STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Stadt Ellrich

Begründung
mit Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“

Verfahrensstand:

Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nordhausen / Ellrich, Juni 2022

Präambel

zur Aufstellung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich

Verfahrensstand:
Vorentwurf
zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Auftraggeber: Stadt Ellrich
Salzstraße 8
99755 Ellrich

Ansprechpartner: Bauamt
Herr 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

Ansprechpartnerin: Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Ellrich, 29. Juni 2022

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem

Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich

Verfahrensstand: Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB 4

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Ellrich und zum Plangebiet 4
2. Erfordernis der Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB 5
3. Begriffsdefinitionen 6
4. Lage und Beschreibung des Plangebietes 7
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur 8
6. Inhalt der Planunterlagen 9
7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB 9
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen 10
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht 10
8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete 10
8.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB 10
8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich 11
8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Ellrich 12
8.6. Planungen benachbarter Gemeinden 12
9. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ 13
9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange 13
9.2. Artenschutzrechtliche Prüfung 15
9.3. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen 16
9.3.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) 16
9.3.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 17
9.3.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 17
9.3.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) 17
9.3.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) 18
9.3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) 18
9.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) 19
9.5. Hinweise zum Planvollzug 19
9.6. Vorhaben- und Erschließungsplan 19
10. Erschließung 19
11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB 20
12. Kosten und Finanzierung der Planung 20

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB 21

13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht 21
14. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 22
14.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele 22
14.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans 23
14.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) 23
14.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 24
14.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 24
14.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) 25
14.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) 25
14.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB) 25
14.2.7. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 26
15. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind 27

15.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ... 27
15.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden ... 28
16. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden ... 28
16.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung ... 28
16.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB ... 29
16.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung ... 29
16.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung ... 30
16.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung ... 30
16.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes ... 30
16.5.2. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens ... 30
16.5.3. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung ... 31
16.5.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung . 31
16.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet ... 31
16.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung ... 34
16.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins ... 35
16.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung) ... 35
16.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren ... 36
16.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren ... 37
16.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen ... 37
16.5.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen ... 37
16.5.10. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung ... 38
16.5.11. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) ... 38
16.5.12. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ... 38
16.5.13. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ... 38
16.5.14. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe ... 38
16.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 38
16.7. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ... 38
17. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung ... 39
18. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind ... 39
19. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt ... 39
20. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung ... 39
21. Planverfasser ... 39

Teil III – Grünordnungsplan ... 40

22. Beschreibung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen ... 40
23. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ... 43

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	**Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Vorhaben „Harzer Hexenreich“ (Stand August 2021), erarbeitet durch das Büro LA 21 Landschaftsarchitektur aus Nordhausen**
Anlage 2:	**Entwurfsplanung der verkehrlichen Anbindung „Harzer Hexenreich“ an der B4 in Rothesütte (Stand März 2022), erarbeitet durch das Nordthüringer Ingenieurbüro (NIB GmbH) aus Nordhausen**
Anlage 3:	**Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhaben „Harzer Hexenreich“ (Stand März 2022), erarbeitet durch das Büro LA 21 Landschaftsarchitektur aus Nordhausen**

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Ellrich und zum Plangebiet

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 Hohenstein.

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 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 Hohenstein
- 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 2021 insgesamt 5.391 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 6.941 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Allgemeine Aussagen zum Ortsteil Rothesütte

Der Ort Rothesütte ist der nördlichste Ort des Landes Thüringen. Er liegt im Norden des Landkreises Nordhausen, direkt an der Grenze zu Niedersachsen (Nachbargemeinde Hohegeiß) und zu Sachsen – Anhalt (Nachbargemeinde Benneckenstein). Die Entfernung zur Kreisstadt Nordhausen beträgt ca. 20 km.

Das Gemarkungsgebiet von Rothesütte umfasst ca. 1.699 ha, davon entfallen ca. 6 ha auf die Flächen der bebauten Ortslage. Der überwiegende Teil der Gemarkungsflächen wird forstwirtschaftlich genutzt. Ackerflächen sind in der Gemarkung nicht vorhanden. Landwirtschaft wird in Rothesütte lediglich im Rahmen der Landschaftspflege als Viehwirtschaft betrieben.
Die Gemarkung Rothesütte grenzt an die Gemarkungen Benneckenstein (Sachsen – Anhalt) im Norden, Sophienhof und Ilfeld (OT Gemeinde Harztor) im Osten, Sülzhayn und Werna (OT der Stadt Ellrich) im Süden und Hohegeiß (Niedersachsen) im Westen an.

Im Ortsteil Rothesütte leben ca. 110 Einwohner.

Rothesütte ist aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage, der Nähe zum Hochharz sowie der für diesen kleinen Ort soliden infrastrukturellen Ausstattung ein fester Bestandteil des regionalen und überregionalen Fremdenverkehrsangebotes. Zur weiteren Bewältigung und Entwicklung dieser Aufgabe und zur Schaffung der notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen ist das enge Zusammenwirken der Stadt Ellrich mit den Kommunen der Region im Zusammenhang erforderlich.

Durch Rothesütte verläuft die Bundesstraße 4. Die B 4 führte ursprünglich von Kiel, seit den 1990er Jahren etwas kürzer vom schleswig-holsteinischen Bad Bramstedt über Hamburg, Braunschweig, den Harz und Erfurt nach Nürnberg. Über diese Bundesstraße ist der Ort in einer Entfernung von ca. 5km im Bereich Netzkater an die Bundesstraße 81 (Verlauf bis Magdeburg) angebunden. In einer Entfernung von 22km erreicht

man im Bereich Nordhausen die Bundesautobahn A38, die von Göttingen nach Leipzig verläuft. Die Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn erfolgt über das Netz der Harzquerbahn – Haltepunkt Netzkater.

Die Gemarkung Rothesütte befindet im Bereich des südlichen Harzes. Das Gebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 600 müNN. Naturräumlich wird Rothesütte dem Unterharz zugeordnet. Der Ort ist eingebettet in eine abwechslungsreiche Naturkulisse, die aus zusammenhängenden Buchenwäldern in der südlichen Gemarkung, schroffen Felswänden im Bereich Steinmühlental und den sanften Wiesen und Teichen um die Ortslage besteht.
Der Südharz ist aufgrund seines Naturpotentials zum überwiegenden Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Gemarkung Rothesütte liegt komplett innerhalb des LSG „Südharz".

Die Gründung des relativ jungen Ortes basiert auf der Errichtung eines Waldhüterhauses mit Stallung im Jahre 1679 in einer Senke, umgeben von Harzbergen, auf rotem tonigen Untergrund. Der hier lebende Joachim Hund, betraut mit der Verwaltung eines Teiles der relativ menschenleeren Gebiete des Hohnsteinschen Forstes (Forst der Grafen Hohnstein), leitete mit der Gründung seines Hofes „Rote Sitte" (Rote Senke) genannt, die Besiedelung des Ortes Rothesütte ein. Bald darauf siedelten sich Holzarbeiter und Köhler an. Auch Bergleute und Handwerker zogen nach Rothesütte. Um 1928 lebten in Rothesütte 250 Einwohner, in meist nur einstöckigen Gebäuden.
Bereits zu jener Zeit warben das Gast- und Pensionshaus „Waldfrieden" („ältestes Hotel" im Ort) sowie das Landhaus „Daheim" („vornehme Familienpension") mit folgenden Worten um Gäste für ihre 34 Fremdenzimmer:
„ Der Ort ist ein Idyll, wie es der ruhebedürftige Städter sich wünscht, ein Bild, ungekünstelt und erhaben, wie nur die Natur es schafft, eine Stätte der Erholung, wie kaum eine zweite im Harz, nur wenige Schritte und man befindet sich im Walde. ..."

2. Erfordernis der Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Die Service Gesellschaft Landkreis Nordhausen mbH plant nördlich der Ortslage Rothesütte den Neubau eines Aussichtsturmes, die Umnutzung der bestehenden Gebäude der ehemaligen Grenzkompanie als gastronomische Einrichtungen mit Erlebnisangeboten sowie die Neugestaltung der zugehörigen Außenanlagen. Der Standort sowie die Gebäude wurden nach 1990 bis in die 2000er Jahren als Gäste- und Freizeithaus "Dreiländereck" genutzt. In den letzten Jahren standen die Gebäude leer und sollen mit der Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel ist es, ein neues und attraktives Ausflugsziel zur weiteren Entwicklung der touristischen Angebote in der Region Südharz zu schaffen. Die Gesamtanlage soll den Titel „Harzer Hexenreich" tragen. Das Gelände liegt nordwestlich der Ortslage Rothesütte in einer Entfernung von ca. 200m zu den letzten Wohnhäusern der Ortslage. Das Projekt umfasst die Errichtung eines Aussichtsturmes in Form eines Hexenbesens mit einer Aussichtsplattform in einer Höhe von 42,70m, die Nachnutzung des Gebäudebestandes als Übernachtungsangebot mit 26 Betten, gastronomische Einrichtung mit 40 Plätzen und Erlebnisangeboten.

In der Projektbeschreibung der Servicegesellschaft des Landkreises Nordhausen GmbH (Stand 29.04.2022) heißt es dazu:

„Grundgedanke des Harzer Hexenreiches ist der sagenumwobene Harz mit seinen Hexen, Zauberern und vielfältigen Mythen und Sagen. Diese Idee spiegelt sich bereits im äußeren Erscheinungsbild des Aussichtsturmes wider. Seine Gestaltung soll als der größte Hexenbesen der Welt anmuten. Eigens hierfür ist „Die Sage vom Großen Besen zu Rothesütte" als ergänzendes und thematisch stimmiges Märchen entstanden. Dieses soll sich auch in der Gestaltung der zu entwickelnden Abenteuer-Wald-Erlebniswelt wiederfinden. …

***…** Auf dem Labyrinth- Weg zum Aussichtsturm befindet sich mit dem Hexenzauberhaus die wichtigste Attraktion der Erlebnislandschaft. In vielen kleinen, über mehrere Etagen verteilten Räumen, lockt eine Fülle von Hexenthemen Kinder zum interaktiven Spiel miteinander. Dieses Rollenspiel ist durch Überdachung wetterunabhängig. Durch den besonderen Aufbau ist die Anlage trotzdem von außen einsehbar, so dass die Eltern am Spiel der Kinder teilhaben können. (für ca. 30 bis 50 Nutzer gleichzeitig)*
Hexenbesen- Flugschule Hier wird das Hexenthema packend aufbereitet und lädt Erwachsene mit ihren Kindern ein, sich beim Hexenbesen-Flugtraining miteinander zu messen. Die prägnante Gestaltung ist schon von Weitem sichtbar. Durch drei sternförmig angebrachte Tampenschaukeln sind verschiedenste Bewegungsspiele mit- oder gegeneinander möglich- für ca. 9 bis 1-2 Nutzer gleichzeitig.

Verborgen in tiefen Tunneln schlummert das Kristallbergwerk. Es wird vermutet, dass an diesem geheimen Ort die sagenhaften Kristalle abgebaut wurden, die für die Herstellung von Wahrsager- Kugeln benötigt worden sind. Mutigen Kindern und ihren Eltern offenbaren sich verzweigte Tunnel und mit etwas Glück auch die begehrten leuchtenden Kristalle- für ca. 20 bis 30 Nutzer gleichzeitig."

Ergänzend sollen ein Spielbereich für Kleinkinder sowie ein großzügiger Eingangs- und Ausstellungbereich in einem Funktionsgebäude für ca. 100 Personen errichtet werden.

Die Attraktivität dieses geplanten Ausflugszieles erfordert ein ausreichendes Maß an Kfz-Stellplätzen für Besucher und Gäste. Die Anbindung des geplanten Ausflugszieles soll direkt an die Bundesstraße B4 erfolgen.

Der Standort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aus diesem Grund wurden alle bisherigen Genehmigungen für die Errichtung und Umnutzung der baulichen Anlagen als Baugenehmigungen im Außenbereich erteilt.

Zur Umsetzung und Erschließung des Projektes ist der Ausbau einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Bundesstraße B4 erforderlich. Diese Straße soll öffentlich gewidmet werden. Als planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung der Anbindung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan, auf der Grundlage des Erschließungskonzeptes sowie der Entwurfsplanung des Vorhabenträgers, erstellt werden. Eine Genehmigung des Ausbaus der neuen Anbindung des Vorhabens stellt die Voraussetzung für die Erschließung und damit die Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens „Harzer Hexenreich" dar.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.
Aus den nachstehend aufgeführten Gründen beabsichtigt die Stadt Ellrich deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, um:
- ein für die Gemeinde und die Region bedeutendes touristischen Ausflugsziel auszubauen und zu erschließen,
- damit den Tourismus als Wirtschaftsfaktor zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern,
- die Erschließung des Gesamtprojektes als Voraussetzung für spätere Genehmigungen planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und soll die Umsetzung des konkreten Vorhabens „Harzer Hexenreich" vorbereiten und sichern. Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Service Gesellschaft des Landkreises Nordhausen mbH. Ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ellrich und der Service Gesellschaft als Vorhabenträger, mit der Verpflichtung zur Kostenübernahme sowie mit Fristen zur Umsetzung des Vorhabens, wird im Zuge des Planverfahrens abgeschlossen und liegt zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vor.

