STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Stadt Ellrich

Begründung

der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“

Verfahrensstand:

Satzung

Ellrich Februar 2019

Präambel

zur Aufstellung

der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ der Stadt Ellrich

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 BauGB

Stadt / Gemeinde:	Stadt Ellrich Salzstraße 8 99755 Ellrich
Ansprechpartner:	Bauamt der Stadt Ellrich Herr Matthias Schwarze Tel.: (036332) 25161 E-Mail: matthias.schwarze@stadtellrich.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Nordhausen / Ellrich Februar 2019

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ der Stadt Ellrich

Stand: Satzung gemäß § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeiner Teil ... 3
1.1. Angaben zur Stadt Ellrich ... 3
1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung ... 3
1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur ... 4
1.4. Planunterlagen ... 5
1.5. Begriffsdefinitionen ... 5
1.6. Planverfahren ... 5
2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen ... 6
2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht ... 6
2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ... 6
2.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ... 9
2.4. Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich ... 10
2.5. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Ellrich ... 10
2.6. Planungen benachbarter Gemeinden ... 11
2.7. Sonstige Nutzungsregelungen ... 11
3. Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ... 11
3.1. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ... 11
3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung ... 11
4. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ... 13
5. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ... 13
6. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB ... 13
6.1. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB ... 13
6.2. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB ... 14
6.3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB ... 15
7. Erschließung ... 15
8. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege ... 15
8.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung ... 16
8.2. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB ... 16
8.3. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft ... 16
8.4. Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ... 17
8.5. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB ... 17
9. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung ... 17
10. Planverfasser ... 17

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße““ der Stadt Ellrich mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1. Allgemeiner Teil

1.1. Angaben zur Stadt Ellrich

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Ellrich mit ihren 6 Ortsteilen ist eine Einheitsgemeinde. Gemäß Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) kommt der Stadt Ellrich die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Sie übernimmt die Versorgungsfunktion der Stadt Ellrich sowie der Gemeinde Hohnstein.

Lage im Raum

Die Einheitsgemeinde Stadt Ellrich mit ihren 6 Ortsteilen liegt im Norden des Landkreises Nordhausen und grenzt mit seinen Gemarkungsflächen direkt an die Nachbarbundesländer Niedersachsen und Sachsen-Anhalt.
Die Kernstadt Ellrich ist aus Richtung Nordhausen über die Bundesstraße 4 und über das klassifizierte Landesstraßennetz (L1014, L1037 und L 1039 sowie L 2073) zu erreichen. Die Stadt Ellrich besitzt in der Kernstadt und einen direkten Bahnanschluss (Bahnhof) zum Netz der DB AG an der Hauptnetzstrecke Nordhausen-Northeim.

Die Gemarkungsflächen der Einheitsgemeinde Ellrich liegen sowohl im Naturraum der südlichen Ausläufer des Harzgebirges (Norden) und ziehen sich nach Süden bis in die Südharzer Gipskarstlandschaft. Die Tallagen der Siedlungsbereiche sind durch die Zorge (Gewässer 1. Ordnung) sowie die Sülze und die Wieda naturräumlich geprägt.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:
- im Norden: die Gemeinde Hohegeiß (Stadt Braunlage) und die Stadt Oberharz am Brocken
- im Nordwesten: die Einheitsgemeinde Walkenried
- im Südwesten: Gemeinde Hohnstein
- im Süden: die Gemeinde Werther und die Stadt Nordhausen
- im Osten: die Gemeinde Harztor

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Ellrich lebten mit Stand vom 31. Dezember 2017 insgesamt 5.561 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 6.943 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Stadt Ellrich wird die Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am nördlichen Rand der Ortslage von Ellrich gelegenen Fläche in die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ der Stadt aufgestellt. Damit soll der betroffene Bereich für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden, um dort weiteres Wohnen zu ermöglichen. Ziel ist es, im Geltungsbereich der Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von einem Einfamilienhaus zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die westlichen Teilfläche des Flurstücks 1429/28, der Flur 6, Gemarkung Ellrich, mit einer Fläche von ca. 1.215 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 265 m üNN.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Ellrich und wird über die Waldstraße erschlossen. Die westliche Straßenseite der Waldstraße ist bereits durch die Wohnbebauung der Ortslage bebaut. An das Plangebiet schließen sich südlich die bebauten Grundstücke der Ortslage Ellrich an. Nördlich und östlich, befinden sich landwirtschaftliche Fläche.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich zurzeit eine Feldgehölzhecke. Der restliche Teil des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und gehört dem Feldblock AL44301A04 an.

Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Waldstraße, welche direkt westlich an den Geltungsbereich anschließt und das Grundstück erschließt, ist komplett ausgebaut. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Erschließungsanlagen der Waldstraße angeschlossen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Stadt Ellrich die Flächen des Geltungsbereiches, welche sich direkt an die bebaute Ortslage anschließen und bereits komplett erschlossen sind, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort für eine junge Familie planungsrechtlich vorbereiten. Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Dabei wird die bauliche Nutzung bereits erschlossener und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren generellen baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. Im Übrigen stellt die geplante Bebauung eine Abrundung der Ortslage dar. Die Bebauung der Ortslage ist in diesem Bereich damit abgeschlossen. Die Stadt Ellrich plant an dieser Stelle kein weiteres Ausufern der Bebauung der Ortslage in den Landschaftsraum hinein.

1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens und Bilanzierungsmodell herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ der Stadt Ellrich bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.00)
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweisen
- Teil 5 – Verfahrensvermerken

- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ der Stadt Ellrich gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB mit Anlagen
- dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ der Stadt Ellrich.

1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ der Stadt Ellrich wird im Folgenden als *„Plangebiet“* bezeichnet. Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Ellrich als *„Entwurf“* zu verstehen.

1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ wird gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Entsprechend des Textes des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, bedarf die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keiner Genehmigung. Die Satzung unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ anschließend durch die Stadt Ellrich ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Ergänzungssatzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

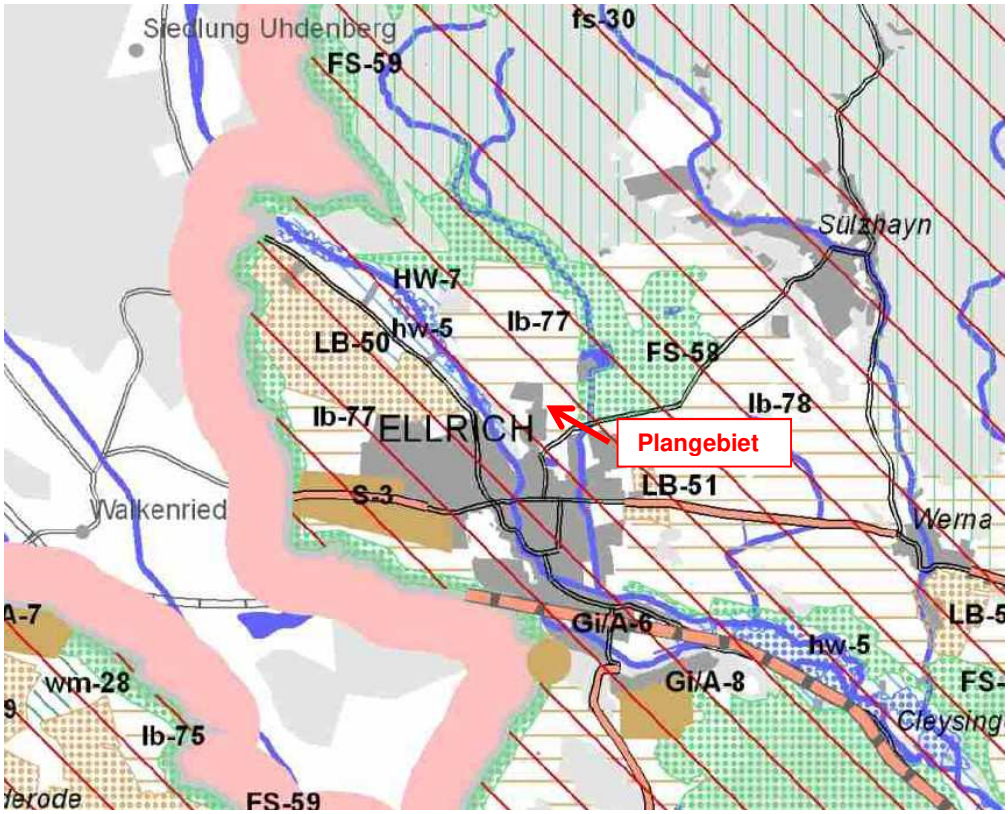
2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung liegt derzeit im so genannten „Außenbereich“; somit sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen und zu beurteilen. Um Planungs- und Baurecht entsprechend der Intention der Stadt zu schaffen ist es notwendig, die Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen. Nach Rechtskraft der Satzung beurteilen sich Bauvorhaben im Geltungsbereich nach den getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

