STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Gemeinde Breitenworbis

Begründung
zur Ergänzungssatzung Nr. 10
„Kleine Linde“ (OT Bernterode)

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Breitenworbis, November 2025

Präambel

zur Aufstellung

der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) der Gemeinde Breitenworbis

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: Entwurf November 2025

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stadt / Gemeinde: VG „Eichsfeld Wipperaue“
Gemeinde Breitenworbis

Ansprechpartnerin: Bauamt
Frau Fusch
Tel.: (036074) 77-160
E-Mail: fusch@eichsfeld-wipperaue.de

Auftragnehmer städtebaulicher Teil: 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: Isabelle Claus
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Auftragnehmer Eingriffsbeurteilung: Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 036 01 / 799 292 -0
Email:info@pltweise.de

Ansprechpartnerin: Friederike Stelter

Nordhausen / Breitenworbis 13.11.2025

Begründung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

zur Aufstellung Ergänzungssatzung Nr. 10
„Kleine Linde“ (OT Bernterode)
der Gemeinde Breitenworbis

Stand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Träger und Behörden öffentlicher Belange
gemäß § 3 (2) / 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeiner Teil ... 3
1.1. Angaben zur Gemeinde Breitenworbis ... 3
1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung ... 4
1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur ... 6
1.4. Planunterlagen ... 6
1.5. Begriffsdefinitionen ... 6
1.6. Planverfahren ... 7
2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen ... 7
2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht ... 7
2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ... 7
2.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ... 9
2.4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenworbis ... 9
2.5. Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Breitenworbis ... 9
2.6. Planungen benachbarter Gemeinden ... 10
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung ... 10
4. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ... 12
5. Artenschutzfachliche Ausführungen ... 12
6. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ... 12
7. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB ... 12
7.1. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB ... 12
7.2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO) ... 15
7.3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB ... 15
8. Erschließung ... 15
9. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege ... 16
9.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung ... 16
9.2. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB ... 16
9.3. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft ... 16
9.4. Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ... 17
9.5. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB ... 17
10. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung ... 18
11. Planverfasser ... 18

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Eingriffsbeurteilung zur Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) der Gemeinde Breitenworbis

1. Allgemeiner Teil

1.1. Angaben zur Gemeinde Breitenworbis

Lage im Raum
Breitenworbis ist eine Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld-Wipperaue“ im Landkreis Eichsfeld des Bundeslandes Thüringen. Die Gemeinde liegt südlich des Höhenzuges Ohmgebirge/Bleicheröder Berge, in einer Höhenlage zwischen 200 müNHN (Ortslage Breitenworbis) und 470 müNHN (Himberg/Ohmgebirge).

„Die Gemeinde Breitenworbis besteht aus zwei Ortsteilen - Breitenworbis und Bernterode - und zählt mit 3.500 Einwohnern zu den größten Gemeinden des Landkreises Eichsfeld. Sie beherbergt den Verwaltungssitz der Verwaltungsgemeinschaft "Eichsfeld- Wipperaue". Durch die Gemeinde fließt der Rhin, der am Fuße des Ohmgebirges entspringt und bei Bernterode in die Wipper mündet.
Die reizvolle Landschaft des Dorfes wird geprägt durch die bewaldeten Höhenzüge des Ohmgebirges, der Harburg und des Hubenberges. Sehenswürdigkeiten der Gemeinde sind die unter Denkmalschutz stehende Gewölbemalerei der katholischen St. Vitus-Kirche, mit deren Bau im Jahre 1681 begonnen wurde, und viele gut erhaltene Fachwerkhäuser. Eine Vielzahl von Gaststätten, Gemeindesaal und Festplatz laden zum Verweilen ein. Als Freizeitanlagen verfügt die Gemeinde über einen Sportplatz, eine Sporthalle und einen Hundesportplatz. Weiterhin ist auch das Vereinsleben in der Gemeinde sehr ausgeprägt. (Vereine und Verbände)“ Quelle: https://www.eichsfeld-wipperaue.de/mitgliedsgemeinden/breitenworbis/, Zugriff: 19.06.2025

In der Gemeinde Breitenworbis befindet sich der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Eichsfeld-Wipperaue.

