



Stadt Ellrich

**Begründung
mit Umweltbericht**

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

Verfahrensstand:

Satzung

Nordhausen / Ellrich, April 2023

Präambel

zur Aufstellung

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

**Verfahrensstand:
Satzung**

Auftraggeber:

Stadt Ellrich
Salzstraße 8
99755 Ellrich

Ansprechpartnerin:

Bauamt
Frau Steinmetz
Tel.: (036332) 25160
E-mail: annett.steinmetz@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, 21. April 2023

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: Satzung

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	8
4. Lage und Beschreibung des Plangebietes	8
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	10
6. Inhalt der Planunterlagen	10
7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	11
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	12
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	12
8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete	12
8.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	15
8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich	16
8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Ellrich	17
8.6. Planungen benachbarter Gemeinden	17
9. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“	17
9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange	17
9.2. Artenschutzrechtliche Prüfung	20
9.3. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	21
9.3.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	21
9.3.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	21
9.3.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	22
9.3.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	23
9.3.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	23
9.3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	24
9.4. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	25
9.5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	26
9.6. Hinweise zum Planvollzug	26
9.7. Vorhaben- und Erschließungsplan	26
10. Erschließung	27
11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	28
12. Kosten und Finanzierung der Planung	28
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB	29
13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht	29
14. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	30
14.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele	30
14.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans	32
14.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	32
14.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	32
14.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	33
14.2.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	34
14.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	34
14.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)	35
14.2.7. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	36
15. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	36

15.1.	Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	36
15.2.	Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	37
16.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	38
16.1.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	38
16.2.	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	38
16.3.	Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung	39
16.4.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	40
16.5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung	40
16.5.1.	Grenzen des Untersuchungsraumes	40
16.5.2.	Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens	40
16.5.3.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	40
16.5.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung	41
16.5.5.	Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet	41
16.5.6.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	44
16.5.7.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins	45
16.5.7.1.	Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)	45
16.5.7.2.	Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren	46
16.5.7.3.	Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren	47
16.5.8.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen	48
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	48
16.5.10.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	48
16.5.11.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	48
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	48
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	48
16.5.14.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe	48
16.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	49
16.7.	In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	49
17.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung	49
18.	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	49
19.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	49
20.	Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung	49
21.	Planverfasser	49
Teil III – Grünordnungsplan		50
22.	Beschreibung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen	50
23.	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	53

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 liegt im „Drei-Länder-Eck“ und 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 Hohnsteinischen 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. ...“

Rothesütte lag bis 1990 im Grenzgebiet der DDR zur BRD.

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

Die Service Gesellschaft Landkreis Nordhausen mbH plant, nördlich der Ortslage Rothesütte im Bereich der ehemaligen Grenzkompagnie, den Neubau eines Aussichtsturmes, die Umnutzung der bestehenden Gebäude der ehemaligen Grenzkompagnie 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 sagemumwobene 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 Ausstellungsbereich 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.

Am 3. Oktober 2022 erfolgte der Spatenstich als Baustart des Projektes. Auf der Internetseite des Hexenreiches www.harzer-hexenreich.de heißt es dazu:

„Spatenstich im Harzer Hexenreich

3. Oktober 2022

Der Landkreis Nordhausen hat jetzt den Baustart für das Harzer Hexenreich in Rothesütte mit zahlreichen Gästen gefeiert. Landrat Matthias Jendricke und der Thüringer Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee haben die Bedeutung dieses touristischen Infrastrukturprojekts im nördlichsten Ort Thüringens im Harz hervor.

„Mit dieser außergewöhnlichen und authentischen Touristenattraktion, mit der wir den Südharz als überregional bedeutende Urlaubsdestination weiter ausbauen wollen“,

so Wolfgang Tiefensee. Der Zeitpunkt für den Spatenstich des Vorhabens im Dreiländereck, direkt an der einstigen innerdeutschen Grenze, sei gut gewählt – passend zur bundesweiten Feier zum Tag der Deutschen Einheit in der Thüringer Landeshauptstadt, so der Minister. Das Land fördert das Vorhaben mit rund 6,2 Mio. Euro. Landrat Matthias Jendricke dankte dem Wirtschaftsministerium für die Unterstützung.

„Wir wollen mit dem Harzer Hexenreich ein attraktives Ausflugs- und Reiseziel schaffen und damit einen weiteren Anlaufpunkt für die Gäste im Harz. Gerade im Thüringer Teil des Harzes besteht noch Ausbaupotential für die touristische Entwicklung und da wollen unseren Beitrag leisten.“

Mit der Welt der Hexen wird in diesem Vorhaben ein regionaltypisches, sehr bekanntes Thema des Harzes aufgegriffen: Gebaut wird der größte Hexenbesen der Welt. Eine interaktive, erlebnisorientierte Ausstellung im Erdgeschoss des Turms wird die Geschichte aufgreifen und die Gäste auffordern, weiter in die Welt der Hexen und Magie einzutauchen und selbst zu „zaubern“. Nicht zuletzt ermöglicht diese multimediale Ausstellung eine attraktive ganzjährige, wetterunabhängige Nutzung des Harzer Hexenreichs. Der Aussichtsturm wird barrierefrei mit einem Lift ausgebaut und zusätzlich mit zwei Rutschen ausgestattet. Auch die Abenteuer-Erlebnis-Spielwelt im Umfeld des Turms wird passend zur Thematik Hexen und zauberhafte Welten gestaltet und insbesondere die jungen Gäste in eine magische Spielwelt entführen. Das Projektteam lässt auch eine eigene Geschichte schreiben und illustrieren, die die Entstehung des größten Hexenbesens in Rothesütte erzählt, dafür arbeitet die Service Gesellschaft mit einem Autoren und einen Zeichner aus dem Team der bekannten Abrafaxe-Reihe des Mosaik-Verlags.

Der Landkreis Nordhausen realisiert den Bau des Harzer Hexenreichs mit seiner kreiseigenen Service Gesellschaft und der inzwischen gegründeten Harzer Hexenreich Gesellschaft. ... Im Harzer Hexenreich baut die Service Gesellschaft außerdem das Gastronomie- und Übernachtungsangebot aus – in der einstigen Grenzkompanie, auf deren Gelände das Ausflugsziel direkt am Waldrand entsteht. Die Eröffnung des Harzer Hexenreichs ist im Frühjahr 2024 geplant.“

Quelle: <https://www.harzer-hexenreich.de/2022/10/03/spatenstich-im-harzer-hexenreich/> ; Zugriff 16.11.2022



Darstellung des Gesamtvorhabens, Planung: Planungsbüro Götze, Nordhausen

Aus den nachstehend aufgeführten Gründen unterstützt die Stadt Ellrich das in Rede stehende Projekt:

- Ziel des Vorhabens ist es, ein für die Gemeinde und die Region bedeutendes touristischen Ausflugsziel auszubauen und zu erschließen und
- damit den Tourismus als Wirtschaftsfaktor zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern.
- Das Vorhaben wird im Bereich bereits vorhandener und leer stehender Gebäude und baulicher Anlagen errichtet und dient der Nachnutzung dieser baulich vorgeprägten Flächen.
- Durch das Vorhaben werden keine unberührten Landschaftsflächen in Anspruch genommen.
- Dem Entstehen einer baulichen Brache am Ortsrand von Rothesütte wird entgegengewirkt.

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 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. Auch für den Neubau des Aussichtsturmes „Hexenbesen“ sowie weitere Umnutzungsanträge ist eine Baugenehmigung nach § 35 (2) BauGB in Aussicht gestellt worden. Diese kann allerdings erst erteilt werden, wenn eine geordnete verkehrliche Erschließung des Gesamtprojektes nachgewiesen werden kann.

Mit dem in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 soll deshalb die Grundlage für den Ausbau einer neuen öffentlichen Straße zur Anbindung des Standortes an die Bundesstraße B4 geschaffen werden. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes stellt damit die Voraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit und Umsetzung des Gesamtprojektes dar.

Da das Gesamtprojekt von der Servicegesellschaft des Landkreises Nordhausen mbH als Eigengesellschaft des Landkreises geplant und umgesetzt wird und für die Realisierung des Vorhabens erhebliche Fördermittel des Landes Thüringen bereitgestellt werden, sieht die Stadt Ellrich die Sicherheit der Projektumsetzung als

gewährleistet an. Seitens der zuständigen Behörden des Landkreises wurden außerdem bereits erforderliche Genehmigungen zum Ausbau bzw. der Umnutzung einzelner Gebäude des Standortes erteilt. Die Genehmigung des Neubaus des Hexenbesens (Aussichtsturm) sowie weiterer Nutzungen auf den Flächen wurde in Aussicht gestellt, wenn die Voraussetzungen einer entsprechend der geplanten Nutzung dimensionierten verkehrlichen Anbindung des Standortes gegeben sind.

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtungen im Außenbereich erfolgt für die einzelnen Vorhaben ganz konkret im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Der dafür bereits erarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan beinhaltet darüber hinaus auch die entsprechende Bilanzierung des, durch den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich“ zu erwartenden Eingriffes sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Dieser LBP wurde der Begründung in der Anlage 03 beigelegt.

Genehmigungen nach anderen Fachgesetzen, wie z.B. die „Forstbehördliche Genehmigung zur Änderung der Nutzungsart gemäß § 10 Thüringer Waldgesetz“ für die Flächen des geplanten Aussichtsturmes und des Spielplatzes liegt mit Bescheid vom 29.10.2021 vor.

Aus diesem Grund ist es aus Sicht der Stadt Ellrich nicht erforderlich, die Flächen des Gesamtprojektes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen, da städtebaulich kein Planungserfordernis besteht. Die Stadt Ellrich hat über die, nach § 35 (2) BauGB genehmigungsfähigen Vorhaben keine weiteren eigenen Planungsabsichten, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern. Dieser soll daher nur für die städtebauliche Sicherung der geordneten verkehrlichen Erschließung erstellt werden.