Der Stadtrat der Stadt Ellrich hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)" beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 11.07.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)" der Stadt Ellrich wird im Folgenden als ***„Bauleitplan"*** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Ellrich als ***„Entwurf"*** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)" der Stadt Ellrich wird im Folgenden als ***„Plangebiet"*** bezeichnet.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Rothesütte, in einem Abstand von ca. 200m zur Bebauung der Ortslage. Es liegt direkt an der Bundesstraße B4 und wird derzeit über eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße aus erschlossen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 50/1, 58/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 49/12 und 58/4 der Flur 1 und die Flurstücke 306/2 und 338/102 sowie Teilflächen des Flurstückes 102/32 der Flur 2 Gemarkung Rothesütte. Diese Flächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Es liegt auf einer Höhenlage von etwa 580 müNHN und besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 1,88 ha.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches schließen sich Waldflächen. Südlich des Straßenverlaufes der Bundesstraße B4 erstrecken sich in Höhe des Plangebietes ausgedehnte Wiesenflächen. Östlich des Plangebietes befinden sich die Grundstücke des Vorhabens mit den hier vorhandenen (Hotel) und geplanten Gebäuden (Funktionsgebäude, Aussichtsturm, Erlebniswelt).

Lage des Plangebietes sowie des Standortes „Harzer Hexenreich“ nördlich der Ortslage Rothesütte
Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

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

Das Plangebiet selbst umfasst im Süden den Straßenverlauf der Bundesstraße B4. Nördlich schließen sich daran Flächen mit überwiegendem Bestand an Laubsträuchern und einzelnen Bäumen an. Außerdem befindet sich im Plangebiet ein Quellbereich des südlich der Straße verlaufenden Bachnetzes bzw. Feuchtwiesenbereiches. Im Osten des Plangebietes sind bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, insbesondere Erschließungswege des Geländes der ehemaligen Grenzkompanie vorhanden. Im Norden des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich

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

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
  - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
  - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
  - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
  - **Teil 4 – Hinweise**
  - **Teil 5 – Vorhaben- und Erschließungsplan**
  - **Teil 6 – Verfahrensvermerke (Rechtsplan)**
  -
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB **mit integriertem Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB und Anlagen

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Ellrich sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an. Der Stadtrat hat mit Beschlussfassung am 11.07.2022 das Planverfahren eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Stadtrat der Stadt Ellrich am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.
Die Stadt Ellrich verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes prinzipiell entwickelt werden.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Verfahrensakten des Bebauungsplanes zur Prüfung der Kommunalaufsicht beim Landkreis Nordhausen vorgelegt. Nach erfolgter Bestätigung der Rechtmäßigkeit der Satzung ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB anschließend durch die Stadt Ellrich ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch *keinen* rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation wurden planungsrechtlich bisher alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) beurteilt.

Um das seitens der Stadt Ellrich beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das betroffene Gebiet zu sichern und damit auch realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher die Anbindung des Gesamtvorhabens an das öffentliche Straßenverkehrsnetz sichert und den Ausbau einer neuen Zufahrt zum Vorhaben „Harzer Hexenreich“ städtebaulich entwickelt. Der Bebauungsplan stellt in der Folge die Grundlage für die Genehmigung der Anbindung als öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche dar. Das ist die Grundlage zur Sicherung der Erschließung für das Gesamtvorhaben.

8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete

Naturschutzrecht
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Südharz“. Die Planung steht den Schutzzielen des Naturparks nicht entgegen.

Weiterhin befinden sich die gesamte Ortslage Rothesütte und damit auch des Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Südharz“. Zur Umsetzung des Gesamtvorhabens ist seitens des Vorhabenträgers die Herausnahme des Plangebietes bzw. der gesamten Ortslage Rothesütte aus dem LSG beantragt worden. Das Herausnahmeverfahren wird aktuell von der oberen Naturschutzbehörde (TLUBN) geführt.

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG. Es handelt sich dabei um eine unverbaute Sickerquelle in einer Senke mit Mädesüß. Die Böschungen sind mit einer ruderalen Staudenflur bewachsen. Derzeit befinden sich im Bereich der Quelle Ablagerungen von Bauschutt. Aus diesem Grund ist dem Biotop aktuell eine unterdurchschnittliche Wertstufe zuzuordnen.

Wasserrecht
Wasserrechtliche Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Waldgesetz
Die Flächen des Flurstückes 49/12 der Flur 1 Gemarkung Rothesütte werden, aufgrund des hier vorhandenen Baumbestandes, als Waldfläche bewertet. Diese Waldflächen reichen aktuell bis an das geplante Vorhaben heran und erzeugen gem. § 26 (5) Thüringer Waldgesetz einen Waldabstandsbereich von 30m. Die Waldflächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.
Der Vorhabenträger plant, im Zuge der Umsetzung des Vorhabens „Harzer Hexenreich“ auf diesen Flächen einen Waldumbau zu einem gestuften Waldsaum vorzunehmen, um hier den entsprechenden Sicherheitsabstand der Erschließungsanlagen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen herzustellen.

8.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

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.

Der Stadt Ellrich wird im Regionalplan Nordthüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Sie übernimmt die Versorgungsfunktion für den Grundversorgungsbereich Ellrich sowie die Gemeinde Hohenstein.

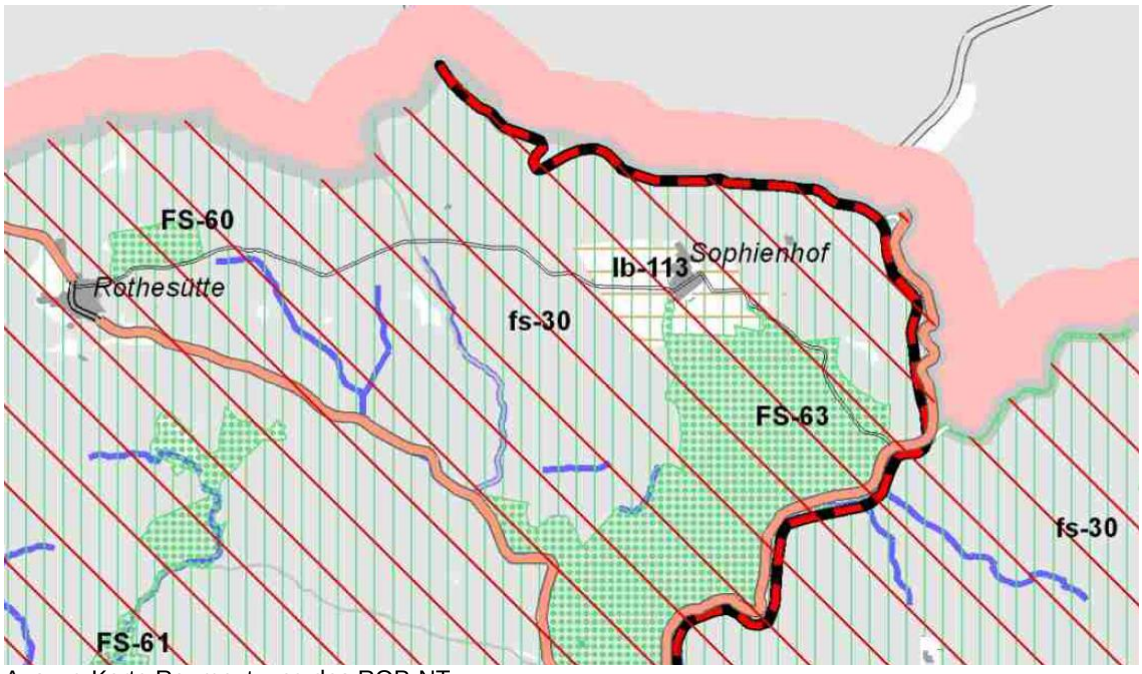
Das Gemarkungsgebiet der Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Südharz einschließlich des Harzvorlandes. Dafür wird folgender raumordnerischer Grundsatz fomuliert:

„G 4-19 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden."

Die vorliegende Planung dient der Errichtung eines überregional bedeutsamen Ausflugszieles, eingebettet in den Naturraum des Unterharzes. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der Regionalplanung.

Die Gemarkungsflächen Rothesütte und damit auch des Planvorhabens befinden sich im **Vorbehaltsgebiet für die Freiraumsicherung „fs 30- LSG Südharz"**. Parallel zum Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aktuell des Herausnahmeverfahren für die Flächen der Ortslage und des Plangebietes aus dem LSG geführt. Kann dieses Herausnahmeverfahren erfolgreich abgeschlossen werden, steht das Planvorhaben der Verordnung des LSG nicht mehr entgegen.

Prinzipiell ist aber davon auzugehen, dass das Planvorhaben – der Ausbau der Anbindung für das Tourismusprojekt in einer Größenordnung von ca. 1,8ha den raumordnerischen Grundsätzen des Vorbehaltsgebietes nicht entgegensteht.



Auszug Karte Raumnutzung des ROP-NT

Die Stadt Ellrich geht davon aus, dass der Inhalt des in Rede stehenden Bauleitplans nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt.

8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich

Die Stadt Ellrich besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)" wie folgt dargestellt:

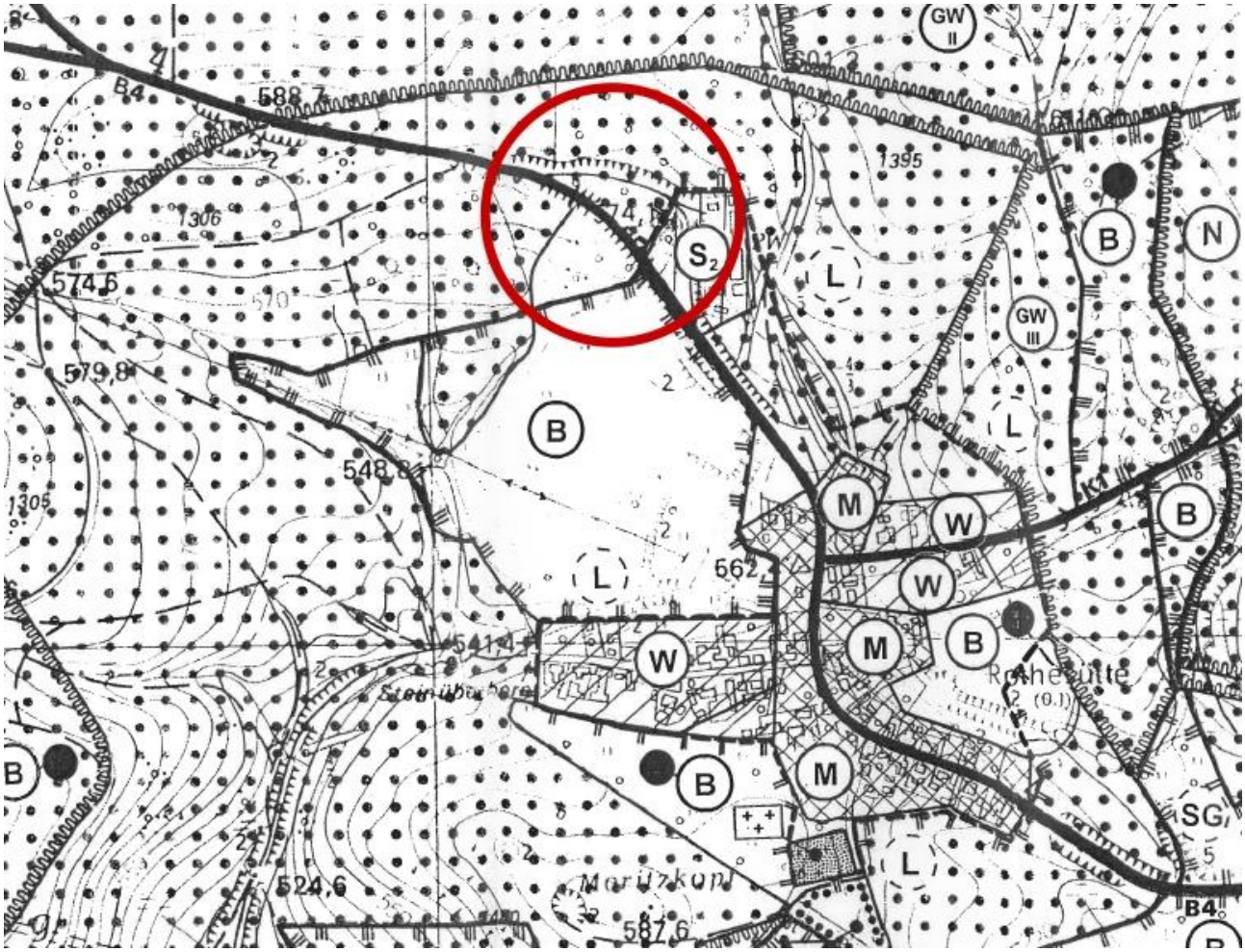
- Westlicher Teil des Plangebietes (geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen und Waldflächen) als Flächen für Wald gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB
- Östlicher Teil des Plangebietes (festgesetztes Vorhabengebiet) als Sonderbauflächen „Freizeit und Erholung" gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO.

Dabei ist festzustellen, dass:

- die im Vorhabengebiet festgesetzten baulichen Nutzung unmittelbar der Umsetzung des Gesamtvorhabens – Tourismusprojekt „Harzer Hexenreich" dient und damit aus der Darstellung einer Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung" entwickelt werden kann,
- die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Anbindung des Freizeit- und Erlebnisbereiches als kommunale Straße nicht die Bedeutung von örtlichen oder überörtlichen

Hauptverkehrszügen besitzt und eine Darstellung damit auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist,
- im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzt werden.

Damit kann die Stadt Ellrich davon ausgehen, dass sie dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB nachkommt und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich entwickelt werden können.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich für den Ortsteil Rothesütte

8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Ellrich

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Ellrich sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.
Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Stadt Ellrich davon ausgegangen, dass deren Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ nicht berührt werden.

9. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“

9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.
Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	positiv	neutral	negativ	**Bemerkung**
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,				*nicht betroffen*
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				*nicht betroffen*
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	x			*Erweiterung des Freizeit- und Erlebnisangebotes*
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		x		*Erhalt und Wiedernutzbarmachung eines baulichen Standortes im Außenbereich*
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		*Der angrenzende Wald wirkt als natürliche Grenze des Standortes, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Ausbau einer verkehrlichen Anbindung und die Errichtung von baulichen Anlagen zur Unterbringung von Pkw-Stellplätzen für die Besucher.*
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				*nicht betroffen*
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		*Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.*
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vo-				*keine Schutzgebiete betroffen*

	gelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				*nicht betroffen*
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				*nicht betroffen*
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		*Emissionen sind durch den An- und Abfahrenden Nutzerverkehr zu erwarten, überschreiten nicht die Schwelle zur Erheblichkeit, sachgerechte Entsorgung von Abwässern erfolgt im Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt.*
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				*nicht betroffen*
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				*nicht betroffen*
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				*nicht betroffen*
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		*Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.*
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				*nicht betroffen*
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	x			*Erweiterung des Tourismus und Beherbergungspotenziales*
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		x		*Waldumwandlung geplant, kein Entzug von Waldflächen durch Vorhaben im Plangebiet*
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			*Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich Tourismus*
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus				*nicht betroffen*
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				*nicht betroffen*
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				*nicht betroffen*
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				*nicht betroffen*
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie				*nicht betroffen*

	der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		*Kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Ellrich entwickelt werden.*
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				*nicht betroffen*
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			x	Entzug von ca. 7.000 m² Fläche, die neu überbaut werden darf (öffentliche Verkehrsflächen sowie bauliche Anlagen im VHG)

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Ellrich gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

9.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-,Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Im Zuge der Gesamtplanung des Vorhabens wurden bereits im Jahre 2021:

- eine faunistische Sonderuntersuchung zum Vorkommen von Amphibien am Vorhabenstandort durch das Büro Karsten Obst, Landschafts- und Freiraumplanung aus Halle,
- eine faunistische Sonderuntersuchung zur Avifauna am Vorhabenstandort durch das Büro Karsten Obst, Landschafts- und Freiraumplanung aus Halle,
- eine faunistische Sonderuntersuchung zum Vorkommen von Reptilien am Vorhabenstandort durch das Büro Karsten Obst, Landschafts- und Freiraumplanung aus Halle erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Vorhaben „Harzer Hexenreich“ (Stand August 2021), erarbeitet durch das Büro LA 21 Landschaftsarchitektur aus Nordhausen bewertet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass unter Anwendung geeigneter artenspezifischer Vermeidungs- und funktionserhaltender Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Dabei handelt es sich vorrangig um Maßnahmen der Bauzeitenregelung. Diese wurden unter den Punkt 6 in die Hinweise (Teil 4) auf die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen und sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Vorhaben „Harzer Hexenreich“ (Stand August 2021), erarbeitet durch das Büro LA 21 Landschaftsarchitektur aus Nordhausen wurde der Begründung mit Umweltbericht als Anlage 1 beigefügt.

Generell gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Nordhausen) anzuzeigen.

9.3. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, eine neue Anbindung des Projektes „Harzer Hexenreich“ an die Bundesstraße B4 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen und den Ausbau des Zufahrtsbereiches in der erforderlichen Größenordnung festzusetzen. Zusätzlich damit ist geplant, mit dem Bebauungsplan die Errichtung von erforderlichen Kfz-Stellflächen für die Gäste des Hexenreiches zu sichern.
Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die bei der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

9.3.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich umfasst die Flurstücke 50/1, 58/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 49/12 und 58/4 der Flur 1 und die Flurstücke 306/2 und 338/102 sowie Teilflächen des Flurstückes 102/32 der Flur 2 Gemarkung Rothesütte. Diese Flächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Es liegt auf einer Höhenlage von etwa 580 müNHN und besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 1,88 ha.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Rothesütte, in einem Abstand von ca. 200m zur Bebauung der Ortslage. Es liegt direkt an der Bundesstraße B4 und wird derzeit über eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße aus erschlossen.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches schließen sich Waldflächen. Südlich des Straßenverlaufes der Bundesstraße B4 erstrecken sich in Höhe des Plangebietes ausgedehnte Wiesenflächen. Östlich des Plangebietes befinden sich die Grundstücke des Vorhabens mit den hier vorhandenen (Hotel) und geplanten Gebäuden (Funktionsgebäude, Aussichtsturm, Erlebniswelt).

Das Plangebiet selbst umfasst im Süden den Straßenverlauf der Bundesstraße B4. Nördlich schließen sich daran Flächen mit überwiegendem Bestand an Laubsträuchern und einzelnen Bäumen an. Außerdem befindet sich im Plangebiet ein Quellbereich des südlich der Straße verlaufenden Bachnetzes bzw. Feuchtwiesenbereiches. Im Osten des Plangebietes sind bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, insbesondere Erschließungswege des Geländes der ehemaligen Grenzkompanie vorhanden. Im Norden des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Der Straßenverlauf der Bundesstraße wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um den erforderlichen Ausbau des Ein- und Ausfahrtsbereiches zum Harzer Hexenreich festzusetzen. Hier ist eine Aufweitung und die Errichtung von einer zusätzlichen Links- Abbiegespur aus Richtung Hohegeiß geplant. Die entsprechende Entwurfsplanung dieser Ausbaumaßnahme wird aktuell, in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, erstellt. Dies liegt der Festsetzung des Bebauungsplanes zugrunde.

Die Festsetzung der räumlichen Geltungsbereiche liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Stadt Ellrich) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen. Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Pkt.2 der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung des Plangebietes zu sichern.

9.3.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der geplanten Vorhaben (siehe Pkt. 2) zu schaffen, wird die künftige bauliche Nutzung im festgesetzten Vorhabengebiet konkret wie folgt textlich festgesetzt.

§ 1 Im Vorhabengebiet sind gem. § 12 (3) BauGB folgende bauliche Anlagen mit der ***Zweckbestimmung „Pkw- Parkplatzflächen und Nebenanlagen Harzer Hexenreich“*** *zulässig:*

- *ein Pkw-Parkhaus für Besucher,*
- *Kfz-Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO,*
- *Erschließungswege, Stützmauern und Einfriedungen,*
- *Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für das Vorhaben „Harzer Hexenreich“,*
- *Werbeanlagen für das Vorhaben „Harzer Hexenreich“.*

Ziel ist es, im Vorhabengebiet die für das Gesamtvorhaben erforderlichen Besucherparkplätze ausbauen zu können. Dabei wird in einem ersten Schritt der Ausbau von versickerungsoffenen Pkw- Stellplätzen geplant. Sollten die künftigen Besucherzahlen einen weiteren Bedarf an Kfz-Stellplätzen erforderlich machen, der auf einer Ebene nicht abzudecken ist, plant der Vorhabenträger die Errichtung eines Pkw-Parkhauses. Dieses soll mit dem Bebauungsplan bereits planungsrechtlich entwickelt werden.
Die außerdem festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der neuen Anbindung an die Bundesstraße B4 ist als Zuwegung/Erschließung dieser Pkw-Parkplatzflächen sowie für den inneren Besucherverkehr erforderlich.

9.3.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der konkreten maximal zulässigen Grundfläche und der maximalen Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Höchstmaß der Oberkante der Gebäude von 7,00 m. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet ein maximal zweigeschossiges Parkhaus mit dann 3 Parkdecks errichtet werden kann. Außerdem wird mit dieser Festsetzung die Höhe möglicher Webeanlagen und Aufsteller begrenzt.
Damit wird gewährleistet, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird und sich die Bebauung im Bereich der Ortsrandlage im Übergang zur Landschaft sensibel einpasst. Der angrenzende Wald bleibt damit die natürliche Grenze des Vorhabens. Die baulichen Anlagen des Vorhabengebietes werden die Bäume nicht überragen. Damit sind diese nur aus Richtung Bundesstraße einsehbar.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
Um dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und gleichzeitig einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit der Bauflächen und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurde für die Flächen des Vorhabengebietes die konkrete bebaubare Grundfläche von 3.000m² festgesetzt und dabei die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen.

9.3.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze kann künftig die Errichtung eines Parkhauses erfolgen. In Bezug auf die nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Waldflächen wurde durch die Festsetzungen der Maßnahme „M3“ sichergestellt, dass die gem. § 26 (5) Thüringer Waldgesetz erforderliche Abstandsfläche der Hauptbaukörper zum Wald von 30m eingehalten werden kann. Der Mindestabstand zur Waldfläche beträgt 25m. Verbunden mit der Festsetzung eines gestuften Waldsaums wird den Vorgaben des Thüringer Waldgesetzes entsprochen.

9.3.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Hier handelt es sich zum einen um die neu auszubauende Zufahrtsstraße zur verkehrlichen Erschließung des Harzer Hexenreiches. Weiterhin ist soll mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan die Anbindung dieser Erschließungsstraße an die Bundesstraße B4 festgesetzt werden. Dazu ist eine Aufweitung der Fahrbahn durch eine Linksabbiegespur erforderlich. Die neu auszubauende Zufahrt befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Rothesütte.
Alle Nebenanlagen der Straße, wie Böschungen und Gräben werden versickerungsoffen hergestellt und in der Folge begrünt. Diese Flächen wurden entsprechend als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Nebenanlagen, Schutz und Leitgrün festgesetzt um zu verdeutlichen, dass in diesen Bereichen keine Versiegelung erfolgen wird.

Für den Ausbau der Erschließungsstraße sowie der Anbindung an die Bundesstraße B4 werden aktuell die Entwurfsunterlagen durch das Nordthüringer Ingenieurbüro aus Nordhausen erarbeitet und für das verkehrsrechtliche Genehmigungsverfahren vorbereitet. Der aktuelle Stand dieser Entwurfsplanung ist der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Anlage 2 beigefügt worden.

Der Ausbau der Erschließungsstraße (Zufahrt) sowie der Anbindung mit der erforderlichen Aufweitung für die Linksabbiegespur erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers. Die entsprechende Sicherung der Kostenübernahme erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Die neue Zufahrtsstraße soll, nach erfolgtem Ausbau, öffentlich gewidmet werden.

9.3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Folgende Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden festgesetzt:

§ 3 (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei unvermeidbarem Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
Zusätzlich dazu sind mind. 4 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland, Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, 2 x v., o.B.) anzupflanzen. Die Pflanzstandorte können an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

§ 3 (2) Der innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M1“ liegende unverbaute Quellbereich ist vom Müll und Bauschutt zu befreien und langfristig zu sichern. Die Beräumung hat per Hand zu erfolgen, um keine Schäden zu verursachen. Ein Eintrag von Fremdstoffen (belastetes Wasser oder feste Stoffe) ist auszuschließen.

§ 3 (3) Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“ befindlichen teilversiegelten Flächen sind zu entsiegeln, komplett zu beräumen und in die Herstellung des gestuften Waldsaums einzubeziehen.

§ 3 (4) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M3“ ist ein Laubmischwald mit gestuften Waldsäumen, beginnend mit Waldsträuchern, neu anzulegen.
Es sind standortgerechte, gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu pflanzen.

Ziel ist es, den im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft mit diesen Festsetzungen weitestgehend auszugleichen.

Die formulierten Festsetzungen bzw. Maßnahmen bieten die Sicherheit, dass auf der einen Seite das Planungsziel erreicht wird und gleichzeitig, unter Berücksichtigung des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebotes, der zu erwartende Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Für das Gesamtvorhaben wurde bereits mit Stand März 2022 durch das Büro LA 21 Landschaftsarchitektur ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese Planung umfasst auch die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich. Die festgesetzten Maßnahmen sind den Vorgaben dieser Planung entnommen worden. Ziel ist es, ein abgestimmtes Planwerk für das Gesamtvorhaben zu erstellen, festzusetzen und umzusetzen.
Der landschaftspflegerische Begleitplan wird aus diesem Grund der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Anlage 3 beigefügt.

9.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Die Lage des Plangebietes im „Naturpark Südharz“ sowie aktuell noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Südharz“ wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen. Außerdem erfolgte die nachrichtliche Übernahme des gesetzlich Geschützten Biotopes gem. § 30 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches. Hier handelt es sich um eine unverbaute Quelle.

Weitere, erforderliche nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind derzeit nicht bekannt.

9.5. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich sind. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich *keine* Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

9.6. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Teile des Plangebietes, welche sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Das Flurstück der Bundesstraße ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ ist die planungsrechtliche Sicherung einer neu auszubauenden Anbindung (Erschließungsstraße) für das Vorhaben „Harzer Hexenreich“. Dabei wurden die Teilflächen des Gesamtprojektes, auf denen die Pkw-Stellplätze für das Vorhaben ausgebaut werden sollen, in den Geltungsbereich einbezogen. Für diese Funktionen ist der Ausbau der neuen Erschließung erforderlich.

Zur Klarstellung des Planungserfordernis` des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Lageplan des Gesamtprojektes auf der Planzeichnung dargestellt.

Die Umsetzung des Vorhabens wird durch einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Ellrich und dem Vorhabenträger, der Service Gesellschaft des Landkreises Nordhausen mbH, gesichert.

10. Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine direkte Anbindung an die anliegende Bundesstraße B4 verkehrlich erschlossen. Festsetzungen zum Ausbau der Zufahrt zum Vorhaben Harzer Hexenreich sind Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Für den Ausbau der Erschließungsstraße sowie der Anbindung an die Bundesstraße B4 werden aktuell die Entwurfsunterlagen durch das Nordthüringer Ingenieurbüro aus Nordhausen erarbeitet und für das verkehrsrechtliche Genehmigungsverfahren vorbereitet. Der aktuelle Stand dieser Entwurfsplanung ist der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Anlage 2 beigefügt worden.
Die neue Zufahrtsstraße soll, nach erfolgtem Ausbau, öffentlich gewidmet werden.