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -Gemeinden sind:
- im Westen die Gemeinde Kirchworbis (VG Eichsfeld-Wipperaue) und die Stadt Leinefelde-Worbis
- im Norden die Gemeinde Haynrode
- im Osten die Gemeinde Buhla (VG Eichsfeld-Wipperaue) und die Gemeinde Sollstedt (Landkreis Nordhausen)
- im Süden die Gemeinde Niederorschel sowie die Gemeinde Gernrode (VG Eichsfeld-Wipperaue).

Durch die Gemeinde führt die Landesstraße L3080 (Nordhausen-Leinefelde/Worbis). Außerdem verläuft die Bundesautobahn A 38 mit dem Autobahnanschluss Breitenworbis durch das Gemeindegebiet.
Der Ortsteil Bernterode verfügt über einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn, die Regionalbahnlinie Nordhausen – Heilbad Heiligenstadt.

Flächengröße und Einwohner
In der Gemeinde Breitenworbis leben mit Stand 31.12.2024 insgesamt 3.140 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist seit dem Jahr 2010, nach der Eingemeindung des Ortsteils Bernterode, leicht rückläufig.
Die Flächenausdehnung des Gemeindegebietes beträgt 2.423 ha. (Quelle: Landesamt für Statistik Thüringen)

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung
Der Gemeinde Breitenworbis wird im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Sie bedient den Grundversorgungsbereich der Gemeinden Breitenworbis sowie Buhla, Gernrode, Haynrode und Kirchworbis.

In der ersten Änderung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen (LEP 2025) wird die Gemeinde Breitworbis weiterhin die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Allgemeine Aussagen zum Ortsteil Bernterode
„Der Ortsteil Bernterode wurde 1174 erstmals urkundlich erwähnt.
Historische Fachwerkbauten und Mühlen prägen das Ortsbild. Die Katholische Kirche „St. Martin“ in der Dorfmitte wurde 1605 erbaut. Im Ortsteil Schacht befindet sich eine sehr schöne evangelische Kirche.
Der Eichsfeldwanderweg führt direkt durch den Ort. Sehenswert in Bernterode-Ort ist die Schwerdtsche Mühle am Anger 8, der Badersche Hof in der Ringstraße 14 und das Haus der Familie Höch am Anger 13. Das kulturelle Leben der Gemeinde wird von einem regen Vereinsleben geprägt. Gasthäuser und Hotels laden zum Verweilen ein.“ Quelle: https://www.eichsfeld-wipperaue.de/mitgliedsgemeinden/breitenworbis/, Zugriff: 19.06.2025

In Bernterode wohnen ca. 1.000 Einwohner. Zum 31.12.2008 betrug die Einwohnerzahl der damals noch selbstständigen Gemeinde 1.309 Einwohner (Quelle: Landesamt für Statistik Thüringen).
Die Entwicklung des Ortes ist eng mit dem Kalisalzabbau verbunden. Nördlich der Ortslage an der Landesstraße L3080 befinden sich bis heute die ehemaligen Schachtanlagen sowie die Siedlung Bernterode-Schacht.