Die Stadt Ellrich liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Ihr wurden die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeschrieben.

Dazu ist folgendes raumordnerisches Ziel formuliert:

Z 1-1: „Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.“

In der Begründung zu Z1-1 heißt es weiter:
„[…] Der Einzugsbereich des Grundzentrums Ellrich geht ebenfalls über die Landesgrenze hinaus. Es handelt sich hier im Wesentlichen um die Einheitsgemeinde Bad Sachsa (8.076 Einwohner) sowie die Samtgemeinde Walkenried mit den Orten Walkenried (2.435 Einwohner), Wieda (1.450 Einwohner) und Zorge (1.214 Einwohner) im Land Niedersachsen."

Im raumordnerischen Grundsatz G 1-8 wird Ellrich als Grundversorgungsbereich für die Stadt Ellrich sowie die Gemeinde Hohnstein ausgewiesen.

Dazu heißt es weiter:
G 1-8 „In den im Folgenden ausgewiesenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen soll durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gemäß → LEP, 2.2 sowie die Grundzentren gemäß → Regionalplan, 1.2.3 die Versorgung für den Grundbedarf sichergestellt werden.

Der Inhalt der Ergänzungssatzung hat durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil keinen Einfluss auf die Versorgung des Grundbereiches der Stadt Ellrich.

Im raumordnerischen Ziel Z 3-3 werden die regional bedeutsamen Straßenverbindungen und deren zu erhaltenen Verbindungen ausgewiesen.

Dazu heißt es weiter:
Z 3-3 Mit den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Regional bedeutsamen Straßenverbindungen ist die Verbindung zwischen den benachbarten Mittelzentren sowie Grundzentren untereinander, die Anbindung der Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte und an die Europäisch, Großräumig und Überregional bedeutsamen Straßenverbindungen zu sichern.
- *Nordhausen – Ellrich – (Bad Sachsa)*
- *Ellrich – B243(neu)*

Die Inhalte der Ergänzungsatzung haben keinen Einfluss auf die zu erhaltenden und zu sichernden regional bedeutsamen Straßenverbindungen.

Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft lb 77 „nördlich und westlich von Ellrich"

Im raumorderischen Grundsatz G 4-12 heißt es dazu weiter:
G 4-12 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird beabsichtigt, sich momentan im Außenbereich befindliche Flächen, in die im Zusammenhang bebaute Ortslage zu übernehmen. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Der Pachtvertrag des Agrarunternehmens mit dem Grundstückseigentümer läuft am 31.12.2018 aus. Bei einer Neuverpachtung ist einvernehmlich vorgesehen, den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aus dem Pachtverhältnis auszuschließen.

Die Befahrbarkeit bzw. Zufahrt der landwirtschaftlichen Flächen wird durch den Ausschluss des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Die Flächen können weiterhin von Osten aus befahren werden.

Im raumordnerischen Ziel 4-5 wird die Stadt Ellrich als Regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen, dazu heißt es:

Z 4-5 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Regional bedeutsamen Tourismusorte sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.

