



Gemeinde Harztor

**Begründung Teil 1
- städtebaulicher Teil -
zum
Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“
(OT Niedersachswerfen)
ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB**

Verfahrensstand:

überarbeiteter Entwurf

zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Nordhausen / Harztor März 2026

Präambel

ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor

**Verfahrensstand: überarbeiteter Entwurf
zur erneuten Betroffenenbeteiligung § 4a (3) BauGB**

Auftraggeber:

Gemeinde Harztor
Ilgerstraße 23
99768 Harztor

Ansprechpartnerin:

Bauamt
Frau Rittel
Tel.: (036331) 37374
E-Mail: bauamt@harztor.de

**Auftragnehmer
Teil I städtebauliche Leistungen:**

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Hohenstufenstraße 23
99734 Nordhausen
Tel.: 03631 / 990919
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin:

Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

**Auftragnehmer
Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:**

Planungsbüro Dr. Weise
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
email: info@pltweise.de
Internet: <http://www.pltweise.de>

Ansprechpartnerin:

Frau Silvia Leise
Diplom Landschaftsökologin

Nordhausen/Harztor, 05.03.2026

Begründung - Teil 1 Städtebaulicher Teil

gemäß § 9 (8) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor
 ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB
 Verfahrensstand: **überarbeiteter Entwurf**
 zur erneuten Betroffenenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| 1. | Vorbemerkungen zum ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB..... | 3 |
| 2. | Allgemeine Angaben zur Gemeinde Harztor | 4 |
| 3. | Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes | 5 |
| 4. | Allgemeine Aussagen und Analyse der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Harztor | 6 |
| 5. | Auftrag und Ausarbeitung | 14 |
| 6. | Begriffsdefinitionen..... | 14 |
| 7. | Lage der räumlichen Geltungsbereiche | 14 |
| 8. | Inhalt der Planunterlagen..... | 16 |
| 9. | Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur | 17 |
| 10. | Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen..... | 17 |
| 10.1. | Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht | 17 |
| 10.2. | Schutzgebiete | 17 |
| 10.3. | Belange des Forstes..... | 18 |
| 10.4. | Belange der Landwirtschaft..... | 18 |
| 10.5. | Belange des Bodenschutzes, Altlasten | 19 |
| 10.6. | Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB..... | 19 |
| 10.7. | Flächennutzungsplan..... | 23 |
| 10.8. | Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen..... | 23 |
| 10.9. | Planungen benachbarter Gemeinden | 24 |
| 11. | Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB..... | 24 |
| 12. | Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ der Stadt Gemeinde Harztor..... | 25 |
| 12.1. | Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange | 25 |
| 12.2. | Artenschutzrechtliche Einschätzung..... | 27 |
| 12.3. | Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen..... | 28 |
| 12.3.1. | Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) | 29 |
| 12.3.2. | Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) | 30 |
| 12.3.3. | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) | 30 |
| 12.3.4. | Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) | 30 |
| 12.3.5. | Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)..... | 31 |
| 12.3.6. | Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)..... | 31 |
| 12.3.7. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)..... | 31 |
| 13. | Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) | 32 |
| 14. | Hinweise zum Planvollzug | 32 |
| 15. | Erschließung | 33 |
| 16. | Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden..... | 34 |
| 17. | Planverfasser | 34 |

Anlagenverzeichnis

| | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Erfassung des baulichen Leerstandes in der Gemeinde Harztor als Grundlage der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs, Stand 2018 |
| Anlage 2: | Allgemeine Vorprüfung gem. UVPG zur Festsetzung einer neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor, Stand 2019 |

Hinweis:

Grundlage der Begründung sind die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ der Gemeinde Harztor, Stand Satzung Dezember 2019. Diese wurden durch sachliche Ausführungen des in Rede stehenden Verfahrens ergänzt. Diese wurden zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit blau markiert.

Alle Änderungen und Ergänzungen die neu in den überarbeiteten Entwurf eingearbeitet wurden, sind rot markiert.

1. Vorbemerkungen zum ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB

Die Gemeinde Harztor hat in den Jahren 2016 bis 2019 das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) durchgeführt. Ziel war die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnungsbaustandortes für Ein- und Mehrfamilienhäuser im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Flächen Eberthof im Ortsteil Niedersachswerfen. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt von ca. 2,3 ha. Das Planverfahren wurde zum damaligen Zeitpunkt, mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.08.2016 als klassisches Planverfahren begonnen.

Mit dem, durch Artikel 6 vom 29.05.2017 geänderten Baugesetzbuch traten zu den Bebauungsplänen für Maßnahmen der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, die in einem zusätzlich aufgenommenen § 13b BauGB genannte Vorhaben hinzu.

Hierzu hieß es:

*„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*

Da der vorliegende Bebauungsplan die Kriterien des § 13b BauGB erfüllte (der Nachweis wurde unter Pkt. 9.1 der Begründung geführt) wurde das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren und damit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach §3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10a BauGB fortgeführt. Der Flächennutzungsplan wurde nach Abschluss des Planverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Der Beschluss zur Fortführung des Planverfahrens als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB wurde am 13.12.2017 durch den Gemeinderat Harztor gefasst.

Das Planverfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss vom 11.12.2021 abgeschlossen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist inzwischen der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt. Im Geltungsbereich sind bereits 5 Einfamilienhäuser errichtet worden.

Am 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgerichtes entschieden (BVerwG 4 CN 3.22), dass das beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB gegen Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 der Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-RL) der europäischen Union verstößt, da in diesen Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt, so dass allen Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zustande gekommen sind, ein „Ewigkeitsmangel“ anhaftet.

Auch das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ wurde als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB und damit ohne Umweltprüfung sowie Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Heilung des nicht unbeachtlichen Fehlers soll nunmehr ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Im ergänzenden Verfahren müssen der jeweilige Fehler durch fehlerfreie Wiederholung geheilt und die sich anschließenden Verfahrensschritte nochmals durchgeführt werden.

Der Gemeinderat Harztor hat dazu in seiner Sitzung am 05.11.2025 den Einleitungsbeschluss gefasst.

Das Planverfahren wird dabei im sogenannten „Regel- bzw. Normalverfahren“ durch Ergänzung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB in Form eines Umweltberichtes sowie einer Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplanung) durchgeführt.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ zum Allgemeinen Wohngebiet werden dabei nicht verändert. Es soll die zusätzliche Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich erfolgen.

Um die Entwicklungsgrundlage für die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet herzustellen, wird parallel zur Ergänzung des Bebauungsplanes die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Harztor durchgeführt.

Zur Vorgehensweise im, nunmehr durchzuführenden ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB wird an dieser Stelle folgendes angemerkt:

Die Gemeinde heilt mit der in Rede stehenden Ergänzung einen Fehler in der Bundesgesetzgebung. Dabei entstehen der Gemeinde durch das zusätzlich erforderliche ergänzende Verfahren erhebliche zusätzliche Kosten.

Alle Voraussetzungen zur Umsetzung des Baugebietes (komplette Erschließung, Vermessung) wurden inzwischen durch die Gemeinde, unter erheblichen finanziellen Aufwand hergestellt. Dies erfolgte auf der Grundlage des 2019 zur Rechtskraft geführten Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB, nach damals geltendem Recht, ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Das wurde im Planverfahren kommunalaufsichtlich bestätigt.

Das ergänzende Verfahren bezieht sich dabei auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan. Alle anderen städtebaulichen Gründe, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt haben (Bedarf an Wohnbauflächen, Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brache, städtebaulich geordnete Abrundung der Ortslage), wurden bisher und werden auch aktuell nicht in Frage gestellt.

Da es das städtebauliche Ziel der Gemeinde Harztor ist, die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes voranzutreiben, geht die Gemeinde davon aus, dass den Argumentationen und Begründungen aus dem Jahre 2019 auch weiterhin gefolgt werden kann.

2. Allgemeine Angaben zur Gemeinde Harztor

Am 01.01.2012 wurde durch Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Gemeinden Ilfeld und Niedersachswerfen die Gemeinde Harztor geründet.

Auf der Grundlage des Gemeindeneugliederungsgesetzes der Thüringer Landesregierung schlossen sich daraufhin am 06.07.2018 die bis dahin selbstständigen Gemeinden Harztor, Harzungen, Herrmannsacker und Neustadt/Harz zur Landgemeinde Harztor zusammen.

Das Gemeindegebiet Harztor befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im nördlichen Teil des Landkreises Nordhausen. Es liegt am Rande des Südharzes und ist von den Bergen des Vorharzes umgeben.

Die an Harztor angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Westen: Stadt Ellrich
- Norden: Stadt Oberharz am Brocken
- Osten: Gemeinde Südharz (Land Sachsen-Anhalt)
- Süden: Stadt Nordhausen.

Das Gemeindegebiet ist über die Bundesstraße B4/B81 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Außerdem liegt die Gemeinde an der Bahnstrecke Nordhausen-Northeim der Deutschen Bahn mit einem Bahnhof in Niedersachswerfen. Durch das Gemeindegebiet verläuft zusätzlich die Bahnstrecke der Harzquerbahn, welche bis Ilfeld als Straßenbahnlinie der Stadt Nordhausen verkehrt.

In der Gemeinde Harztor leben 7.328 Einwohner (Stand 30.06.2024/ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Der Landgemeinde Harztor wurde in der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogrammes 2025 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

3. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Harztor plant, im Bereich Eberthof Flächen zur Erweiterung des Wohnbauflächenpotenziales, insbesondere für den Ortsteil Niedersachswerfen, zu entwickeln. In Niedersachswerfen wohnen ca. 3.100 Einwohner, zum Zeitpunkt der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes standen lediglich 5 freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Mit der geplanten Bauflächenentwicklung sollen zusätzlich Baugrundstücke für ca. 21 Einfamilienwohnhäuser geschaffen werden.

Die Flächen des Eberthofes Niedersachswerfen stellten zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung Brachflächen aus einer ehemaligen gewerblichen Nutzung dar. Hier befanden sich auf einer Teilfläche die leerstehenden baulichen Anlagen eines ehemaligen Betriebes zur Herstellung von Gummiformteilen. Außerdem waren die baulichen Brachen aus einer aufgegebenen Wohnnutzung (Mietwohnungen) vorhanden. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgte, aufgrund der hier vorhandenen baulichen Brachen, nicht.

Ziel war und ist es weiterhin, diese Flächen durch Rückbau und Nachnutzung zu revitalisieren und den Bereich damit städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten. Mit einer Inwertsetzung brach gefallener Bereiche soll dem Grundsatz gefolgt werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Neuentwicklung des Wohnstandortes erzeugt eine Abrundung, aber kein weiteres Ausufern der Ortslage.

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. Die Gemeinde muss und sollte planerisch einschreiten, wenn die planerisierenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen.

Der in Rede stehende Standort war ursprünglich planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Aus den nachstehend aufgeführten Gründen beabsichtigt die Gemeinde Harztor für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen und **unmehr zur Wiederherstellung der Rechtsverbindlichkeit zu ergänzen**:

- zur Erweiterung des Wohnbauflächenpotenziales in der Ortslage Niedersachswerfen im Sinne des Eigenbedarfes der Bevölkerung des Ortsteiles sowie der Gemeinde Harztor,
- zur städtebaulichen Ordnung dieser Revitalisierungsmaßnahme am nördlichen Rand der Ortslage,
- um das konfliktfreie Einfügen der geplanten Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen
- zur planungsrechtlichen Sicherung des inzwischen bereits vollständig erschlossenen (Ausbau der inneren Erschließungsstraßen und Versorgungsleitungen ist abgeschlossen) und hinsichtlich einer Vermarktung als Wohngrundstücke vermessenen Plangebietes.

Ziel ist es, investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Die Gemeinde möchte insbesondere junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen und diese Familien damit langfristig als Einwohner an die Gemeinde binden.

Dabei liegt es im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Harztor, eine Arrondierung zur vorhandenen Wohnbebauung im Norden des Ortsteiles Niedersachswerfen herzustellen und eine städtebauliche Lücke, die ursprünglich planungsrechtlich als „Außenbereich“ zu bewerten war, zu schließen. Damit erfolgt eine bauliche Nachverdichtung des Gemeindegebiets auf bereits baulich vorbelasteten Flächen, ohne eine neue bauliche Entwicklung in den unverbrauchten Landschaftsraum hinein, hervorzurufen.