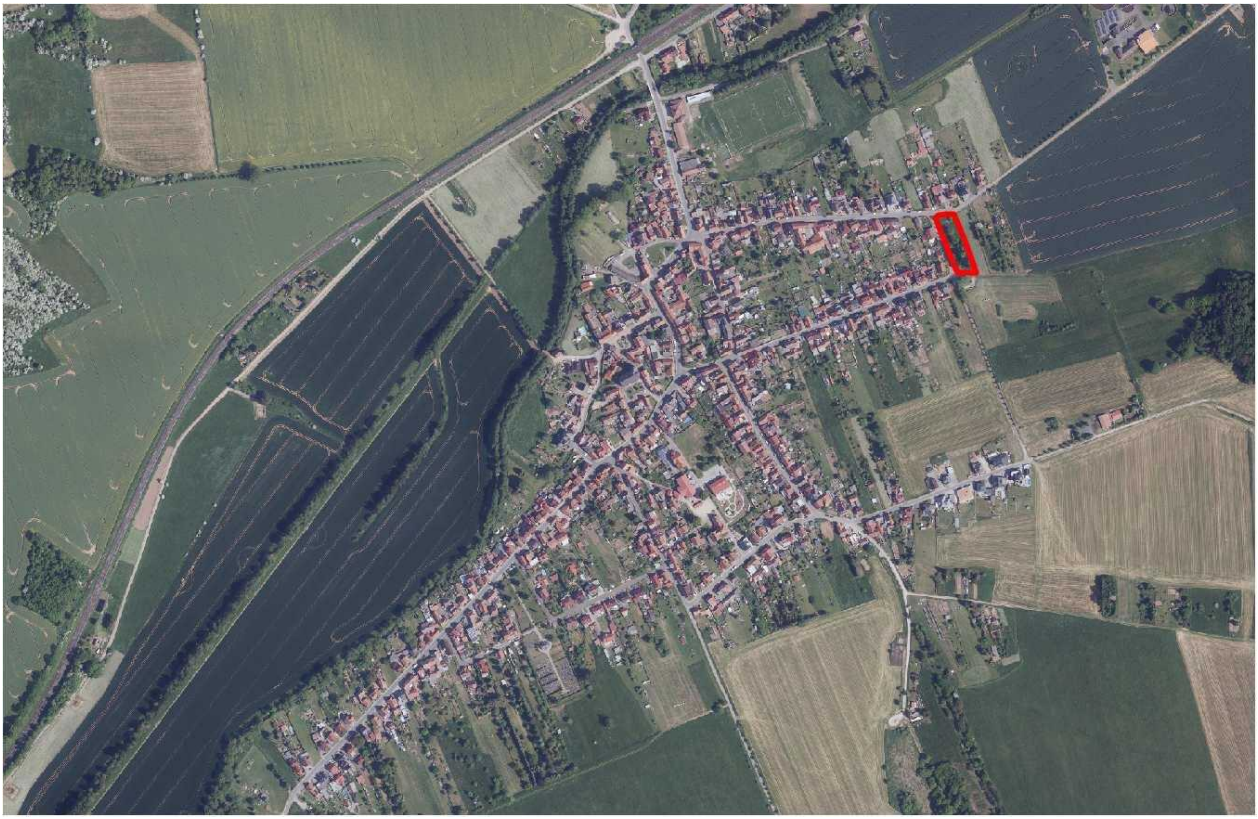
1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Gemeinde Breitenworbis wird die Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am östlichen Rand der Ortslage des Ortsteiles Bernterode gelegenen Fläche in die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ aufgestellt. Damit soll der betroffene Bereich planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden, um dort weiteres Wohnen zu ermöglichen. Ziel ist es, im Geltungsbereich der Satzung die Voraussetzungen zur Errichtung von zwei bis drei Einfamilienhäusern zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 604/3, 604/4, 604/5, 604/6 und 604/7 der Flur 2 in der Gemarkung Bernterode mit einer Fläche von ca. 2.350 m² und liegt in einer Höhenlage von etwa 262 bis 271 m üNHN.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um topografisch von Nord nach Süd ansteigendes Gelände. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit als private Gärten genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgt nicht.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die kommunale Straße „Poststraße“ mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung auf der nördlichen Straßenseite (Bebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage) an. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die kommunale Straße „Kleine Linde“ mit der, auf der westlichen Straßenseite bestehenden Wohnbebauung der Ortslage.
Östlich grenzen weitere Gartenflächen sowie Ackerflächen an das Plangebiet an. Südlich befinden sich Grünlandflächen.



Lage des Plangebietes im Osten der Ortslage Bernterode
Quelle Karte: © GDI-Th – Thüringen Viewer - https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/

Blick auf das Plangebiet von der Ecke „Poststraße/Kleine Linde“
Quelle Bild: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

Angrenzende Wohnbebauung westlich der Straße „Kleine Linde“
Quelle Bild: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Straßen „Kleine Linde“ und „Poststraße“, welche nördlich und westlich an den Geltungsbereich anschließen und die Grundstücke erschließen sind bedarfsgerecht ausgebaut.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Gemeinde Breitenworbis die Flächen des Geltungsbereiches, welche sich direkt an die bebaute Ortslage anschließen und erschlossen sind, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort planungsrechtlich vorbereiten.

Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Dabei wird die bauliche Nutzung bereits erschlossener und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren generellen baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen.

Im Übrigen stellt die geplante Bebauung eine Abrundung der Ortslage dar. Die Bebauung der Ortslage ist in diesem Bereich damit abgeschlossen. Die Gemeinde Breitenworbis plant an dieser Stelle kein weiteres Ausufern der Bebauung der Ortslage in den Landschaftsraum hinein.

1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf den folgenden Grundlagen:

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

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

1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) der Gemeinde Breitenworbis bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.000)
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweisen
- Teil 5 – Verfahrensvermerken (erst Bestandteil der Satzung)

- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) der Gemeinde Breitenworbis gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB mit allen Anlagen,
- der Eingriffsregelung zur Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) der Gemeinde Breitenworbis.

1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) der Gemeinde Breitenworbis wird im Folgenden als *„Plangebiet“* bezeichnet.

Das Plangebiet selbst besteht aus 2 Geltungsbereichen:
Geltungsbereich 1- Satzungsgebiet zur Errichtung baulicher Anlagen, *„Plangebiet 1“*
Geltungsbereich 2- Satzungsgebiet für festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, *„Plangebiet 2“.*

Die Satzung ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Breitenworbis als *„Entwurf“* zu verstehen.

1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) wird gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB, durchgeführt.

Entsprechend des Textes des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) bedarf die Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keiner Genehmigung. Die Satzung unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Eichsfeld.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist, nach durchgeführtem Planverfahren, der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) anschließend durch die Gemeinde Breitenworbis ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Ergänzungssatzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

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

2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

Der Gemeinde Breitenworbis wird im Regionalplan Nordthüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für den Grundversorgungsbereich der Gemeinden Breitenworbis, Buhla, Gernrode, Haynrode und Kirchworbis zugewiesen.

Dazu wird folgendes raumordnerische Ziel formuliert:

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

In der Begründung dazu heißt es:

„Unter den Planungsinstrumenten, die auf eine Bündelung wichtiger siedlungsstruktureller Funktionen hinwirken, ist das gestufte Netz der Zentralen Orte von ausschlaggebender Bedeutung.
Die Zentralen Orte sichern für die gesamte Planungsregion die überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen. Sie bilden damit eine wichtige Grundlage für eine gezielte Standortpolitik und für einen effektiven Einsatz der öffentlichen Mittel. Die Bündelung von Einrichtungen in Zentralen Orten ist darüber hinaus ein wichtiger Beitrag zur Einschränkung des Flächenverbrauches.

*Mit der Neuausweisung der Grundzentren wurden die bisherige Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, die Bevölkerung im Kernort und Grundversorgungsbereich (Orientierungswert aus dem **LEP, 2.2.12**: 2.000 Einwohner im Siedlungs- und Versorgungskern und 7.000 Einwohner im Versorgungsbereich) sowie infrastrukturelle Angebote des Zentrums berücksichtigt.“*