Gemäß des Regionalplanes Karte 4-1 Tourismus befindet sich die Stadt Ellrich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 2 „ Südharz – einschließlich des Harzvorlandes“

Dazu heitßt es im raumordnerischen Grundsatz G 4-27:

G 4-27 In den Regional bedeutsamen Tourismusorten sollen neben der spezifischen Funktion Aktiv-Tourismus weitere spezifische Funktionen wie folgt entwickelt und realisiert werden:

- *Kur- und Erholungstourismus in den Regional bedeutsamen Tourismusorten Bad Frankenhausen, Bad Langensalza, Bad Tennstedt, Heilbad Heiligenstadt, Neustadt/Harz, **Ellrich**, Hainrode, Harztor, Leinefelde-Worbis und Teistungen[…],*

Die Einbeziehung von kleinteiligen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage hat keine Auswirkungen auf das raumordnerische Ziel 4-5 sowie dem in der Karte 4-1 Tourismus ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung.

Des Weiteren handelt es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um ein Grundstück zur Arrondierung der Ortslage im Norden (raumordnerisch zulässige Dimensionen für den Eigenbedarf). Es wird seitens der Stadt Ellrich davon ausgegangen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Planvorhaben nicht tangiert werden (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung des geplanten Vorhabens).

Weiterhin kann die Stadt Ellrich davon ausgehen, dass der Inhalt der in Rede stehenden Ergänzungssatzung nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und die Stadt Ellrich somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

2.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der nördliche Bereich Plangebietes der Ergänzungssatzung, befindet sich innerhalb des Feldblocks AL44301A04. Der restliche (südliche) Bereich wird durch eine Feldgehölzhecke überdeckt.

Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Beim Geltungsbereich der Ergänzungssatzung handelt es sich um eine Fläche von lediglich 1.215 m² der o.a. Feldblock nimmt von dieser ca. 84 % (1.015 m²) ein.
Wie im Luftbild ersichtlich, werden die Flächen momentan landwirtschaftlich genutzt.

Derzeit besteht ein Pachtvertrag zwischen dem Eigentümer des Flurstückes 1429/28 der Flur 6, Gemarkung Ellrich mit dem, die Flächen bewirtschaftenden, Agrarunternehmen. Dieser Pachtvertrag läuft am 31.12.2018 aus. Bei einer Neuverpachtung ist einvernehmlich vorgesehen, den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aus dem Pachtverhältnis auszuschließen, sodass dort keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet.
Die Befahrbarkeit bzw. Zufahrt der landwirtschaftlichen Flächen wird durch den Ausschluss des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Die Flächen können weiterhin von Osten aus befahren werden.

Ziel der Stadt Ellrich ist es, mit der Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von max. einem Einfamilienhaus für eine junge Familie zu schaffen. Da es ohnehin schwer ist, jungen Menschen eine Lebensperspektive auf den Dörfern zu bieten und der Überalterung der Bevölkerung im ländlichen Raum entgegenzutreten, möchte die Stadt diese Familie nach allen Kräften und städtebaulich vertretbar unterstützen.

Der Stadt Ellrich als Grundzentrum obliegt die Aufgabe in Ihrem grundzentralen Einzugsbereich, den Belangen der Einwohner im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse ausreichend Rechnung zu tragen und Raum zu geben.

Dazu dienen natürlich in erster Linie die Bauflächenpotenziale innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Baulücken) und der offenen Reserven rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Da zahlreiche dieser scheinbaren „Potenziale“ aus den unterschiedlichsten Gründen wie:

- unverkäuflich im Familienbesitz,
- ungeklärte Eigentumsverhältnisse,
- Preisvorstellungen von einem mehrfachen des Bodenrichtwertes,
- keine gesicherte zeitgemäße Erschließung,
- schlechter Grundstückszuschnitt,
- hohe Verlärmung durch Straßenverkehr,
- hohe Abrisskosten / Altlastenverdacht,
- schlechte Besonnung / Belichtung,

aber nicht zur Verfügung stehen, wird die Stadt im begründeten, städtebaulich vertretbaren Einzelfall auch immer kleinflächige, ergänzende Bauflächenentwicklung zur Abrundung der Siedlungsrandlagen prüfen, insbesondere dann, wenn die Erschließung bereits grundsätzlich gesichert ist und dafür keine volkswirtschaftlichen oder auch privaten Aufwendungen neu ausgelöst werden.