Das Plangebiet wird, wenn erforderlich, über den Anschluss des „Harzer Hexenreiches“ an das zentrale Netz der Trinkwasserversorgung des zuständigen Wasserverbandes angeschlossen.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Netz der Thüringer Energienetze GmbH.

Fällt Schmutzwasser im Plangebiet an, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung durch die Einleitung in das zentrale Entsorgungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Südharz".

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der inneren Erschließung soll direkt über Versickerungsmulden abgeleitet werden. Ergänzend ist konstruktiv für den Bereich der inneren Erschließung eine Drainage zur schadlosen Ableitung des ggf. auftretenden Hang-/ Schichtenwassers vorgesehen.
Die Versickerungsmulden der inneren Erschließung sind mit einem Überlauf in die angrenzende Bodensenke (Nahbereich zur Quellschüttung) geplant. Damit werden die Entwässerung der äußeren Erschließung (Bereich B4) und der inneren Erschließung (Anbindung Hexenreich) konstruktiv und hydraulisch entkoppelt.

Die Behandlung des Oberflächenwassers der inneren und äußeren Erschließung erfolgt durch Versickerung Über die belebte Bodenzone im Bereich der Böschungen und der Straßengräben. Fällt aufgrund der Verbreiterung der Bundesstraße durch die Abbiegespur darüber hinaus Niederschlagswasser an, ist die schadlose, breitflächige Versickerung auf den südlich an die Bundesstraße angrenzenden Flurstücken 44/3, 73/50 der Flur 1 und 307/1 und 304/6 der Flur 2 Gemarkung Rothesütte vorgesehen. Durch diese Vorgehensweise wird ein weiterer baulicher eingriff verhindert. Die angrenzenden Wiesenflächen werden durch das breitflächig versickernde Wasser nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu klären, ob bei dieser Vorgehensweise die Eintragung einer Baulast auf den jeweiligen Flurstücken erforderlich wird.

Die Löschwasserversorgung in wird über einen Löschwasserbehälter in einer Größenordnung von 46 m³ im Bereich des Harzer Hexenreiches sowie aus dem öffentlichen Löschwasserteich des Ortsteiles Rothesütte abgesichert.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Ellrich sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

12. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch die Vorhabenträger über einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, sodass der Stadt Ellrich keine Planungskosten entstehen.

Ellrich / Nordhausen, 29. Juni 2022

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB

13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist.
Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.
Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.
Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a–i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BlmSchG.

Anmerkung: *Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von den konkret geplanten Vorhaben auszugehen, sondern* es *ist die gesamte festgesetzte, planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu berücksichtigen.*

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und wird durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.

14. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

14.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele

Die Service Gesellschaft Landkreis Nordhausen mbH plant nördlich der Ortslage Rothesütte den Neubau eines Aussichtsturmes, die Umnutzung der bestehenden Gebäude der ehemaligen Grenzkompanie als gastronomische Einrichtungen mit Erlebnisangeboten sowie die Neugestaltung der zugehörigen Außenanlagen. Der Standort sowie die Gebäude wurden nach 1990 bis in die 2000er Jahren als Gäste- und Freizeithaus "Dreiländereck" genutzt. In den letzten Jahren standen die Gebäude leer und sollen mit der Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel ist es, ein neues und attraktives Ausflugsziel zur weiteren Entwicklung der touristischen Angebote in der Region Südharz zu schaffen. Die Gesamtanlage soll den Titel „Harzer Hexenreich" tragen. Das Gelände liegt nordwestlich der Ortslage Rothesütte in einer Entfernung von ca. 200m zu den letzten Wohnhäusern der Ortslage. Das Projekt umfasst die Errichtung eines Aussichtsturmes in Form eines Hexenbesens mit einer Aussichtsplattform in einer Höhe von 42,70m, die Nachnutzung des Gebäudebestandes als Übernachtungsangebot mit 26 Betten, gastronomische Einrichtung mit 40 Plätzen und Erlebnisangeboten.

In der Projektbeschreibung der Servicegesellschaft des Landkreises Nordhausen GmbH (Stand 29.04.2022) heißt es dazu:

„Grundgedanke des Harzer Hexenreiches ist der sagenumwobene Harz mit seinen Hexen, Zauberern und vielfältigen Mythen und Sagen. Diese Idee spiegelt sich bereits im äußeren Erscheinungsbild des Aussichtsturmes wider. Seine Gestaltung soll als der größte Hexenbesen der Welt anmuten. Eigens hierfür ist „Die Sage vom Großen Besen zu Rothesütte" als ergänzendes und thematisch stimmiges Märchen entstanden. Dieses soll sich auch in der Gestaltung der zu entwickelnden Abenteuer-Wald-Erlebniswelt wiederfinden. …

***…** Auf dem Labyrinth- Weg zum Aussichtsturm befindet sich mit dem Hexenzauberhaus die wichtigste Attraktion der Erlebnislandschaft. In vielen kleinen, über mehrere Etagen verteilten Räumen, lockt eine Fülle von Hexenthemen Kinder zum interaktiven Spiel miteinander. Dieses Rollenspiel ist durch Überdachung wetterunabhängig. Durch den besonderen Aufbau ist die Anlage trotzdem von außen einsehbar, so dass die Eltern am Spiel der Kinder teilhaben können. (für ca. 30 bis 50 Nutzer gleichzeitig)*
Hexenbesen- Flugschule Hier wird das Hexenthema packend aufbereitet und lädt Erwachsene mit ihren Kindern ein, sich beim Hexenbesen-Flugtraining miteinander zu messen. Die prägnante Gestaltung ist schon von Weitem sichtbar. Durch drei sternförmig angebrachte Tampenschaukeln sind verschiedenste Bewegungsspiele mit- oder gegeneinander möglich- für ca. 9 bis 1-2 Nutzer gleichzeitig.

Verborgen in tiefen Tunneln schlummert das Kristallbergwerk. Es wird vermutet, dass an diesem geheimen Ort die sagenhaften Kristalle abgebaut wurden, die für die Herstellung von Wahrsager- Kugeln benötigt worden sind. Mutigen Kindern und ihren Eltern offenbaren sich verzweigte Tunnel und mit etwas Glück auch die begehrten leuchtenden Kristalle- für ca. 20 bis 30 Nutzer gleichzeitig."

Ergänzend sollen ein Spielbereich für Kleinkinder sowie ein großzügiger Eingangs- und Ausstellungbereich in einem Funktionsgebäude für ca. 100 Personen errichtet werden.

Die Attraktivität dieses geplanten Ausflugszieles erfordert ein ausreichendes Maß an Kfz-Stellplätzen für Besucher und Gäste. Die Anbindung des geplanten Ausflugszieles soll direkt an die Bundesstraße B4 erfolgen.

Der Standort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aus diesem Grund wurden alle bisherigen Genehmigungen für die Errichtung und Umnutzung der baulichen Anlagen als Baugenehmigungen im Außenbereich erteilt.

Zur Umsetzung und Erschließung des Projektes ist der Ausbau einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Bundesstraße B4 erforderlich. Diese Straße soll öffentlich gewidmet werden. Als planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung der Anbindung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan, auf der Grundlage des Erschließungskonzeptes sowie der Entwurfsplanung des Vorhabenträgers, erstellt werden. Eine Genehmigung des Ausbaus der neuen Anbindung des Vorhabens stellt die Voraussetzung für die Erschließung und damit die Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens „Harzer Hexenreich" dar.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.
Aus den nachstehend aufgeführten Gründen beabsichtigt die Stadt Ellrich deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, um:
- ein für die Gemeinde und die Region bedeutendes touristischen Ausflugsziel auszubauen und zu erschließen,
- damit den Tourismus als Wirtschaftsfaktor zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern,
- die Erschließung des Gesamtprojektes als Voraussetzung für spätere Genehmigungen planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und soll die Umsetzung des konkreten Vorhabens „Harzer Hexenreich“ vorbereiten und sichern. Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Service Gesellschaft des Landkreises Nordhausen mbH. Ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ellrich und der Service Gesellschaft als Vorhabenträger, mit der Verpflichtung zur Kostenübernahme sowie mit Fristen zur Umsetzung des Vorhabens, wird im Zuge des Planverfahrens abgeschlossen und liegt zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vor.

14.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

14.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich umfasst die Flurstücke 50/1, 58/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 49/12 und 58/4 der Flur 1 und die Flurstücke 306/2 und 338/102 sowie Teilflächen des Flurstückes 102/32 der Flur 2 Gemarkung Rothesütte. Diese Flächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Es liegt auf einer Höhenlage von etwa 580 müNHN und besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 1,88 ha.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Rothesütte, in einem Abstand von ca. 200m zur Bebauung der Ortslage. Es liegt direkt an der Bundesstraße B4 und wird derzeit über eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße aus erschlossen.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches schließen sich Waldflächen. Südlich des Straßenverlaufes der Bundesstraße B4 erstrecken sich in Höhe des Plangebietes ausgedehnte Wiesenflächen. Östlich des Plangebietes befinden sich die Grundstücke des Vorhabens mit den hier vorhandenen (Hotel) und geplanten Gebäuden (Funktionsgebäude, Aussichtsturm, Erlebniswelt).

Das Plangebiet selbst umfasst im Süden den Straßenverlauf der Bundesstraße B4. Nördlich schließen sich daran Flächen mit überwiegendem Bestand an Laubsträuchern und einzelnen Bäumen an. Außerdem befindet sich im Plangebiet ein Quellbereich des südlich der Straße verlaufenden Bachnetzes bzw. Feuchtwiesenbereiches. Im Osten des Plangebietes sind bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, insbesondere Erschließungswege des Geländes der ehemaligen Grenzkompanie vorhanden. Im Norden des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Der Straßenverlauf der Bundesstraße wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um den erforderlichen Ausbau des Ein- und Ausfahrtsbereiches zum Harzer Hexenreich festzusetzen. Hier ist eine Aufweitung und die Errichtung von einer zusätzlichen Links- Abbiegespur aus Richtung Hohegeiß geplant. Die entsprechende Entwurfsplanung dieser Ausbaumaßnahme wird aktuell, in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, erstellt. Dies liegt der Festsetzung des Bebauungsplanes zugrunde.

14.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der geplanten Vorhaben (siehe Pkt. 2) zu schaffen, wird die künftige bauliche Nutzung im festgesetzten Vorhabengebiet konkret wie folgt textlich festgesetzt.

§ 1 Im Vorhabengebiet sind gem. § 12 (3) BauGB folgende bauliche Anlagen mit der ***Zweckbestimmung „Pkw- Parkplatzflächen und Nebenanlagen Harzer Hexenreich“*** *zulässig:*

- *ein Pkw-Parkhaus für Besucher,*
- *Kfz-Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO,*
- *Erschließungswege, Stützmauern und Einfriedungen,*
- *Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für das Vorhaben „Harzer Hexenreich“,*
- *Werbeanlagen für das Vorhaben „Harzer Hexenreich“.*

Ziel ist es, im Vorhabengebiet die für das Gesamtvorhaben erforderlichen Besucherparkplätze ausbauen zu können. Dabei wird in einem ersten Schritt der Ausbau von versickerungsoffenen Pkw- Stellplätzen geplant. Sollten die künftigen Besucherzahlen einen weiteren Bedarf an Kfz-Stellplätzen erforderlich machen, der auf einer Ebene nicht abzudecken ist, plant der Vorhabenträger die Errichtung eines Pkw-Parkhauses. Dieses soll mit dem Bebauungsplan bereits planungsrechtlich entwickelt werden.
Die außerdem festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der neuen Anbindung an die Bundesstraße B4 ist als Zuwegung/Erschließung dieser Pkw-Parkplatzflächen sowie für den inneren Besucherverkehr erforderlich.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan werden *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst. Es handelt sich lediglich um Anlagen Pkw-Parkplatz oder Parkhaus für den ruhenden Verkehr, welcher aus den angrenzenden Nutzungen Erlebniswelt „Harzer Hexenreich“ erwächst.

14.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der konkreten maximal zulässigen Grundfläche und der maximalen Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Höchstmaß der Oberkante der Gebäude von 7,00 m. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet ein maximal zweigeschossiges Parkhaus mit dann 3 Parkdecks errichtet werden kann. Außerdem wird mit dieser Festsetzung die Höhe möglicher Webeanlagen und Aufsteller begrenzt.
Damit wird gewährleistet, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird und sich die Bebauung im Bereich der Ortsrandlage im Übergang zur Landschaft sensibel einpasst. Der angrenzende Wald bleibt damit die natürliche Grenze des Vorhabens. Die baulichen Anlagen des Vorhabengebietes werden die Bäume nicht überragen. Damit sind diese nur aus Richtung Bundesstraße einsehbar.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
Um dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und gleichzeitig einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit der Bauflächen und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurde für die Flächen des Vorhabengebietes die konkrete bebaubare Grundfläche von 3.000m² festgesetzt und dabei die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zuge der Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe ca. 4.112 m² zusätzlich zu versiegelnde Grundfläche (über den Bestand hinausgehend) im Vorhabengebiet planungsrechtlich zulässig ist, was im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebietes (18.799 m²) einen Anteil von 22% ausmacht.
Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude und baulichen Anlagen wurde so festgesetzt, dass sich diese im Übergangsbereich zum Landschaftsraum in die umgebenden Waldflächen einfügen. Die künftigen Gebäude werden hinsichtlich der Gebäudehöhe deutlich unter der Höhe der Bäume liegen. Damit kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Es handelt sich bei dem Plan-

gebiet nicht um freistehende Flächen im Landschaftsraum oder um eine Lage auf einer von weitem einsehbaren Geländeerhebung.