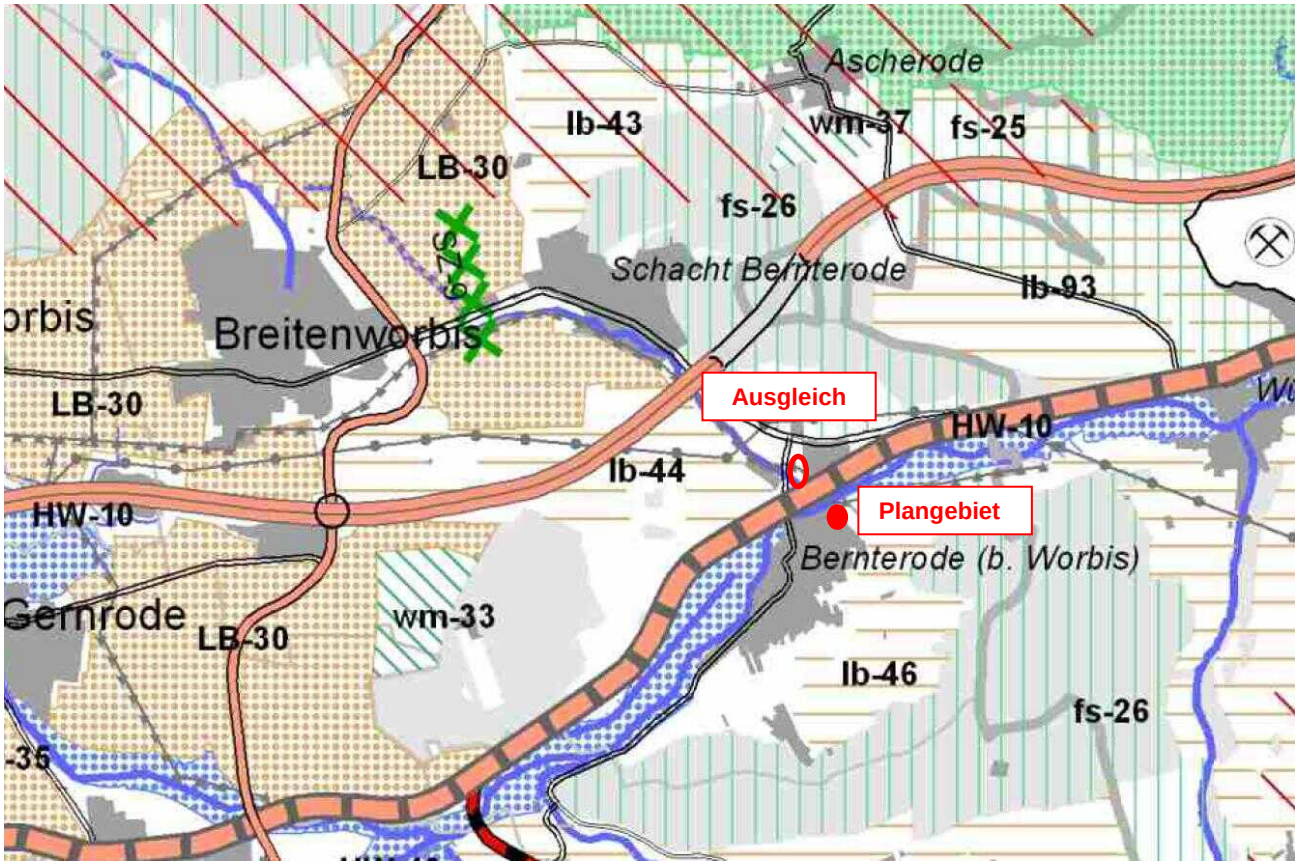
Geltungsbereich 1 ist von keinen raumordnerischen Zielaussagen oder Grundsätzen betroffen, er wird der Fläche der Ortslage zugeordnet. Auswirkungen auf angrenzende raumordnerische Aussagen können ausgeschlossen werden.

Östlich angrenzend wird in der Raumnutzungskarte des RP-NT das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung lb 46 „südöstlich Bernterode bei Worbis“ ausgewiesen. Dieses Gebiet ist allerdings von der Planung nicht betroffen. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich ausschließlich um privat genutzte Gärten, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Da es sich beim Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung lediglich um Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2.350 m² zur Arrondierung der Ortslage im Osten handelt (raumordnerisch zulässige Dimensionen für den Eigenbedarf), wird seitens der Gemeinde Breitenworbis davon ausgegangen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Planvorhaben nicht tangiert werden (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung des geplanten Vorhabens).

Geltungsbereich 2 der Ergänzungssatzung liegt im Norden der Ortslage von Bernterode zwischen der der Bahnlinie und der Landesstraße L 3080 und ist ebenfalls von keinen raumordnerischen Zielaussagen oder Grundsätzen betroffen.

Die Gemeinde Breitenworbis geht davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Ergänzungssatzung nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und die Gemeinde somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (2012)

2.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

Die Flächen des Geltungsbereiches 2, welcher für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, befinden sich innerhalb der Grünlandfläche GL45284Y02.

