STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

# Stadt Ellrich

## Begründung

## der Ergänzungssatzung Nr.04 „Südliche Riesenbergsiedlung“

**Verfahrensstand:**

## Satzung

**Ellrich September 2022**

# Präambel

**zur Aufstellung**
## der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ der Stadt Ellrich
**gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB**

**Verfahrensstand: Satzung**


**Stadt / Gemeinde:**
Stadt Ellrich
Salzstraße 8
99755 Ellrich

**Ansprechpartner:**
Herr Matthias Schwarze
Bauamt
Tel.: (036332) 25161
E-Mail: matthias.schwarze@stadtellrich.de

**Auftragnehmer:**
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

**Ansprechpartnerin:**
Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin


**Nordhausen / Ellrich 28. September 2022**

# Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

**zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ der Stadt Ellrich**

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis


**1. Allgemeiner Teil ... 3**
**1.1. Angaben zur Stadt Ellrich ... 3**
**1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung ... 3**
**1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur ... 5**
**1.4. Planunterlagen ... 5**
**1.5. Begriffsdefinitionen ... 5**
**1.6. Planverfahren ... 6**
**2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen ... 6**
**2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht ... 6**
**2.2. Schutzgebiete, gesetzliche Vorgaben und Nutzungsregelungen ... 6**
**2.3. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ... 6**
**2.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ... 7**
**2.5. Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich ... 8**
**2.6. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Ellrich ... 9**
**2.7. Planungen benachbarter Gemeinden ... 9**
**2.8. Sonstige Nutzungsregelungen ... 9**
**3. Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ... 10**
**3.1. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ... 10**
**3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung ... 10**
**4. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ... 12**
**5. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ... 12**
**6. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB ... 13**
**6.1. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB ... 13**
**6.2. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB ... 14**
**6.3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB ... 14**
**7. Erschließung ... 14**
**8. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege ... 15**
**8.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung ... 15**
**8.2. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB ... 15**
**8.3. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft ... 16**
**8.4. Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ... 16**
**8.5. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB ... 17**
**9. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung ... 17**
**10. Planverfasser ... 17**


## Anlagenverzeichnis


**Anlage 1: Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ der Stadt Ellrich mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

## 1. Allgemeiner Teil

### 1.1. Angaben zur Stadt Ellrich

*Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung*

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

### 1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Stadt Ellrich wird die Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am nordöstlichen Rand der Kernstadt gelegenen Fläche in die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ der Stadt aufgestellt. Damit soll der betroffene Bereich für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden, um dort weiteres Wohnen zu ermöglichen. Ziel ist es, im Geltungsbereich der Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die nördlichen Teilbereiche der Flurstücke Nr. 218/14 und 218/11 der Flur 5, Gemarkung Ellrich, mit einer Fläche von ca. 2.835 m² und liegt in einer Höhenlage zwischen 261 und 266 m über NHN. Es handelt sich um derzeit intensiv genutzte Grünlandflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Ellrich und wird über die Straße Riesenbergsiedlung erschlossen. Die nördliche und westliche Straßenseite der Riesenbergsiedlung ist bereits durch die Wohnbebauung der Ortslage bebaut.

Flächen des Plangebietes

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

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Stadt Ellrich die Flächen des Geltungsbereiches, welche sich direkt an die bebaute Ortslage anschließen, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort für junge Familien planungsrechtlich vorbereiten. Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Dabei wird die bauliche Nutzung bereits erschlossener und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren generellen baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. Im Übrigen stellt die geplante Bebauung eine Abrundung der Ortslage dar.

### 1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens und Bilanzierungsmodell herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999

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

### 1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ der Stadt Ellrich bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweisen
- Teil 5 – Verfahrensvermerken (erst Bestanteil der Satzung)

- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ der Stadt Ellrich gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB
- dem Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ der Stadt Ellrich.

### 1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ der Stadt Ellrich wird im Folgenden als *„Plangebiet“* bezeichnet. Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Ellrich als *„Entwurf“* zu verstehen.