2.4. Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich

Die Stadt Ellrich besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Inhalt eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der die seitens der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet gemäß § 5 (1) Satz 1 BauGB *in den Grundzügen* darstellt, ist *bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen* gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen.

Die in Rede stehende Ergänzungssatzung, bei der einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden sollen, ist im Besonderen jedoch kein „Bauleitplan".

Im wirksamen Flächennutzungsplan befinden sich die Flächen der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße" im Übergang der dargestellten Wohnbauflächen zu den nördlich angrenzend dargestellten Grünflächen. Östlich der Waldstraße verlaufen die Wohnbauflächen ca. 60 m weiter nördlich, über das Plangebiet der Ergänzungssatzung hinaus. In diesem Bereich hat die Stadt Ellrich bereits einen Bebauungsplan aufgestellt, welcher ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet ausweist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich baut nicht auf einer amtlichen Liegenschaftskarte, sondern auf einer topografischen Karte im Maßstab 1: 5000 auf und besitzt die entsprechende Darstellungsunschärfe.

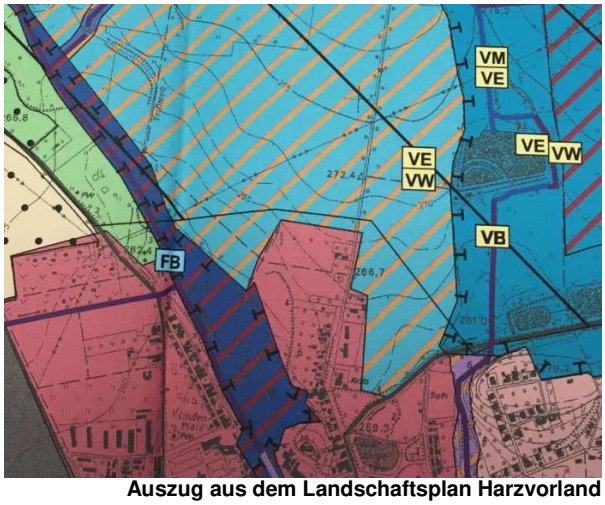
Durch die Festsetzungen in der Ergänzungssatzung wird sichergestellt, dass durch die Planung und spätere Bebauung des Grundstückes, keine städtebaulichen Spannungen am Ortsrand erzeugt werden.

2.5. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Ellrich

Im Landschaftsplan „Harzvorland" befinden sich die Flächen der Ergänzungsatzung im unmittelbaren Übergangsbereich der dargestellten Wohnbauflächen zu den nördlich angrenzend dargestellten Entwicklungsflächen für naturnahe Auenbereiche.

Der Landschaftsplan „Harzvorland" baut nicht auf einer amtlichen Liegenschaftskarte, sondern auf einer topografischen Karte im Maßstab 1:10.000 auf und besitzt die dementsprechende Darstellungs(un)schärfe.

In den textlichen Ausführungen unter Punkt 5.4.1 „Bestimmung von Zieltypen" heißt es u.a.: „Ausgeprägte Auenbereiche bestehen entlang der Zorge und der Wieda […]. In den Auebereichen der Fließgewässer sollten noch vorhandene Ackernutzungen in Grünland umgewandelt werden bzw. breitere Uferrandstreifen geschaffen werden."



Auszug aus dem Landschaftsplan Harzvorland

Diesem Ziel stehen die Inhalte der Ergänzungssatzung nicht entgegen. Die Flussläufe der Zorge und Wieda befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung. Die Entfernung zwischen der Zorge und dem östlich davon liegenden Plangebiet beträgt ca. 400 m (Luftlinie). In diesem Zwischenraum befinden sich bereits baulich geprägte und versiegelte Bereiche der Ortslage der Stadt Ellrich. Die nächsten Auebereiche der Wieda liegen in einer Entfernung von ca. 3 km (Luftlinie). Auf Grund der hohen Entfernung zur Ergänzungssatzung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die genannten Flussläufe zu rechnen.