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. 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 müNNH 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 „Harzer Hexenreich“ mit den hier vorhandenen (Hotel) und geplanten Gebäuden (Funktionsgebäude, Aussichtsturm, Erlebniswelt).



Lage des Plangebietes sowie des Standortes „Harzer Hexenreich“ nördlich der Ortslage Rothesütte



Abgrenzung des Plangebietes

Quelle- Luftbilder: 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 (ThürLPIG)
- 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 Wassergesetz (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 – Verfahrensvermerke**
- 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).

Die Stadt Ellrich verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes prinzipiell entwickelt werden.

Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 09.08.2022 bis 12.09.2022 durchgeführt. Mit Schreiben vom 22.07.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig gem. § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.09.2022 gebeten. Nach Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung des Planentwurfes.

Die Inhalte des Planentwurfs mit Stand November 2022 wurde in der Sitzung des Stadtrates Ellrich vom 12.12.2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte daraufhin mit Schreiben vom 09.01.2023 mit der Fristsetzung zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 17.02.2023.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 durchgeführt.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden insbesondere seitens des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr, Region Nord, verschiedene Bedenken hinsichtlich der Ausdehnung des Vorhabengebietes innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG sowie zum Umgang mit der bereits bestehenden Zufahrt des Standortes von der B4 geäußert. Zur Klärung dieser Themen sowie von weiteren Fragen zur Bereitstellung von zusätzlichen Besucherparkplätzen außerhalb des Standortes „Harzer Hexenreich“ sowie der geplanten Führung des Fußgängerverkehrs zum Ausflugsziel fand am 01.03.2023 ein Ortstermin mit Vertretern des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr (TLBV), der Servicegesellschaft Nordhausen, der Unteren Verkehrsbehörde, der Polizei sowie des Nordthüringer Ingenieurbüros (Planung der neuen Verkehrsanbindung) und des Stadtplanungsbüros Meißner & Dumjahn (Bebauungsplan) statt.

Im Ergebnis dieser Veranstaltung erfolgte die Überarbeitung der Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes mit dem Ziel, die Fläche des Vorhabengebietes innerhalb der Bauverbotszone soweit zu verkleinern, dass innerhalb der Bauverbotszone ausschließlich Flächen liegen, auf denen konkrete bauliche Vorhaben der Servicegesellschaft (Zaunanlagen, Pkw-Parkplätze, Trafostation, usw.) geplant sind. Alle bisher als „Erweiterungspotenzial“ festgesetzten Bereiche des Vorhabengebietes im Bereich der Bundesstraße wurden im vorliegenden überarbeiteten Entwurf zurückgenommen. Ziel ist es, den Bebauungsplan unter Zustimmung des TLBV zur Rechtskraft zu führen. Damit wäre gem. § 9 (7) FStrG, nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, für Vorhaben die innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone liegen die Zustimmung des TLBV nicht mehr erforderlich.

Die erneute Betroffenenbeteiligung fand im Zeitraum vom 15.03.2023 bis 21.04.2023 statt.

Im Ergebnis kann der Stadtrat der Stadt Ellrich, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

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. Diese ist die Grundlage zur Sicherung der Erschließung für das Gesamtvorhaben. Der Nachweis der ausreichenden Erschließung des Gesamtprojektes „Harzer Hexenreich“ ist dann die Voraussetzung für die in der Folge in Aussicht gestellten Baugenehmigungen gem. § 35 (2) BauGB für weitere Einzelbauvorhaben des Gesamtvorhabens.

8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete

Naturschutzrecht

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

In der Vergangenheit befanden sich die Flächen der 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 wurde mit Erlass der vierten Verordnung zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Südharz“ vom 03.11.2022 (Az.: 5070-32-8626/26-1, ThürStAnz Nr. 48/2022, S. 1448-1449) abgeschlossen und wirksam. Damit liegen für die Flächen des tatsächlichen Standortes „Harzer Hexenreich“ nicht mehr innerhalb des LSG „Südharz“.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Anbindung Harzer Hexenreich“ wurden jedoch auch Flächen des nördlich angrenzenden Waldes (Flurstück 49/12 der Flur 1 Gemarkung Rothesütte) einbezogen, die nach wie vor dem LSG „Südharz“ zugeordnet werden. Die neue Grenze des LSG, die durch den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes verläuft, wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.02.2023 heißt es dazu:

„... Maßnahmen i.S. § 56 Abs. 5 ThürNatG sowie gem. § 56 Abs. 4 1. HS ThürNatG i.V.m. Nr. II.1 der Unterschutzstellungsverordnung vom 24.11.1960, Beschl.-Nr. 198-70/60, bedürfen der Erlaubnis. Maßnahmen i.S. § 56 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 ThürNatG sind verboten und bedürfen einer Befreiung i.S. § 67 BNatSchG. ...

... Entsprechend der zur Verfügung stehenden Unterlagen werden unter Berücksichtigung des vollständigen Erhaltes von Wald i.S. § 2 ThürWaldG bei Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i.S. § 54 Abs. 4 ThürNatG verwirklicht. Für Maßnahmen i.S. § 56 Abs. 5 ThürNatG sowie gem. § 56 Abs. 4 1. HS ThürNatG i.V.m. Nr. II.1 der Unterschutzstellungsverordnung vom 24.11.1960, Beschl.-Nr. 198-70/60, ist die Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Die Erteilung notwendiger Erlaubnisse wird in Aussicht gestellt.“

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. Diese Maßnahme ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben (Maßnahme A6 / Anlage 3 der Begründung) beschrieben.

Im Vorfeld des Baugenehmigungsantrages sowie der späteren Errichtung des Aussichtsturmes (Hexenbesen) sowie des Spielbereiches am Turm erfolgte die Beantragung der Nutzungsartenänderung der betroffenen Waldflächen in einer Ausdehnung von 3.600 m². Die erforderliche „Forstbehördliche Genehmigung zur Änderung der Nutzungsart gemäß § 10 Thüringer Waldgesetz“ für die Flächen des geplanten Aussichtsturmes und des Spielplatzes liegt bereits mit Bescheid vom 29.10.2021 vor. Als Waldersatz erfolgt die Neuaufforstung einer ca. 5.400 m² großen Fläche als Hartholzaue im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Riethfeld“ der Stadt Heringen erfolgen. Diese Ausgleichsmaßnahme ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben (Maßnahme E3 / Anlage 3 der Begründung) beschrieben.

Bodenschutz/Altlasten

Teile des Plangebietes (Flurstücken 306/2 und 338/102, Flur 2, Gemarkung Rothesütte) sind nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung mit als altlastverdächtige Flächen (ALVF) i.S.v. § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) mit folgenden Bemerkungen erfasst:

Bemerkungen zur Fläche A00571

Bei der Ablagerung handelt es sich hauptsächlich um Bauschutt, Erdaushub mit geringem Hausmüllanteil und Asche. Weiterhin wurden Gartenabfälle abgelagert. Eine Gefährdung ist augenscheinlich nicht zu sehen. Zurzeit liegen keine Hinweise vor, welche Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG erforderlich machen. Baumaßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, sind hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen/organoleptischer Auffälligkeiten durch ein fachkundiges Baugrundbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Die im Rahmen der Baugrunderkundung genommenen Bodenproben und Untersuchungen nach LA-GA sind in die Dokumentation aufzunehmen und als Kurzbericht der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Danach kann geprüft werden, ob eine Löschung des Standortes aus dem Altlastenkataster erfolgen kann.

Straßenrecht

Die Flächen des Plangebietes schließen an die Bundesstraße B4 an, bzw. beziehen Flächen der Bundesstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ein. Die Flächen des Plangebietes liegen dabei außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze Rothesütte.

Dazu heißt es im Bundesfernstraßengesetz (FStrG):

„§ 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. *Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ...*

(2) *Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn*

1. *bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,*

Die entsprechenden Abstandsflächen der Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG sowie Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) Nr. 1 FStrG wurde in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 nachrichtlich übernommen. Zusätzlich dazu erfolgte die Aufnahme einer textlichen Festsetzung (§ 3 (2)) die regelt, dass die Errichtung baulicher Anlagen in diesen Bereichen der Zustimmung des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr Region Nord bedürfen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden insbesondere seitens des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr, Region Nord, verschiedene Bedenken hinsichtlich der Ausdehnung des Vorhabengebietes innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG sowie zum Umgang mit der bereits bestehenden Zufahrt des

Standortes von der B4 geäußert. Zur Klärung dieser Themen sowie von weiteren Fragen zur Bereitstellung von zusätzlichen Besucherparkplätzen außerhalb des Standortes „Harzer Hexenreich“ sowie der geplanten Führung des Fußgängerverkehrs zum Ausflugsziel fand am 01.03.2023 ein Ortstermin mit Vertretern des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr (TLBV), der Servicegesellschaft Nordhausen, der Unteren Verkehrsbehörde, der Polizei sowie des Nordthüringer Ingenieurbüros (Planung der neuen Verkehrsanbindung) und des Stadtplanungsbüros Meißner & Dumjahn (Bebauungsplan) statt.

Im Ergebnis dieser Veranstaltung erfolgte die Überarbeitung der Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes mit dem Ziel, die Fläche des Vorhabengebietes innerhalb der Bauverbotszone soweit zu verkleinern, dass innerhalb der Bauverbotszone ausschließlich Flächen liegen, auf denen konkrete bauliche Vorhaben der Servicegesellschaft (Zaunanlagen, Pkw-Parkplätze, Trafostation, usw.) geplant sind. Alle bisher als „Erweiterungspotenzial“ festgesetzten Bereiche des Vorhabengebietes im Bereich der Bundesstraße wurden im vorliegenden überarbeiteten Entwurf zurückgenommen.

