



# Gemeinde Harztor

## Begründung mit Umweltbericht der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Eberthof (OT Niedersachswerfen)

Verfahrensstand:

### überarbeiteter Entwurf

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

Nordhausen / Harztor März 2026

# **Präambel**

**zur Aufstellung  
der 11. Änderung  
des Flächennutzungsplanes im Bereich Eberthof  
(OT Niedersachswerfen)  
der Gemeinde Harztor**

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

**Stadt / Gemeinde:**

Gemeinde Harztor  
Ilgerstraße 23  
99768 Harztor

**Ansprechpartnerin:**

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

**Auftragnehmer:**

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Hohenstaufenstraße 23  
99734 Nordhausen  
Tel.: (03631) 990919  
Fax.: (03631) 981300  
E-Mail: info@meiplan.de  
web: www.meiplan.de

**Ansprechpartnerin:**

Frau Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin

**Nordhausen / Harztor, 12.03.2026**

**Begründung**  
gemäß § 5 (5) BauGB  
**mit Umweltbericht**  
gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB  
**der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Eberthof**  
**(OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor**  
Verfahrensstand: **überarbeiteter Entwurf**  
zur erneuten Betroffenenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB</b> .....	<b>3</b>
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor und zum Plangebiet .....	3
2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele .....	3
3. Allgemeine Aussagen zur Analyse der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Harztor .....	4
4. Begriffsdefinitionen.....	8
5. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes.....	8
6. Inhalt der Planunterlagen.....	9
7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	9
8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	9
9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	10
9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	10
9.2. Übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen .....	10
9.3. Belange des Forstes.....	10
9.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	11
9.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Harztor .....	12
9.6. Planungen benachbarter Gemeinden .....	12
10. Inhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Eberthof (OT Niedersachswerfen).....	13
10.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange .....	13
10.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen.....	15
10.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	15
10.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....	16
10.2.3. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB).....	16
10.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) und (4a) BauGB) .....	16
11. Erschließung .....	17
<b>Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB</b> .....	<b>18</b>
12. Vorbemerkungen zum Umweltbericht .....	18
13. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	19
13.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele .....	19
13.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen.....	20
13.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	20
13.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....	20
13.2.3. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB).....	20
13.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB).....	21
14. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....	21
14.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	21
14.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	22
15. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden .....	22
15.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung .....	22
15.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB .....	23
15.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
15.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung ..	24
15.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung .....	24
15.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
15.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	26
16. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	26
17. Beschreibung der geplanten Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	26
18. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung .....	26
19. Planverfasser .....	26

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

## Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

### 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor und zum Plangebiet

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

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.

### 2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele

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 ca. 2,3 ha. Das Planverfahren des Bebauungsplanes wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt und mit dem Satzungsbeschluss am 11.12.2019 abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst 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.

**Die im Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) gem. § 13b BauGB erfolgte Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des beschriebenen „Ewigkeitsmangels“ des Planverfahrens damit gleichzeitig unwirksam.**

Zur Heilung des nicht unbeachtlichen Fehlers soll nunmehr ein ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB für den Bebauungsplan durchgeführt werden. Im ergänzenden Verfahren erfolgt die zusätzliche Er-

arbeitung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie einer Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan.

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

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 können aus den Darstellungen des seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Niedersachswerfen nicht entwickelt werden.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor durchgeführt.

Dabei wird das Ergebnis des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ als Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung in das Ergänzungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ übernommen.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im nunmehr vorliegenden überarbeiteten Entwurf geringfügig geändert (Anpassung der Baufläche unter Beachtung des Hochwasser-Risikogebietes und des erforderlichen Waldabstands gem. § 26 (5) ThürWaldG) und durch Ergänzung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie einer Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplanung) mit den entsprechenden Festsetzungen externer Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich vervollständigt.

Die erneute Betroffenenbeteiligung zu den überarbeiteten Entwürfen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor wird im gleichen Zeitraum, parallel durchgeführt.