### 1.6. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Ellrich hat am 25.04.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ gefasst und damit das gesetzlich erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ wurde gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Entsprechend des Textes des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, bedarf die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keiner Genehmigung. Die Satzung unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ anschließend durch die Stadt Ellrich ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Ergänzungssatzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## 2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

### 2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

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

### 2.2. Schutzgebiete, gesetzliche Vorgaben und Nutzungsregelungen

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

### 2.3. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

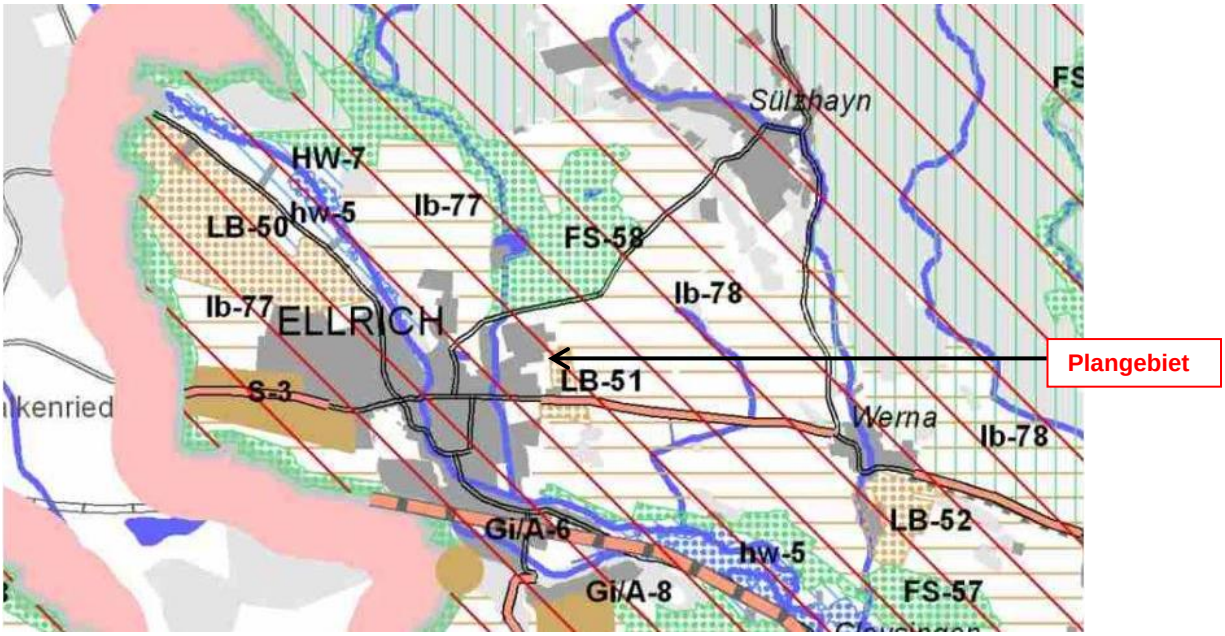
Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

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

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen gibt es keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da das Plangebiet innerhalb des Unschärfebereiches zwischen der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche und dem angrenzenden Vorranggebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB 51) liegt.

Dabei ist festzustellen, dass durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet der Ergänzungssatzung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Vorranggebiet zu erwarten sind.
Es handelt es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um Flächen zur Arrondierung der Ortslage (raumordnerisch zulässige Dimensionen für den Eigenbedarf).