Luftbild mit Darstellung des Plangebietes Eberthof Niedersachswerfen zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahre 2016
Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Aus Sicht der Gemeinde Harztor wird mit der angestrebten baulichen Verdichtung, in direktem Anschluss an die Bebauung der Ortslage im Bereich August-Bebel-Ring sowie der Nutzung einer brach gefallen und bereits baulich vorbelasteten Fläche, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Gemeinde Harztor hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) beurteilt und sieht auf Grund der dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung. Der Bebauungsplan erfüllt die inhaltlichen Kriterien nach §1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Harztor (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Ausführungen zum aktuellen sowie bereits durchgeführten Planverfahren des Bebauungsplanes sind im Pkt. 1 der Begründung enthalten.

4. Allgemeine Aussagen und Analyse der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Harztor

Die im Folgenden getroffenen Aussagen in Pkt. 4 wurden aus der Begründung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“, Stand 2019 übernommen. Der damals ermittelte und begründete Wohnbauflächenbedarf ist prinzipiell aktuell nicht in Frage zu stellen. Mit der in Rede stehenden Ergänzung soll die Rechtswirksamkeit des im Jahre 2019 nach damals geltenden Recht ordnungsgemäß zustande gekommenen Bebauungsplanes wieder hergestellt werden.

Alle Voraussetzungen zur Umsetzung des Baugebietes (komplette Erschließung, Vermessung) wurden inzwischen durch die Gemeinde, unter erheblichen finanziellen Aufwand hergestellt. Dies erfolgte auf der Grundlage des 2019 zur Rechtskraft geführten Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB, nach damals geltendem Recht, ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Das wurde im Planverfahren kommunalaufsichtlich bestätigt.

Die Gemeinde heilt mit der in Rede stehenden Ergänzung einen Fehler in der Bundesgesetzgebung. Dabei entstehen der Gemeinde durch das zusätzlich erforderliche ergänzende Verfahren erhebliche zusätzliche Kosten.

Das ergänzende Verfahren bezieht sich dabei auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan. Alle anderen städtebaulichen Gründe, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt haben (Bedarf an Wohnbauflächen, Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brache, städtebaulich geordnete Abrundung der Ortslage), wurden bisher und werden auch aktuell nicht in Frage gestellt.

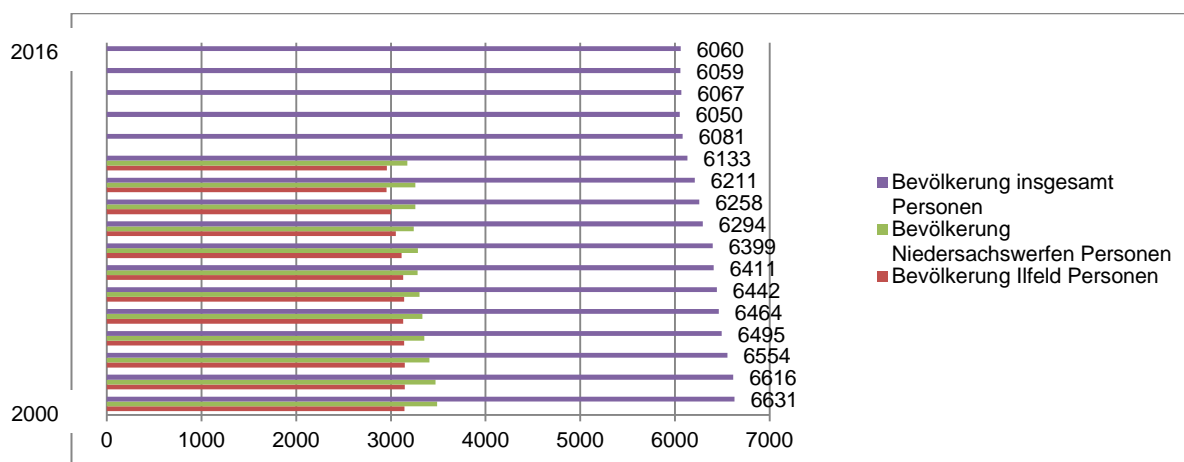
Da es das städtebauliche Ziel der Gemeinde Harztor ist, die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes voranzutreiben, geht die Gemeinde davon aus, dass den Argumentationen und Begründungen aus dem Jahre 2019 auch weiterhin gefolgt werden kann.

Die Gemeinde sieht kein Erfordernis, die Planungskosten für die erforderliche Ergänzung der Planung, die sich gem. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes auf die zusätzliche und unbestritten erforderliche Erarbeitung einer Umweltprüfung und der Festsetzung erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen bezieht, durch aufwendige zusätzliche Untersuchungen zu aktuellen Leerständen und Wohnraumpotenzialen zu erhöhen. Dieses Vorgehen erfolgt vor allem im Sinne einer sparsamen kommunalen Haushaltsführung.

Hinweis: Die im Folgenden verwendeten Zahlen beziehen sich überwiegend auf den Bestand der Gemeinde Harztor vor dem 01.07.2018, für die Ortsteile Ilfeld und Niedersachswerfen.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Harztor so zeichnet sich deutlich ab, dass die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren sich zwar insgesamt negativ entwickelt, diese Entwicklung aber mit einem Einwohnerschwund von – 8,6 % seit dem Jahre 2000 (15 Jahre) deutlich gebremst abläuft. Seit der Gründung der Landgemeinde 2012 hält sich die Einwohnerzahl auf einem stabilen Niveau.

Einwohnerzahlen der Gemeinde Harztor zum 31.12. p.a.



Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Am Bevölkerungstrend ist ablesbar, dass die für den Landkreis Nordhausen bis zum Jahre 2030 prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung von – 17,5% so nicht für die Gemeinde Harztor erwartet werden kann.

Auch die Werte der 1.regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Thüringer Landesamt für Statistik), welche der Gemeinde Harztor einen Bevölkerungsrückgang von -10,8% bis zum Jahre 2035 prognostiziert, muss aufgrund der Bevölkerungszahlen der letzten Jahre in Frage gestellt werden. So wird in der Vorausberechnung von einer Bevölkerungszahl Harztor im Basisjahr (2015) von 6.047 Einwohnern ausgegangen. Die tatsächliche Bevölkerungszahl der Gemeinde betrug zum 31.12.2015 aber 6.059 Einwohner und hat sich auf diesem Niveau stabilisiert.

Aktuell verzeichnet die Gemeinde Harztor, seit dem Zusammenschluss mit den Gemeinden Herrmannsacker, Harzungen und Neustadt im Jahre 2018, einen stetigen Bevölkerungsrückgang

Gemeinde Harztor – Bevölkerung gesamt zum 30.06. p.a.:

| | |
|------|------|
| 2019 | 7595 |
| 2020 | 7552 |
| 2021 | 7502 |
| 2022 | 7485 |
| 2023 | 7413 |
| 2024 | 7328 |
| 2025 | 7268 |

Quelle: [Thüringer Landesamt für Statistik](#), Zugriff: 05.03.2025

Dabei ist festzustellen, dass die Zahlen zwischen – 2,3% bis -11,4% pro Jahr schwanken. Diesem Rückgang kann die Gemeinde nur durch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entgegenwirken.

Die **gleichbleibenden** Anfragen junger Familien nach Wohnbauland möchte die Gemeinde Harztor in erster Linie durch eine gezielte städtebauliche Entwicklung innerhalb der Ortslagen befriedigen. Ziel der künftigen städtebaulichen Entwicklung soll es sein, insbesondere den Ortsteil Ilfeld hinsichtlich seiner Wohnfunktion zu stärken. Diese Zielausrichtung ist mit der touristischen Entwicklung des Erholungsortes vereinbar und basiert auf der naturräumlich einmaligen Lage des Ortes, der guten infrastrukturellen Anbindung (Bus, Combino) sowie der hervorragenden Ausstattung (ärztliche Versorgung, Handel, Kita, Grundschule, Seniorenbetreuung).

Für die Ortslage Niedersachswerfen ist ein geringerer Anteil an Wohnbauflächenpotenzial vorgesehen. Hier soll die die Wohnbauflächenentwicklung mit der geplanten Revitalisierung im Bereich Eberthof mittelfristig abgeschlossen werden.

Außerdem verfügt die Gemeinde Harztor seit Jahren über eine hervorragende Ausstattung mit Einrichtungen der soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge. Hier befinden sich mehrere niedergelassene Haus- und Fachärzte, zwei Grundschulen, eine Regelschule, eine bundesweit agierende berufsbildende Fachschule, Kindertagesstätten, mehrere Einrichtungen der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes, Läden für Waren des täglichen und speziellen Bedarfes sowie mehrere Lebensmittel-Vollsortimenter.

Aufgrund der guten Anbindung der Nachbargemeinden (Neustadt, Harzungen, Herrmannsacker) werden seit Jahren durch die Bürger dieser Orte die Bedürfnisse der Grundversorgung in Harztor erfüllt. Aus diesem Grund haben sich die Gemeinden Neustadt, Herrmannsacker und Harzungen, im Zuge der Gemeindegebietsreform, im Juli 2018 der Landgemeinde Harztor angeschlossen.

Dieser Umstand bestätigt die seit Jahren erfolgreich betriebene Politik einer stabilen Entwicklung der Gemeinde zu einem Ort, in dem Wohnen und Arbeiten nördlich der Stadt Nordhausen hervorragend vereinigt werden und der seit Jahren eine stabile Daseinsvorsorge für die Einwohner aufrecht erhalten kann. Dieses Vorgehen soll mit der vorliegenden Planung fortgeführt werden. Ziel ist es, den Bürgern der Gemeinde langfristig ein attraktives und verfügbares Potenzial von Bauflächen für eine Wohnnutzung in den Ortslagen anbieten zu können.

Mit der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogrammes 2025 wurde der Gemeinde Harztor die **zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums** zugeordnet. Damit übernimmt sie selbst die Grundversorgungsfunktion für ihre Ortsteile.

Wohnbauflächenpotenziale in der Ortslage Ilfeld

Vorrangig in der Ortslage Ilfeld wurden in den Jahren nach 1990 bisher 15 verbindliche Bauleitplanverfahren in Form von Bebauungsplänen oder Vorhaben- und Erschließungsplänen mit dem Ziel der städtebaulichen Vorbereitung und Entwicklung von Wohnbauflächen begonnen. Ein großer Teil dieser Planverfahren ist bis zur Rechtsverbindlichkeit geführt worden. Diese Bauflächen wurden in den letzten Jahren vollständig be-

baut. Damit besteht aus alten, rechtskräftigen Bauleitplanverfahren kein sofort bebaubares Potenzial an Wohnbauflächen in dem Ortsteil Ilfeld mehr.

Die Planverfahren der Bebauungspläne Nr. 4 „Große Wiese“, Nr. 5 „Steinfeld“ Nr. 9 „Östliche Neue Marktstraße“ sowie Nr. 6 „Schreiberwiese“ wurden nicht bis zur Rechtskraft geführt, da in den vergangenen Jahren kein Bauinteresse für die Flächen der Plangebiete bestand bzw. die Erschließung nicht gesichert werden konnte. Seitens der Gemeinde Harztor wurde wie folgt mit einer Wohnbauflächenentwicklung an diesen Standorten verfahren:

- B- Plan Nr. 4 „Große Wiese“ sowie Nr. 9 „Östliche Neue Marktstraße“ – keine Weiterführung der Bebauungsplanverfahren, Aufhebung der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan wurde als 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor bereits abgeschlossen.
- B-Plan Nr. 5 „Steinfeld“ – keine Weiterführung des Planverfahrens, das Plangebiet wurde bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht mehr als Baufläche dargestellt.
- B- Plan Nr. 6 „Schreiberwiese“ – diese Potenzialfläche soll im Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Wohnbaufläche enthalten bleiben. Eine Wiederaufnahme des Planverfahrens des Bebauungsplanes ist kurzfristig nicht vorgesehen. Das Plangebiet umfasst ein Potenzial von ca. 12 WE und eine Flächengröße von 1,4 ha.