Ziel ist es, den Bebauungsplan unter Zustimmung des TLBV zur Rechtskraft zu führen. Damit wäre gem. § 9 (7) FStrG, nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, für Vorhaben die innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone liegen die Zustimmung des TLBV nicht mehr erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich, zusätzlich zu der neu geplanten Anbindung als öffentlich gewidmete Straße, die bisher als Zufahrt genutzte Anbindung des Geländes an die Bundesstraße B4. Diese Zufahrt soll nach erfolgtem Ausbau der neuen Anbindungsstraße, nicht mehr für den Besucher- Mitarbeiter oder Lieferverkehr zur Verfügung stehen. Künftig ist die Benutzung dieser Anbindung nur im Havariefall im Bereich der neuen Ein- und Ausfahrt (Verkehrsunfall, Pannen, etc.) zulässig und vorgesehen. Diese Zufahrt steht damit ausschließlich als Rettungszufahrt zur Verfügung.

Diese Vorgehensweise wurde seitens der Landespolizeiinspektion Nordhausen in der Stellungnahme vom 02.03.2023 gefordert sowie in der Beratung am 01.03.2023 von der unteren Verkehrsbehörde sowie dem TLBV befürwortet.

Mit Schreiben vom 03.04.2023 (Az: 43.1/43.1.50/1939/11/NDH/2023) wurde seitens des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 (8) Fernstraßengesetz hinsichtlich der im Plangebiet geplanten Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Bauverbotszone sowie der Unterschreitung der Baubeschränkungszone erteilt. Die Genehmigung erfolgte mit Auflagen und Bedingungen und mit folgendem Wortlaut:

„Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind eine Einfriedung mit Tor, die derzeit im Bestand schon vorhanden ist, innere Erschließungswege, unter anderen auch die bestehende Zufahrt, die als Rettungszufahrt dienen soll, diverse Aufbauten, wie Trafo- und Verteilerstation und Ladestationen, diverse Stützmauern, Leitungsverlegungen, eine Anzahl von Stellflächen für Besucher, die Ausgleichsfläche S 1; eine Teilfläche von B, die Ausgleichsfläche A 5 (der zu erhaltende Baumbestand) und die Ausgleichsfläche A 6 und eine neu zu errichtende Erschließungsstraße (Flurstück 58/5, Flur 1) geplant. Optional ist bei Bedarf der Bau eines PKW-Parkhauses vorgesehen.

Die geplante Einfriedung mit Tor, die inneren Erschließungswege, die Rettungszufahrt, die diversen Aufbauten, wie Trafo- und Verteilerstationen und Ladestationen, die diversen Stützmauern, die Leitungsverlegungen, die Stellflächen für Besucher, die Ausgleichsflächen S 1; eine Teilfläche von B, A 5 und A 6 und die neu zu errichtende Erschließungsstraße werden nachfolgend Anlagen und Bepflanzung genannt.

Der Unterschreitung der Bauverbotszone (20 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Bundesstraße gemäß § 9 Fernstraßengesetz) für die Anlagen und die Bepflanzung wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Seiten der Straßenbauverwaltung die Zustimmung erteilt. Gleiches gilt für die Unterschreitung der Baubeschränkungszone von 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der Bundesstraße. Für die Anlagen und die Bepflanzung wird somit gemäß § 9 Abs. 8 durch das TLBV Region Nord in Abstimmung mit dem TLBV, Sachbereich 33.1, der Stadt Ellrich eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

*Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 Fernstraßengesetz zur Unterschreitung der Bauverbotszone für die Anlagen und die Bepflanzung erfolgt gemäß § 2 Abs.3 Thüringer Bundesfern- und Landstraßen- Zuständigkeitsverordnung durch das TLBV Region Nord **unter Einhaltung nachfolgender Bestimmungen:***

Die Tatbestandsmerkmale der offenbar nicht beabsichtigten Härte und die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen wurden untersucht und abgewogen.

- Die bauliche Umsetzung der Anlagen und der Bepflanzung entlang der B 4, ist nur außerhalb des Straßenflurstücks unter Beachtung der nachbarrechtlichen Gesetzlichkeiten zulässig.*
- Hinweis: Die Grundstücksgrenze befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 bis 5,50 m (im südlichen Ausbaubereich der Bundesstraße), von 8 bis 12 m (im mittleren Ausbaubereich der Bundesstraße)*

und von 4 bis 6,50 m (im nördlichen Ausbaubereich der Bundesstraße) vom befestigten Fahrbahnrand.

- Der Abstand der Einfriedung und der geplanten Besucherstellplätze zum äußeren Rand der B4 beträgt ca. 7 bis 8 m. Einer weiteren Unterschreitung der Baugrenze wird vom TLBV Region Nord nicht zugestimmt.
- Die Ausnahmegenehmigung gilt nur für die geplanten Anlagen und die geplante Bepflanzung und für den geplanten Ausbaubereich vNk 4330050 — nNk 4330036 von ca. Stat.-km 0,241 bis ca. Stat.-km 0,554, rechts.
- Die Unterhaltung und Pflege der Bepflanzung ist durch den Vorhabenträger durchzuführen, damit die Bepflanzung nicht in das Straßenflurstück hineinwächst.
- Die Bepflanzung darf nicht sichtbehindernd für die auf die B 4 einmündenden Erschließungsstraße und Rettungszufahrt sein und sie darf den Straßenkörper, einschließlich die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen, die dem Abfluss des Oberflächenwassers dienen, nicht beeinträchtigen.
- Es sind alle zum Schutz der Straße erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs darf bei der baulichen Umsetzung und der Unterhaltung der Anlagen und Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.
- Die Ablagerung von Materialien auf der Bundesstraße und deren Nebenbereichen ist untersagt.
- Die Sauberhaltung der B 4 ist zu gewährleisten. Sollten dennoch in Folge der Pflanz- und deren Unterhaltungsarbeiten Verunreinigungen der B 4 auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.
- Die Anlagen und die Bepflanzung sind so zu errichten oder auszuführen und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Arbeiten an der Bundesstraße bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
- Von allen Ansprüchen Dritter, die infolge der Benutzung oder Herstellung, des Bestehens, der Unterhaltung, der Änderung oder der Beseitigung der Anlagen und der Bepflanzung gegen die Straßenbauverwaltung oder einen für diese tätigen Bediensteten geltend gemacht werden, hat der Vorhabenträger die Straßenbauverwaltung und den betroffenen Bediensteten freizustellen.
- Der Vorhabenträger hat gegen den Träger der Straßenbaulast keinen Ersatzanspruch für die auf seine Kosten errichteten Anlagen und Bepflanzung, bei Widerruf oder Sperrung, Änderung oder Einziehung der Straße.
- Ist für die bauliche Errichtung der Anlagen und für die Ausführung der Bepflanzung eine behördliche Genehmigung, Erlaubnis oder dgl. nach anderen Vorschriften oder eine privatrechtliche Zustimmung Dritter erforderlich, so hat sie der Vorhabenträger einzuholen. Über das Vorhandensein von Leitungen hat sich der Vorhabenträger kundig zu machen.
- Für die Anbindung der neu zu errichtenden Erschließungsstraße an die B 4, einschließlich des erforderlichen Ausbaus auf der B 4 wird zwischen der Straßenbauverwaltung, dem Vorhabenträger und der Service Gesellschaft Landkreis Nordhausen mbH eine Kreuzungs- und Ablösevereinbarung geschlossen. Diese regelt die rechtlichen Belange, die Belange der Planung, des Baus und die zukünftige Unterhaltung, die Ablösung der Mehrunterhaltungskosten sowie der Kostentragung an der neuen Straßeneinmündung.
- Eine Ausführungsplanung, ein Leitungsplan und ein Markierungs- und Beschilderungsplan ist dem TLBV Region Nord rechtzeitig zur Prüfung und Bestätigung zu übergeben.
- Diese Ausnahmegenehmigung gilt nicht für ein zukünftig geplantes Parkhaus, Carports, Garagen und für Werbeanlagen.
- Ist der Bau eines Parkhauses, Carport, Garagen innerhalb der Bauverbotszone oder die Aufstellung von Werbeanlagen gemäß § 9 Fernstraßengesetz notwendig, ist das TLBV Region Nord separat zu beteiligen. Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist dann erforderlich.“

Die genannten Bestimmungen sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten bzw. einzuhalten.

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.

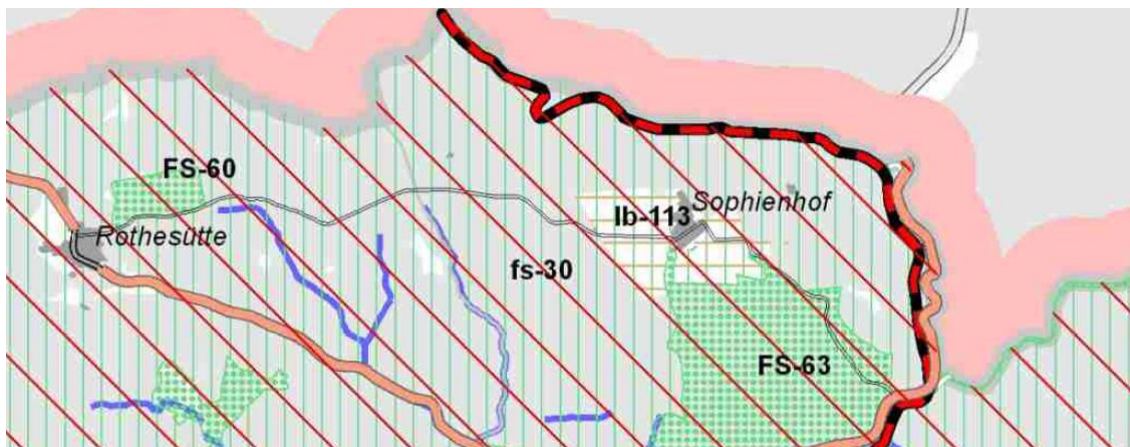
Das Gemarkungsgebiet der Gemeinde liegt im **Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Südharz einschließlich des Harzvorlandes**. Dafür wird folgender raumordnerischer Grundsatz formuliert:

„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 auszugehen, 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 „Sport / Freizeit“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO.