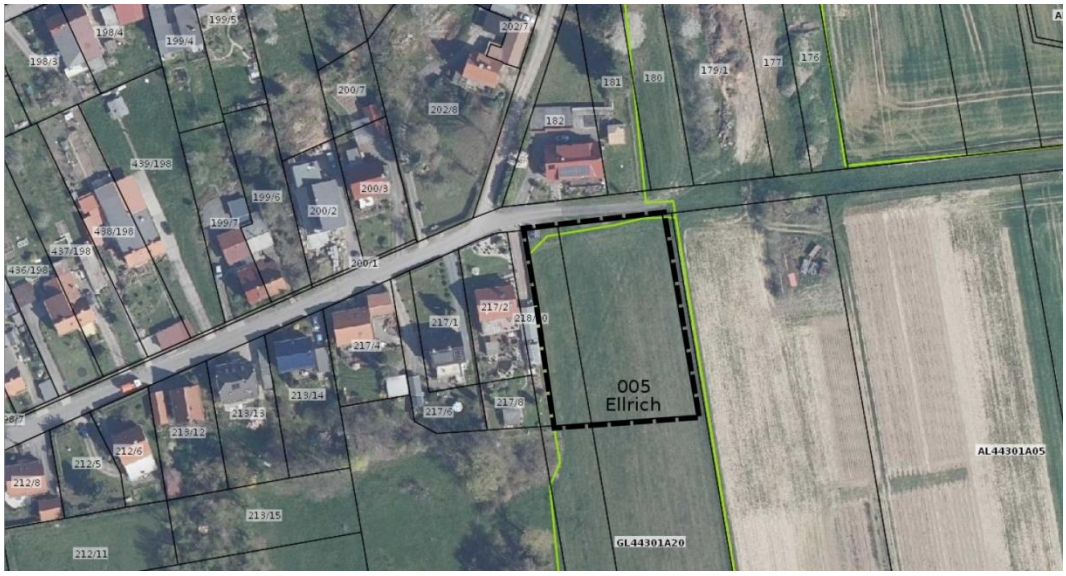
Es wird seitens der Stadt Ellrich davon ausgegangen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Planvorhaben nicht tangiert werden. Es besteht keine Raumrelevanz im Zuge der Realisierung des geplanten Vorhabens.
**Die Stadt Ellrich kann somit davon ausgehen, dass der Inhalt der in Rede stehenden Ergänzungssatzung nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und die Stadt Ellrich somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.**



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

## 2.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Bis auf einen kleinen Bereich im Norden des Plangebietes befinden sich die restlichen Flächen des Geltungsbereiches komplett im Feldblock GL44301A20.



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

Wie im Luftbild ersichtlich werden die Flächen der Ergänzungssatzung momentan als Intensivgrünland genutzt.
Die betreffenden Flurstücke 218/14 und 218/11 der Flur 5, Gemarkung Ellrich befinden sich in Privateigentum. Geplant ist es, im Geltungsbereich der Satzung 2 Wohngrundstücke aus den Flurstücken herauszuteilen. Die südlichen Bereiche der Flurstücke 218/14 und 218/11 stehen dann weiterhin für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung. Die Befahrbarkeit dieser Flächen ist über einen Streifen in einer Breite von 3m im Osten des Flurstückes 218/14 gegeben. Dieser Bereich wurde nicht in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen.

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

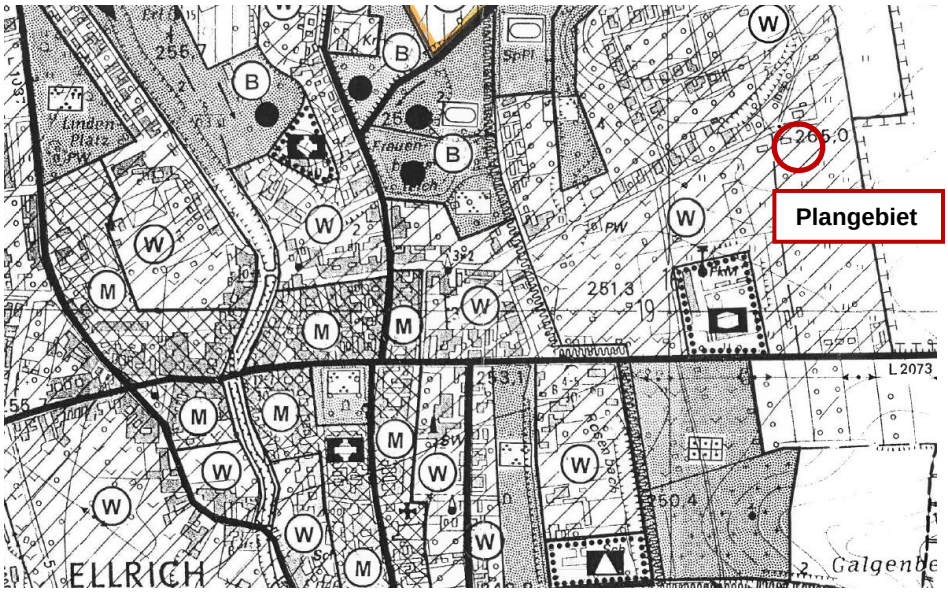
Die folgenden Hinweise aus der Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum vom 10.08.2022 sind zu beachten:

- Der betroffene Landwirt ist umgehend über das Vorhaben zu informieren, da diese Flächen im KULAP bis 31.12.2022 beantragt ist, eine Verlängerung der Maßnahme noch nicht erfolgte. Weiterhin ist abzuklären in wieweit Pachtverträge mit dem Grundstückseigentümer vereinbart sind,

- Das Thüringer Nachbarschaftsgesetz und die darin festgelegten Pflanzabstände sind bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme zur Anpflanzung der Bäume zu berücksichtigen, ebenso die erforderliche Pflege, damit die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

## 2.5. Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich

Die Stadt Ellrich besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Inhalt eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der die seitens der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet gemäß § 5 (1) Satz 1 BauGB *in den Grundzügen* darstellt, ist *bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen* gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen.
Für Ergänzungssatzungen gilt im engeren Sinn nicht die Anpassungspflicht gemäß § 8 (2) BauGB, da sie nicht unter den Begriff „Bauleitpläne“ fallen. Ergänzungssatzungen sollten im Regelfall – bedingt durch ihre enge räumliche Abgrenzung und spezifische inhaltliche Ausrichtung – innerhalb der Darstellungsschärfe der dargestellten Bauflächen in den Flächennutzungsplänen liegen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich

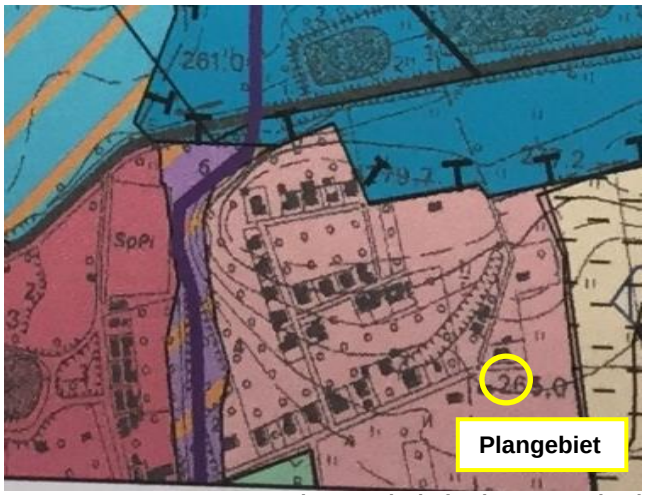
Dessen ungeachtet weist der wirksame Flächennutzungsplan für die Flächen des Plangebietes eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO aus. Die Inhalte der Ergänzungssatzung stehen somit den Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

## 2.6. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Ellrich

Im Landschaftsplan „Harzvorland“ befinden sich die Flächen der Ergänzungsatzung im unmittelbaren Siedlungsbereich, welche in der Karte 5 „Entwicklungsziele“ des Landschaftsplanes als „Integration neuer Siedlungsbereiche“ ausgewiesen sind.

Die Ergänzungssatzung entspricht somit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes „Harzvorland“.

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




**Auszug aus dem Landschaftsplan Harzvorland**

## 2.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ der Stadt Ellrich werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

## 2.8. Sonstige Nutzungsregelungen

**Bodenschutz**

Im Planungsbereich befinden sich jedoch Böden, welche Bodenzahlen oder Grünlandgrundzahlen ≥ 60 aufweisen. Diese besonders schutzwürdigen Böden sollen nach Punkt 4.2 bzw. 6 der LABO-Vollzugshilfe zu § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Regel von einem Bodenauftrag bzw. -eintrag bzw. schädigende Einflüsse ausgenommen werden.

Maßnahmen des Schutzes besonders schutzwürdiger Böden

Das BBodSchG regelt die nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens. Zu schützende Bodenfunktionen im Sinne dieses Leitfadens sind gemäß § 2 Abs.2 Ziff. 1a-c und 2 BBodSchG:

- die Lebensraumfunktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- die Regelungsfunktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers und
- die Archivfunktionen der Natur- und Kulturgeschichte.

Es handelt sich um Böden mit hoher Funktionserfüllung der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Diese Böden sind vor negativen Einflüssen, insbesondere Bebauung, Bodenauf- und -einträge, zu schützen. Aus dem BBodSchG sowie aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB) ergeben sich folgende Hauptziele des Bodenschutzes:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden, insbesondere auch das Anlegen sogenannter "Schottergärten".