### 3. Allgemeine Aussagen zur Analyse der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Harztor

Im Rahmen der Erarbeitung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“, Stand 2019, erfolgte eine ausführliche Untersuchung des Wohnbauflächenbedarfes in der Gemeinde Harztor. Der damals ermittelte und begründete Wohnbauflächenbedarf ist prinzipiell aktuell nicht in Frage zu stellen. Mit der in Rede stehenden Ergänzung des Bebauungsplanes durch eine Umweltprüfung soll die Rechtswirksamkeit des 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 aktuell kein Erfordernis, über die im damaligen Bebauungsplanverfahren erfolgte Untersuchungen zu aktuellen Leerständen und Wohnraumpotenzialen hinaus, neue Untersuchungen zum Wohnraumbedarf für das gesamte Gemeindegebiet bzw. Untersuchungen zu aktuellen Wohnbaupotenzialen in allen Ortsteilen, durchzuführen. Dieses Vorgehen erfolgt vor allem im Sinne einer sparsamen kommunalen Haushaltsführung sowie im Sinne der Dringlichkeit der Planung. Eine aktuelle Gesamtuntersuchung der Wohnbauflächenpotenziale stellt eine sachlich und zeitlich aufwendige Planungsaufgabe dar. Diese würde die parallelen Planverfahren der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan „Eberthof“ erheblich verzögern, was in der Folge die zügige Umsetzung des Bebauungsplanes behindern würde. Aktuell liegen wieder Anfragen zum Erwerb der bereits vorbereiteten Baugrundstücke in der Gemeinde vor. Diesen möchte die Gemeinde gern kurzfristig nachkommen, um die finanziellen Vorleistungen für die Erschließung des Gebietes auszugleichen und in Zeiten des bundesweiten Rückgangs der Kinderzahlen jungen Familien eine Wohnperspektive in Harztor zu eröffnen. Ziel der Gemeinde Harztor ist es, durch eine aktive Wohnungspolitik insbesondere den Erhalt der bestehenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie Kindergärten, Grundschule, Arztpraxen, usw. sichern.

Dabei ist anzumerken, dass es sich bei dem Standort Eberthof um die Nachnutzung einer ehemaligen baulichen Brache aus einer Wohn- und Gewerbenutzung handelt, die geplante Wohnbauflächenentwicklung die Ortslage im Bereich Appenröder Straße abrundet und kein bisher unverbauter Landschaftsraum in Anspruch genommen wird. Die Gemeinde entspricht mit der vorliegenden Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Eine aktuelle Wohnbauflächenpotenzialanalyse wird im Zuge einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Harztor für alle Ortsteile erforderlich und auch zu diesem Zeitpunkt, als Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt werden.

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.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“, Stand 2019, enthielt ausführliche Aussagen zu Wohnbauflächenpotenzialen in den Ortsteilen Ilfeld und Niedersachswerfen, die bis 2018 die Gemeinde Harztor bildeten. Dazu hieß es:

### **„Zusammenfassung**

#### **Innerörtliche Potenzialflächen-Baulücken gem. § 34 BauGB**

##### Ilfeld:

- |                                     |                  |                |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| - <b>Brachfläche Schmiedestraße</b> | <b>ca. 4 WE:</b> | <b>0,25 ha</b> |
| - <b>Einzelne Baulücken</b>         | <b>ca. 6 WE:</b> | <b>0,50 ha</b> |

##### Niedersachswerfen:

- |                             |                  |                |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| - <b>Einzelne Baulücken</b> | <b>ca. 3 WE:</b> | <b>0,30 ha</b> |
|-----------------------------|------------------|----------------|

---

<b><u>ca. 13 WE</u></b>	<b><u>1,05 ha</u></b>
-------------------------	-----------------------

#### **Freie Bauplätze in B-Plangebieten gem. § 30 BauGB**

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

---

<b><u>ca. 5 WE</u></b>	<b><u>0,60 ha</u></b>
------------------------	-----------------------

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

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

In der **Summe** standen im Jahre 2018 in der Gemeinde Harztor (Ortsteile Iffeld 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 Iffeld 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 Iffeld (12 WE):	1,4 ha
	<b><u>1,6 ha</u></b>

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

<b>Bereich Eberthof NSW</b>	<b>ca. 24 WE</b>	<b>1,75 ha</b>
<b>Gesamtsumme tatsächliches Potenzial:</b>	<b>ca. 74 WE</b>	<b>5,0 ha</b>

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

Diese Größenordnung beträgt 2,5% des gesamten Potenzials an Wohnungen in den Ortsteilen Iffeld 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)....

... 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 Iffeld 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)

#### 4. Begriffsdefinitionen

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Eberthof (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor wird im Folgenden auch als „Flächennutzungsplanänderung“ bezeichnet und ist bis zum Feststellungsbeschluss durch die Gemeinde Harztor als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

#### 5. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Niedersachswerfen. Er besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha und liegt in einer Höhenlage von ca. 225 müNHN in topographisch wenig bewegtem Gelände.