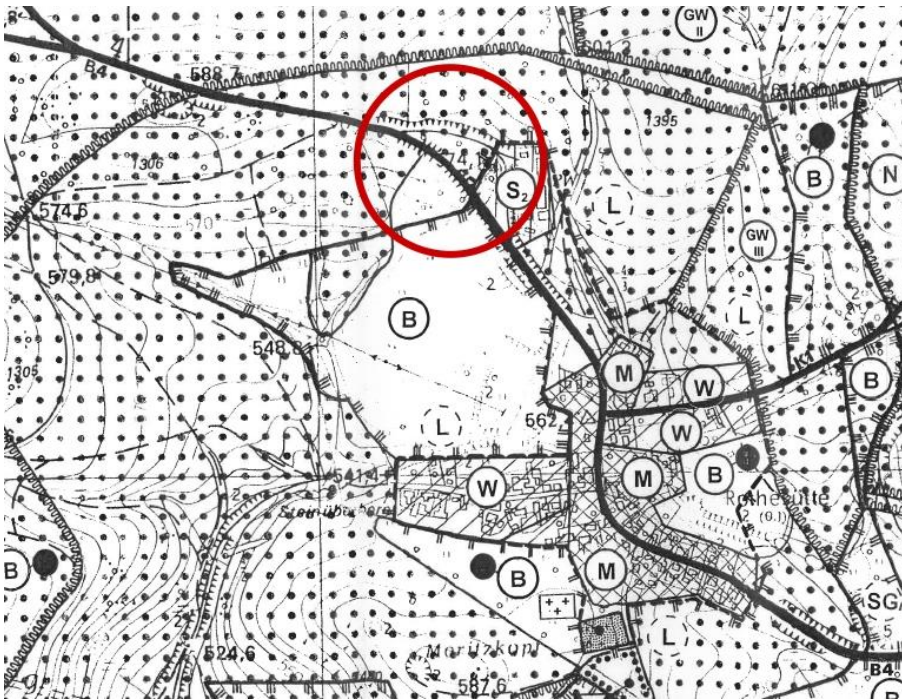
Dazu heißt es in der Begründung zum Flächennutzungsplan, dass die Nutzungen in den dargestellten Sonderbauflächen „Sport / Freizeit“ insbesondere die Freizeit- und Tourismusfunktion der Südharzregion stärken sollen. Diese Funktion wird von den geplanten Tourismusvorhaben „Harzer Hexenreich“ mit überregionaler Bedeutung erfüllt werden.

Weiterhin 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 „Sport / Freizeit“ 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 wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es kann seitens der Stadt Ellrich davon ausgegangen werden, 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. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)“ der Stadt Ellrich

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
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 Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				keine Schutzgebiete betroffen
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 Ab-

					<i>wässern erfolgt im Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt.</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes				<i>Kennzeichnung einer Teilfläche des Plangebietes als altlastverdächtige Fläche i.S.v. § 2 (6) BBodSchG</i>
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				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.</i>
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,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	x			<i>Erweiterung des Tourismus und Beherbergungspotenziales</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		x		<i>Waldumwandlung geplant, kein Entzug von Waldflächen durch Vorhaben im Plangebiet des VBP</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			<i>Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich Tourismus</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
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,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		<i>VBP kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Ellrich entwickelt werden.</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			x	Entzug von ca. 7.000 m ² 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) Bundesnaturschutzgesetz (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 Artenschutzrechtliche 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 beigelegt.

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 müNNH 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 an. 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 Grenzkompagnie 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.

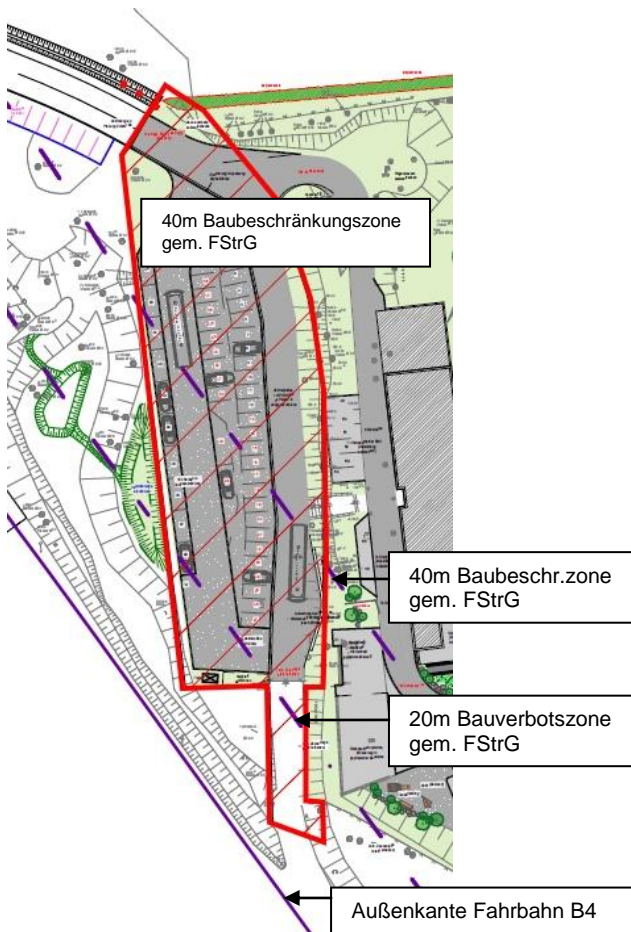
9.3.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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 bzw. Carports gem. § 12 BauNVO,
- Solar- und Solarthermieanlagen auf Dächern zulässiger baulicher Anlagen,

- Erschließungswege, Stützmauern und Einfriedungen,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für das Vorhaben „Harzer Hexenreich“,
- Werbeanlagen für das Vorhaben „Harzer Hexenreich“.



Überlagerung der Fläche des im vorhabenbez. Bebauungsplanes festgesetzten Vorhabengebietes (Baufläche) mit der Objektplanung des Besucherparkplatzes des Planungsbüros Götze, Nordhausen Stand 2022

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 vorbereitet und entwickelt werden.

Der Ausbau von Busstellplätzen für Reisbusse ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Das Tourismusvorhaben zielt auf die Gästegruppe „Familien“ und soll nicht als Busdestination für Reisegruppen entwickelt werden. Wird das Harzer Hexenreich von Bussen angefahren, werden die Besucher im Bereich des Pkw-Parkplatzes abgesetzt und den Bussen wird eine Parkmöglichkeit in der Umgebung des Vorhabens bereitgestellt. 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.

Zusätzlich dazu wurden die Flächen der bereits vorhandenen Anbindung des Standortes an die Bundesstraße 4 in die Flächen des Vorhabengebietes einbezogen. Diese ehemalige Anbindung soll, nach Ausbau der neuen Erschließungsstraße, nicht mehr für den Quell- und Zielverkehr des Hexenreiches zur Verfügung stehen. Es ist lediglich vorgesehen, diese Anbindung als Rettungszufahrt im Falle einer Havarie auf der neuen Zufahrt weiterhin vorzuhalten. Diese Vorgehensweise wurde seitens der Landespolizeiinspektion Nordhausen in der Stellungnahme vom 02.03.2023 gefordert sowie in der Beratung am 01.03.2023 von der unteren Verkehrsbehörde sowie dem TLBV befürwortet.

Im Verlauf des Planverfahrens wurde die Fläche des Vorhabengebietes verkleinert, um den Anteil der Bauflächen innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG so gering wie nötig festzusetzen. Die Flächen des nunmehr festgesetzten Vorhabengebietes umfassen aktuell ausschließlich Flächen, auf denen der Ausbau von Kfz-Stellplätzen, inneren Erschließungswegen, Nebenanlagen (Trafohäuschen) und Zaunanlagen geplant ist. Weiterhin wird im vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit vorbereitet, auf den Flächen des Vorhabengebietes ein Pkw-Parkhaus zu errichten. Dies stellt allerdings lediglich eine Option dar, sollten die ebenerdig ausgebauten Kfz-Stellplätze aufgrund der tatsächlich registrierten Besucherzahlen nicht ausreichen.

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 2.500 m² 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.

Von der Errichtung des geplanten Parkhauses ist ggf. die Bauverbots bzw. Baubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz betroffen (siehe Pkt. 8.2 der Begründung). Die entsprechenden Abstandsflächen der Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG sowie Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) Nr. 1 FStrG wurden in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 nachrichtlich übernommen um klarzustellen, dass ein Teil der Baugrenze in diese Zonen hineinragt. Zusätzlich dazu erfolgte die Aufnahme einer textlichen Festsetzung (§ 3 (2)) die regelt, dass die Errichtung baulicher Anlagen in diesen Bereichen der Zustimmung des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr Region Nord bedürfen. Die konkrete Anordnung eines künftigen Parkhauses wird im künftigen Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Mit der Festsetzung der Baugrenze erfolgt lediglich die Eingrenzung der Anordnung auf einen Teilbereich des Vorhabengebietes.

Wird diese Vorgehensweise seitens des zuständigen Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr Region Nord im Zuge des weiteren Planverfahrens akzeptiert, kann die Stadt Ellrich im Zuge der Umsetzung der Planung davon ausgehen, dass die Belange des Trägers der Straßenbaulast gem. § 9 (7) FStrG abgearbeitet wurden.

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.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Anbindung Harzer Hexenreich“ soll diese neue Anbindung an die Bundesstraße B4 planungsrechtlich entwickelt werden. Die neue Zufahrtsstraße soll, nach erfolgtem Ausbau, öffentlich als sonstige öffentliche Straße in Baulast der Stadt Ellrich gewidmet werden. Eigentümer der Straße bleibt die Servicegesellschaft des Landkreises Nordhausen.

Im Zuge der neuen Anbindung an die Bundesstraße B4 ist eine Aufweitung der Fahrbahn durch eine Linksabbiegespur erforderlich. Die neu auszubauende Zufahrt befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Rothessütte.

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 Ne-

benanlagen, 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 Planungsunterlagen durch das Nordthüringer Ingenieurbüro aus Nordhausen erarbeitet und für das verkehrsrechtliche Genehmigungsverfahren vorbereitet. Diese Entwurfsplanung ist der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Anlage 2 beigefügt worden.