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

### 3.1. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

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

### 3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

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

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

Die in den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ der Stadt Ellrich einbezogenen nördlichen Teilbereiche der Flurstücke Nr. 218/14 und 218/11 der Flur 5, Gemarkung Ellrich werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- westlich und nördlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der Riesenbergsiedlung mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit 1 bis 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden.

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

Vorhandene Bebauung der Riesenbergsiedlung im angrenzenden Bereich

Vorhandene Bebauung der Riesenbergsiedlung im angrenzenden Bereich

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

Die Satzung erzeugt somit keine bodenrechtlich relevanten Spannungen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

| Checkliste<br>zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB<br>für die Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ der Stadt Ellrich | betroffen | nicht negativ betroffen | nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben. |
|---|---|---|---|
| **Schutzgüter** | | | |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“ | | | x |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“ | x | | |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ | x | | |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“ | x | | |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima / Luft“ | | | x |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes “Landschaftsbild“ | x | | |
| Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander | x | | |
| **Schutzgebiete / Geschützte Objekte** | | | |
| Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG | | x | |
| Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG) | | x | |
| Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG | | x | |
| Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG | | x | |
| Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG | | x | |
| Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG | | x | |
| Naturparke gemäß § 27 BNatSchG | | | x |
| Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG | | x | |
| Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG | | x | |
| Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG | | x | |
| Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG | | x | |
| Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG | | x | |
| Denkmalgeschützte Gebiete | | x | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Darstellungen von Flächen des Abfallrechts | | x | |
| Heilquellenschutzgebieten | | x | |
| Flächen mit Bodenkontaminationen | | x | |
| zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen) | | x | |
| **Sonstige** | | | |
| Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt | | x | |
| Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | | x | |
| Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen | | x | |
| Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte | | x | |
| Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften | | x | |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | | x | |
| Nutzung erneuerbarer Energien | | x | |
| Sparsame und effiziente Nutzung von Energie | | x | |
| Darstellung von Landschaftsplänen | | x | |
| Darstellung von Landschaftsrahmenplänen | | x | |
| Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | | x | |

Die Flächen der o.a. als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden im Grünordnungsplan (Eingriff-Ausgleichsbilanzierung) bewertet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Plangebietes ca. 2.835 m², mit einer GRZ 0,40 → GR von 1.134 m²) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

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

Die Stadt Ellrich verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

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

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

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

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

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

## 6. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB

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

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die nördlichen Teilbereiche der Flurstücke Nr. 218/14 und 218/11 der Flur 5, Gemarkung Ellrich in einer Größe von ca. 2.835 m².

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

- zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO): GRZ von 0,4 wobei die zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen wurde,
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier Traufhöhe von 8 m,
- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der die Hauptbaukörper errichtet werden sollen (gem. § 23 BauNVO).

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

Im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe auf den Grundstücken wurde eine zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,4 – die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO wurde ausgeschlossen) festgesetzt. Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, eine städtebaulich vertretbare und sinnvolle Größenordnung für die geplanten Einfamilienhäuser im Plangebiet zu ermöglichen, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit der Grundstücke auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dabei wurde sich an den städtebaulichen Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,4 im WA), diese aber nicht überschritten.

Topographisch verläuft das Plangebiet als relativ ebene Fläche. Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum wurde im Plangebiet eine maximale Traufhöhe (TH 8 m) festgesetzt.

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

Bei vollständiger Umsetzung der maximal zulässigen Nutzung und Überbauung der Grundstücksflächen sind insgesamt 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume anzupflanzen oder zu erhalten.
Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung aber noch auf den Flurstücken 218/14 und 218/11, der Flur 5 in der Gemarkung Ellrich festgesetzt. Hier soll, angrenzend an die neu entstehenden Wohngrundstücke, eine Streuobstwiese mit mindestens 10 einheimische, standortgerechte Obstbäume als Hochstämme angepflanzt werden. Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche anzulegen und durch ein - bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.

Gemäß der Textlichen Festsetzung § 3 (3) sind die im Plangebiet neu zu pflanzende Gehölze zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 durch einheimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist einerseits die Durchgrünung des Plangebietes, andererseits dienen diese Pflanzmaßnahmen der Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Dorfrandbereich.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan in Anlage 1) zu über 99% ausgeglichen werden.