In den Jahren 2011 - 2013 hat die Gemeinde folgende Bebauungsplanverfahren zur Vorbereitung einer entwicklungsorientierten Wohnbauflächenerweiterung der Gemeinde Harztor begonnen und abgeschlossen:

- B-Plan Nr. 14 „Obertor“ - ca. 8 WE -> siehe Graphik Nr. 1
- B-Plan Nr. 15 „Neue – Markt – Straße“ - ca. 4 WE -> siehe Graphik Nr. 2
- B- Plan Nr. 17 „Schröderstraße“ Ilfeld - ca. 5 WE -> siehe Graphik Nr. 3
- B-Plan Nr. 16 „Müllerwiese“ - ca. 7 WE -> siehe Graphik Nr. 4

Bei diesen neu entwickelten Wohnbaustandorten handelt es sich überwiegend um Standorte innerhalb der Ortslage Ilfeld, die lediglich eine Verdichtung des baulichen Bestandes der Ortslage und damit (bis auf das Baugebiet Obertor mit 8 WE) keine bauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein hervorgerufen haben. Die relativ kleinen Standortentwicklungen (5 - 7 WE/ Standort) bedingen einen relativ geringen Erschließungsaufwand, da überwiegend bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden konnten.

Auch diese Wohnbaupotenzialflächen sind mit Stand Januar 2017 fast vollständig bebaut. In der folgenden Graphik wurden diese Bereiche **rot markiert**.

Folgende Potenzialflächen sind weiterhin in der Ortslage Ilfeld vorhanden und wurden in der Graphik **gelb markiert**. Eine bauliche Entwicklung in diesen Bereichen erzeugt kein Ausufern der Ortslage in den Landschaftsraum und wird deshalb prinzipiell als städtebaulich geordnet angesehen.

Fläche A: ehemaliges Betriebsgelände HELWI

Diese Flächen scheiden für eine weitere bauliche Entwicklung als Wohnbauflächen aus. Die Flächen befinden sich in privatem Besitz und stehen für eine Vermarktung nicht zur Verfügung. Der Eigentümer nutzt einen großen Teil der Flächen zur Pferdehaltung. Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde dieser Bereich aus der Planung herausgelöst („weißer Fleck“). Eine vorbereitende Flächendarstellung, aus der sich eine verbindliche Planung entwickeln lassen würde ist deshalb nicht gegeben. Seitens der Gemeinde Harztor besteht städtebaulich in diesem Bereich kein Handlungsbedarf.

Fläche B: ergänzende Flächen zwischen dem B-Plan Obertor und der Gartenanlage

Die gekennzeichneten Flächen stellen zwar in der Örtlichkeit ein Potenzial dar, welches in Ergänzung des angrenzenden Bereiches als Wohnbauland als entwickelbar erscheint, stehen aber für eine solche Nutzung nicht zur Verfügung. In diesem Bereich befindet sich eine Feuchtwiese, welche die Eigenschaften eines besonders geschützten Biotops gem. § 18 ThürNatSchG erfüllt. Die Gemeinde Harztor wird hier, zum Schutz des Biotopbestandes, keine bauliche Nutzung entwickeln.

Fläche C: gewerbliche Baufläche

Der gekennzeichnete Bereich wurde im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt und liegt im Geltungsbereich des B-Planes Gewerbegebiet Steinfeld. Im gekennzeichneten Bereich wurden inzwischen ebenfalls Freiland-Photovoltaikanlagen errichtet. Ein geringer Teil der Fläche wird durch eine Hundeschule genutzt.

Fläche D: innerörtliche Brachfläche Schmiedestraße

Der Bereich D stellt eine derzeit vorhandene bauliche Brache innerhalb der Ortslage dar. Die Flächen wurden im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Eine verbindliche Entwicklung als

Baulücke innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ kann geprüft werden. Ggf. ist das Aufstellen eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Flächenpotenzial beträgt ca. 2.500 m². Es könnte eine bauliche Entwicklung für ca. 4 Einfamilienhäuser erfolgen.

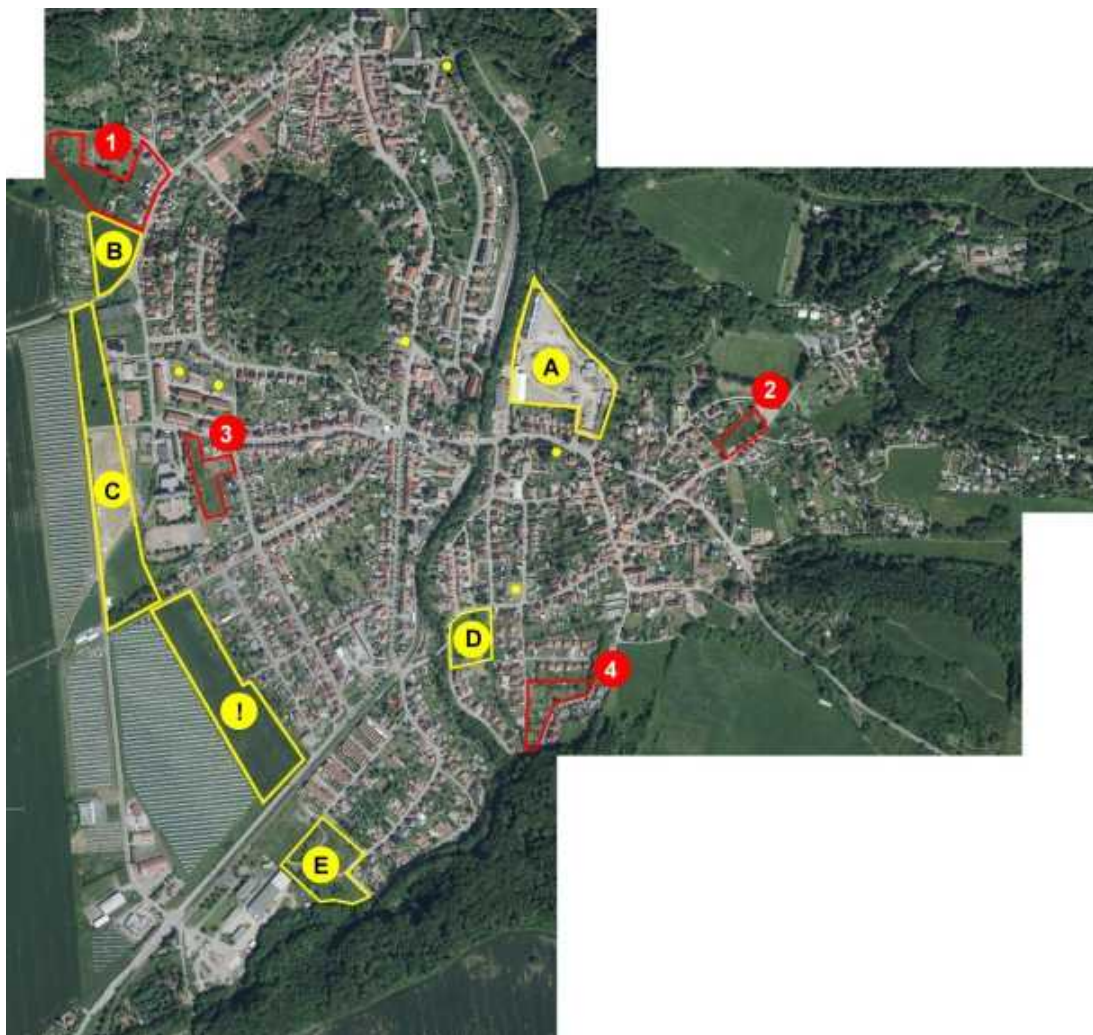
Fläche E: Bereich Schreiberwiese

Die Fläche E umfasst den ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schreiberwiese“. Das Planverfahren dieses Bebauungsplanes wurde vor Rechtskraft eingestellt. Derzeit sind in diesem Bereich keine ausreichenden Erschließungsanlagen ausgebaut. Der Bereich soll als langfristige Potenzialfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde zur Wohnbauflächenenerweiterung enthalten bleiben. Eine Wiederaufnahme des Planverfahrens des Bebauungsplanes ist kurzfristig nicht vorgesehen. Das Plangebiet umfasst ein Potenzial von ca. 12 WE und eine Bruttofläche von ca. 1,4 ha.

Fläche I: Bereich Steinfeld

Diese Flächen waren Inhalt der in Rede stehenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor mit dem Ziel, ca. 2,7 ha Wohnbauflächenpotenzial in Ilfeld für eine spätere Entwicklung vorzubereiten. Das Planverfahren der 8. Änderung wird nicht weitergeführt, da die Gemeinde Harztor derzeit keinen Bedarf für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung in diesem Bereich sieht.

Neben diesen beschriebenen Potenzialflächen befinden sich innerhalb der Ortslage Ilfeld noch 6 gelb markierte Baulücken mit einer Größe < 1.000 m². Über die privatrechtliche Verfügbarkeit dieser Grundstücke kann keine Aussage gemacht werden.



Lage von Potenzialflächen für eine weitere bauliche Entwicklung der Ortslage Ilfeld

Wohnbauflächenpotenziale in der Ortslage Niedersachswerfen

Für die Ortslage Niedersachswerfen ist derzeit eine kleinere Potenzialfläche für 2 Einfamilienhäuser im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Teichstraße“ vorhanden.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel durchgeführten Verfahrens der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Beim kleinen Teiche“ wurden im Jahre 2014 die letzten bis dahin noch dargestellten Potenzialflächen aufgehoben, da sich hier seit der Aufstellung der Planungen Ende der 1990er Jahre, keine bauliche Entwicklung vollzogen hatte. Das Plangebiet der Aufhebung des Bebauungsplanes umfasste ca. 2,3 ha Bruttofläche für die Entwicklung von 15 Einfamilienhäusern. Davon wurden mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, bis auf ca. 2 bis 3 Baugrundstücke entlang der Straße der Einheit, welche im Sinne einer Ortsabrundung bei Bedarf künftig entwickelt werden können, die Wohnbauflächen in Hausgärten umgewandelt.

Innerhalb der Ortslage Niedersachswerfen sind 3 Baulücken für maximal jeweils ein Einfamilienhaus vorhanden. Über die privatrechtliche Verfügbarkeit dieser Grundstücke kann keine Aussage gemacht werden.

Baulicher Leerstand

Die Gemeinde Harztor hat im Zuge des Planverfahrens eine aktuelle Auflistung aller leer stehenden Gebäude und Bauruinen in der Orte Ilfeld und Niedersachswerfen vorgenommen, um auf diese Weise das innerörtliche Nachverdichtungspotenzial zu bewerten. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde ein Potenzial von leerstehenden Gebäuden, welche für eine Wohnnutzung nachgenutzt werden könnten, von 63 WE dokumentiert. Die konkrete Erfassung wurde der Begründung in der Anlage 05 beigefügt.

Konkrete Aussagen über eine Bereitschaft der Grundstückseigentümer, die Gebäude zu sanieren, nach zu nutzen oder an Bauinteressenten zu verkaufen, können nicht getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Grundstücken ca. 50% als Baupotenzial tatsächlich zur Verfügung stehen.