Der Ausbau der neuen 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.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob vorzugsweise die Anbindung des geplanten Vorhaben an die Bundesstraße B4 über einen Ausbau der bestehenden Zufahrt der ehemaligen Grenzkompagnie zu leisten ist. Diese Planung musste aufgrund folgender Tatsachen verworfen werden:

- Das Vorhaben wird über einen erhöhten Besucherverkehr verfügen. Dazu sollen auf dem Gelände ca. 55 neue Kfz-Stellplätze ausgebaut werden. Weiterhin soll die Zufahrt mit Reisebussen befahren werden, welche die Besucher auf dem Gelände des Harzer Hexenreiches absetzen und dort auch wieder aufnehmen. Die vorhandene Zufahrt kann den Begegnungsverkehr Bus/Bus bzw. Bus/PKW aufgrund der ausgebauten Zufahrtsbreite <6m nicht gewährleisten. Eine Linksabbiegespur auf der B4 ist nicht vorhanden. Der Rückstau des Verkehrs auf der Bundesstraße kann nicht ausgeschlossen werden. Die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs kann nicht gewährleistet werden.
- Die Zufahrt kann lediglich von Fahrzeugen aus Richtung Rothesütte genutzt werden. Auf Grund der spitzwinkligen Anbindung ist die Zufahrt von Linksabbiegern aus Richtung Hohegeiß ungeeignet. Gleiches gilt für die Ausfahrt in Richtung Hohegeiß. Die Schleppkurvennachweise für den derzeitigen Ausbauzustand können nicht erbracht werden. Umfangreiche Ausbaumaßnahmen wären erforderlich, welche auf Grund der Lage der Zufahrt auch Eingriffe innerhalb des Geländes Harzer Hexenreich nach sich ziehen würden (ggf. Reduzierung der geplanten Stellflächenanzahl).
- Weiterhin ist das Sichtfeld beim Ausfahren aus der Zufahrt aufgrund des derzeit spitzwinkligen Anschlusses an die Bundesstraße in Richtung Hohegeiß deutlich eingeschränkt, was zu einer deutlichen Erhöhung des Risikos von Unfällen führen würde.

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:

- § 4 (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.*
- § 4 (2) *Der innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A1“ 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 (Bau-Tabuzone „V6“). Die Ausführung der Maßnahme hat gemäß der Ausführungen „A1“ des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Gesamtvorhaben „Harzer Hexenreich“ (Anlage 3 der Begründung zum VBP) zu erfolgen.*
- § 4 (3) *Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A5“ befindlichen teilversiegelten Flächen sind zu entsiegeln, komplett zu beräumen und als Verkehrsbegleitgrün mit Staudenflur durch natürliche Sukzession oder Ansaat mit Regio-Saatgut herzustellen. Die Ausführung der Maßnahme hat gemäß der Ausführungen „A5“ des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Gesamtvorhaben „Harzer Hexenreich“ (Anlage 3 der Begründung zum VBP) zu erfolgen.*

§ 4 (4) *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A6“ 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. Die Ausführung der Maßnahme hat gemäß der Ausführungen „A6“ des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Gesamtvorhaben „Harzer Hexenreich“ (Anlage 3 der Begründung zum VBP) zu erfolgen.*

Zusätzlich zu den im Landschaftspflegerischen Begleitplan für die Maßnahme A6 formulierten Festlegungen wurde seitens des Thüringer Forstamtes Bleicherode in der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vom 24.01.2023 angeregt, in den gestuften Waldsaum auch Bäume II. Wuchsordnung zu integrieren. Dabei ist die Abstufung 5m Krautsaum, 10m Strauchgürtel und 15m Nichtwirtschaftswald beizubehalten. Dies ist bei der Umsetzung der Maßnahme zu beachten.

Weiterhin ist zu beachten, dass innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG keine Bäume neu angepflanzt werden dürfen.

§ 4 (5) *Die Gehölze im Plangebiet sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gem. Schutzmaßnahme „S1“ vor mechanischen Beschädigungen durch den Einsatz großer Baumaschinen zu schützen.*

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 (LBP) 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 beigelegt, in den Textlichen Festsetzungen wird der Querbezug zum LBP hergestellt.

9.4. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Teile des Plangebietes (Flurstücken 306/2 und 338/102, Flur 2, Gemarkung Rothesütte) sind nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung mit als altlastverdächtige Flächen (ALVF) i.S.v. § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) mit folgenden Bemerkungen erfasst:

Bemerkungen zur Fläche A00571

Bei der Ablagerung handelt es sich hauptsächlich um Bauschutt, Erdaushub mit geringem Hausmüllanteil und Asche. Weiterhin wurden Gartenabfälle abgelagert. Eine Gefährdung ist augenscheinlich nicht zu sehen. Zurzeit liegen keine Hinweise vor, welche Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG erforderlich machen. Baumaßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, sind hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen/organoleptischer Auffälligkeiten durch ein fachkundiges Baugrundbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Die im Rahmen der Baugrunderkundung genommenen Bodenproben und Untersuchungen nach LA-GA sind in die Dokumentation aufzunehmen und als Kurzbericht der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Danach kann geprüft werden, ob eine Löschung des Standortes aus dem Altlastenkataster erfolgen kann.

Es erfolgte die Kennzeichnung der altlastverdächtigen Flächen in der Planzeichnung.

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

Die Lage des Plangebietes im „Naturpark 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.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Anbindung Harzer Hexenreich“ wurden Flächen des nördlich angrenzenden Waldes (Flurstück 49/12 der Flur 1 Gemarkung Rothesütte) einbezogen, die nach wie vor dem LSG „Südharz“ zugeordnet werden. Die neue Grenze des LSG, die durch den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes verläuft, wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.02.2023 heißt es dazu:

„... Maßnahmen i.S. § 56 Abs. 5 ThürNatG sowie gem. § 56 Abs. 4 1. HS ThürNatG i.V.m. Nr. II.1 der Unterschutzstellungsverordnung vom 24.11.1960, Beschl.-Nr. 198-70/60, bedürfen der Erlaubnis. Maßnahmen i.S. § 56 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 ThürNatG sind verboten und bedürfen einer Befreiung i.S. § 67 BNatSchG. ...

... Entsprechend der zur Verfügung stehenden Unterlagen werden unter Berücksichtigung des vollständigen Erhaltes von Wald i.S. § 2 ThürWaldG bei Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i.S. § 54 Abs. 4 ThürNatG verwirklicht. Für Maßnahmen i.S. § 56 Abs. 5 ThürNatG sowie gem. § 56 Abs. 4 1. HS ThürNatG i.V.m. Nr. II.1 der Unterschutzstellungsverordnung vom 24.11.1960, Beschl.-Nr. 198-70/60, ist die Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Die Erteilung notwendiger Erlaubnisse wird in Aussicht gestellt.“

Die Flächen des Plangebietes schließen an die Bundesstraße B4 an, bzw. beziehen Flächen der Bundesstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ein. Die Flächen des Plangebietes liegen dabei außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze Rothesütte.

Die entsprechenden Abstandsflächen der Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG sowie Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) Nr. 1 FStrG wurde in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 nachrichtlich übernommen. Zusätzlich dazu erfolgte die Aufnahme einer textlichen Festsetzung (§ 3 (2)) die regelt, dass die Errichtung baulicher Anlagen in diesen Bereichen der Zustimmung des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr Region Nord bedürfen.

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

9.6. 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.

9.7. Vorhaben- und Erschließungsplan

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.

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.

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im vorliegenden Fall gleichzeitig auch der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers liegt vor. Dieser wird dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Anlage beigelegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird kein selbstständiger Satzungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01. Die Stadt sieht es als gewährleistet an, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Vorhabenbezug ausreichend und konkret sichert.

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. Die Entwurfsplanung ist der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Anlage 2 beigelegt worden.

Die neue Zufahrtsstraße soll, nach erfolgtem Ausbau, öffentlich als sonstige öffentliche Straße in Baulast der Stadt Ellrich gewidmet werden. Die Straße verbleibt dabei im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die bereits bestehende Zufahrt zur ehemaligen Grenzkompagnie soll künftig ausschließlich als Rettungszufahrt im Havariefall zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet wird, wenn erforderlich, über den Anschluss des „Harzer Hexenreiches“ an das zentrale Netz der Trinkwasserversorgung des zuständigen Wasserverbandes Nordhausen 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 erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung von Anlagen zur Versickerung bzw. Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in ein Gewässer (Grundwasser) wird im Zuge der Umsetzung der Planung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Das dafür erforderliche Versickerungsgutachten wird zum gegebenen Zeitpunkt vorgelegt.

Die Behandlung des Oberflächenwassers der inneren und äußeren Erschließung erfolgt durch Versickerung über die belebte Bodenzone im Bereich der Böschungen und der Straßengraben. 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. Der Grundstückseigentümer hat bereits die Bereitschaft zu dieser Vorgehensweise erklärt.

Die Löschwasserversorgung wird über die Errichtung eines oder mehrerer Löschwasserbehälter mit einer Größenordnung von insgesamt 96 m³ abgesichert. Diese Behälter werden im Bereich des Harzer Hexenreiches, angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, errichtet. Die Absicherung der Errichtung dieser Löschwasserbereitstellung erfolgt im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Ellrich und dem Vorhabenträger. Die entsprechenden Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers und in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich stehen zur Verfügung.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert. Dabei können die Entsorgungsfahrzeuge sowohl die bereits bestehende Zufahrt (Betriebszufahrt) zum Harzer Hexenreich, als auch die neu auszubauende Erschließungsstraße nutzen. Ein Durchfahren des Plangebietes für Entsorgungsfahrzeuge, ohne Wendevorgang, wird sichergestellt.

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, 21.04.2023

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 BImSchG.

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 Ausstellungsbereich 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.