Die gesamte Fläche des Plangebiets 2 befindet sich in kommunalem Besitz. Wie im Luftbild ersichtlich, findet derzeit im Geltungsbereich 2 keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme (Anpflanzen eines naturnahen Feldgehöz) entstehen keine negativen Auswirkungen auf die derzeitige Grünlandfläche.

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

2.4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenworbis

Die Gemeinde Breitenworbis besitzt für den Ortsteil Bernterode keinen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem verbindliche Bauleitpläne gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden können.

Für Ergänzungssatzungen ist im Baugesetzbuch zudem keine Anpassungspflicht gemäß § 8 (2) BauGB vorgesehen, da Ergänzungssatzungen im engeren Sinn nicht unter den Begriff „Bauleitpläne“ fallen. Ergänzungssatzungen liegen im Regelfall – bedingt durch ihre enge räumliche Abgrenzung und spezifische inhaltliche Ausrichtung – innerhalb der Darstellungsschärfe der dargestellten Bauflächen in den Flächennutzungsplänen.

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

2.5. Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Breitenworbis

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

2.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die Gemeinde Breitenworbis geht davon aus, dass durch die Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert werden. Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist der § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 sowie die §§ 34 (5) und (6) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)) geändert worden ist.

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

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

Die in den räumlichen Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) der Gemeinde Breitenworbis einbezogene Flächen der Flurstücke 604/3, 604/4, 604/5, 604/6 und 604/7 der Flur 2 in der Gemarkung Bernterode werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- westlich und nördlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der Straßen „Kleine Linde“ und „Poststraße“ mit einer Prägung als Allgemeines Wohngebiet,
- Wohngebäude mit 1 bis 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die überbaute Grundstücksfläche für die Grundstücke im Bereich der Straße „Kleine Linde“ und „Poststraße“ wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,3 bis 0,4 ermittelt.

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

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

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

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) der Gemeinde Breitenworbis	betroffen	nicht negativ betroffen	nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben.
Schutzgüter			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima / Luft“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes “Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		X	
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x	
Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG		x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x	
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
Sonstige			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Die Flächen der o.a. als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden in der Eingriffsbeurteilung (Anlage 1) bewertet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Plangebietes 2.350 m², GRZ 0,4 → GR von 940 m²) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlicher sowie wasserrechtlicher Schutzgebiete.

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

Die Gemeinde Breitenworbis verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. zwei bis drei Einfamilienhäusern durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

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

5. Artenschutzfachliche Ausführungen

Durch das Planungsbüro Dr. Weise aus Mühlhausen wurde für die Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) der Gemeinde Breitenworbis eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt. Diese ist Bestandteil der Eingriffsregelung und liegt der Begründung in der Anlage 1 bei.

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

Durch die in Rede stehende Satzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene, angrenzende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und zu entwickeln. Weiterhin soll für bereits erschlossene Flächen eine bauliche Nutzung ermöglicht werden. (Plangebiet 1)

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

Die Auswirkungen der Ergänzungssatzung sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird. Die Beeinträchtigungen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 2 kompensiert.

7. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB

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

Die Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) der Gemeinde Breitenworbis besteht aus 2 Geltungsbereichen.

Geltungsbereich 1: Eingriffsgebiet – Flächen die für eine Bebauung vorgesehen sind,
Geltungsbereich 2: Ausgleichsgebiet – Flächen mit Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen der Ergänzungssatzung.

<u>Der Geltungsbereich 1</u> der Ergänzungssatzung umfasst – wie bereits ausgeführt – eine ca. 2.350 m² große Fläche der Flurstücke 604/3, 604/4, 604/5, 604/6 und 604/7 der Flur 2 in der Gemarkung Bernterode. Ziel der Ergänzungssatzung ist es, das Plangebiet 1 für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken planungsrechtlich vorzubereiten.

Diese Nutzung schließt sich an die derzeit im Westen und Norden bereits überwiegend vorhandene, angrenzende Wohnbebauung der Straßen „Kleine Linde“ und „Poststraße“ an und fügt sich künftig in die Ortslage ein, ohne Nutzungskonflikte zu erzeugen.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als private Gartenflächen mit Baumbestand genutzt.

Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung des westlich und nördlich angrenzenden Bereichs vorgeprägt, sodass dich künftige Bauvorhaben in die umgebende Struktur einfügen müssen und nunmehr folgende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Ermittlung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung zur Rechtseindeutigkeit getroffen wurden:

- zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO): GRZ von 0,4 wobei die zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig ist,
- Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 7,50m und einer Firsthöhe von 9,00m (gemäß § 18 BauNVO)
- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der die Hauptbaukörper errichtet werden sollen (gem. § 23 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Dabei wurde versucht, den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine angemessene Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.
Mit der Festsetzung der Baugrenze soll sichergestellt werden, dass sich die neu zu errichtenden Hauptbaukörper entlang der vorhandenen Straße „Kleinen Linde“ anordnen und damit den in den angrenzenden Bereichen bereits vorhandenen räumlichen Bezug der Bebauung zur angrenzenden Straße hin aufnehmen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind gem. 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe auf dem Grundstück wurde eine zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,4), mit der ausgeschlossenen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO rechtseindeutig festgesetzt. Um eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für die geplanten Einfamilienhäuser im Plangebiet zu ermöglichen, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dabei wurde sich an den städtebaulichen Orientierungswerten des § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,4 im WA), diese aber nicht überschritten.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe der Gebäude von 7,50m sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,00m soll die städtebaulich geordnete Einbindung der Hauptbaukörper in die Bebauung der Ortslage sichergestellt werden. Den künftigen Bauherren steht bei dieser Vorgabe ein gewünschter Gestaltungsspielraum zur Verfügung.
In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes wird damit gewährleistet, dass eine geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird und sich die Bebauung im Bereich der Ortsrandlage im Übergang zur Landschaft sensibel einpasst.

Den Höhenbezug stellt dafür die jeweilige Höhe der vor dem Grundstück vorhandenen Erschließungsstraße dar. Ziel ist eine relativ einheitliche Bebauung des topographisch bewegten Geländes.

Nachfolgendes Foto zeigt den Blick von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Weg bis zur Bebauung der Poststraße. Mit der Festsetzung der Baugrenze wird sichergestellt, dass die Hauptbaukörper im Bezug zur topographisch tiefer gelegenen Poststraße angeordnet werden.

Quelle Bild: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsmaßnahmen) gerecht zu werden, wurden im § 3 der Textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 (GB1 und GB 2) getroffen.

Zum Ausgleich des, durch die zulässige bauliche Nutzung und Überbauung der Grundstücksflächen des Geltungsbereiches 1 (GB 1) entstehenden Eingriffes ist innerhalb des Geltungsbereiches 1 je 200 m² in Anspruch genommenen mindestens 1 Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 3 Laubsträucher als Strauchgruppe, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, anzupflanzen.

Des Weiteren wurde die im Norden des Plangebietes 1 ein Baum zum Erhalt festgesetzt; und ist bei Abgang durch einen einheimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

Im Geltungsbereich 2 (GB2) der Ergänzungssatzung ist ein naturnahes Feldgehölz aus gebietseigenen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern umzusetzen und zu pflegen. Die Umsetzung erfolgt gemäß Maßnahmenblatt „M1“ in der Eingriffsbeurteilung. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist die Erweiterung des Lebensraumes für verschiedene Vogel- und Insektenarten im Dorfrandbereich.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gemäß Eingriffsbeurteilung vollständig ausgeglichen werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches 2 umfasst südliche Teilbereiche der Flurstücke 111/3, 112/3, 114/2, 115/3, 117/4 der Flur 2 Gemarkung Berterode mit einer Größe von 2.060 m².

Sie befindet sich in kommunalem Besitz. Eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist damit gesichert. Die Fläche befindet sich innerhalb der Grünlandfläche GL45284Y02.

Da Licht mit hohem Blauanteil viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem zieht, ist zum Schutz der Insektenarten gemäß Textlicher Festsetzung § 3 (5) der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur umzusetzen.