Zusammenfassung

Innerörtliche Potenzialflächen-Baulücken gem. § 34 BauGB

| | | |
|------------------------------|-----------|------------------|
| <u>Ilfeld:</u> | | |
| - Brachfläche Schmiedestraße | ca. 4 WE: | 0,25 ha |
| - Einzelne Baulücken | ca. 6 WE: | 0,50 ha |
| <u>Niedersachswerfen:</u> | | |
| - Einzelne Baulücken | ca. 3 WE: | 0,30 ha |
| | | <u>ca. 13 WE</u> |
| | | <u>1,05 ha</u> |

Freie Bauplätze in B-Plangebietem gem. § 30 BauGB

| | |
|--|---------|
| - 2 Grundstücke im B-Plan Nr. 20 „Teichstraße“ (NSW): | 0,20 ha |
| - einzelne Grundstücke im B-Plan „Müllerwiese“ u. „Obertor“ (Ilfeld) | 0,40 ha |
| <u>ca. 5 WE</u> | |
| <u>0,60 ha</u> | |

Leerstandspotenzial gem. Erfassung Januar 2018 (siehe Anlage 05) :

| | | |
|---|------------------|-------------------|
| | <u>ca. 63 WE</u> | |
| davon aktuell verfügbar (pauschal 50%): | <u>ca. 32 WE</u> | <u>ca. 1,6 ha</u> |

In der **Summe standen** im Jahre 2018 in der Gemeinde Harztor (**Ortsteile Ilfeld und Niedersachswerfen**) **50 WE** als tatsächliches Wohnflächenpotenzial zur Verfügung.

Betrachtet man die Anzahl der verfügbaren Wohnungen in der Gemeinde von 2.950 WE (Angabe des TLS), beträgt diese Anzahl einen Anteil von 1,7% und bewegt sich damit in der Größenordnung einer, der Gemeinde zu zubilligenden Mobilitätsreserve. Die Mobilitätsreserve stellt dabei einen Anteil zur Verfügung stehender Wohnungen dar der benötigt wird, „... um den Wohnungsmarkt funktionsfähig zu halten und einen an den persönlichen Bedarf jedes Haushalts angepassten Wohnungswechsel zu ermöglichen.“ (Auszug: Wohnbauflächenbedarfsermittlung im Rahmen der Flächennutzungsplanung, TLvWA)

Weiterhin stehen **langfristig in den Ortsteilen Ilfeld und Niedersachswerfen** folgende Wohnbaupotenzialflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde für eine planungsrechtliche Entwicklung durch die verbindliche Bauleitplanung zur Verfügung:

| | |
|--|----------------------|
| 3 Grundstücke (3 WE) im Bereich „Beim kleinen Teiche“ (NSW): | 0,2 ha |
| Schreiberwiese Ilfeld (12 WE): | 1,4 ha |
| | <u>1,6 ha</u> |

Zu diesem vorhandenen Potenzial wären die mit der vorliegenden Bebauungsplanung entwickelten Wohnbauflächen zu ergänzen:

| | | |
|---|------------------|----------------|
| Bereich Eberthof NSW | ca. 24 WE | 1,75 ha |
| Gesamtsumme tatsächliches Potenzial: | ca. 74 WE | 5,0 ha |

Vorbereitendes Potenzial (zusätzlich im FNP): **1,6 ha**

Diese Größenordnung beträgt 2,5% des gesamten Potenzials an Wohnungen **in den Ortsteilen Ilfeld und Niedersachswerfen der Gemeinde Harztor** (Bestand 2016: 2.950 WE) und orientiert sich damit an einem Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Harztor mit einer Einwohnerzahl von 6.060 EW (Stand. 31.12.2016).

Vor dem Hintergrund der politischen Zielstellung in Thüringen, den ländlichen Raum zu stärken und der „Landflucht“ aktiv entgegenzuwirken sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Bereitstellung von Wohnbauland für junge Familien als ein grundlegendes städtebauliches Ziel an.

Im Zuge des demografischen Wandels ist es wichtig die Voraussetzungen zu schaffen, dass alle Generationen die Möglichkeit haben, im Ort bei ihren Familien zu bleiben. Die Grundlagen hierfür zu schaffen ist eine der Hauptaufgaben einer Kommune, welche auch derzeit durch jede politische Äußerung der Landesregierung und der Abgeordneten untermauert wird. **Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung im Bebauungsplanverfahren meldeten sich bereits 17 Interessenten aus der Gemeinde Harztor. In persönlichen Gesprächen wurde festgestellt, dass es Bürger sind, welche ihre Familie hier im Ort haben und nun selbst auch ihr Wohneigentum in der Heimat schaffen wollen.**

Zusätzlich dazu stellt sich die Gemeinde Harztor aktiv der Thematik der möglicherweise mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen am Ortsrand verbundenen Gefahr des Entstehens von leerstehenden und verwaisten Ortskernen durchaus bewusst. Nicht ohne Grund hat sich die Gemeinde im Jahr 2015 bewusst gegen die Ansiedlung eines Discounters im Randbereich von Ilfeld entschieden. Der Erhalt des Ortskernes mit all seinen Geschäften und das lebendige Treiben stand dabei im Vordergrund der Entscheidung. Weiterhin hat sich die Gemeinde Harztor sehr intensiv mit den leerstehenden Immobilien und Flächen auseinandergesetzt. Hierzu wurde eine umfangreiche Dokumentation (Anlage 05) erstellt und jedes der aufgeführten Objekte betrachtet. Unabhängig von der Problematik (Erbengemeinschaft, unbekannt verzogen) wurde bekannt, dass in Anbetracht der Einwohnerzahl der Leerstand sehr gering ist. Die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahre wurde in kleinen Schritten vollzogen. Die mit den beschriebenen Planungen entwickelten Wohnbauflächen stellen überwiegend Planungen zur Verdichtung der Ortslagen dar und sind zum heutigen Zeitpunkt fast vollständig bebaut. Auch für den in Rede stehenden Bebauungsplan „Eberthof“ besteht das städtebauliche Ziel darin, Bauruinen aus der DDR-Zeit zu bereinigen, eine städtebauliche Brachfläche zu beseitigen und durch Revitalisierung eine Verdichtung innerhalb der Ortslage vorzunehmen. Auf dem beabsichtigten Plangebiet befinden sich zum einen eine ehemalige Wohnanlage und zum anderen ein verlassenes Firmengelände. Beide sind vom Zustand äußerst schlecht und unterliegen bereits seit vielen Jahren dem Verfall. Das Beseitigen solcher Brachen und entwickeln eines solchen Geländes zum attraktiven Wohngelände, ist im ureigenem Interesse einer Kommune.

Die Gemeinde Harztor geht davon aus, mit der vorliegenden Planung dem Wegzug der Bevölkerung entgegen zu treten, die Einwohnerzahlen zu stabilisieren und dabei vorrangig die Potenziale innerhalb der Ortslagen auszunutzen. Dem derzeit verfügbaren Potenzial von 18 freien Bauplätzen für Einfamilienhäuser (Baulücken, bzw. freie Bauplätze in B-Plangebiet) soll eine vertretbare Größenordnung innerhalb der Ortslage Niedersachswerfen hinzugefügt werden. Hier wird mit der gewünschten Erweiterung des Wohnbauflächenpotenziales gleichzeitig die Revitalisierung einer innerörtlichen Brachfläche erfolgen. Es werden keine Flächen außerhalb der Ortslage, die in Anspruch genommen, die ansonsten als land- oder forstwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung ständen.

Durch die städtebaulichen Verfahren der letzten Jahre wurde vorrangig eine räumliche Neuordnung der Wohnbauflächenpotenziale, auf der Basis einer kurzfristigen Flächenverfügbarkeit, der aktuellen Nachfrage sowie dem Grundsatz einer vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb des baulichen Bestandes der Ortslagen vorgenommen und damit bisher erfolgte (Fehl-) Entwicklungen korrigiert.

Zusätzlich zu den o.a., im Jahre 2018 getroffenen Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen Ilfeld und Niedersachswerfen die damals die Gemeinde Harztor bildeten, sollen an dieser Stelle folgende Tatsachen ergänzt werden:

Das aktuelle Gesamtpotenzial an freien Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen in der Gesamtgemeinde beträgt aktuell zusätzlich 49 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Diese liegen im Plangebiet folgender Bauleitplanungen in den Ortsteilen Harzungen und Neustadt:

- **Bebauungsplan Nr. 2 „Am Schenkenfleck“ im Ortsteil Harzungen (2011)- 2 Baugrundstücke**
- **Ergänzungssatzung Nr. 2 „Osteröder Straße 16-18“ im Ortsteil Neustadt (2012) 2 Baugrundstücke**
- **Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „Brückenfleck“ im Ortsteil Neustadt (1994) 45 Baugrundstücke.**

Dabei ist festzustellen, dass die Vermarktung und Bebauung des Wohngebietes Brückenfleck in Neustadt seit 1994 aufgrund der hohen Baulandpreise und der Bindung an den Bauträger sehr schleppend verläuft und für viele Bauwillige keine Option zum Einfamilienhausbau darstellt.

Die Gemeinde Harztor hält an der städtebaulichen Entwicklung des Wohnbaustandortes Eberthof mit aktuell 23 Baugrundstücken in Niedersachswerfen fest. Die Planung besitzt eine für die Gesamtgemeinde vertretbare Größe an Entwicklungspotenzial. Zusätzlich zu dem, schon vor Aufstellung der Planung bebauten Wohngrundstück, sind inzwischen 5 Einfamilienhäuser errichtet worden, eine weitere Baugenehmigung wurde erteilt. Darüber hinaus findet aktuell ein Grundstücksverkauf an Bauherren statt und ein Baugenehmigungsantrag liegt vor.

Das Potenzial an freien Baugrundstücken besitzt aktuell eine Größenordnung von 13 freien Bauplätzen.



aktuelles Luftbild des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen)
Quelle- Karte: © GDI-Th / © GeoBasis-DE, 22.10.2025/ [Thüringen Viewer \(thuringen.de\)](https://thuringen-viewer.de)

5. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Hohenstaufenstraße 23, 99734 Nordhausen beauftragt.

Die ergänzenden Unterlagen der Umweltprüfung sowie des Artenschutzfachbeitrages werden vom Planungsbüro Dr. Weise, Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen erstellt.

6. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor wird im Folgenden auch als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum erneuten Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Harztor als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor besteht aus 3 Teilbereichen

- Teilbereich A (Eingriffsgebiet Wohngebiet „Eberthof“)
- **Teilbereich B** (externe Ausgleichsmaßnahmen).

Diese werden wird im Folgenden als „Plangebiete A und B“ bezeichnet.

7. Lage der räumlichen Geltungsbereiche

Geltungsbereich A:

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Niedersachswerfen und umfasst die, *inzwischen neu vermessenen* Flurstücke 41/7, 41/49, 41/50, 41/51, 41/52, 41/54, 41/55, 41/56, 41/57, 41/58, 41/59, 41/60, 41/61, 41/62, 41/63, 41/65, 42/1, 43/1, 44/1, 45/1, 45/41, 45/52, 45/53, 54/9, 54/12, 54/13, 54/16, 54/17, 54/18, 54/19, 54/21, 54/22, 54/23, 54/24, 54/25, 54/26, 54/29, 167/42, 170/43, 177/90, sowie Teilbereiche des Flurstückes – Nr. 90/7.

Es umfasst zum überwiegenden Teil die Flächen der ehemaligen baulichen Nutzung des Eberthofes sowie eines Betriebes für Gummiformteile, westlich des Bommelweges. Diese Nutzung wurde vor Jahren aufgegeben. Die Gebäude stehen seitdem leer und befinden sich inzwischen in desolatem Zustand. Ergänzend wurden einzelne Flächen einbezogen, um die Ortslage in diesem Bereich städtebaulich geordnet abzurunden.

Der Geltungsbereich wird

- im Süden von der Appenröder Straße (K 36 in Richtung Appenrode),
- im Westen von der Wohnbebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Bereich August-Bebel- Straße, Fichtenweg des Ortsteiles Niedersachswerfen,
- im Norden von angrenzenden Gärten und der Feldflur sowie
- im Osten von dem Flusslauf der Bere mit den Uferrandbereichen und angrenzenden Grünflächen begrenzt.

Er besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha und liegt in einer Höhenlage von 220 müNN in topographisch wenig bewegtem Gelände.



Bauliche Brache der ehemaligen Wohnnutzung Eberthof, Foto 2016



Bauliche Brache der ehemaligen gewerblichen Nutzung westlich des Bommelweges, Foto 2016

Geltungsbereich B:

Der durch die geplante Wohnbebauung im Bereich Eberthof entstehende Eingriffstatbestand soll durch die Festsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen des Flurstückes 24 der Flur 10 Gemarkung Wiegersdorf, in einer Größe von 17.317 m², ausgeglichen werden. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Harztor und liegt südöstlich der Ortslage Ilfeld-Wiegersdorf in der Feldflur.