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

Darüber hinaus wurden seitens der Stadt Ellrich Festsetzungen getroffen, um den planungsrechtlich begründeten Eingriff im Plangebiet auszugleichen (Eingriffsausgleichsbilanz siehe Grünordnungsplan als Teil 3 der Begründung).

14.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze kann künftig die Errichtung eines Parkhauses erfolgen. In Bezug auf die nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Waldflächen wurde durch die Festsetzungen der Maßnahme „M3“ sichergestellt, dass die gem. § 26 (5) Thüringer Waldgesetz erforderliche Abstandsfläche der Hauptbaukörper zum Wald von 30m eingehalten werden kann. Der Mindestabstand zur Waldfläche beträgt 25m. Verbunden mit der Festsetzung eines gestuften Waldsaums wird den Vorgaben des Thüringer Waldgesetzes entsprochen.

Es ist festzustellen, dass allein durch die Festsetzung der Baugrenze *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst werden.

14.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Hier handelt es sich zum einen um die neu auszubauende Zufahrtsstraße zur verkehrlichen Erschließung des Harzer Hexenreiches. Weiterhin ist soll mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan die Anbindung dieser Erschließungsstraße an die Bundesstraße B4 festgesetzt werden. Dazu ist eine Aufweitung der Fahrbahn durch eine Linksabbiegespur erforderlich. Die neu auszubauende Zufahrt befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Rothesütte.
Alle Nebenanlagen der Straße, wie Böschungen und Gräben werden versickerungsoffen hergestellt und in der Folge begrünt. Diese Flächen wurden entsprechend als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Nebenanlagen, Schutz und Leitgrün festgesetzt um zu verdeutlichen, dass in diesen Bereichen keine Versiegelung erfolgen wird.

Für den Ausbau der Erschließungsstraße sowie der Anbindung an die Bundesstraße B4 werden aktuell die Entwurfsunterlagen durch das Nordthüringer Ingenieurbüro aus Nordhausen erarbeitet und für das verkehrsrechtliche Genehmigungsverfahren vorbereitet. Der aktuelle Stand dieser Entwurfsplanung ist der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Anlage 2 beigefügt worden.

Der Ausbau der Erschließungsstraße (Zufahrt) sowie der Anbindung mit der erforderlichen Aufweitung für die Linksabbiegespur erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers. Die entsprechende Sicherung der Kostenübernahme erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Die neue Zufahrtsstraße soll, nach erfolgtem Ausbau, öffentlich gewidmet werden.

Da durch den Bebauungsplan wird im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen eine zusätzliche Versiegelung von 2.152 m² ausgelöst. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung durch die bereits ausgebaute Bundesstraße B4 und die noch vorhandenen Restflächen aus der ehemaligen Trassenführung dieser Straße kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

14.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Folgende Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden festgesetzt:

§ 3 (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei unvermeidbarem Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Zusätzlich dazu sind mind. 4 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland, Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, 2 x v., o.B.) anzupflanzen. Die Pflanzstandorte können an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

§ 3 (2) Der innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M1" liegende unverbaute Quellbereich ist vom Müll und Bauschutt zu befreien und langfristig zu sichern. Die Beräumung hat per Hand zu erfolgen, um keine Schäden zu verursachen. Ein Eintrag von Fremdstoffen (belastetes Wasser oder feste Stoffe) ist auszuschließen.

§ 3 (3) Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2" befindlichen teilversiegelten Flächen sind zu entsiegeln, komplett zu beräumen und in die Herstellung des gestuften Waldsaums einzubeziehen.

§ 3 (4) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M3" ist ein Laubmischwald mit gestuften Waldsäumen, beginnend mit Waldsträuchern, neu anzulegen.
Es sind standortgerechte, gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu pflanzen.

Ziel ist es, den im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft mit diesen Festsetzungen weitestgehend auszugleichen.

Die formulierten Festsetzungen bzw. Maßnahmen bieten die Sicherheit, dass auf der einen Seite das Planungsziel erreicht wird und gleichzeitig, unter Berücksichtigung des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebotes, der zu erwartende Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Für das Gesamtvorhaben wurde bereits mit Stand März 2022 durch das Büro LA 21 Landschaftsarchitektur ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese Planung umfasst auch die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)" der Stadt Ellrich. Die festgesetzten Maßnahmen sind den Vorgaben dieser Planung entnommen worden. Ziel ist es, ein abgestimmtes Planwerk für das Gesamtvorhaben zu erstellen, festzusetzen und umzusetzen.
Der landschaftspflegerische Begleitplan wird aus diesem Grund der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Anlage 3 beigefügt.
Aussagen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind dem Grünordnungsplan in Teil 3 zur Begründung zu entnehmen.

Alle diese Festsetzungen erzeugen, obwohl sie zum Teil mit unterschiedlicher Ausprägung in den derzeit vorhandenen Bestand bzw. die gegenwärtige Nutzung eingreifen, *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern tragen zu deren Verbesserung und Aufwertung bei. Diese Festsetzungen unterstützen damit das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet.

14.2.7. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart		Fläche		Anteil (%)
Vorhabengebiet (VHG) davon:festgesetzte Grundfläche: 3.000 m²	ca.	3.382 m²	=	18,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnen)	ca.	3.754 m²	=	20,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Schutz und Leitgrün)	ca.	2.980 m²	=	15,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Pkw-Parkplatz)	ca.	180 m²	=	0,9 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	2.567 m²	=	13,7 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M1"	ca.	305 m²	=	1,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M2"	ca.	236 m²	=	1,3 %
Flächen für Wald i.V.m. Maßnahmenfläche M3	ca.	5.395 m²	=	28,7 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	**ca.**	**8.799 m²**	**=**	**100,0%**

15. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

15.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Erarbeitung des Bauleitplans werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Stadt Ellrich.

Folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt:

- Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes und -kreislaufes im Plangebiet durch die einschränkende Festsetzung einer konkret zu überbauenden Grundfläche im Vorhabengebiet von 3.000 m² und Verkehrsfläche insgesamt von 6.934 m². Der Flächenanteil für die verbleibende Durchgrünung des Plangebietes beträgt 8.865 m²,
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet durch die Festsetzung der konkreten Grundfläche gem. § 19 BauNVO sowie der Festsetzung von Verkehrsflächen, die keinen zusätzlichen Flächenverbrauch (über den Bestand hinausgehend) verursachen,
- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs des planbegründeten Eingriffs durch Festsetzungen zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes und zum Erhalt der Gehölzstrukturen sowie die Vereinbarung von externen Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen des Vorhabenträgers und Sicherung der Maßnahme im Durchführungsvertrag.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierte Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen:

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	**Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur**
Raumordnungsgesetz (ROG)	Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)	Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Baugesetzbuch (BauGB)	Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)	Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Thüringer Straßengesetz
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
Bundesberggesetz (BBergG)	Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt	Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	
DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“	
ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“	
TA Lärm	

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben der kommunalen Ebene

Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich

<u>Hinweis:</u> Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargelegt und berücksichtigt werden.

15.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Stadt Ellrich beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der Anbindung des „Harzer Hexenreiches“ vorzubereiten und zur sichern, da das eine Grundvoraussetzung für die Umsetzung des Gesamtprojektes darstellt (Nachweis der Erschließung). Dabei sind die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischem Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:
- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,
- der Ergebnisse der erarbeiteten Eingriffsausgleichbilanzierung

unter Beachtung der seitens der Stadt Ellrich städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes festzusetzen.

Im Planverfahren wurden die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

16. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

16.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich,
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
- Artenschutzfachbeitrag als Anlage 01 der Begründung
- Landschaftspflegerischer Begleitplan des Gesamtprojektes als Anlage 03 der Begründung.

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Stadt Ellrich gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass, außer den o.a. Unterlagen, folgende weiteren Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden: Einholen der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen und formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes be-

achtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.
Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Stadt Ellrich im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

16.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	**sind zu prüfen**	**sind nicht betroffen**
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	**x**	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	**x**	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	**x**	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	**x**	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	**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**
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	**x**	
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		**x**
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		**x**
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		**x**
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		**x**
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		**x**
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		**x**
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		**x**
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		**x**
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		**x**
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		**x**
Nutzung erneuerbarer Energien		**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**

Bemerkungen zur Checkliste
Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität, betroffen sind. Das hängt mit der Größe der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und der besonderen Struktur des Plangebietes auch im Hinblick auf das unmittelbare Umfeld zusammen.

16.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung

Naturschutzrecht
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Südharz“. Die Planung steht den Schutzzielen des Naturparks nicht entgegen.

Weiterhin befinden sich die gesamte Ortslage Rothesütte und damit auch des Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Südharz“. Zur Umsetzung des Gesamtvorhabens ist seitens des Vorhabenträgers die Herausnahme des Plangebietes bzw. der gesamten Ortslage Rothesütte aus dem LSG beantragt worden. Das Herausnahmeverfahren wird aktuell von der oberen Naturschutzbehörde (TLUBN) geführt.

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG. Es handelt sich dabei um eine unverbaute Sickerquelle in einer Senke mit Mädesüß. Die Böschungen sind mit einer ruderalen Staudenflur bewachsen. Derzeit befinden sich im Bereich der Quelle Ablagerungen von Bauschutt. Aus diesem Grund ist dem Biotop aktuell eine unterdurchschnittliche Wertstufe zuzuordnen.

Wasserrecht
Wasserrechtliche Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

16.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Planvorhaben nicht realisiert wird).

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte die Erschließung des Gesamtprojektes „Harzer Hexenreich“ nicht gesichert werden. Damit wäre das Gesamtprojekt nicht genehmigungsfähig. Die Chance zur langfristigen Entwicklung dieses Standortes als überregional bedeutendes Tourismusprojekt wäre vertan.

Hinsichtlich des Umweltzustandes wären kurz- und mittelfristig keine veränderten Bedingungen zu erwarten. Die Gebäude und Anlagen der ehemaligen Grenzkompanie bleiben ungenutzt und würden langfristig dem Verfall unterliegen. Es entsteht eine bauliche Brache im Außenbereich.

16.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

16.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes

Der für den Umweltbericht notwendige Untersuchungsraum wurde auf den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt. Ziel ist es, alle im Rahmen der Planung relevanten Auswirkungen zu untersuchen. Das sind im Einzelnen:

- mögliche Nutzungskonflikte durch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen,
- Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum,
- Artenschutzrechtliche Belange.

16.5.2. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens

Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens gemäß Anlage 1 UVPG
Da beim in Rede stehenden Planvorhaben die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO unter 20.000m² liegt, ist das Vorhaben nach dem UVPG ***nicht*** UVP – pflichtig. Der Ausbau einer neuen kommunalen Straße erfordert nach dem UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Diese wird im Zuge des vorliegenden Umweltberichts abgearbeitet

Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens nach Landesrecht gemäß Anlage ThürUVPG
Das Planvorhaben ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Thüringen (Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - ThürUVPG) ***nicht*** UVP – pflichtig. Der Ausbau einer neuen kommunalen Straße erfordert nach dem UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Diese wird im Zuge des vorliegenden Umweltberichts abgearbeitet

Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP – Pflichtigkeit
Da es sich im vorliegenden Fall um *kein* UVP - pflichtiges Planvorhaben handelt und nach den zurzeit vorliegenden Erkenntnissen *keine* auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schweren“ Umweltauswirkungen

im Sinne des UVPG vorliegen, kann seitens der Stadt Ellrich davon ausgegangen werden, dass *keine erheblichen Umweltauswirkungen / Umweltbeeinträchtigungen* durch die Realisierung des Planvorhabens vorliegen werden.

16.5.3. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und stehen zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich,
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
- Artenschutzfachbeitrag als Anlage 01 der Begründung
- Landschaftspflegerischer Begleitplan des Gesamtprojektes als Anlage 03 der Begründung.

Bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

16.5.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bei der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend untersucht, da sie aus Sicht der Stadt Ellrich im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen) des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können, werden sowohl die Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening /Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Stadt Ellrich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

16.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der Lage direkt angrenzend an die Bundesstraße B4 derzeit keinen Stellenwert für die Erholungsfunktion. Im Plangebiet verlaufen keine Wander- oder Radwege.
Die Erholungsnutzung der Allgemeinheit ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

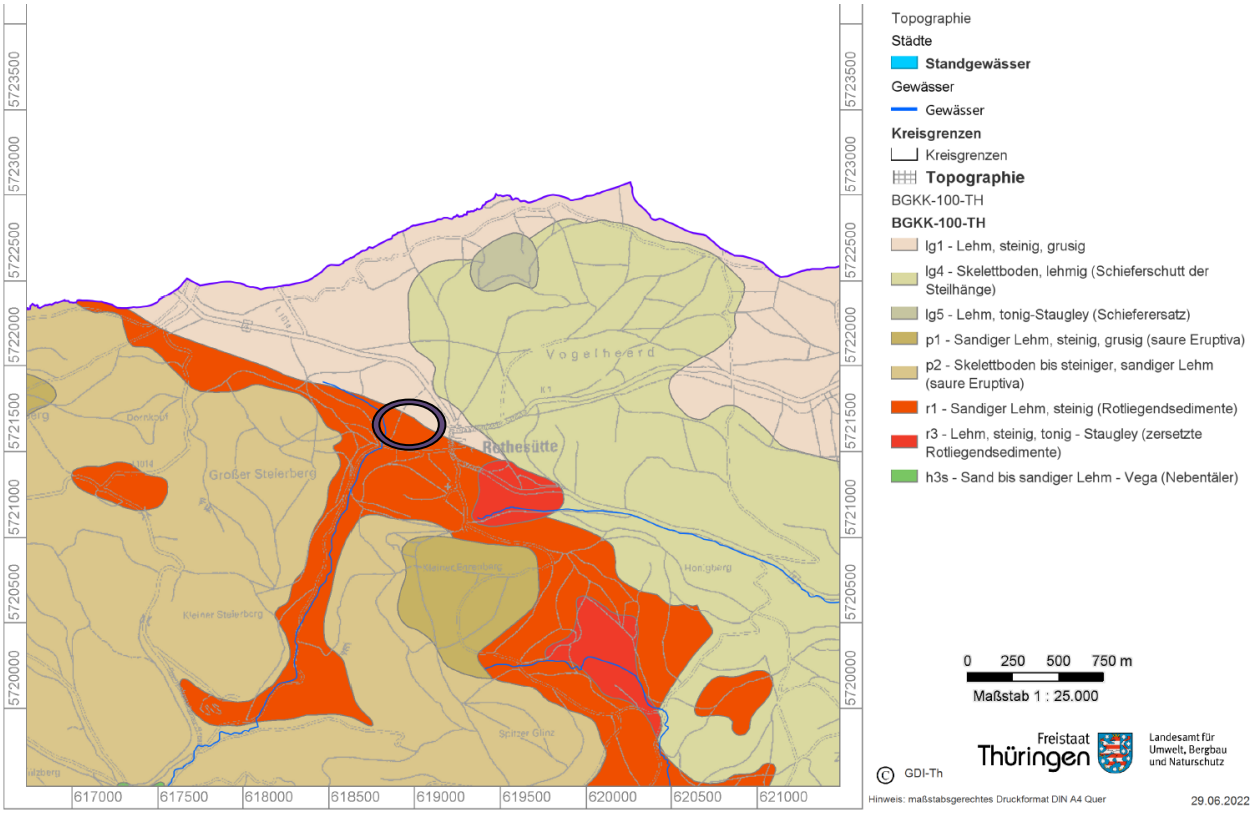
Unter Bezug auf die zum Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie der in der Begründung bisher getroffenen Aussagen, soll auf weitere Ausführungen zum Schutzgut „Mensch“ an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden.

Schutzgut Boden:

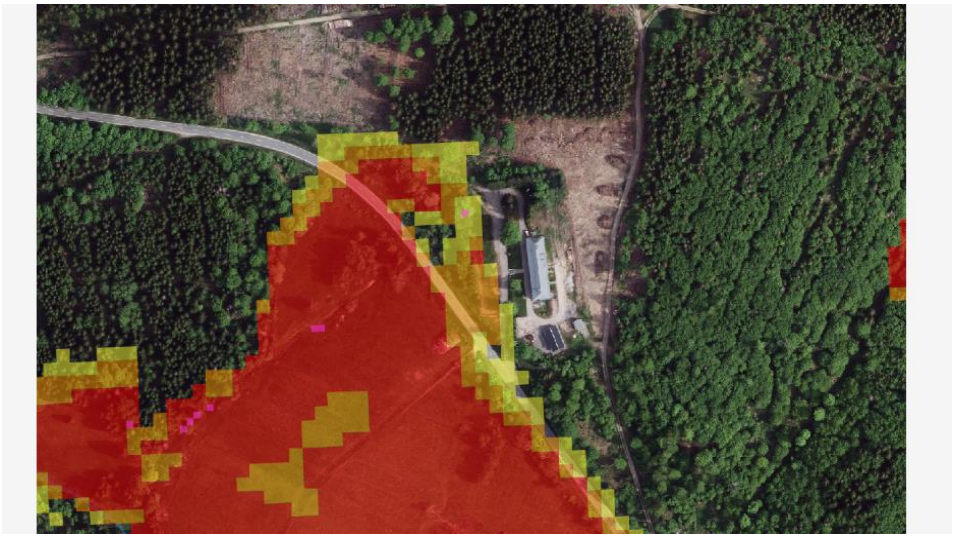
Innerhalb des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der durch die ehemalige Trasse der Bundesstraße B4 sowie die aktuellen Straßenverkehrsflächen und Nebenanlagen der Bundesstraße bereits eingeschränkt und werden auf Grund des nachweislich, anthropogenen Einflusses keine hohe Bedeutung zugeordnet. Die übrigen Flächen stellen überwiegend mit Gehölzen oder Wildstauden bewachsene Flächen des Landschaftsraumes dar. Im Norden befinden sich Waldflächen.

Bodengeologie:

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion Berg- und Hügelländer mit hohem Anteil an Ton- und Schluffsteinen (Quelle BÜK 200 Kartendienst des TLUBN, http://www.tlugjena.de/kartendienste/).
Das Plangebiet wird in der Bodengeologischen Übersichtskarte Thüringens beschrieben als:
Bodengroßlandschaft: Braunerdeböden (BÜK – 400-TH)
Leitbodenform: lg1- Lehm,steinig, grusig
Es weist in Teilen eine sehr äußerst hohe Erosionsgefährdung auf.



Auszug Bodengeologische Konzeptkarte BGKK 100
Quelle- Karte: Kartendienste des TLUBN (tlug-jena.de)



Auszug Karte Erosionsgefährdung
Quelle- Karte: Kartendienste des TLUBN (tlug-jena.de)

Bodenbewertung ALKIS:
Plangebiet: sL5V 50/31 und sL5V 46/27 = Bodenart sL: sandiger Lehm; Zustandsstufe* 5: geringe Ertragsfähigkeit; Entstehung V: Verwitterungsböden (aus anstehendem Gestein durch Verwitterung entstanden)

Die Böden besitzen eine geringe Ertragsfähigkeit.

Dem Schutzgut Boden im Plangebiet wird damit eine mittlere Wertigkeit zugeordnet.

Schutzgut Wasser:
Im Plangebiet befinden sich eine Quelle mit Quellbach.

Den Bereichen der vorhandenen Verkehrsflächen sind im Hinblick auf das zu bewertende Schutzgut „Wasser“ (analog zum Schutzgut „Boden“) auf Grund der vorhandenen Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung zuzuordnen.
Den übrigen Flächen wird analog zum Schutzgut „Boden“ eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.
Das derzeit im Plangebiet im Bereich der Grünflächen anfallende Oberflächenwasser wird ins Grundwasser versickert oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben. Dies soll auch im Rahmen der künftigen baulichen Nutzung weiterhin erfolgen. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser der bebauten Flächen breitflächig und schadlos zu versickern.

Damit entspricht die Bewertung des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Wasser“ insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Bodens“.

Schutzgut Klima / Luft:
Das Plangebiet hat auf Grund seiner geringen Größe (1,8 ha) und seiner konkreten, naturräumlichen Lage am nordwestlich der Ortslage Rothesütte, angrenzend an den abschirmenden Waldbestand nur eine geringe Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr der Ortslage. Obwohl sich bei der Umsetzung der Planung die Versiegelung im Gebiet um ca. 37% erhöhen wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:
Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Flächen basiert auf einer flächendeckenden Biotoptypen- und Realnutzungskartierung auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005).
Im Plangebiet befinden sich ein gesetzlich geschütztes Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 1 ThürNatG. Es handelt sich um eine unverbaute Sickerquelle in einer Senke mit Mädesüß. Die Böschungen sind mit einer ruderalen Staudenflur bewachsen. Derzeit befinden sich im Bereich der Quelle Ablagerungen von Bauschutt. Aus diesem Grund ist dem Biotop aktuell eine unterdurchschnittliche Wertstufe zuzuordnen.
Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind insbesondere den Darstellungen des Grünordnungsplanes als Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

Im Zuge der Gesamtplanung des Vorhabens wurden bereits im Jahre 2021:
- eine faunistische Sonderuntersuchung zum Vorkommen von Amphibien am Vorhabenstandort durch das Büro Karsten Obst, Landschafts- und Freiraumplanung aus Halle,
- eine faunistische Sonderuntersuchung zur Avifauna am Vorhabenstandort durch das Büro Karsten Obst, Landschafts- und Freiraumplanung aus Halle,
- eine faunistische Sonderuntersuchung zum Vorkommen von Reptilien am Vorhabenstandort durch das Büro Karsten Obst, Landschafts- und Freiraumplanung aus Halle erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Vorhaben „Harzer Hexenreich“ (Stand August 2021), erarbeitet durch das Büro LA 21 Landschaftsarchitektur aus Nordhausen bewertet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass unter Anwendung geeigneter artenspezifischer Vermeidungs- und funktionserhaltender Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Dabei handelt es sich vorrangig um Maßnahmen der Bauzeitenregelung. Diese wurden unter den Punkt 6 in die Hinweise (Teil 4) auf die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen und sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Vorhaben „Harzer Hexenreich“ (Stand August 2021), erarbeitet durch das Büro LA 21 Landschaftsarchitektur aus Nordhausen wurde der Begründung mit Umweltbericht als Anlage 1 beigefügt.

Schutzgut Landschaftsbild:
Das Landschaftsbild wird als Summe sichtbarer, einzelner Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der Betrachter zu einem Gesamtlandschaftsbild zusammenfügt. Es wird zwar insgesamt eine objektiv bestehende Landschaft widergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des Betrachters subjektiv wahrgenommen und entsprechend gewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist also vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmen) des Betrachters. Bei der Betrachtung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild" für das in Rede stehende Plangebiet ist auf Grund der Lage des Plangebiets angrenzend an den Straßenverlauf der Bundesstraße B4 mit dem vorhandenen Bestand an Waldgehölzen und Staudenfluren eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Die Höhenentwicklung neuer Gebäude im Plangebiet wird künftig aus südlicher Blickrichtung vor der nördlich angrenzenden Waldkulisse wahrnehmbar sein. Die Höhe der Bäume wird durch die künftigen Gebäude nicht erreicht. Eine Weitenwirksamkeit kann ausgeschlossen werden.
Damit ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden.

16.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Gesamtplanung des Vorhabens wurden bereits im Jahre 2021:
- eine faunistische Sonderuntersuchung zum Vorkommen von Amphibien am Vorhabenstandort durch das Büro Karsten Obst, Landschafts- und Freiraumplanung aus Halle,
- eine faunistische Sonderuntersuchung zur Avifauna am Vorhabenstandort durch das Büro Karsten Obst, Landschafts- und Freiraumplanung aus Halle,
- eine faunistische Sonderuntersuchung zum Vorkommen von Reptilien am Vorhabenstandort durch das Büro Karsten Obst, Landschafts- und Freiraumplanung aus Halle erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Vorhaben „Harzer Hexenreich" (Stand August 2021), erarbeitet durch das Büro LA 21 Landschaftsarchitektur aus Nordhausen bewertet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass unter Anwendung geeigneter artenspezifischer Vermeidungs- und funktionserhaltender Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Dabei handelt es sich vorrangig um Maßnahmen der Bauzeitenregelung. Diese wurden unter den Punkt 6 in die Hinweise (Teil 4) auf die Planzeichnung des Bebauungsplanes wie folgt aufgenommen und sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten:

<u>Beschränkung der Flächeninanspruchnahme (V1)</u>
Für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme (Baustellenzufahrten, Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen) sind die vorhandenen Straßen und Wege zu nutzen.

<u>Begrenzung der Bauzeiten (Artenschutz) (V2)</u>
Die Baufeldfreimachung (inkl. Baunebenflächen), d.h. Gehölzbeseitigung, hat ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.
Diese Zeit liegt außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit. Durch diese Maßnahme wird vermieden, dass besetzte Nester europäischer Vogelarten (ca. März - Juli) entfernt, beschädigt oder zerstört werden.

<u>Vermeidung von Kontamination (V3)</u>
Durch eine sorgfältige Nutzung, Lagerung und Entsorgung von Baustoffen und Betriebsmitteln nach den geltenden Bestimmungen des Gewässer- und Bodenschutzes und durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den heutigen Umweltstandards entsprechen, können potenzielle Verunreinigungen des Bodens, von Oberflächenwasser und Grundwasser vermieden werden.

<u>Bodenschonende Bauausführung (V4)</u>
Der Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zwischenzulagern und nach Abschluss der Fundamentarbeiten in gleicher Schichtung wiedereinzubauen (Beachtung der DIN 19731 bei Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Bodenmaterial).

<u>Wiederherstellung temporärer Bauflächen (V5)</u>
Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Ausgangszustand des Bodens aller temporär genutzten Flächen wiederherzustellen. Hierzu ist der Boden aufzulockern und der zwischengelagerte Oberboden wiederaufzubringen.

Bau-Tabuzone (V6)
Der Quellbereich liegt außerhalb des Baufeldes und ist bereits durch Stoffeinträge (Müll, Baustoffe) beeinträchtigt. In diesen Bereich dürfen keine Fremdstoffe (belastetes Wasser oder feste Stoffe) eingetragen werden.

Vermeidung von Lichtverschmutzung (V7)
Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger"- Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund wird zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 2700 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.

Schutzmaßnahmen an Einzelbäumen und Gehölzbeständen (S1)
Die vorhandenen Gehölzflächen und Einzelbäume sind vor mechanischen Beschädigungen durch den Einsatz großer Baumaschinen zu schützen.

Dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die o.a. und geeigneten ***Minderungsmaßnahme*** begegnet werden. Die Notwendigkeit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

16.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins

Mit der langfristig gesicherten Nutzung der bereits bebauten Flächen des Plangebiets erfolgt keine Neuinanspruchnahme und keine umweltrelevante Beeinträchtigung von bisher unberührtem Landschaftsraum.

16.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)

1. Flächeninanspruchnahme
Es ist davon auszugehen, dass neben den Flächen für neu zu errichtende bzw. zu erweiternde bauliche Anlagen und Zuwegungen auch Teile der eigentlich nicht bebaubaren Fläche im Plangebiet vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden u.U. durch Baumaschinen verdichtet; dieser Eingriff ist aber nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder zu beseitigen.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet kann insgesamt um ca. 37% der Gesamtfläche weiter erhöht werden.
Die gesamte übrige Fläche wird als Grünfläche gestaltet bzw. gemäß den Textlichen Festsetzungen bzw. festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bepflanzt.