7.2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO)

In der Ergänzungssatzung wurden örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese betreffen die Einschränkung der Höhe der Einfriedungen im Plangebiet auf max. 1,50m. Weiterhin soll, im Sinne einer städtebaulichen Ordnung ein Einrücken der Einfriedungen auf die Grundstücke erfolgen, um den öffentlich nutzbaren Raum (Verkehrsflächen) nicht zusätzlich einzuschränken.
Weiterhin erfolgt, im Sinne einer naturnahen Gestaltung des Dorfes, der Ausschluss der Zulässigkeit von Schottergärten ohne oder von Gärten mit nur wenig Bepflanzung. Ziel ist es, trotz der Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen, das Potenzial der restlichen Flächen als Nahrungshabitat für Insekte bzw. Lebensraum für Vögel zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Auf die Festsetzung weiterer örtlicher Bauvorschriften wird verzichtet. Die Gemeinde Breitenworbis möchte den Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum für ihre Gebäude einräumen. Da sich das Plangebiet nicht innerhalb des Dorfkernes befindet, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neubebauung von maximal 2-3 Einfamilienhäusern keine städtebaulichen Missstände ausgelöst werden können. Maßgebliche baulich-räumliche Vorgaben für die Bebauung werden mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Bauweise sowie der Baugrenze getroffen.

Im Sinne einer modernen und zeitgemäßen Bebauung, die auch der Umsetzung von Konzepten für erneuerbare Energien dienen soll (Photovoltaik, Photothermie), ist somit z.B. das Ausführen von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig.

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

Erforderliche nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB von, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmälern nach Landesrecht sind derzeit nicht bekannt und werden nicht vorgenommen.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Plangebiets erfolgt über den Ausbau von Zufahrten /Anbindungen an die bereits ausgebauten kommunalen Straßen „Poststraße“ und „Kleine Linde“. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hat auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen.

Das Plangebiet wird an das zentrale Netz der Trinkwasserversorgung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwassernetz des Verbandes.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den bereits vorhandenen zentralen Kanal des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ (Schmutz- und Regenwasser).
Die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen dezentral im Plangebiet zurückgehalten und möglichst großflächig versickert werden.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch einen Anschluss des Plangebietes an das Leitungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept der Eichsfeldwerke Entsorgung GmbH eingebunden. Dabei können die Grundstücke über die bereits vorhandenen und ausgebauten kommunalen Straßen „Poststraße“ und „Kleine Linde“ angefahren werden.

9. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

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

Voraussetzung zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB ist der Tatbestand des Eingriffs nach der Legaldefinition des BNatSchG und ThürNatG.

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

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

9.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 2.350 m². Die städtebaulichen Werte, die aus der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Struktur abgeleitet wurden, sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Eingriffsbeurteilung in der Anlage 1 zu entnehmen.

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

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

9.3. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

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

Durch die in § 3 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 940, durch folgende Maßnahmen in den Geltungsbereichen 1 und 2 (GB 1 und GB 2) vollständig ausgeglichen:

§ 3 (1) Im Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung sind je angefangene 200m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, mindestens 1 Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 3 Laubsträucher als Strauchgruppe, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, anzupflanzen.

§ 3 (2) Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum im Geltungsbereich 1 ist fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch einen einheimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

§ 3 (3) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 im Geltungsbereich 2 der Ergänzungssatzung ist ein naturnahes Feldgehölz aus gebietseigenen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern umzusetzen und zu pflegen.

Die Umsetzung erfolgt gemäß Maßnahmenblatt „M1“ in der Eingriffsbeurteilung. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

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

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

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

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

	ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	35.470 öW
-	Bewertung Bestand:	- 66.220 öW
=	**Bilanz:**	**-30.750 öW**

Kompensationsmaßnahme in dem festgesetzten Geltungsbereich 2 (GB 2).

	ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	82.400 öW
-	Bewertung Bestand:	- 51.500 öW
=	**Bilanz:**	**30.900 öW**

Wertpunktdefizit:	-30.750
Kompensationsmaßnahme:	30.900
Wertdifferenz (Planung-Bestand)	**+150**

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

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

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt durch die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung. Dabei werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 (GB 1 und GB 2) der Ergänzungssatzung erbracht.

10. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

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

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Kleine Linde“ (OT Bernterode) sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

11. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen /Breitenworbis, November 2025