Westlich grenzen Waldflächen an, der Waldsaum hat sich im westlichen Bereich auf das Grundstück erweitert. Geplant ist, die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und durch Sukzession einen naturbestimmten Laubmischwald zu entwickeln.



Quelle- Karte: © GDI-Th / © GeoBasis-DE, 05.03.2026
[Thüringen Viewer \(thueringen.de\)](http://thuringen-viewer.thueringen.de)

8. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) - ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (Satzung)
- der Begründung Teil 1 mit Umweltbericht Teil 2
- den Anlagen zur Begründung.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Katasterkarte im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

9. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

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

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 Landes- und Regionalplanungsebene

- 1. Änderung Landesentwicklungsprogramm (1. Änd. LEP Thüringen 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan Niedersachswerfen der Gemeinde Harztor (2003)
- überarbeiteter Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Harztor für den Bereich Eberthof

10. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

10.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Zum derzeit bestehenden Planungsrecht werden ausführliche Ausführungen in Pkt. 1 der Begründung getroffen.

Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes beurteilen sich bauliche Vorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB.

10.2. Schutzgebiete

Die Flächen der Gemarkung Harztor und damit auch die Plangebiete liegen innerhalb des seit 31.12.2010 ausgewiesenen Naturparks „Südharz“. Dabei stehen die Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes der Naturparkverordnung nicht entgegen.

Weiterhin befinden sich die Flächen des Plangebietes A innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes III zahlreicher Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt mit Beschluss des Kreistages Nordhausen vom 08.07.1976, Nr. 62-14/76. Die damit verbundenen Bestimmungen sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Der östliche Teil des Plangebietes A außerdem liegt innerhalb des, durch Rechtsverordnung vom 01. Oktober 2009 (ThürStAnz Nr. 46/2009 S.1792) festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Bere. Eine Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich ist ausgeschlossen. Die Flächen des Überschwemmungsgebietes wurden aus diesem Grund im Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ als private Grünflächen festgesetzt.

Die Bere ist im Sinne des Hochwasserrisikomanagement als Risikogewässer eingestuft. Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb der Risikolinie des HQ 200. Die HQ 200 Linie wurde zusätzlich nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Bebauungsplanverfahren erfolgte die Entscheidung, die festgesetzten Wohnbauflächen im östlichen Plangebiet weiter einzuschränken und damit nur einen geringen Teil der Bauflächen innerhalb des Risikogebietes zu belassen. Zusätzlich erfolgte die Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel, dass die betroffenen Flächen außerhalb der Risikolinie liegen und damit frei von der Errichtung der Hauptbaukörper sind.

Durch die Gemeinde Harztor ist ab 2026 die Erstellung eines integralen Hochwasserschutzkonzeptes (iHWSK) für die Bere geplant. Im Ergebnis des Hochwasserschutzkonzeptes sind bei Bedarf Hochwasserschutzmaßnahmen für den betroffenen Bereich zu entwickeln.

Die Flächen des Plangebietes B liegen außerhalb von naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Schutzgebieten.

Denkmale nach Landesrecht sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

10.3. Belange des Forstes

Im Osten grenzt das Plangebiet A an den Gehölzbestand entlang des Flusslaufes der Bere an. Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Bleicherode zum Planentwurf des Bebauungsplanes vom 04.12.2025 besitzt der hier vorhandene Gehölzbestand entlang des Flusslaufes den Charakter von Waldflächen. Die potentielle Endhöhe der Bäume liegt bei 30m. Um perspektivisch Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden zu vermeiden und den Vorgaben des § 26 (5) ThürWaldG zu entsprechen, ist der 30m Abstandsbereich zu den Waldflächen frei von Bebauung zu halten. Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes wurden die östlich des Plangebietes liegenden Waldflächen, im Sinne einer informellen Darstellung, in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen und die 30m Waldabstandslinie dargestellt.

Im Ergebnis erfolgte die Herausnahme der Flächen innerhalb des 30m Bereiches aus dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (Teile des Flurstückes 54/19). Die Flächen innerhalb des Waldabstandsbereiches werden nunmehr als private Grünflächen festgesetzt und können als Hausgärten genutzt werden. Das Errichten baulicher Anlagen in den festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

10.4. Belange der Landwirtschaft

Die Flächen des Plangebietes B werden aktuell landwirtschaftlich genutzt und liegen innerhalb des Grünlandfeldblockes GL44302N08 (westlicher Teil des Plangebietes) und AL44302S03 (östlicher Teil des Plangebietes). Der Bewirtschafter wurde seitens der Gemeinde Harztor von der geplanten Nutzung als Ausgleichsfläche informiert. Nach Rechtskraft der Satzung werden die entsprechenden Pachtverträge fristgemäß gekündigt.

Der Geltungsbereich B befindet sich nicht innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung aber innerhalb des Vorbehaltsgebietes Ib 79- Südharz bei Osterode.

„G 4-12 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Die Gemeinde Harztor hat sich mit diesem raumordnerischen Grundsatz auseinandergesetzt und stellt fest, dass in der Abwägung aller Belange der Planung, die Belange anderer konkurrierende Nutzungen überwiegen und dem Grundsatz der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen des Plangebietes B im Zuge der Planung nicht entsprochen werden kann.

Planungsziel der Gemeinde ist die Nachnutzung der ehemaligen Brachflächen im Bereich Eberthof in Niersachswerfen zu Wohnzwecken. Diesem städtebaulichen Ziel ordnet die Gemeinde in der Abwägung mit

anderen Belangen der Raumnutzung ein überragendes Gewicht zu. Wie in Pkt. 4 beschrieben sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Bereitstellung von Wohnbauland für junge Familien als ein grundlegendes städtebauliches Ziel an, um den ländlichen Raum zu stärken und der „Landflucht“ aktiv entgegenzuwirken. Im Zuge des demografischen Wandels ist es wichtig die Voraussetzungen zu schaffen, dass alle Generationen die Möglichkeit haben, im Ort bei ihren Familien zu bleiben.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht darin, Bauruinen aus der DDR-Zeit zu bereinigen, eine städtebauliche Brachfläche zu beseitigen und durch Revitalisierung eine Verdichtung innerhalb der Ortslage vorzunehmen. Auf dem beabsichtigten Plangebiet befanden sich zum einen eine ehemalige Wohnanlage und zum anderen ein verlassenes Firmengelände. Das Beseitigen solcher Brachen und entwickeln eines solchen Geländes zum attraktiven Wohngebiet, ist im ureigenem Interesse einer Kommune.

Um das beschriebene Planungsziel zu erreichen, muss eine Bewertung des bei der Umsetzung der Planung entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffs vorgenommen und in der Folge naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und umgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen des Plangebietes B vorgesehen. Hier soll durch natürliche Sukzession ein Laubmischwald entwickelt werden. Dafür ist es erforderlich, die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Der naturschutzfachlichen Aufwertung durch die geplante Waldentwicklung, angrenzend an bereits vorhandene Waldflächen, wird seitens der Gemeinde im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen als der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Festlegung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgte in der Abwägung anderer Ausgleichsmöglichkeiten, die zum Stand Planentwurf bereits untersucht wurden (Flurstück 76/2 der Flur 1 Gemarkung Niedersachswerfen- Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland und Flurstücke 52/2 und 189/56 der Flur 3 Gemarkung Niedersachswerfen- Anlagen einer Streuobstwiese). Dabei wurde den Einwendungen der Stellungnahmen des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum zu diesen Ausgleichsmaßnahmen, hinsichtlich der im Ergebnis entstehenden Erschwernisse einer Bewirtschaftung durch den Pächter, im Planverfahren gefolgt. Die Gemeinde sieht die Fläche der Waldsukzession als geeignet an, da hier durch eine natürliche Entwicklung ein hoher ökologischer Wert in Verbund mit den angrenzenden Waldflächen erzielt werden kann. Außerdem ist festzustellen, dass die Flächengröße des Plangebietes B von ca. 1,7 ha im Verhältnis zur Gesamtfläche des Vorbehaltsgebietes von ca. 200 ha nur wenig Relevanz besitzt.

Außerdem stellt die Festsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme eine Voraussetzung der Umsetzung der geplanten Revitalisierung und Schaffung von Wohnbauland für Familien im Bereich Eberthof dar. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Harztor für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

10.5. Belange des Bodenschutzes, Altlasten

Die Flächen des Plangebietes wurden in der Vergangenheit als Lagerflächen genutzt (Fahrzeuge, Bauschutt, Erdstoffe, etc.). Eine lokale schädliche Bodenveränderung kann nicht generell ausgeschlossen werden. Bei Erdbaumaßnahmen ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Zum jetzigen Kenntnisstand sind die ehemaligen gewerblich genutzten Flächen westlich des Bommelweges der Altlastverdachtsfläche „Gummiwerk“ zuzuordnen. Hier ist für die Altlastverdachtsbereiche ein geeigneter Nachweis der Schadlosigkeit des Untergrundes zu erbringen (laboranalytische Untersuchungen).

Dieser Nachweis ist im Rahmen der Baugrunderkundung im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu erbringen und der Unteren Bodenschutzbehörde als Kurzbericht vorzulegen.

Sollten sich Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft/Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen, um erforderliche Maßnahmen einzuleiten.

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

1. Änderung des Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 (LEP 2025)

Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12 vom 30.08.2024, Seiten 526 – 557 ist die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Landesregierung am 09.07.2024 in Kraft getreten.

Mit dem Landesentwicklungsprogramm 2025 wurde festgelegt, dass die Bestimmung der Grundzentren nicht länger der Ebene der Regionalplanung, sondern auf Landesebene und damit im Landesentwicklungsprogramm erfolgt.

Die Inhalte der 1. Änderung sind in § 1 wie folgt beschrieben:

„§ 1 Teilweise Aufhebung der Verbindlichkeit des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel

Die mit § 1 der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBl. S. 205) erfolgte Verbindlicherklärung des im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen am 4. Juli 2014 (GVBl. S. 206) bekannt gemachten Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel (Landesentwicklungsprogramm) wird bezüglich folgender Abschnitte und Karten aufgehoben:

Abschnitt 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien,

Abschnitt 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen,

Abschnitt 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume,

Abschnitt 5.2 Energie, ...“

Damit sind neue Aussagen der 1. Änderung bei der Erarbeitung nachgeordneter Planungen zu beachten.

In Pkt. 2.2.11 Z Grundzentren wurde der Gemeinde Harztor die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

„2.2.12 G In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. ² Dazu zählt insbesondere

- Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion,
- Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- regionale Verkehrsknotenfunktion,
- primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.“

Ausführungen zum Bedarf der geplanten Wohnbauflächen im Bereich Eberthof sowie ausführliche Untersuchungen zum Leerstand im Gemeindegebiet Harztor waren bereits Inhalt der Planunterlagen des im Jahre 2019 abgeschlossenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“. Die Gemeinde Harztor geht davon aus, dass die getroffenen Festsetzungen auch zum aktuellen Zeitpunkt dem Bedarf des grundzentralen Versorgungsbereiches entsprechen.

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.

Zur Siedlungsentwicklung wird im RP-NT folgender Grundsatz formuliert.

„G 2-1 Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihalten von Retentionsflächen ->Regionalplan, 4.2 sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

In der Begründung dazu heißt es:

„Um einen Orientierungsrahmen für die kommunale Bauleitplanung in der Planungsregion Nordthüringen zu geben, hat die Regionale Planungsgemeinschaft eine vereinfachte und generalisierte Berechnungsmethode auf Basis des 30-ha-Zieles der Bundesregierung umgesetzt. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass für die Siedlungsflächenneuausweisung in den Zentralen Orten 0,1 ha pro 1.000 Einwohner und Jahr sowie in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion 0,05 ha pro 1.000 Einwohner und Jahr möglichst nicht überschritten werden sollten.