### 6.2. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

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

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

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

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

## 7. Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße Riesenbergsiedlung erschlossen. Diese Straße ist bis zum Plangebiet mit einer Betoneindeckung sowie Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt funktionsgerecht innerhalb des Plangebietes.

Die kommunale Straße Riesenbergsiedlung ist bis Höhe Plangebiet ausgebaut.

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

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

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen. Die Überläufe sind auf den Grundstücken zu versickern.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück abzupuffern, dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die für Thüringen geltenden besonderen Bestimmungen sind dabei zu beachten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Die folgenden Hinweise aus der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Südharz“ vom 01.08.2022 sind dabei zu beachten:

- Die Überläufe der vollbiologischen Kläranlage sind auf dem Grundstück zu versickern. Dazu ist ein Versickerungsgutachten notwendig und eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- Das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die für Thüringen geltenden besonderen Bestimmungen sind bei der favorisierten Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers zu beachten. Dazu ist ebenfalls ein Versickerungsgutachten notwendig und eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- An den Verband ist ein Entwässerungsantrag zu stellen, eine Kopie des Versickerungsgutachtens und der entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse sind dem Antrag hinzuzufügen.

Das Plangebiet ist über die Riesenbergsiedlung in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

In der Stellungnahme des FG Abfallwirtschaft und Deponie des Landkreises Nordhausen vom 09.09.2022 heißt es:
„Gemäß dem beigefügten Luftbild unter 2.4 befindet sich das Grundstück bzw. der Planungsbereich am Ende einer kurzen Stichstraße (Sackgasse ohne Wendemöglichkeit). Ob eine Befahrung dieses Teilstückes durch die eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge tatsächlich und rechtlich möglich ist, ist später zu prüfen. Ansonsten sind die Abfälle an einem festgesetzten, geeigneten und zumutbaren Aufstellort bereitzustellen. Dieser befindet sich sodann entlang des „Rundweges“ der Straße Riesenbergsiedlung.“

## 8. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

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

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

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

### 8.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca.2.835 m². Die städtebaulichen Werte, die aus der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Struktur abgeleitet wurden, sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes in der Anlage 1 zu entnehmen.

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

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

## 8.3. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die erarbeitete Eingriffs- Ausgleichbilanzierung, als Bestandteil des Grünordnungsplanes, wurde auf Grundlage der Anlage zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens sowie dem Thüringer Bilanzierungsmodell erarbeitet.

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

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

Durch die in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 1.134 m², durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen:

*§ 3 (1) Im Geltungsbereich sind, je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder einheimischer Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.*

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

*§ 3 (2) Außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 218/14 und 218/11 der Flur 5, Gemarkungen Ellrich sind mindestens 10 Obstbäume (Hochstamm; Pflanzabstand der Bäume untereinander 10 m) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.*
*Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche anzulegen und durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.*

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| | ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet: | 36.270 öW |
| - | Bewertung Bestand: | - 56.580 öW |
| **=** | **Bilanz:** | **-20.310 öW** |

Externe Kompensationsmaßnahmen, außerhalb des Plangebietes, jedoch noch auf den Flurstücken 218/14 und 218/11 der Flur 5, Gemarkungen Ellrich:

| | | |
|---|---|---|
| | ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet: | 40.000 öW |
| - | Bewertung Bestand: | - 20.000 öW |
| **=** | **Bilanz:** | **20.000 öW** |

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung zu 99 % als ausgeglichen angesehen werden. Durch die Planung tritt somit keine wesentliche ökologische Verschlechterung der Bestandssituation ein und ist deshalb nicht als „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu bewerten.

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

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt durch die getroffenen textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung. Dabei werden Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen im Geltungsbereich sowie außerhalb des Geltungsbereiches, direkt angrenzend an das Plangebiet der Ergänzungssatzung, erbracht.

## 9. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Satzung keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da das in Rede stehende Plangebiet direkt an den die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ellrich angrenzt und die Erschließung gesichert ist.
Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung“ sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

## 10. Planverfasser

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

Nordhausen / Ellrich, 28. September 2022