Der planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen
Zur Realisierung der baulichen Anlagen werden in einem geringen Umfang Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau erforderlich sein. Das betrifft insbesondere Böschungen für den künftigen Straßenkörper der neuen Anbindung. Die bleibenden Eingriffe sind Bestandteil der Kompensationsbilanz; temporär erforderliche Maßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zurückzubauen.

3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle
Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Planvorhaben nicht berührt.
Mit dem Anfall baubedingter Abwässer und Abfallstoffe unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen
An- und abfahrende Baufahrzeuge sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Erschütterungen und Lärm verursachen. Da bedingt durch den konkreten Standort sowie der standortbezogenen Nutzung bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit

eines Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen.
Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

5. Luftverunreinigungen
Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen.
Beim in Rede stehenden Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

6. Visuelle Wirkfaktoren
Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsbildes *vorübergehend* zusätzlich beeinträchtigen.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sowie der bereits vorhandenen Standortvorbelastung durch die Bundesstraße werden die temporär begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

16.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 1,8 ha. Der Versiegelungsgrad wird in diesem Teil des Plangebietes – wie bereits erwähnt – durch die geplanten baulichen Anlagen insgesamt weiter erhöht, eine bauliche Vorbelastung des Standortes ist bereits gegeben. Die übrigen Flächen werden als Grünflächen bepflanzt und gestaltet bzw. entsprechend der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und gepflegt.
Der planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und wird durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

2. Klimatische Auswirkungen
Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kann es zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen; durch die geringe Größe der Flächen, die siedlungsstrukturelle Lage, abgesetzt von der Ortslage sowie der lockeren Überbauung durch verschiedene Verkehrsflächen des Plangebietes -versickerungsoffene Kfz-Stellplätze, versiegelte Straßenflächen, zu erhaltender Gehölzbestand und große zusammenhängende Grünflächenbereiche bzw. der abgestufte Waldsaum- sind negative Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslage jedoch nicht zu besorgen.

3. Grund- und Oberflächenwasser
Durch die, bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zulässige Versiegelung verringert sich die, für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche. Das unbelastete Oberflächenwasser im Plangebiet soll weiterhin breitflächig schadlos versickert werden. Dadurch wird das Schutzgut Wasser *nicht erheblich* beeinträchtigt.
Darüber hinaus kann ein nicht unerheblicher Teil des derzeit im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers weiterhin über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben werden.

4. Visuelle Wirkfaktoren
Auf Grund der festgesetzten Höhenbegrenzung künftiger Gebäude im Plangebiet wird die landschaftsbildprägende Weitenwirkung und damit der landschaftsbildwirksame Eingriff des Planvorhabens weitestgehend reduziert bzw. minimiert.

5. Arten und Lebensräume
Mit den Festsetzungen zu verschiedener Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu besorgen sind.
Erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch die Planung können ausgeschlossen werden.
Der Stadt Ellrich liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht.

16.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Abwässer

Fallen Schmutzwässer im Plangebiet an, werden diese übern den Anschluss des „Harzer Hexenreiches“ in den zentralen Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes „Südharz“ entsorgt.
Alle anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten bzw. „regenwasseroberflächennah“ abgeleitet werden.
Eine Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz des Wasserverbandes.

2. Erschütterungen

Mit betriebsbedingten Erschütterungen oder Lärmemissionen durch den Betrieb in die Umgebung ist nicht zu rechnen. Emissionen werden hauptsächlich von an- und abfahrendem Pkw- Verkehr verursacht. Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

3. Lichtemissionen

Eine weitenwirksame Beleuchtung des Geländes ist nicht vorgesehen. Zur Beleuchtung des Gebietes wird der Einsatz von Leuchtmitteln mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen. (Insektenschutz) Diese Empfehlung wurde in den Teil 4 auf der Planunterlage eingearbeitet.

4. Luftverunreinigungen

Durch den Betrieb, insbesondere den Nutzer- und Besucherverkehr, ist mit einer Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet zu rechnen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, welche die Voraussetzung für die Umsetzung des Gesamtvorhabens „Harzer Hexenreich“ darstellen, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen hervorrufen wird. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der zu erwartenden Besucherzahlen nicht von einer erheblichen Belastung der Luftqualität ausgegangen werden muss. Es handelt sich ausschließlich um Lieferverkehr für Hotel und Gastronomie sowie um den Pkw-Verkehr der Gäste.
Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

16.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme derzeit versickerungsoffener Bodenflächen durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 1,8 ha. Die Versiegelung im Plangebiet ist in einer Größenordnung von insgesamt 6.934 m² zulässig, das sind ca. 4.112 m² zusätzlich zum baulichen Bestand (Bundesstraße) im Plangebiet.
Die betroffenen Flächen weisen keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer baulichen Inanspruchnahme auf. Es handelt sich nicht um Flächen:

- die innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes liegen,
- innerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten liegen,
- für die Altlastenverdacht besteht,
- auf denen gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 1 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen,
- die aufgrund der geringen Flächengröße einen erheblichen Einfluss auf das Stadtklima (Kaltluftschneise) besitzen.

16.5.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ausführungen dazu sind bereits in Pkt. 16.5.7 erfolgt.

16.5.10. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Erhebliche Auswirkungen sind bei der langfristigen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten. Der Standort wird in das Abfall- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen.

16.5.11. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Vorhabenflächen befinden sich nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung schließt die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben aus.

16.5.12. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Ortslage Rothesütte verfügt nicht über Gebiete oder Nutzungen mit spezieller Umweltrelevanz oder mit Umweltproblemen in Bezug auf die Nutzung natürlicher Ressourcen.

16.5.13. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

16.5.14. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

16.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts auch auf die entsprechenden Ausführungen im Grünordnungsplan und in der Begründung verwiesen. In den entsprechenden Abschnitten und an den jeweiligen Stellen der Planunterlagen wurden die Festsetzungen insbesondere auch im Hinblick auf die Effekte zur Minimierung und zum Ausgleich detailliert erläutert. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen durch die Planung im Gebiet *keine erhebliche Beeinflussung* der Umweltmerkmale eintreten werden.

16.7. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Da es sich bei dem Plangebiet um den Ausbau der Zufahrt und Erschließung des östlich angrenzenden Tourismusprojektes „Harzer Hexenreich“ handelt, bestehen keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten.

17. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Zum in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB und eine Eingriffsausgleichsbilanzierung erarbeitet. Diese werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.
Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.

18. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

19. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung im Zuge der Umsetzung der Planung bezieht sich auf eine Kontrolle der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sowie der extern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Anwuchs- und Erhaltungspflege ggf. Ersatz) durch die Stadt Ellrich.
Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Stadt Ellrich gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Seitens der Stadt Ellrich wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass ***keine weiteren Maßnahmen erforderlich*** sein werden.

20. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch bei Umsetzung des Bebauungsplanes Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch, unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, der Ausgleichsmaßnahmen und dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen, keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch das Planvorhaben eintreten. Aus diesen Gründen wird die Planung durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Stadt Ellrich städtebauliche Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

21. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, in Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, 29.06.2022

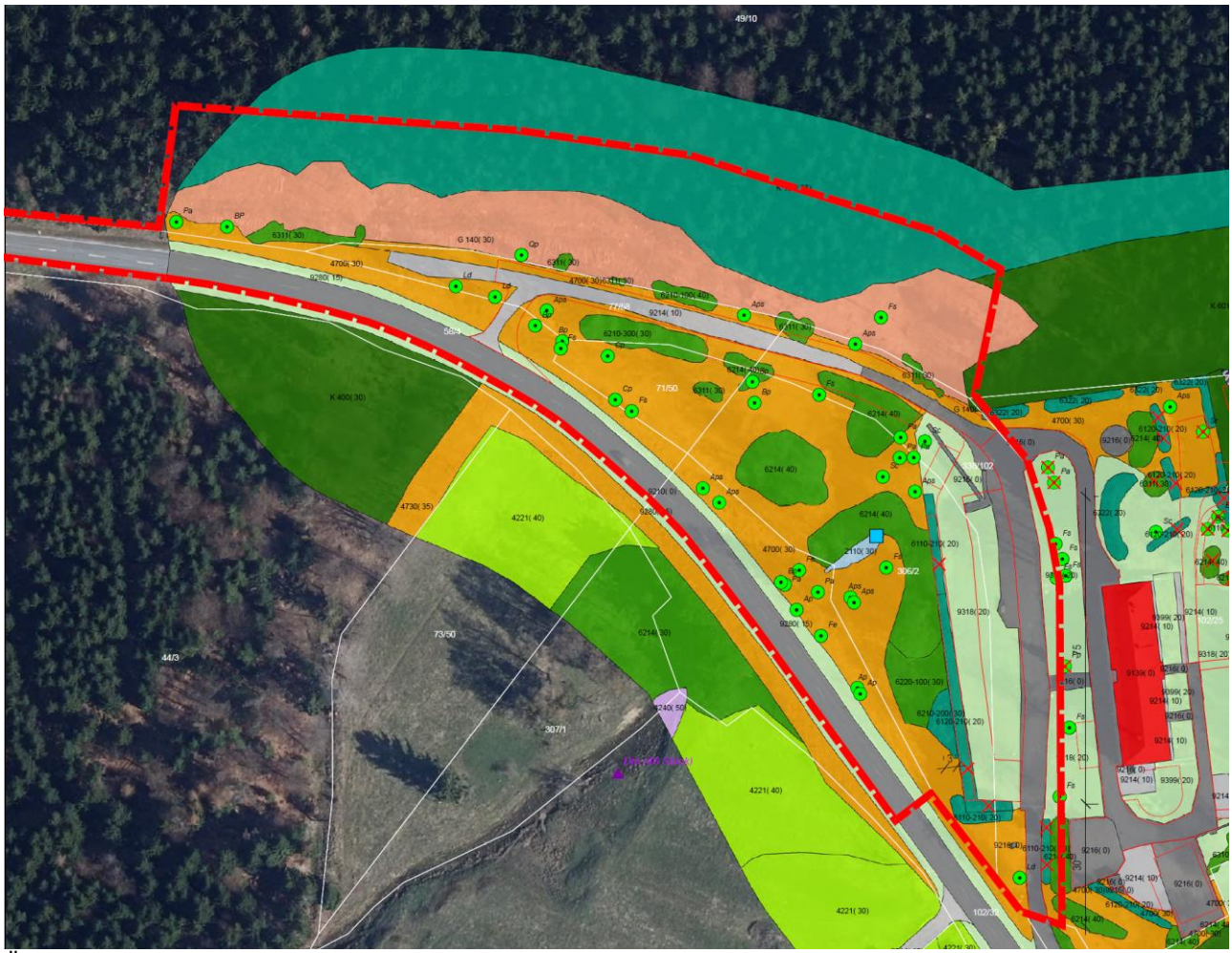
Teil III – Grünordnungsplan

22. Beschreibung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

Die im Folgenden erarbeitete Eingriffs- Ausgleichbilanzierung wurde auf der Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie dem „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005) erarbeitet.

Für das Gesamtvorhaben wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes (Stand März 2022) durch das Büro LA 21 Landschaftsarchitektur ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese Planung umfasst auch die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich. Die festgesetzten Maßnahmen sind den Vorgaben dieser Planung entnommen worden. Ziel ist es, ein abgestimmtes Planwerk für das Gesamtvorhaben zu erstellen, festzusetzen und umzusetzen.