Auf diese Weise kann die Planungsregion Nordthüringen zur Erfüllung des 30-ha-Zieles der Bundesregierung beitragen. Die genannten Werte beziehen sich auf die Bruttofläche. ...

... Brach- und Konversionsflächen und deren Reaktivierung fallen nicht unter diesen Wert. Der Orientierungswert gibt hierbei nur den Rahmen vor, der zur Verwirklichung des 30-ha-Zieles erforderlich ist. Er beinhaltet weder den Anspruch auf eine entsprechende Flächenentwicklung noch eine erzwungene Begrenzung der Siedlungsflächenneuausweisung unterhalb eines tatsächlichen Bedarfes einer Gemeinde.“

Bei der geplanten baulichen Entwicklung im Bereich Eberthof handelt es sich um eine Revitalisierung eines Brachflächenstandortes aus vormals gewerblicher sowie Wohnnutzung in einer Größenordnung von 2,3 ha.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 21 entwickelten Wohnbauflächen dienen der Abdeckung des Eigenbedarfes der Gemeinde Harztor. Dies wird in der Begründung unter Pkt. 3 ausgeführt.

Außerdem wird in der o.g. Begründung zum raumordnerischen Grundsatz G2-1 ausgeführt, dass eine Inwertsetzung von baulich vorgeprägten Bereichen bei der Bewertung der Siedlungsentwicklung nicht zuzurechnen ist. Damit ist festzustellen, dass die Gemeinde Harztor mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ ihre geplante Siedlungsentwicklung an den Rahmen der raumordnerischen Vorgaben der Regionalplanung anpasst.

Im Übrigen wird im Entwurf des Regionalplanes Nordthüringen (Stand 2018) der Standort Eberthof sogar als Regional bedeutsame Konversions- und Brachfläche ausgewiesen.

„G 2-10 In den im Folgenden ausgewiesenen Regional bedeutsamen Konversions- und Brachflächen soll der baulichen Nachnutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

-
- *Harztor, Ortsteil Niedersachswerfen – Eberthof nördlich der Ortslage...“*

Die Gemeinde Harztor wird mit der vorliegenden Planung also auch künftigen regionalplanerischen Grundsätzen gerecht.

Das Gemarkungsgebiet Niedersachswerfen - damit auch das Plangebiet liegt im:

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Südharz

*„G 4-21 Das **Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Südharz** einschließlich des Harzvorlandes soll als länderübergreifendes, bedeutendes traditionelles Tourismusgebiet erhalten und ausgebaut werden. Die gewachsene Kulturlandschaft soll weiter gestaltet und als Potenzial für Tourismus und Erholung gestärkt werden. Schwerpunktartig soll die touristische Infrastruktur im geplanten Naturpark Südharz mit seiner einmaligen Gipskarstlandschaft vervollständigt und weitere Erlebnisbereiche insbesondere in den Kur- und Erholungsorten sowie an den touristischen Straßen geschaffen werden.“*

Die geplante Wohnbauflächenentwicklung im Bereich einer städtebaulichen Brache, die zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes führen wird und keine Beeinträchtigungen für eine Fremdenverkehrsentwicklung im Südharz darstellt, steht diesem Grundsatz nicht entgegen.

Weitere regionalplanerische Vorgaben werden für das Plangebiet nicht getroffen.

Die weiter nördlich ausgewiesene Siedlungszäsur zwischen Ilfeld und Niedersachswerfen wird von der Planung nicht betroffen, da das Plangebiet derzeit schon städtebaulich der Ortslage Niedersachswerfen zugeordnet werden kann und keine Ausuferung der Ortslage bedingt. Eine deutliche räumliche Siedlungszäsur bleibt erhalten.

Die südlich und östlich des Plangebietes ausgewiesenen Vorranggebiete Freiraumsicherung FS 57 und landwirtschaftliche Bodennutzung LB 54 werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Hier stellen die Trassenverläufe der Appenröder Straße (K36) im Süden und der Bundesstraße B4 im Osten eine deutliche Trennung zum Plangebiet dar.

Der Geltungsbereich B befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung lb 79- Südharz bei Osterode.

„G 4-12 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Die Gemeinde Harztor hat sich mit diesem raumordnerischen Grundsatz auseinandergesetzt und stellt fest, dass in der Abwägung aller Belange der Planung, die Belange anderer konkurrierende Nutzungen überwiegen und dem Grundsatz der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen des Plangebietes B im Zuge der Planung nicht entsprochen werden kann.

Planungsziel der Gemeinde ist die Nachnutzung der ehemaligen Brachflächen im Bereich Eberthof in Niedersachswerfen zu Wohnzwecken. Diesem städtebaulichen Ziel ordnet die Gemeinde in der Abwägung mit anderen Belangen der Raumnutzung ein überragendes Gewicht zu. Wie in Pkt. 4 beschrieben sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Bereitstellung von Wohnbauland für junge Familien als ein grundlegendes städtebauliches Ziel an, um den ländlichen Raum zu stärken und der „Landflucht“ aktiv entgegenzuwirken.

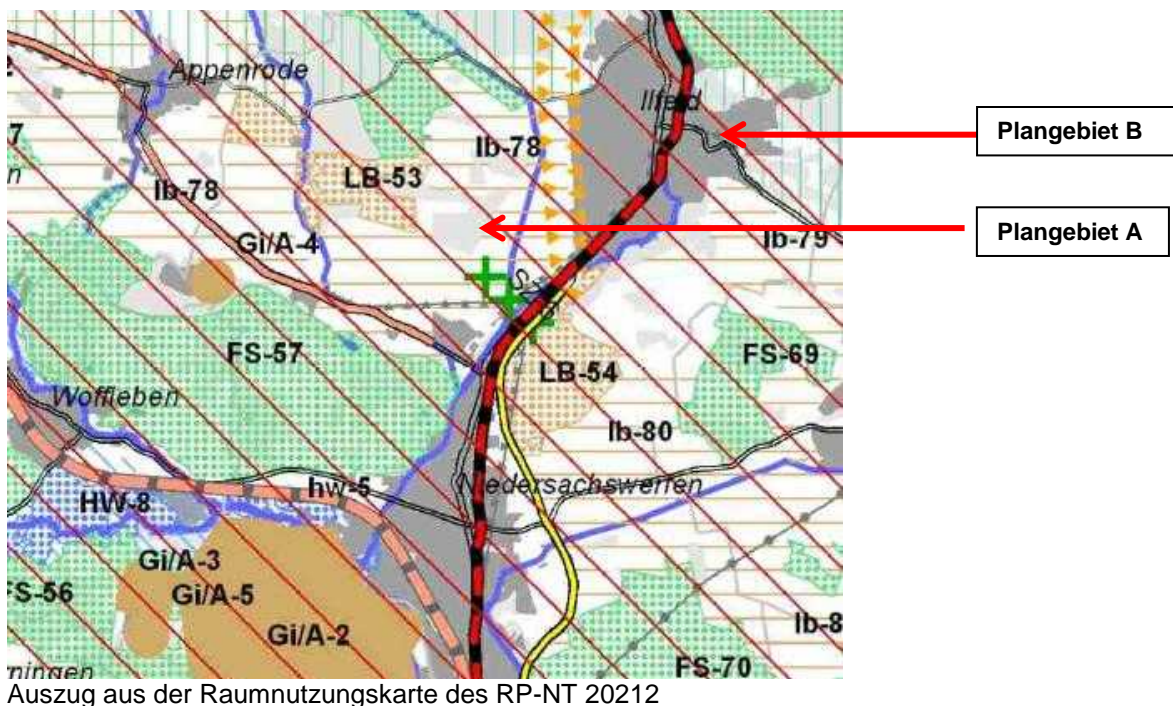
Im Zuge des demografischen Wandels ist es wichtig die Voraussetzungen zu schaffen, dass alle Generationen die Möglichkeit haben, im Ort bei ihren Familien zu bleiben.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht darin, Bauruinen aus der DDR-Zeit zu bereinigen, eine städtebauliche Brachfläche zu beseitigen und durch Revitalisierung eine Verdichtung innerhalb der Ortslage vorzunehmen. Auf dem beabsichtigten Plangebiet befanden sich zum einen eine ehemalige Wohnanlage und zum anderen ein verlassenes Firmengelände. Das Beseitigen solcher Brachen und entwickeln eines solchen Geländes zum attraktiven Wohngebiet, ist im ureigenem Interesse einer Kommune.

Um das beschriebene Planungsziel zu erreichen, muss eine Bewertung des bei der Umsetzung der Planung entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffs vorgenommen und in der Folge naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und umgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen des Plangebietes B vorgesehen. Hier soll durch natürliche Sukzession ein Laubmischwald entwickelt werden. Dafür ist es erforderlich, die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Der naturschutzfachlichen Aufwertung durch die geplante Waldentwicklung, angrenzend an bereits vorhandene Waldflächen, wird seitens der Gemeinde im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen als der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Festlegung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgte in der Abwägung anderer Ausgleichsmöglichkeiten, die zum Stand Planentwurf bereits untersucht wurden (Flurstück 76/2 der Flur 1 Gemarkung Niedersachswerfen- Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland und Flurstücke 52/2 und 189/56 der Flur 3 Gemarkung Niedersachswerfen- Anlagen einer Streuobstwiese). Dabei wurde den Einwendungen der Stellungnahmen des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum zu diesen Ausgleichsmaßnahmen, hinsichtlich der im Ergebnis entstehenden Erschwernisse einer Bewirtschaftung durch den Pächter, im Planverfahren gefolgt. Die Gemeinde sieht die Fläche der Waldsukzession als geeignet an, da hier durch eine natürliche Entwicklung ein hoher ökologischer Wert in Verbund mit den angrenzenden Waldflächen erzielt werden kann. Außerdem ist festzustellen, dass die Flächengröße des Plangebietes B von ca. 1,7 ha im Verhältnis zur Gesamtfläche des Vorbehaltsgebietes von ca. 200 ha nur wenig Relevanz besitzt.

Außerdem stellt die Festsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme eine Voraussetzung der Umsetzung der geplanten Revitalisierung und Schaffung von Wohnbauland für Familien im Bereich Eberthof dar. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Harztor für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

Die Gemeinde Harztor geht aus den genannten Gründen davon aus, dass der Inhalt des in Rede stehenden Bauleitplans, nach Rechtskraft, mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



