boden zu lockern, Erdstoff aufzufüllen und mit Mutterboden anzudecken. Die Stärke der Mutterbodenschicht muss nach der zukünftigen Bepflanzung bemessen werden.

Die Bedeutungsstufe der entsiegelten Flächen steigt an. Die Maßnahme trägt direkt zur Kompensation bei.

Die Maßnahme wird als textliche Festsetzung 6.1 in den Text Teil B aufgenommen.

Kompensationsmaßnahme A 2: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plan Teil A wird in der 1. Änderung eine 4,0 m breite Maßnahmenfläche an der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze eingetragen. Dieser Streifen soll mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wie Stauden oder Bodendecker, begrünt werden. Als Bestandteil der Begrünung sollen mindestens 40 standortheimische Sträucher angepflanzt werden. Der Pflanzabstand zwischen diesen Sträuchern soll mindestens 1,0 m betragen. Die Sträucher können in Reihe mit größerem Abstand oder in mehreren Gruppen mit geringerem Abstand gepflanzt werden.

Hochstämmige Laubbäume sollen einen Pflanzabstand von mindestens 4,0 m zu Gebäuden aufweisen, damit sich deren Krone ungehindert entwickeln kann und dass Schäden an Gebäuden nach Möglichkeit vermieden werden. Bei der Pflanzung von Bäumen ist die Nähe von Gebäuden auf den Nachbarflächen zu berücksichtigen. Im Bereich der Maßnahmenfläche liegt die LKW-PKW-Zufahrt, die abgebrochen werden soll. Die entsiegelte Fläche wird durch die Begrünung weiter aufgewertet. Auch die weiteren Flächenanteile der Maßnahmenfläche, die bisher als Gewerbefläche begrünt sind, werden durch eine strukturreichere Bepflanzung aufgewertet.

Die Bepflanzung auf der Maßnahmenfläche soll insbesondere zur Ortsrandbegrünung beitragen, die diesem Abschnitt des Ortsrandes von Großfurra lückenhaft ausgebildet ist. Die Bedeutungsstufe der zu begrünenden Fläche steigt an. Die Maßnahme trägt ebenfalls direkt zur Kompensation bei.

Die Maßnahme wird zeichnerisch in der Planzeichnung Teil A sowie als textliche Festsetzung 6.2 im Text Teil B eingetragen.

Kompensationsmaßnahme A 3: Anpflanzung eines Baumes

Auf dem Grundstück ist mindestens 1 standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die zulässige Art ist der „Artenauswahl“ in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen. Es wird die Pflanzqualität und der Zeitraum für die Anpflanzung festgelegt. Der Baum ist zu pflegen und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Er trägt zur inneren Begrünung des Baugebietes bei.

Die Pflanzmaßnahme trägt direkt zur Kompensation bei. Sie wird als Festsetzung 6.3 aufgeführt.

Kompensationsmaßnahme A 4: Begrünung aller nicht überbauten Flächen

Im Planungsgebiet sind alle Flächen, die nicht zulässigerweise mit baulichen Anlagen überbaut werden, zu begrünen. Mit dieser Festlegung soll die bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme der Ursprungsplanung, nämlich die Umwandlung von Intensivackerfläche in durchschnittlich strukturreiche Gewerbefläche gesichert werden. Die vorhandenen Grünflächen sollen ohne Wertverlust erhalten und unnötige Eingriffe unterbunden werden. Es wird klargestellt, dass das Versiegelungsverbot nach § 8 Abs. 1 ThürBO für die nicht überbauten Flächen im Planungsgebiet uneingeschränkt gültig ist.

Die Maßnahme wird als Festsetzung 6.4 verankert.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells bewertet (s. Tabelle im Punkt 3.2.5 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen).

7.3 Artenschutz

In den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG ist der besondere Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen verankert. Die Beachtung dieser Vorschriften ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Artengruppen bei der Beurteilung zu berücksichtigen:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie,
- wildlebende europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie,
- Arten laut § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Dies betrifft Arten, die in Deutschland als „Verantwortungsarten“ gelten. Die Regelung bezüglich dieser Arten ist jedoch derzeit noch nicht anwendbar, da bisher eine finale Liste durch den Bund fehlt. Grundsätzlich sind diese Arten jedoch bereits im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln.

Bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des Grünordnungsplans muss das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf europäisch geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Anderenfalls müssen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) geplant und umgesetzt werden.

Im Punkt „Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften“ des Texts Teils B wurde der Unterpunkt 8 zum Schutz wildlebender Tiere angefügt (s. auch „3.6 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften“ in der Begründung). Zur Sicherung des Artenschutzes werden Hinweise zur

zeitlichen Durchführung von Bau- und Baumfäll-Arbeiten sowie zum Umgang mit dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben.

Es besteht für die Beteiligten am Bau eine Mitwirkungspflicht beim Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen. Sollten vor und während der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

7.4 Zusammenfassung

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch vollständig ausgeglichen werden. Die zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen werden in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert.

8. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erarbeitet:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
2. 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. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
7. 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626),
9. 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 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
10. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 2082),
11. Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.02.2017 (BGBl. I S. 298),
12. 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. 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569),
13. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlIG) vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450),
14. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153),
15. Thüringer Gemeinde- und Kreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91),
16. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.12.2015 (GVBl. S. 185),
17. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113),
18. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648),

19. Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276),
20. 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. 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584).
21. Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.02.2014 (GVBl. S. 45, 46).
22. Thüringer Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz – ThürAbfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.06.1999 (GVBl. S.385), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 275).
23. Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22.12.1992 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2016 (GVBl. S. 149).

Sondershausen, den 28.09.2017

Anlage: Fotodokumentation Bestand 03/2017