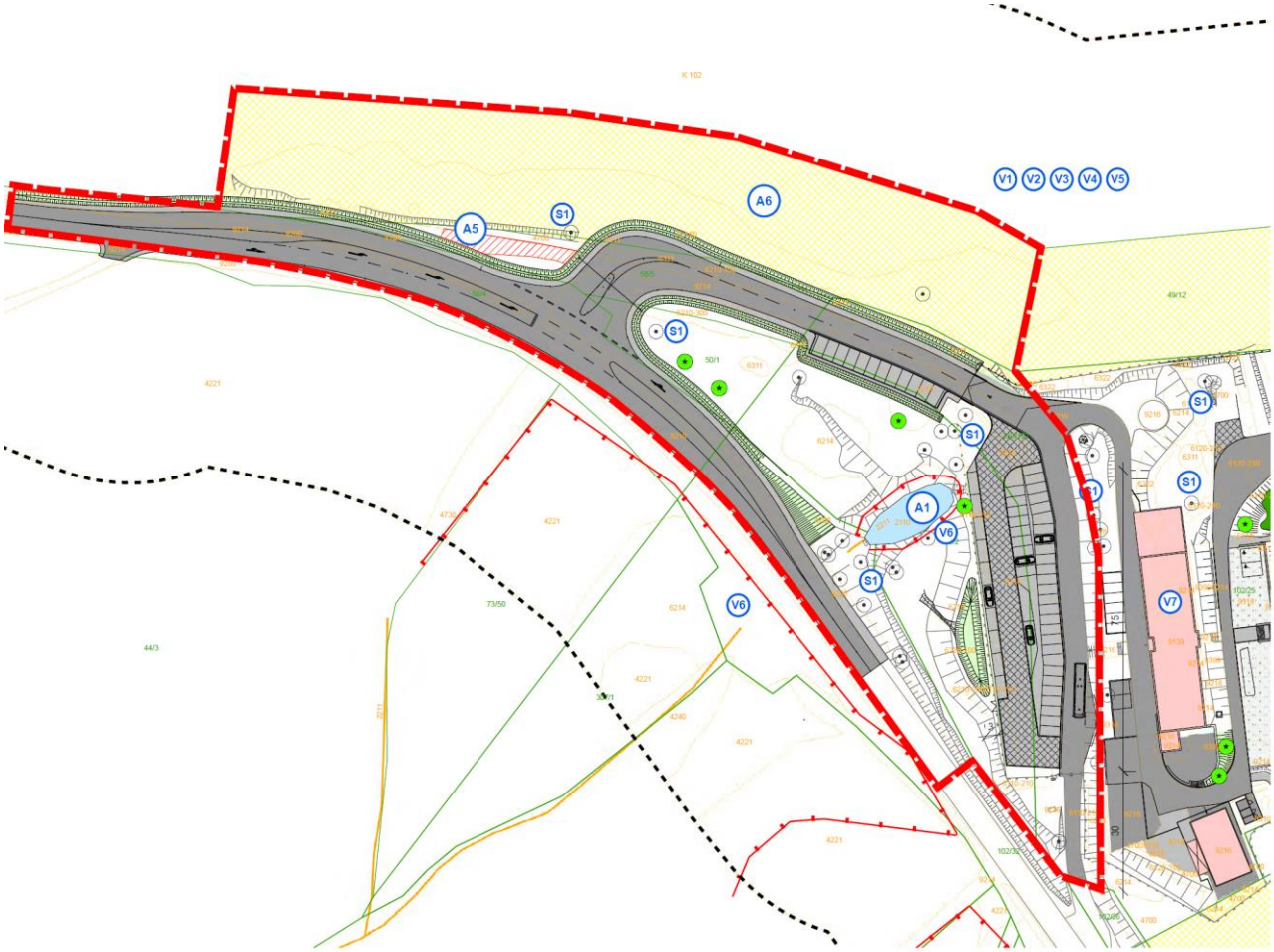
Im Rahmen dieses Begleitplanes erfolgte die Bestandsaufnahme mit Biotoptypenbewertung für das gesamte Planvorhaben „Harzer Hexenreich“ dabei wurden die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit bewertet. Diese Bewertung wurde in die, im Folgenden erarbeitete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Es handelt sich überwiegend um Flächen mit Gehölzbestand sowie um die bereits vorhandenen Straßenflächen der Bundesstraße und teilweise versiegelte Wegeflächen, die aus dem ursprünglichen Verlauf der Bundesstraße noch vorhanden sind. Die Abgrenzung der Flächen aus der kompletten Bestandsbewertung ist in der folgenden Graphik dargestellt. Die komplette Biotoptypenbewertung kann der Anlage 3 der Begründung entnommen werden.



Übersicht der Biotoptypen im Bestand
Auszug aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan des Gesamtvorhabens, erstellt durch LA 21 Landschaftsarchitektur, Nordhausen (Siehe Anlage 3)

Zur Ermittlung des, bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffes, wurde diese Bestandsbewertung der Bewertung des Planinhaltes gegenübergestellt. Die Festsetzungen wurden dabei entsprechend der, im landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Maßnahmen, getroffen. Ausgleichsmaßnahmen stellen dabei die Aufwertung des unverbauten Quellbereichs (Maßnahme M1), die Entsiegelung einer Teilfläche (Maßnahme M2) und der festgesetzte Waldumbau im Bereich des Flurstückes 49/12 (Maßnahme M3) dar.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann ein Ausgleich von 79% des entstehenden Eingriffes erbracht werden.



Übersicht der Biotoptypen Planung
Auszug aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan des Gesamtvorhabens (hier: Maßnahmenplan), erstellt durch LA 21 Landschaftsarchitektur, Nordhausen (Siehe Anlage 3)

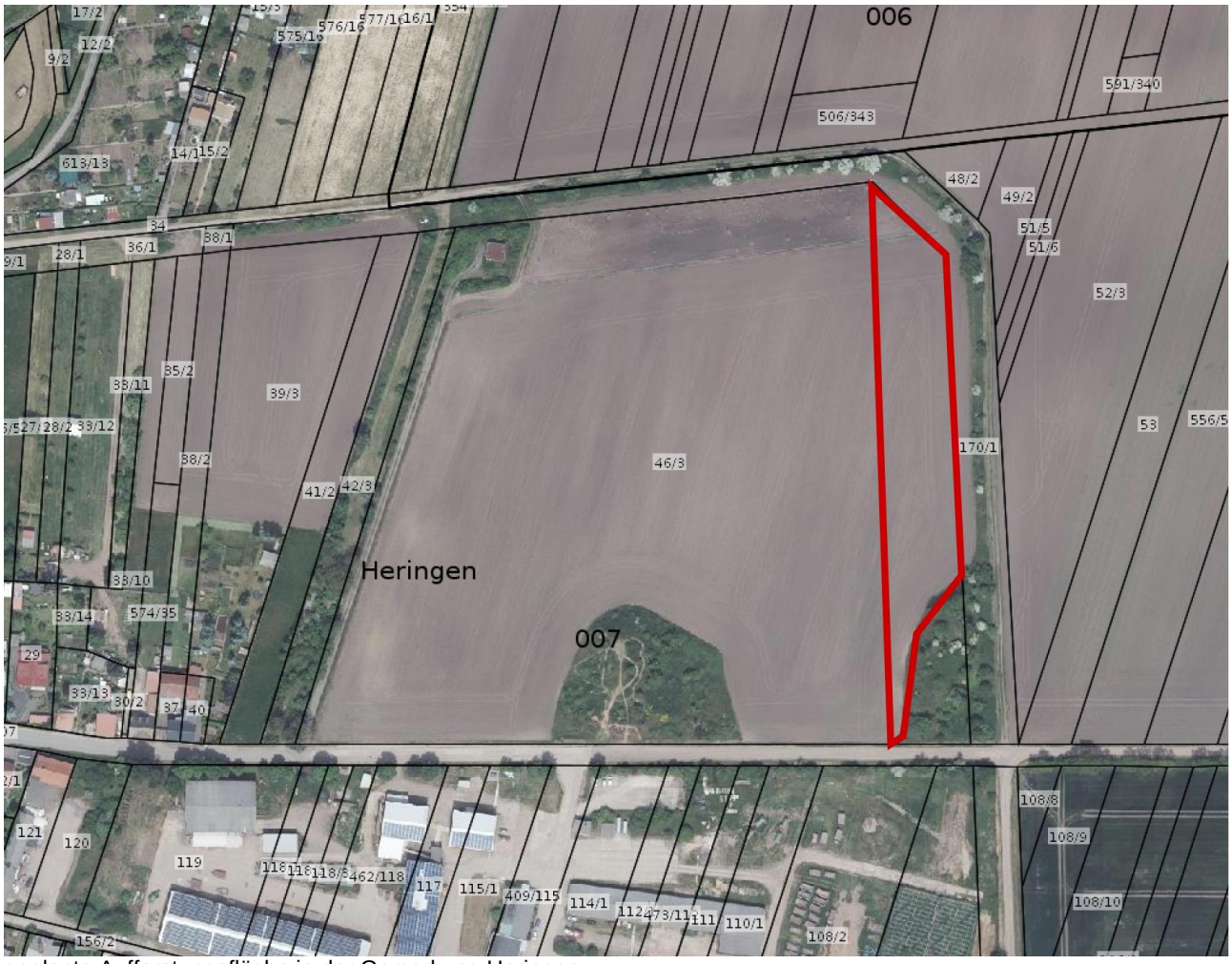
Um einen vollständigen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs zu erzielen, müssen zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Hier soll eine Teilfläche von 4.600m² der Neuaufforstungsmaßnahme in der Gemarkung Heringen naturschutzfachlich als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Diese Neuaufforstung ist als forstwirtschaftlicher Ausgleich für die komplette Inanspruchnahme von 3.600m² Waldflächen im Bereich des Gesamtvorhabens „Harzer Hexenreich“ (Standort des Aussichtsturmes und angrenzende Flächen) erforderlich.
Dazu heißt es im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Stand März 2022, LA 21 Landschaftsarchitektur Nordhausen:

„E1 Waldfläche Heringen
Für die Nutzungsänderung von ca. 3.600 m² Wald sind in Abstimmung mit der Forstbehörde 5.400 m² Wald neu anzulegen (Ausgleich im Verhältnis 1 : 1,5). Der Ausgleich soll auf der Fläche des Bebauungsplans der Stadt Heringen Gewerbegebiet „Im Riethfeld“ angelegt werden. Am besten geeignet sind nach Aussage der Forstbehörde Arten der Harzholzaue (im Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Riethfeld“ (August 2008) wurde als Zielbiotop Weichlaubholz-Auenwald mit Vernässungsbereichen festgelegt).

Potentielle natürliche Vegetation für den Bereich wäre Steinmieren-Eschen-Hainbuchenwald einschl. bachbegleitender Eschen- und Erlenwälder. Als Zielbiotop wird Stieleichen-Eschen-Ulmen-Auenwald festgelegt. Die genaue Zusammensetzung ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Forstbehörde abzustimmen.

Baumarten: *Ulmus minor* (Feldulme), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Ulmus laevis* (Flatterulme), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus padus subsp. padus* oder *Prunus padus subsp. petraea* (Gewöhnliche Traubenkirsche), *Acer campestre* (Feld-Ahorn)

Straucharten: *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel), *Crataegus* div. spec. (Weißdorne), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Euonymus europaea* (Europäisches Pfaffenhütchen, *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)“



geplante Aufforstungsfläche in der Gemarkung Heringen
Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Die Sicherung der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich.

Bei Anrechnung einer Fläche von 4.600m² dieser Aufforstungsmaßnahme kann der Eingriff durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden.

23. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Bestand								Planung							Bilanz
Code	Biotoptyp	Biotop-wert		Fläche in m²		Wert-punkte		Code	Biotoptyp	Biotop-wert		Fläche in m²		Wert-punkte	Wert-punkte
9210	Straßenfläche (B4) versiegelt	0	x	1.782	=	**0**		9210	öffentliche Straßenverkehrsfläche versiegelt	0	x	3.754	=	**0**	
9280	Verkehrsbegleitgrün (B4)	15	x	745	=	**11.175**		9280	öffentliche Straßenverkehrsfläche Nebenanlagen, Schutz und Leitgrün	15	x	2.980	=	**44.700**	
9216	Wirtschaftsweg versiegelt	0	x	1.040	=	**0**		9214	öffentlicher Pkw-Parkplatz	0	x	180	=	**0**	
9214	Wirtschaftsweg unversiegelt	10	x	526	=	**5.260**		9216	Vorhabengebiet GR 3.000 m²	0	x	3.000	=	**0**	
9318	Scherrasen	20	x	1.433	=	**28.660**		9399	private Grünflächen im Vorhabengebiet	20	x	382	=	**7.640**	
6120-210	Feldhecke überwiegend Bäume (Nadelholz, einreihig)	20	x	336	=	**6.720**									
6210-200	Feldgehölz (Nadelholz)	30	x	70	=	**2.100**									
6210-100	Feldgehölz (Laubgehölz)	30	x	61	=	**1.830**		6210	Erhalt von Feldgehölzen und Baumgruppen in der öffentlichen Grünfläche	30	x	2467	=	**74.010**	
4700	Kraut/Staudenfluren/Säume/ Brachen	30	x	4.629	=	**138.870**		4700	Kraut-/Staudenfluren/Säume/Brachen in öffentlicher Grünfläche	30	x				

6220-100	Gebüsch (Laubholz)	30	x	207	=	**6.210**									
6214	sontiges naturnahes Feldgehölz	40	x	1.175	=	**47.000**									
6311	Baumgruppe (Laubholz)	30	x	218	=	**6.540**									
6210-300	Feldgehölz, gemischter Bestand	30	x	198	=	**5.940**									
G 140	Staudenfluren und Säume als Waldbiotope	30	x	2.967	=	**89.010**									
K102	Kulturbestimmter Fichtenwald	25	x	3.086	=	**77.150**									
								6400	Neuanpflanzung von 4 standortgerechten Laubbäumen in der öffentlichen Grünfläche	35	x	100	=	**3.500**	
K601	kulturbestimmter Buchenwald	30	x	42	=	**1.260**		7103	Kulturbestimmter Laubmischwald mit gestuftem Waldsaum - Maßnahme M3	35	x	5.395	=	**188.825**	
9214	Wirtschaftsweg unversiegelt	10	x	236	=	**2.360**		7103	Kulturbestimmter Laubmischwald mit gestuftem Waldsaum - Maßnahme M2	35	x	236	=	**8.260**	
2110	Quelle, unverbaut	30	x	48	=	**1.440**		2110	Erhalt und Aufwertung der Quelle sowie der direkt umgebenden Flächen Maßnahme M1	40	x	305	=	**12.200**	

Bilanz innerhalb des Plangebietes:	**18.799**		**431.525**		**18.799**	**339.135**	**-92.390**

Ausgleich kann zu 79% erbracht werden

externe Ausgleichsmaßnahme: Aufforsten eines Stieleichen-Eschen-Ulmen-Auenwaldes in der Gemarkung Heringen, Flur 7, Flurstück 46/3														Bilanz
Code	**Biotoptyp**	**Biotop-wert**		**Fläche in m²**		**Wertpunkte**	**Code**	**Biotoptyp**	**Bio-topwert**		**Fläche in m²**		**Wert-punkte**	**Wert-punkte**
4100	Ackerland	20	x	4.600	x	**92.000**	7501-703	Stieleichen-Eschen-Ulmen-Auenwald	40	x	4.600	x	**184.000**	
Bilanz externe Ausgleichsmaßnahme:				**4.600**		**92.000**					**4.600**		**184.000**	**92.000**
Gesamtbilanz:				**23.399**		**523.525**					**23.399**		**523.135**	**-390**

Ausgleich kann zu 100% erbracht werden