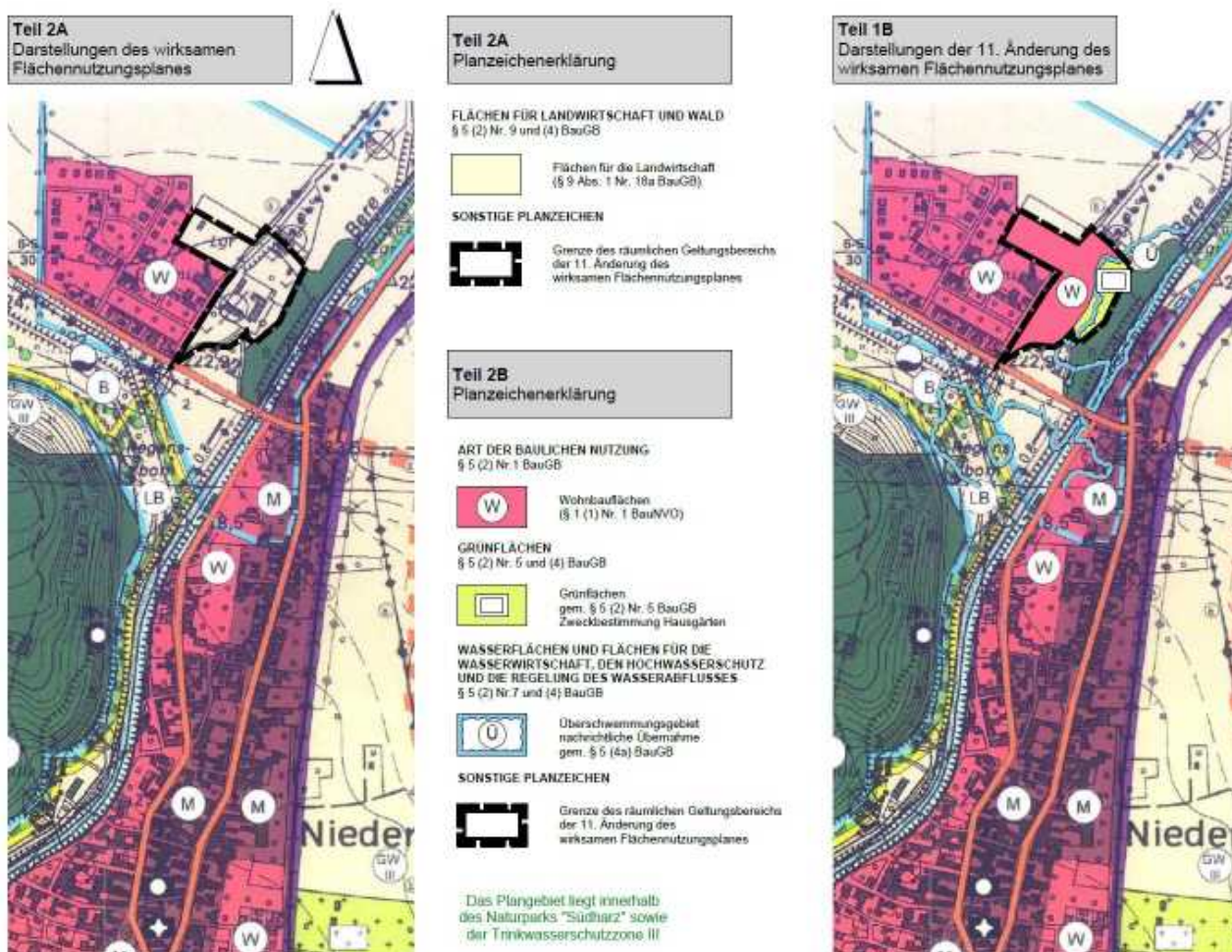
10.7. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Niedersachswerfen wurde durch die damals selbstständige Gemeinde Niedersachswerfen aufgestellt und erlangte mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 21.06.2003 Wirksamkeit.

Nach der Neubildung der Landgemeinde Harztor aus den bis dahin selbstständigen Gemeinden Harztor, Neustadt, Herrmannsacker und Harzungen bestätigte der Gemeinderat mit Grundsatzbeschluss vom 30.09.2019 den Inhalt der bestehenden Flächennutzungspläne und beschloss die Zusammenführung der Flächennutzungspläne der Ortsteile Niedersachswerfen, Ilfeld, Harzungen und Neustadt zum Flächennutzungsplan Harztor. Damit gelten die Inhalte der Flächennutzungspläne weiter fort.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet A (Allgemeines Wohngebiet Eberthof) können aus den Darstellungen des seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Niedersachswerfen nicht entwickelt werden. Dieser stellt für das Plangebiet A eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Aus diesem Grund wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor durchgeführt. Damit soll die Entwicklungsgrundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor hergestellt werden.



Auszug aus dem überarbeiteten Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Harztor

10.8. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

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

10.9. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden und werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Durch die, im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB zusätzlich festgesetzten Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) (naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen) werden die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

11. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor nach § 13b BauGB erfolgte gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.12.2019 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst und das Planverfahren damit abgeschlossen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist inzwischen der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt und es wurden die ersten Einfamilienhäuser errichtet.

Am 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgerichtes entschieden (BVerwG 4 CN 3.22), dass das beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB gegen Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 der Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-RL) der europäischen Union verstößt, da in diesen Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt, so dass allen Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zustande gekommen sind, ein „Ewigkeitsmangel“ anhaftet.

Zur Heilung des nicht unbeachtlichen Fehlers soll nunmehr ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Im ergänzenden Verfahren müssen der jeweilige Fehler durch fehlerfreie Wiederholung geheilt und die sich anschließenden Verfahrensschritte nochmals durchgeführt werden.

Der Gemeinderat Harztor hat dazu in seiner Sitzung am 05.11.2025 den Einleitungsbeschluss gefasst.

Das Planverfahren wird dabei im sogenannten „Regel- bzw. Normalverfahren“ durch Ergänzung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie einer Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplanung) durchgeführt. Es wird zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ ein Umweltbericht erstellt.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) werden dabei prinzipiell nicht verändert. Es soll die zusätzliche Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. und 3. Geltungsbereich erfolgen.

Die Unterlagen sowie die Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Planverfahren nach § 13b BauGB werden in das aktuelle Planverfahren übernommen und als frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gewertet.

Das Planverfahren wird nunmehr mit einer formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu den kompletten Unterlagen des Planentwurfes mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag fortgesetzt.

Diese fand im Zeitraum vom 17.11.2025 bis 19.12.2025 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden wurden Planänderungen und die Erarbeitung des überarbeiteten Planentwurfes vorgenommen. Diese betreffen:

- Die Rücknahme der Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes im Waldabstandsbereich (Flurstück 54/19)
- Die Festsetzung einer neuen externen Ausgleichsmaßnahme in der Flur 10 Gemarkung Wiegersdorf.

Der geänderte Planentwurf wird nunmehr im Rahmen der erneuten Betroffenenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden zur Beteiligung vorgelegt.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Harztor ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

12. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ der Stadt Gemeinde Harztor

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

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Harztor davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ der Gemeinde Harztor

Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

| Rechtsgrundlage § 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, | x | | | Festsetzung der Wohnnutzung unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben für schutzbedürftige Nutzungen |
| 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, | x | | | Revitalisierung einer Brachfläche mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits erschlossener Flächen |
| 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, | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 4 | die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| 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 | | | Revitalisierung einer städtebaulichen Brache (Plangebiet A) zur Aufwertung des Ortsbildes Niedersachswerfen |
| Nr. 6 | die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge, | | | | <i>nicht betroffen</i> |

| Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB | Betroffenheit durch Festsetzung | | | | Bemerkung |
|---|--|---------|---------|---------|--|
| | Belang | positiv | neutral | negativ | |
| Nr. 7 | die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere | | x | | Planung dient der baulichen Verdichtung eines bereits in Anspruch genommenen Gebietes, Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, Festsetzung erforderlicher CEF-Maßnahmen. |
| 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 | | 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 b | die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete 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 | | | | nicht betroffen |
| Nr. 7 f | die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | | | | nicht betroffen |
| Nr. 7 g | die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) | | x | | Beachtung der Vorgaben aufgrund der Lage in der TWSZ III und teilweise im Überschwemmungsgebiet |
| Nr. 7 h | die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | | | | nicht betroffen |
| Nr. 7 i | die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d | | x | | Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet |
| Nr. 7 j | unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, | | | | nicht betroffen |
| Nr. 8 a | die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen, | | | | nicht betroffen |

| Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB | Betroffenheit durch Festsetzung | | | | Bemerkung |
|---|--|---------|---------|---------|---|
| | Belang | positiv | neutral | negativ | |
| Nr. 8 b | der Land- und Forstwirtschaft, | | | x | <i>Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen</i> |
| Nr. 8 c | der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen | | | | <i>nicht betroffen</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 unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 9a | des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen und | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 9b | der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs | | | | <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 | | Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird durch Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren entsprochen |
| Nr. 12 | die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden | | x | | Beachtung der Vorgaben aufgrund der Lage von Teilflächen des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet |
| 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 | <i>Im Ergebnis erfolgt eine zulässige Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von ca. 1 ha.</i> |

12.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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 er-

hebliche 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.

Zur Beachtung der o.a. gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes wurde im Planverfahren durch das **Planungsbüro Dr. Weise aus Mühlhausen ein Artenschutzfachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) sowie ein Fledermausgutachten** erstellt, in welchem das Plangebiet hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Arten untersucht und Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erarbeitet wurden. Diese Unterlagen wurden dem Umweltbericht in der Anlage 1 beigelegt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass im Plangebiet mit dem Vorkommen verschiedener Singvögel sowie Fledermausarten zu rechnen ist.

Folgende, im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (Anlage 1 des Umweltberichtes) genannte Vermeidungs- und CEF Maßnahmen sind durchzuführen und wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen:

V1 Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln:

- ▶ **Beseitigung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar p.a.**

V2 Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Fledermäusen und Gebäudebrütern:

- ▶ Die Abrissarbeiten sind auf die Zeit der Überwinterung, also auf die Zeit der Abwesenheit der Fledermäuse, zu beschränken (Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar p.a.).
- ▶ Eine fledermausschutzfachliche Begleitung der Abrissmaßnahme ist erforderlich.
- ▶ Vor dem Abriss der Hohlblocksteinwände sind die Quartierspalten auf möglichen Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Um die Tötung der Tiere zu verhindern sind sie abzufangen bzw. aus den Spalten zu entnehmen und zu überwintern bzw. in geeignete Winterquartiere umzusetzen.

C1 Schaffung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermäuse:

- ▶ Vor dem Abriss des Gebäudes müssen Ersatzquartiere für die Zwergfledermäuse gem. **CEF Maßnahmenblatt C1** geschaffen werden.
- ▶ Nach Umsetzung der CEF-Maßnahme ist ein mindestens 3 jähriges Erfolgsmonitoring durchzuführen.

Generell gilt weiterhin:

- 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 anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

12.3. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Das in Rede stehende Planverfahren dient der Ergänzung der Festsetzungen des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ aus dem Jahre 2019 durch eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie eine Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplanung). Es wird zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ ein Umweltbericht erstellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ im Plangebiet A werden dabei nicht verändert. Im Zuge des Planverfahrens erfolgte lediglich die Anpassung der Baufläche WA im Bereich des Waldabstandsbereiches gem. § 26 (5) ThürWaldG (siehe Pkt. 10.3).

Es erfolgt die zusätzliche Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich – Plangebiet B.

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

Der Übersichtsplan stellt die Lage der Plangebiete im Gebiet der Gemeinde Harztor dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Geltungsbereich A:

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich A des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 2,3 ha und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist (zur räumlichen Lage des Plangebietes siehe auch Pkt. 4 der Begründung).

Er umfasst zum überwiegenden Teil die Flächen der ehemaligen baulichen Nutzung des Eberthofes sowie eines Betriebes für Gummiformteile, westlich des Bommelweges. Diese Nutzung wurde vor Jahren aufgegeben. Die Gebäude stehen seitdem leer und befinden sich inzwischen in desolatem Zustand. Ergänzend wurden einzelne Flächen einbezogen, um die Ortslage in diesem Bereich städtebaulich geordnet abzurunden.

Der Geltungsbereich wird im Süden von der Appenröder Straße (K 36 in Richtung Appenrode), im Westen von der Wohnbebauung im Bereich August-Bebel- Straße, Fichtenweg des Ortsteiles Niedersachswerfen, im Norden von angrenzenden Gärten und der Feldflur sowie im Osten von dem Flusslauf der Bere mit den Ufer- randbereichen und angrenzenden Grünflächen begrenzt. Er liegt in einer Höhenlage von 220 müNN in topographisch wenig bewegtem Gelände.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Gemeinde Harztor) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht (Quelle: Stüer, „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“). 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Niedersachswerfen und umfasst die, inzwischen neu vermessenen Flurstücke 41/7, 41/49, 41/50, 41/51, 41/52, 41/54, 41/55, 41/56, 41/57, 41/58, 41/59, 41/60, 41/61, 41/62, 41/63, 41/65, 42/1, 43/1, 44/1, 45/1, 45/41, 45/52, 45/53, 54/9, 54/12, 54/13, 54/16, 54/17, 54/18, 54/19, 54/21, 54/22, 54/23, 54/24, 54/25, 54/26, 54/29, 167/42, 170/43, 177/90, sowie Teilbereiche des Flurstückes – Nr. 90/7.

Geltungsbereich B:

Der durch die geplante Wohnbebauung im Bereich Eberthof entstehende Eingriffstatbestand soll durch die Festsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen des Flurstückes 24 der Flur 10 Gemarkung Wiegersdorf, in einer Größe von 17.317 m², ausgeglichen werden. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Harztor und liegt südöstlich der Ortslage Ifeld-Wiegersdorf in der Feldflur.