Die unter Punkt G7 Entwicklung naturnaher Auebereiche vorgesehene „Entwicklung typischer Auewäldchen zur Ergänzung der bestehenden Reststruktur“ ist östlich der Waldstraße noch nicht mal im Ansatz umgesetzt. Diese Flächen werden derzeit und auch künftig intensiv landwirtschaftlich genutzt (ausgewiesener Feldblock AL44301A04). Meliorationsmaßnahmen zur Steigerung der Ertragsfähigkeit durch Drainierung sollen gemäß Landschaftsplan „Harzvorland“ überwiegend im Bereich der Zorgeaue zurückgenommen werden. Diese sind in diesem Bereich jedoch nicht vorhanden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen der Ergänzungssatzung erfolgt eine den Eingriff ausgleichende Ein- und Durchgrünung und gleichzeitige Abgrenzung der Siedlungsfläche zum Landschaftsraum durch standortgerechte und einheimische Baum- und Heckenpflanzungen.

Im Westen des Plangebietes grenzt die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/92 „Waldstraße“ der Stadt Ellrich an.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Ellrich sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

2.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ der Stadt Ellrich werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt. Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

2.7. Sonstige Nutzungsregelungen

Die Ergänzungssatzung liegt im Naturpark „Südharz“; die Verordnung steht dem Inhalt der Satzung jedoch nicht entgegen.
Weitere Schutzgebiete des Naturschutzes sowie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht berührt.

3. Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

3.1. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist der § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 sowie die §§ 34 (5) und (6) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634.

3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn...

- die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3),
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die in den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ der Stadt Ellrich einbezogenen Flächen des Flurstückes 1429/28 der Flur 6 Gemarkung Ellrich werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- westlich und südlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der Waldstraße mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit 1 bis 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche für die Grundstücke im Bereich der Waldstraße wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,20 und 0,30 ermittelt.

Damit wird sich der geplante Einfamilienhausstandort, unter Maßgabe der in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen, in die angrenzende städtebauliche Struktur einfügen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Ergänzungssatzung nicht begründet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne § 1 (6) Nr.7b BauGB („….die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes….“) zu erwarten sind (vgl. auch nachfolgende Checkliste).

Die Satzung erzeugt somit keine bodenrechtlich relevanten Spannungen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, und straßen-, trinkwasser- und abwasserseitig erschlossen.

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ der Stadt Ellrich	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
Schutzgüter			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima / Luft“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes “Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG			x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x	
Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG		x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x	
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
Sonstige			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	

Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen	x		
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Die Flächen der o.a. als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden im Grünordnungsplan (Eingriff-Ausgleichsbilanzierung) bewertet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Plangebietes ca. 1.215 m², GRZ 0,30 => GR von 365 m²) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

4. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Die Stadt Ellrich verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. einem Einfamilienhaus durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

Durch die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche in die direkt angrenzende, im Zusammenhang bebaute Ortslage (§ 34 BauGB), soll dort weiteres Wohnen ermöglicht werden (konfliktfreies Einfügen in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur).

5. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Durch die in Rede stehende Satzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene, angrenzende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und zu entwickeln. Weiterhin soll für bereits vollständig erschlossene Flächen eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Im Sinne dieser gesetzlichen Vorgabe wird hier die Bebauung bereits städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. (siehe dazu auch Pkt. 1.2)

Die Auswirkungen der Ergänzungssatzung sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird. Die Beeinträchtigungen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

6. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB

6.1. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst den westlichen Teilbereich des Flurstückes 1429/28 der Flur 6 der Gemarkung Ellrich in einer Größe von ca. 1.125 m².