Aus den nachstehend aufgeführten Gründen unterstützt die Stadt Ellrich das in Rede stehende Projekt:

- Ziel des Vorhabens ist es, ein für die Gemeinde und die Region bedeutendes touristischen Ausflugsziel auszubauen und zu erschließen und
- damit den Tourismus als Wirtschaftsfaktor zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern.
- Das Vorhaben wird im Bereich bereits vorhandener und leer stehender Gebäude und baulicher Anlagen errichtet und dient der Nachnutzung dieser baulich vorgeprägten Flächen.
- Durch das Vorhaben werden keine unberührten Landschaftsflächen in Anspruch genommen.
- Dem Entstehen einer baulichen Brache am Ortsrand von Rothessütte wird entgegengewirkt.

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 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. Auch für den Neubau des Aussichtsturmes „Hexenbesen“ ist eine Baugenehmigung nach § 35 (2) BauGB in Aussicht gestellt worden. Diese kann allerdings erst erteilt werden, wenn mit dem in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 die Grundlage für den Ausbau einer neuen öffentlichen Straße zur Anbindung des Standortes an die Bundesstraße B4 vorliegt.

Da das Gesamtprojekt von der Servicegesellschaft des Landkreises Nordhausen mbH als Eigengesellschaft des Landkreises geplant und umgesetzt wird und für die Realisierung des Vorhabens erhebliche Fördermittel des Landes Thüringen bereitgestellt werden, sieht die Stadt Ellrich die Sicherheit der Projektumsetzung als gewährleistet an. Seitens der zuständigen Behörden des Landkreises wurden außerdem bereits erforderliche Genehmigungen zum Ausbau bzw. der Umnutzung einzelner Gebäude des Standortes erteilt. Die Genehmigung des Neubaus des Hexenbesens (Aussichtsturm) sowie weiterer Nutzungen auf den Flächen wurde in Aussicht gestellt, wenn die Voraussetzungen einer entsprechend der geplanten Nutzung dimensionierten verkehrlichen Anbindung des Standortes gegeben sind.

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtungen im Außenbereich erfolgt für die einzelnen Vorhaben ganz konkret im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Der dafür bereits erarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan beinhaltet darüber hinaus auch die entsprechende Bilanzierung des durch den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Anbindung Harzer Hexenreich“ zu erwartenden Eingriffes sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Dieser LBP wurde der Begründung in der Anlage 03 beigefügt.

Genehmigungen nach anderen Fachgesetzen, wie z.B. die „Forstbehördliche Genehmigung zur Änderung der Nutzungsart gemäß § 10 Thüringer Waldgesetz“ für die Flächen des geplanten Aussichtsturmes und des Spielplatzes liegt mit Bescheid vom 29.10.2021 vor.

Aus diesem Grund ist es aus Sicht der Stadt Ellrich nicht erforderlich, die Flächen des Gesamtprojektes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen, da städtebaulich kein Planungserfordernis besteht. Die Stadt Ellrich hat über die, nach § 35 (2) BauGB genehmigungsfähigen Vorhaben keine weiteren eigenen Planungsabsichten, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern. Dieser soll daher nur für die städtebauliche Sicherung der geordneten verkehrlichen Erschließung erstellt werden.

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 mÜNN 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 überwiegend Bestand an Laubsträuchern und einzelnen Bäumen an. Außerdem befindet sich im Plangebiet ein Quellbereich des südlich der Straße verlaufenden Bachnetzes bzw. Feuchtwiesengebietes. 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 Ausfahrtbereiches 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 bzw. Carports gem. § 12 BauNVO,
- Solar- und Solarthermieranlagen auf Dächern zulässiger baulicher Anlagen,
- 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 vorbereitet und entwickelt werden.

Der Ausbau von Busstellplätzen für Reisbusse ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Das Tourismusvorhaben zielt auf die Gästegruppe „Familien“ und soll nicht als Busdestination für Reisegruppen entwickelt werden. Wird das Harzer Hexenreich von Bussen angefahren, werden die Besucher im Bereich des Pkw-Parkplatzes abgesetzt und den Bussen wird eine Parkmöglichkeit in der Umgebung des Vorhabens bereitgestellt.

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.

Zusätzlich dazu wurden die Flächen der bereits vorhandenen Anbindung des Standortes an die Bundesstraße 4 in die Flächen des Vorhabengebietes einbezogen. Diese ehemalige Anbindung soll, nach Ausbau der neuen Erschließungsstraße, nicht mehr für den Quell- und Zielverkehr des Hexenreiches zur Verfügung stehen. Es ist lediglich vorgesehen, diese Anbindung als Rettungszufahrt im Falle einer Havarie auf der neuen Zufahrt weiterhin vorzuhalten.

Diese Vorgehensweise wurde seitens der Landespolizeiinspektion Nordhausen in der Stellungnahme vom 02.03.2023 gefordert sowie in der Beratung am 01.03.2023 von der unteren Verkehrsbehörde sowie dem TLBV befürwortet.

Im Verlauf des Planverfahrens wurde die Fläche des Vorhabengebietes verkleinert, um den Anteil der Bauflächen innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG so gering wie nötig festzusetzen. Die Flächen des nunmehr festgesetzten Vorhabengebietes umfassen aktuell ausschließlich Flächen, auf denen der Ausbau von Kfz-Stellplätzen, inneren Erschließungswegen, Nebenanlagen (Trafohäuschen) und Zaunanlagen geplant ist. Weiterhin wird im vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit vorbereitet, auf den Flächen des Vorhabengebietes ein Pkw-Parkhaus zu errichten. Dies stellt allerdings lediglich eine Option dar, sollten die ebenerdig ausgebauten Kfz-Stellplätze aufgrund der tatsächlich registrierten Besucherzahlen nicht ausreichen.

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 eines Pkw-Parkplatzes 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 2.500m² 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. 4.652 m² zusätzlich zu versiegelnde Grundfläche (über den Bestand hinausgehend) im Geltungsbereich planungsrechtlich zulässig ist, was im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebietes (18.799 m²) einen Anteil von 25% 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 Plangebiet 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.

Von der Errichtung des geplanten Parkhauses ist ggf. die Bauverbots bzw. Baubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz betroffen (siehe Pkt. 8.2 der Begründung). Die entsprechenden Abstandsflächen der Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG sowie Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) Nr. 1 FStrG wurde in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 nachrichtlich übernommen um klarzustellen, dass ein Teil der Baugrenze in diese Zonen hineinragt. Zusätzlich dazu erfolgte die Aufnahme einer textlichen Festsetzung (§ 3 (2)) die regelt, dass die Errichtung baulicher Anlagen in diesen Bereichen der Zustimmung des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr Region Nord bedürfen.

Wird diese Vorgehensweise seitens des zuständigen Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr Region Nord im Zuge des weiteren Planverfahrens akzeptiert, kann die Stadt Ellrich im Zuge der Umsetzung der Planung davon ausgehen, dass die Belange des Trägers der Straßenbaulast gem. § 9 (7) FStrG abgearbeitet wurden.

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. Die 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:

- § 4 (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.*
- § 4 (2) *Der innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A1“ 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 (Bau-Tabuzone „V6“). Die Ausführung der Maßnahme hat gemäß der Ausführungen „A1“ des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Gesamtvorhaben „Harzer Hexenreich“ (Anlage 3 der Begründung zum VBP) zu erfolgen.*
- § 4 (3) *Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A5“ befindlichen teilversiegelten Flächen sind zu entsiegeln, komplett zu beräumen und als Verkehrsbegleitgrün mit Staudenflur durch natürliche Sukzession oder Ansaat mit Regio-Saatgut herzustellen. Die Ausführung der Maßnahme hat gemäß der Ausführungen „A5“ des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Gesamtvorhaben „Harzer Hexenreich“ (Anlage 3 der Begründung zum VBP) zu erfolgen.*
- § 4 (4) *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A6“ ist ein Laubmischwald mit gestuften Waldsäumen, beginnend mit Waldsträuchern, neu anzulegen. Es sind standortgerechte, gebietsseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu pflanzen. Die Ausführung der Maßnahme hat gemäß der Ausführungen „A6“ des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Gesamtvorhaben „Harzer Hexenreich“ (Anlage 3 der Begründung zum VBP) zu erfolgen.*
- § 4 (5) *Die Gehölze im Plangebiet sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gem. Schutzmaßnahme „S1“ vor mechanischen Beschädigungen durch den Einsatz großer Baumaschinen zu schützen.*

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 (LBP) 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 beigelegt, in den Textlichen Festsetzungen wird der Querbezug zum LBP hergestellt.

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: 2.500 m ²	ca.	2.871 m ²	= 15,3 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnen)	ca.	3.754 m ²	= 20,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Schutz und Leitgrün)	ca.	2.980 m ²	= 15,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Pkw-Parkplatz)	ca.	180 m ²	= 0,9 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	3.078 m ²	= 16,4 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M1“	ca.	305 m ²	= 1,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M2“	ca.	236 m ²	= 1,3 %
Flächen für Wald i.V.m. Maßnahmenfläche M3	ca.	5.395 m ²	= 28,7 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca.	18.799 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 2.500 m² und Verkehrsfläche insgesamt von 6.934 m². Der Flächenanteil für die verbleibende Durchgrünung des Plangebietes beträgt 9.376 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 innerhalb des Plangebietes und zum Erhalt der Gehölzstrukturen sowie die Vereinbarung von externen Ausgleichsmaßnahmen und Sicherung der Maßnahmen 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

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 Wassergesetz (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 Landes- und Regionalplanungsebene

Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben der kommunalen Ebene

Flächennutzungsplan der Stadt Ellrich

Hinweis: 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 zu 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, die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen 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 Eingriffsausgleichsbilanzierung 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
- Stellungnahmen der Fachbehörden aus der frühzeitigen, formellen und erneuten Beteiligung gem. § 4 (1), (2) und § 4a (3) BauGB.

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, keine weiteren Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes 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.

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
<u>Schutzgüter</u>		
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	
<u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u>		
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
<u>Sonstige</u>		
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.