Westlich grenzen Waldflächen an, der Waldsaum hat sich im westlichen Bereich auf das Grundstück erweitert. Geplant ist, die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und durch Sukzession einen naturbestimmten Laubmischwald zu entwickeln.

12.3.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)Geltungsbereich A:

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der geplanten Vorhaben (siehe Pkt. 2) zu schaffen wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der

- Zielausrichtung der Planung, Wohnbauflächen für junge Familien zur Verfügung zu stellen,
- der vorhandene kleinteilige bauliche Siedlungsstruktur angrenzend an das Plangebiet,
- der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sowie in räumlicher Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Bere

wurden Nutzungen, die nicht direkt dem Wohnen dienen oder mit einer Wohnnutzung in Verbindung stehen, insbesondere die Ausnahmen gem. § 4 (3) Pkt.1 - Pkt.5 BauNVO, von der Zulässigkeit im Plangebiet ausgeschlossen.

12.3.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)Geltungsbereich A:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen in Bezug zum anstehenden, natürlich gewachsenen Gelände 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 durch eine Traufhöhe von maximal 7,00 m sowie eine Firsthöhe von maximal 9,00 m im Allgemeinen Wohngebiet. Damit soll die Höhe der baulichen Anlagen auf eine 2-Geschossigkeit begrenzt werden.

Ziel ist es, sicherzustellen, dass sich die Bebauung in den angrenzenden Gebäudebestand der Siedlung Appenröder Straße einfügen wird. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes wird damit gewährleistet, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen erreicht wird. Dabei wurde auf die Festsetzung einer Dachform für die neu zu errichtenden Wohngebäude verzichtet, um den Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten und den Anforderungen und Gestaltungsinterpretationen des modernen Bauens Rechnung zu tragen.

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 in dem Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

12.3.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)Geltungsbereich A:Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird, in Anlehnung an die angrenzende siedlungsartige Bebauung im Bereich Fichtestraße und Friedrich-Ebert-Straße, eine offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist es, den dörflichen Charakter zu wahren. In Ergänzung des westlich anschließenden baulichen Bestandes sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde durch Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Errichtung

baulicher Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

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

Geltungsbereich A:

Im Geltungsbereich erfolgt die Festsetzung des Bommelweges sowie der bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Wegeparzelle 54/9 als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Von dieser neu auszubauenden kommunalen Straße werden die östlichen Grundstücke des Geltungsbereiches direkt erschlossen. Der Bommelweg mündet im Süden des Plangebietes auf die Appenröder Straße (K36) auf und ist damit an das kommunale Straßennetz angeschlossen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgt der Neuausbau einer öffentlichen Anliegerstraße zur inneren Erschließung des Plangebietes. Diese wird als Stichstraße mit Wendehammer ausgeführt und bindet an den Bommelweg und damit an das bereits bestehende kommunale Straßennetz an. Geplant ist ein Ausbau der inneren Erschließungsstraße als niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit beidseitigem Randbereich (Gesamtbreite: 6,50m).

Der aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf an Pkw-Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücken des Plangebietes abzudecken.

12.3.6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Geltungsbereich A:

Der westliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Bere. Im Überschwemmungsgebiet ist das Errichten von baulichen Anlagen unzulässig. Aus diesem Grund wurde für diese Flächen eine private Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen wurde im Planverfahren auf die Flächen im Waldabstandsbereich von 30m zur südöstlich angrenzenden Waldfläche erweitert. Innerhalb dieser Grünflächen, die nicht im Überschwemmungsgebiet der Bere liegen sind Zaunanlagen zur Einfriedung der Grundstücke zulässig.

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

Geltungsbereich A:

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm einreihige Strauchhecke mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten in einer Breite von 3,00 m anzupflanzen. Ziel ist es, eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten und damit insbesondere das Angebot an Lebensräumen für Insekten und Singvögel zu erweitern.

Kann der im Plangebiet bereits vorhandene Gehölzbestand erhalten werden, ist dieser in diese Pflanzungen einzubeziehen. Ziel ist es, die Erhaltung des standortgerechten Gehölzbestandes für die Bauherren attraktiv zu gestalten und damit den Anteil des ökologisch wertvolleren „Altgehölz“-Bestandes im Plangebiet zu erhöhen. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind als private Grünflächen zu gestalten und zu pflegen.

Im Sinne der Vermeidung wurde weiterhin festgesetzt, dass vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze vom jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen sind. Die Pflanzstandorte können dabei den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Anzuchtformen und Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten wurden im Bauleitplan festgesetzt.

Weiterhin werden in § 4 (3) der textlichen Festsetzungen Maßnahmen des Artenschutzes festgesetzt. (siehe dazu Pkt. 12.2 der Begründung)

Inhalt des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB ist die Erarbeitung einer Umweltprüfung mit einer naturschutzfachlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu den, im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches A. Das ermittelte Defizit beträgt – 265.900 ökologische Wertpunkte.

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind deshalb Festsetzungen von zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen auf den Flächen des Geltungsbereiches B erbracht werden.

Geltungsbereich B:

Die Flächen des Geltungsbereiches B werden derzeit als Grünland sowie als Ackerflächen genutzt. Festgesetzt wird hier folgende Ausgleichsmaßnahme M1:

„Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ im Geltungsbereich B (Flurstück 24, Flur 10, Gemarkung Wiegersdorf) ist durch das Zulassen der natürlichen Waldsukzession auf einer Gesamtfläche von 17.317 m² ein naturbestimmter Laubmischwald zu entwickeln. Die Entwicklung der Fläche wird durch Selbstbegrünung aus dem Samenpotential der angrenzenden Gehölzvegetation gesteuert. Die Fläche ist aus der Nutzung zu nehmen und sich selbst zu überlassen. Jegliche Art der Nutzung der Fläche (auch forstwirtschaftlich) sowie der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Die Maßnahme ist gemäß dem Maßnahmenblatt M1 durchzuführen.“

Ziel ist es, eine bestehende Waldfläche durch die naturbelassene Entwicklung eines Laubmischwaldes zu erweitern.

Mit dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird ein ökologischer Wertpunktegewinn von 252.720 ökologischen Wertpunkten erzielt.

Im Ergebnis der Festsetzungen kann damit eine naturschutzfachliche Kompensation des entstehenden Eingriffs von ca. 95% nachgewiesen werden (verbleibendes Defizit: -13.180 ökologische Wertpunkte).

Die Gemeinde Harztor bewertet diesen Ausgleich als ausreichend und angemessen. Hier wird insbesondere im Rahmen der Abwägung dem Belang der Nachnutzung der bereits erschlossenen und für eine bauliche Nutzung vorbereiteten Wohngrundstücke ein erhöhtes Gewicht beigemessen. Diese bauliche Entwicklung wurde auf Flächen im Siedlungsumgriff der Ortslage Niedersachswerfen, als Nachnutzung baulicher Brachflächen aus einer ehemaligen Wohn- und Gewerbenutzung, entwickelt.

Die konkrete Beschreibung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bilanzierung erfolgt in der Begründung Teil 2 (Umweltbericht mit Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan Nr. 21.

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

Auf die Lage des Plangebietes im Geltungsbereich der Naturschutzverordnung „Naturpark Südharz“ sowie innerhalb der Trinkwasserschutzzone III wurde auf der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Flächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bere. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wurde gem. § 9 (6a) BauGB nachrichtlich übernommen. Die Bere ist im Sinne des Hochwasserrisikomanagement als Risikogewässer eingestuft. Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb der Risikolinie des HQ 200. Die Risikolinie wurde gem. § 9 (6a) BauGB nachrichtlich übernommen.

Weitere, erforderliche nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sind derzeit nicht bekannt.

14. 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 ist bzw. sein

kann. 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.

Die Aufnahme von Hinweisen erfolgte zu folgenden Belangen:

- Archäologische Bodenfunde
- Munitionsfunde/ Kampfmittel
- Altlastverdachtsflächen
- Wasserrechtliche Belange
- Leitungen
- Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes
- Geologischen Verhältnisse und Belange
- Immissionsschutzrechtliche Belange
- Planunterlage.

15. Erschließung

Hinweis: Der im Folgenden beschriebene Ausbau der Erschließungsanlagen des Wohngebietes „Eberthof“ ist inzwischen erfolgt. Der Text der Begründung zum Pkt. Erschließung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ wurde zur Vollständigkeit in die Begründung des ergänzenden Verfahrens übernommen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des westlichen Plangebiets erfolgt über den Neuausbau einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage als verkehrsberuhigter Bereich. Diese Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche mit Einordnung der erforderlichen Straßenbeleuchtung ausgebaut und bindet auf den, in der Örtlichkeit bereits als befahrbarer Weg vorhandenen Bommelweg auf. Die Wendeanlage wurde in einer Größenordnung festgesetzt, welche ein Befahren durch Abfallsammelfahrzeuge zulässt, da zum Wenden lediglich ein Zurücksetzen in der Wendeanlage und damit kein Rückwärtsfahren erforderlich sein wird.

Der Bommelweg dient derzeit und auch künftig der Haupterschließung des Plangebietes sowie der in nördlicher Richtung anschließenden Gartengrundstücke. Er befindet sich derzeit in einem unbefestigten, geschotterten Zustand. Hier erfolgt ein nutzungsgerechter Ausbau in Asphalt von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches bis zum Anbindepunkt an die Appenröder Straße.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch den Ausbau des bereits vorhandenen Weges „Eberthof“ (Flurstück-Nr. 54/9) in Asphalt- oder Pflasterdeckung verkehrlich erschlossen.

Die Wasserversorgung im Plangebiet wird durch einen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Wasserverbandes Nordhausen sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung für den Bereich Eberthof kann durch das offene Gewässer Bere abgedeckt werden. Laut der Hochwassernachrichtenzentrale des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz weißt die Bere einen mehrjährigen mittleren Durchfluss von 0,91 m³/s auf. Eine Zufahrt zum Ufer sowie eine Möglichkeit zur Anstauung ist gegeben.

Des Weiteren befindet sich an der Einfahrt Appenröder Straße/ Bommelweg ein Unterflurhydrant. Die Messung des Wasserverbandes Nordhausen ergab eine Auslaufmenge von 32 m³/h bei 1,5 bar.

Die Kombination beider Möglichkeiten der Wasserentnahme erfüllen die geforderten 48m³/h Löschwasser. Eine mobile Anstauungsmöglichkeit ist in der Feuerwehr vorhanden.

Der Löschbereich beider Löschwasserentnahmemöglichkeiten befindet sich in dem geforderten Radius von 300m.

Die aus der Wohnnutzung des Plangebietes entstehenden häuslichen Abwässer werden über einen Anschluss der Grundstücke in den zentralen Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes „Südharz“ eingeleitet. Ein entsprechender Ausbau des Kanals erfolgt im Rahmen der inneren Erschließung des Standortes mit Anschluss an den vorhandenen Anschlusspunkt im Bereich Appenröder Straße. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser die Voraussetzungen des § 2 der Thü-

ringer Niederschlagswasserverordnung erfüllt und breitflächig versickert werden kann, bedarf es für die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Im Rahmen der Beantragung ist ein Versickerungsgutachten vorzulegen.

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

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Geltungsbereich A:

| Nutzungsart | Fläche | Anteil (%) |
|---|---------------------------------|-----------------|
| Allgemeines Wohngebiet WA | ca. 17.450 m ² | = 74,6 % |
| davon: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4) mit Überschreitungsmöglichkeit ca. 10.470 m ² | | |
| öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung | ca. 4.065 m ² | = 17,4 % |
| private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB | ca. 1.885 m ² | = 8,0 % |
| Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches: | ca. 23.400 m² | = 100,0% |

Geltungsbereich B:

| Nutzungsart | Fläche | Anteil (%) |
|---|---------------------------------|-----------------|
| Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M1“ | ca. 17.317 m ² | = 100,0 % |
| Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches: | ca. 17.317 m² | = 100,0% |

17. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Hohenstaufenstraße 23, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Harztor / Nordhausen, März 2026