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche vorgeprägt, so dass sich künftige Bauvorhaben in die umgebende Struktur einfügen müssen und nunmehr folgende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Ermittlung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung zur Rechtseindeutigkeit getroffen wurden:

- zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO): GRZ von 0,25 mit zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO GRZ von 0,30, die ausschließlich durch Wege und Flächen mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zulässig ist,
- Festsetzung der maximalen Oberkante (gem. § 18 BauNVO): OK = 8,50 m,
- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der die Hauptbaukörper errichtet werden sollen (gem. § 23 BauNVO).

Die Anordnung der Baukörper im Plangebiet, festgesetzt durch die Baugrenze, erfolgt mit dem Ziel, die Neubebauung mit Bezugnahme auf die südlich angrenzende Bebauung der Ortslage anzuordnen und dabei dem Bauherren einen vertretbaren Spielraum zuzubilligen. Mit dieser Anordnung der Hauptbaukörper soll der städtebauliche Ortsrand abgerundet werden.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe auf dem Grundstück wurde eine zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,25 mit der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 (2) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,3) rechtseindeutig festgesetzt. Um eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für das geplante Einfamilienhaus im Plangebiet zu ermöglichen, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dabei wurde sich an den städtebaulichen Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,4 im WA / 0,6 im MD), diese aber nicht überschritten.

Auf Grund der zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich im Plangebiet eine maximale GRZ von 0,3 (365 m²). Gemäß Textlicher Festsetzung soll die zulässige Überschreitung von 0,05 (60 m²)ausschließlich durch Wege und Flächen mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung realisiert werden, um die vollständige Versiegelung im Plangebiet zu reduzieren.

Topographisch verläuft das Plangebiet als relativ ebene Fläche. Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum wurde im Plangebiet eine maximale Oberkante von 8,50 m festgesetzt.
Die sich westlich der Waldstraße befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/92 „Waldstraße“ der Stadt Ellrich setzt eine Traufhöhe von TH= 8,50 m fest. Die Höhenfestsetzung der Ergänzungssatzung bleibt unter diesem Wert, um die Höhenentwicklung zum Landschaftsraum hin zu reduzieren.

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsmaßnahmen) gerecht zu werden, wurden im § 3 der Textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen.

Bei vollständiger Umsetzung der maximal zulässigen Nutzung und Überbauung der Grundstücksflächen des Geltungsbereiches sind insgesamt 4 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume und eine mind. 40 m lange, 1,5- reihige Laubhecke (versetzt gepflanzt) im Plangebiet anzupflanzen oder zu erhalten.

Gemäß der Textlichen Festsetzung § 3 (2) kann die im Plangebiet zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 durch einheimische, standortgerechte Laubsträucher oder Laubbäume zu ersetzen.

Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist einerseits die optischen Abschirmung der baulichen Anlagen zum angrenzenden Landschaftsraum hin, andererseits dienen diese Pflanzmaßnahmen der Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Dorfrandbereich. Weiterhin soll mit der Heckenpflanzung das Plangebiet durch Einwirkungen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen geschützt werden (Staubschutz, Bodenerosion).

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) im Wesentlichen ausgeglichen werden.

6.2. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB wurden in der Ergänzungssatzung nicht getroffen.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark „Südharz“. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt auf der Planzeichnung.

Im südlichen Bereich befindet sich eine Gasleitung der Gasversorgung Thüringen GmbH. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt auf der Planzeichnung.

Das Plangebiet befindet sich ansonsten außerhalb von Schutzgebieten gemäß ThürNatG und ThürWG.
Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht berührt.

7. Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ wird über die westlich des Plangebietes verlaufende Waldstraße erschlossen. Diese Straße ist mit einer Asphalteindeckung sowie Straßenbeleuchtung ausgebaut.

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze der Elektroenergie- und Gasversorgung (Leitungsbestand der TEN GmbH).