In der Vergangenheit befanden sich die Flächen der 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 Ausnahmeverfahren wurde mit Erlass der vierten Verordnung zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Südharz“ vom 03.11.2022 (Az.: 5070-32-8626/26-1, ThürStAnz Nr. 48/2022, S. 1448-1449) abgeschlossen und wirksam. Damit liegen für die Flächen des tatsächlichen Standortes „Harzer Hexenreich“ nicht mehr innerhalb des LSG „Südharz“.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Anbindung Harzer Hexenreich“ wurden jedoch auch Flächen des nördlich angrenzenden Waldes (Flurstück 49/12 der Flur 1 Gemarkung Rothesütte) einbezogen, die nach wie vor dem LSG „Südharz“ zugeordnet werden. Die neue Grenze des LSG, die durch den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes verläuft, wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.02.2023 heißt es dazu:

„... Maßnahmen i.S. § 56 Abs. 5 ThürNatG sowie gem. § 56 Abs. 4 1. HS ThürNatG i.V.m. Nr. II.1 der Unterschutzstellungsverordnung vom 24.11.1960, Beschl.-Nr. 198-70/60, bedürfen der Erlaubnis. Maßnahmen i.S. § 56 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 ThürNatG sind verboten und bedürfen einer Befreiung i.S. § 67 BNatSchG. ...

... Entsprechend der zur Verfügung stehenden Unterlagen werden unter Berücksichtigung des vollständigen Erhaltes von Wald i.S. § 2 ThürWaldG bei Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i.S. § 54 Abs. 4 ThürNatG verwirklicht. Für Maßnahmen i.S. § 56 Abs. 5 ThürNatG sowie gem. § 56 Abs. 4 1. HS ThürNatG i.V.m. Nr. II.1 der Unterschutzstellungsverordnung vom 24.11.1960, Beschl.-Nr. 198-70/60, ist die Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Die Erteilung notwendiger Erlaubnisse wird in Aussicht gestellt.“

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:

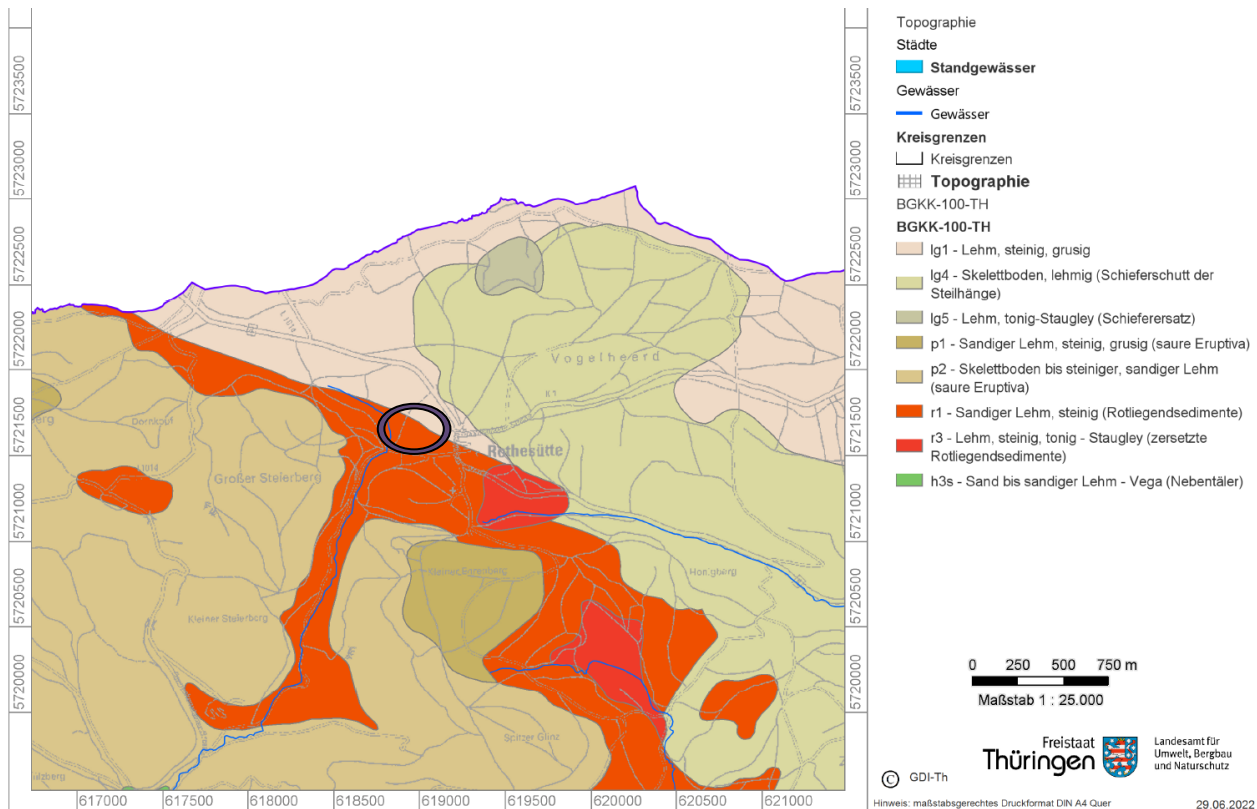
Das Plangebiet liegt in der Bodenregion Berg- und Hügelländer mit hohem Anteil an Ton- und Schluffsteinen (Quelle BÜK 200 Kartendienst des TLUBN, <http://www.tlugjena.de/kartendienste/>).

Das Plangebiet wird in der Bodengeologischen Übersichtskarte Thüringens beschrieben als:

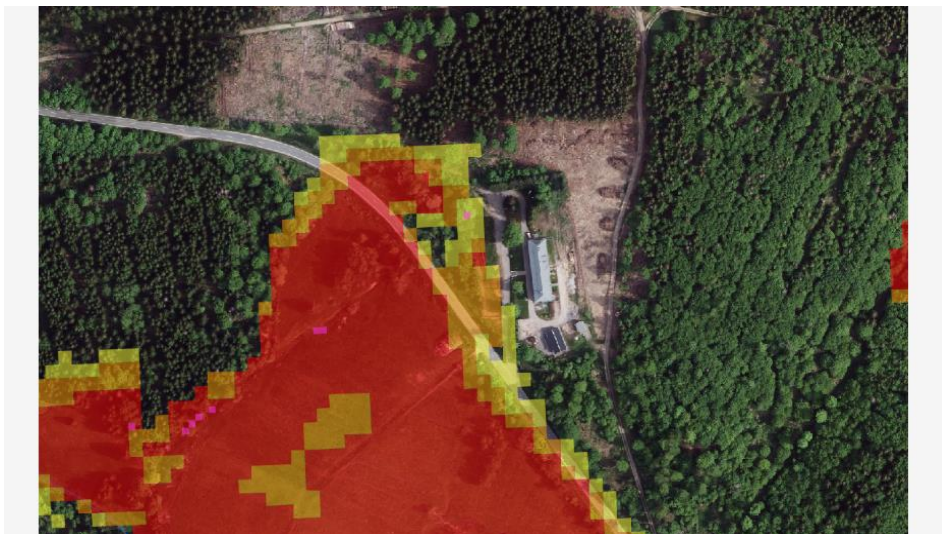
Bodengroßlandschaft: Braunerdeböden (BÜK – 400-TH)

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.

Bodenschutz/Altlasten

Teile des Plangebietes (Flurstücken 306/2 und 338/102, Flur 2, Gemarkung Rothensütte) sind nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung mit als altlastverdächtige Flächen (ALVF) i.S.v. § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) mit folgenden Bemerkungen erfasst:

Bemerkungen zur Fläche A00571

Bei der Ablagerung handelt es sich hauptsächlich um Bauschutt, Erdaushub mit geringem Hausmüllanteil und Asche. Weiterhin wurden Gartenabfälle abgelagert. Eine Gefährdung ist augenscheinlich nicht zu sehen. Zurzeit liegen keine Hinweise vor, welche Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG erforderlich machen. Baumaßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, sind hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen/organoleptischer Auffälligkeiten durch ein fachkundiges Baugrundbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Die im Rahmen der Baugrunderkundung genommenen Bodenproben und Untersuchungen nach LA-GA sind in die Dokumentation aufzunehmen und als Kurzbericht der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Danach kann geprüft werden, ob eine Löschung des Standortes aus dem Altlastenkataster erfolgen kann.

Folgende allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sind bei Baumaßnahmen zu beachten:

Nach § 4 Abs. 1 - 3 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind nachfolgende Vorsorge- und Schutzmaßnahmen bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme zu berücksichtigen:

- Beim Umgang mit Baumaschinen sowie Betriebs- und Hilfsstoffen ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in das Erdreich gelangen.
- Die Zwischenlagerung und die Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz Verordnung (BBodSchV), wenn das unbelastete Bodenmaterial am Herkunftsort wiederverwendet wird.
- Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Einwirkungen auf Grund und Boden auf das nötigste Maß beschränkt werden. Für Flächenversiegelungen (Stellflächen, Zuwegungen, etc.) wird in Abhängigkeit von der Nutzung und wasserrechtlicher Belange eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen.
- Bei der Verwendung von Recyclingbaustoffen sind die Forderungen und Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) einzuhalten.
- Abfälle und nicht verwertbare Erdstoffe sind entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu entsorgen.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befindet 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 Biotop 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 Artenschutzrechtliche 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 beigelegt.

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:

Beschränkung der Flächeninanspruchnahme (V1)

Für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme (Baustellenzufahrten, Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen) sind die vorhandenen Straßen und Wege zu nutzen.

Begrenzung der Bauzeiten (Artenschutz) (V2)

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.

Vermeidung von Kontamination (V3)

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.

Bodenschonende Bauausführung (V4)

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).

Wiederherstellung temporärer Bauflächen (V5)

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

Durch die 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. 25% 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 nachzeitigem 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 Staubbildungen.

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 über 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 6.434 m² zulässig, das sind ca. 4.652 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,
- 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, 21.04.2023

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 übernommen. 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.