In der Stellungnahme der Thüringer Energienetze vom 08.02.2019 wird auf das Vorhandensein einer >5 bar Gasleitung hingewiesen. Der in der Stellungnahme mitgeteilte Schutzabstand von 5m von der Grundstücksgrenze des Flurstückes 148/28 der Flur 6 Gemarkung Ellrich in nördliche Richtung wurde die Baugrenze in der Planzeichnung redaktionell angepasst und die Erläuterungen in den Teil 4 (Hinweise) auf die Planzeichnung übernommen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen im Bereich der Waldstraße sichergestellt.

Im Bereich der Waldstraße ist ein zentrales Trennsystem vorhanden. Somit ist es möglich, für das Grund stück sowohl einen Schmutz- als auch einen Regenwasseranschluss zur Verfügung zu stellen. Diese Hausanschlüsse müssen neu gebaut werden. Dazu ist ein entsprechender Entwässerungsantrag an den Abwasserzweckverband „Südharz“ zu richten.
Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die für Thüringen geltenden besonderen Bestimmungen sind dabei zu beachten.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr der Waldstraße in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

8. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist durch den § 1a BauGB definiert. Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat auf der Ebene der Aufstellung der Ergänzungssatzung zu erfolgen.

Voraussetzung zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB ist der Tatbestand des Eingriffs nach der Legaldefinition des BNatSchG und ThürNatG. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu beachtenden und in § 1 BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung der Gemeinden, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem städtebaulichen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“, zu entsprechen.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Planverfahren einstellen zu können, wurde der in der Anlage 1 beigefügte Grünordnungsplan für das Plangebiet erstellt und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem Planverfahren durch Festsetzungen berücksichtigt.

8.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 1.215 m². Die städtebaulichen Werte, die aus der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Struktur abgeleitet wurden, sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes in der Anlage 1 zu entnehmen.

8.2. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die „Arrondierung“ und Verdichtung der Ortsrandlage mit bereits erschlossenen Grundstücksflächen, die direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage grenzen, wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass mit dem *Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll*.

8.3. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die erarbeitete Eingriffs- Ausgleichbilanzierung, als Bestandteil des Grünordnungsplanes, wurde auf Grundlage der Anlage zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens sowie dem Thüringer Bilanzierungsmodell erarbeitet.
Zuerst erfolgte die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 55 ökologischen Wertpunkten in der höchsten ökologischen Wertstufe. Im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Ergänzungssatzung wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des im Rahmen der Festsetzungen der Satzung zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist im Rahmen der Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichbilanzierung sowie durch einen zeichnerischen Teil der Anlage 1 zur Ergänzungssatzung abgearbeitet worden. Dabei wurde der Biotopbestand den im Rahmen der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet.

Durch die in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 365 m², durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen:

§ 3 (1) Im Geltungsbereich ist, je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder einheimischer Obstbaum (Hochstamm) und eine geschlossene 1,5 reihige Strauchhecke (versetzt gepflanzt, Pflanzabstand max. 3,00m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 10 m anzupflanzen.

§ 3 (2) Die an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandene Feldgehölzhecke ist zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 durch einheimische, standortgerechte Laubsträucher oder Laubbäume zu ersetzen.

Die im Plangebiet vorhandenen und neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Ergebnis der in der Anlage enthaltenen Bewertungstabelle zur Eingriff- Ausgleichbilanzierung ist ein *vollständiger* Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

8.4. Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Der rechnerische Nachweis der Kompensation des durch die Ergänzungssatzung geplanten, maximalen Natureingriffs (Kompensationsbilanzierung) ist detailliert dem Grünordnungsplan zu entnehmen und soll deshalb an dieser Stelle der Begründung nur zusammenfassend dargelegt werden:

	ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	25.775 öW
-	Bewertung Bestand:	- 26.300 öW
=	**Bilanz:**	**-525 öW**

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als ausgeglichen angesehen werden. Durch die Planung tritt somit keine wesentliche ökologische Verschlechterung der Bestandssituation ein und ist deshalb nicht als „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu bewerten.

8.5. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt durch die getroffenen textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung. Dabei werden alle Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erbracht.

9. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Satzung keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da das in Rede stehende Plangebiet direkt an den die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ellrich angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße“ sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

10. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Ellrich, Februar 2019