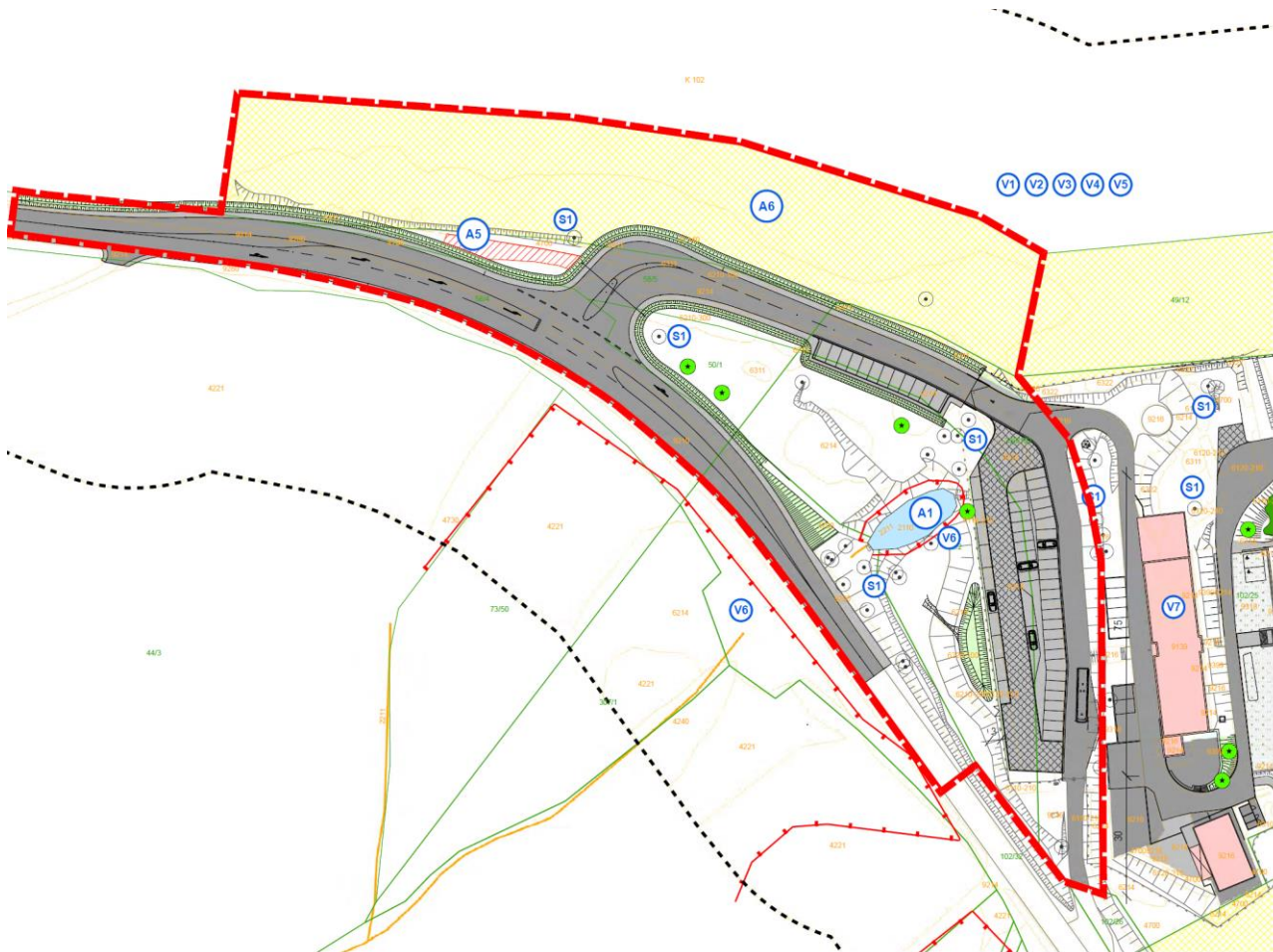


Übersicht der Biotoptypen im Bestand

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 A1), die Entsiegelung einer Teilfläche (Maßnahme A5) und der festgesetzte Waldumbau im Bereich des Flurstückes 49/12 (Maßnahme A6) dar.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann ein Ausgleich von 78% 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 Eingriffes zu erzielen, müssen zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Hier soll eine Teilfläche von 4.000m² 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:

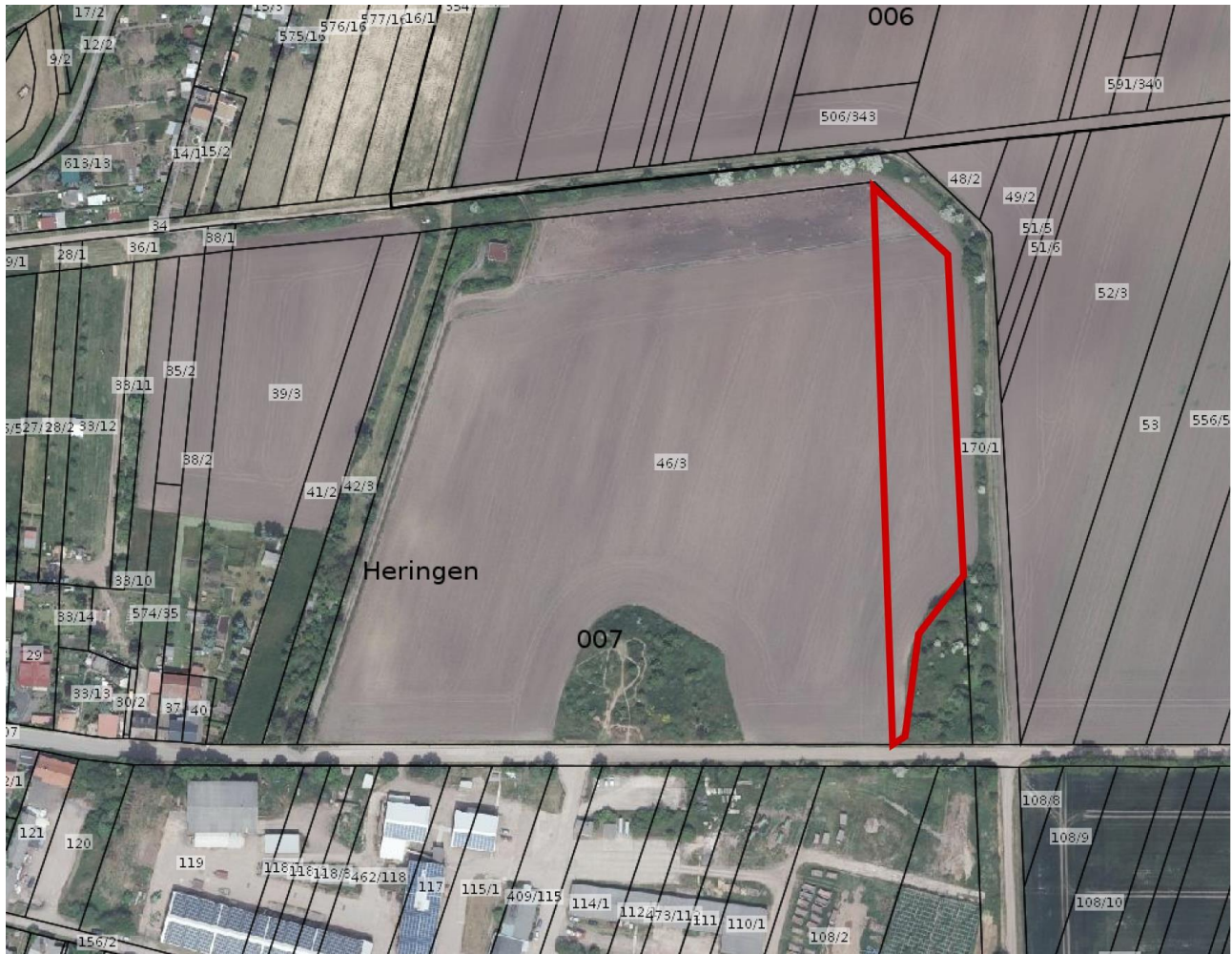
„E1 Waldfläche Heringen

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 Hartholz-Auewald 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 4.000m² dieser Aufforstungsmaßnahme kann der Eingriff durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden.

23. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Bestand							Planung						Bilanz		
Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m²		Wertpunkte		Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m²		Wertpunkte	Wertpunkte
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 2.500 m²	0	x	2.500	=	0	
9318	Scherrasen	20	x	1.433	=	28.660		9399	private Grünflächen im Vorhabengebiet	20	x	371	=	7.420	
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	2.978	=	89.340	
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	sonstiges 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 gem. Textl. Festsetzung § 4 (1)	35	x	100	=	3.500	
K601	kulturbestimmter Buchenwald	30	x	42	=	1.260	7103	Kulturbestimmter Laubmischwald mit gestuftem Waldsaum - Maßnahme A6 gem. Textl. Festsetzung § 4 (4)	35	x	5.395	=	188.825	
9214	Wirtschaftsweg unversiegelt	10	x	236	=	2.360	4700	Kraut-/Staudenfluren/Säume/Brachen in öffentlicher Grünfläche - Maßnahme A5 gem. Textl. Festsetzung § 4 (4)	30	x	236	=	7.080	
2110	Quelle, unverbaut	30	x	48	=	1.440	2110	Erhalt und Aufwertung der Quelle sowie der direkt umgebenden Flächen Maßnahme A1 gem. Textl. Festsetzung § 4 (2)	40	x	305	=	12.200	
Bilanz innerhalb des Plangebietes:				18.799		431.525					18.799		353.065	-78.460
Ausgleich kann zu 82% erbracht werden														

externe Ausgleichsmaßnahme: Aufforsten eines Stieleichen-Eschen-Ulmen-Auenwaldes in der Gemarkung Heringen, Flur 7, Flurstück 46/3														Bilanz	
Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m²		Wertpunkte		Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m²		Wertpunkte	Wertpunkte
4100	Ackerland	20	x	4.000	x	80.000		7501-703	Stieleichen-Eschen-Ulmen-Auenwald	40	x	4.000	x	160.000	
Bilanz externe Ausgleichsmaßnahme:				4.000		80.000					4.000		160.000	80.000	
Gesamtbilanz:				22.799		511.525					22.799		513.065	+ 1.540	
Ausgleich kann zu 100% erbracht werden															