Die Flächen des Geltungsbereiches stellten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ bereits baulich vorbelastete Bereiche dar.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung umfasste der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ die Flächen der ehemaligen Bebauung des Eberthofes sowie eines Betriebes für Gummiformteile, westlich des Bommelweges. Diese Nutzung war zu diesem Zeitpunkt bereits aufgegeben. Die Gebäude standen leer und befanden sich in einem desolaten Zustand. Ergänzend erfolgte die Einbeziehung angrenzender Flächen, um die Ortslage in diesem Bereich städtebaulich geordnet abzurunden.

Der überwiegende Teil des leerstehenden baulichen Bestands im Plangebiet ist inzwischen abgerissen worden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet in 21 Baugrundstücke geteilt. **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.**

Da die bauliche Nutzung im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ bereits im wirksamen Flächennutzungsplan Niedersachswerfen als Wohnbaufläche dargestellt wurde, wird dieser Teilbereich nicht in das Plangebiet der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen. Es besteht für diese Flächen kein Änderungsbedarf.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung 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.



Plangebiet der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Eberthof des Ortsteiles Niedersachswerfen

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der in Rede stehenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Eberthof (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor bestehen aus:

dem **Planteil** mit:

- Teil 1 – Zeichnerische Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie der 11. Änderung
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Verfahrensvermerke (erfolgt auf dem Planexemplar zum Feststellungsbeschluss)

der **Begründung** gemäß § 5 (5) BauGB mit Umweltbericht.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor auf der topografischen Karte (Maßstab 1: 5.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab orientieren sich am Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes und wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig dargestellt werden kann.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

### Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)

### 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 Wassergesetzes (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- 

### Planungsvorgaben der Raumordnung:

- 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)

*Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, am 12.03.2026 gültigen Fassung, Anwendung.*

## 8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Gemeinde Harztor führt das Planverfahren der in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches 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**, durch.

Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 und 4 BauGB kann der Gemeinderat der Gemeinde Harztor am Ende des Planverfahrens, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Feststellungsbeschluss fassen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist anschließend beim Thüringer Landesverwaltungsamt zur Genehmigung einzureichen.

## 9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für die Gemarkung Niedersachswerfen der Gemeinde Harztor besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2003. Die Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes bilden derzeit die Entwicklungsgrundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar. Eine Entwicklung gemäß § 8 (2) BauGB der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist nicht gegeben.

Aus diesem Grund führt die Gemeinde Harztor die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, parallel zum ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor durch. Ziel ist es, durch die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, die Entwicklungsgrundlage für die Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes der Gemeinde Harztor herzustellen.

### 9.2. Übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes „Südharz“. Dabei steht der Inhalt der Planung den Schutzbestimmungen der Naturparkverordnung nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb des Wasserschutzgebietes III Zorgeaue. Dabei kann eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes durch die geplante bauliche Nutzung als Wohngebiet ausgeschlossen werden.

Ein Teilbereich im östlichen Teil des Plangebietes liegt außerdem im Überschwemmungsgebiet des östlich verlaufenden Flusslaufes der Bere (Gewässer II. Ordnung). Für diese Flächen setzt die Flächennutzungsplanänderung Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ fest. Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb von Grünflächen ist nicht zulässig.

Die Bere ist im Sinne des Hochwasserrisikomanagement als Risikogewässer eingestuft. Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb der Risikolinie des HQ 200. Dabei wurden im parallel durchgeführten **Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan die HQ 200-Linie 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. Die Rücknahme der Baufläche wurde in die Darstellungen der 11. Flächennutzungsplanänderung zum aktuellen Planstand übernommen.**

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

### 9.3. Belange des Forstes

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Gehölzbestand entlang des Flusslaufes der Bere an. Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Bleicherode zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes besitzt dieser Gehölzbestand 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.**

**Im Ergebnis erfolgte im parallelen Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan 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.**

**Die Rücknahme der Baufläche und die Erweiterung der Darstellung von Grünflächen wurden in den überarbeiteten Planentwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung zum aktuellen Planstand übernommen.**

#### 9.4. 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<sup>1</sup> In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden.<sup>2</sup> 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 Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auch zum aktuellen Zeitpunkt dem Bedarf des grundzentralen Versorgungsbereiches entspricht.

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.

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. Schwerpunktmäßig 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.“

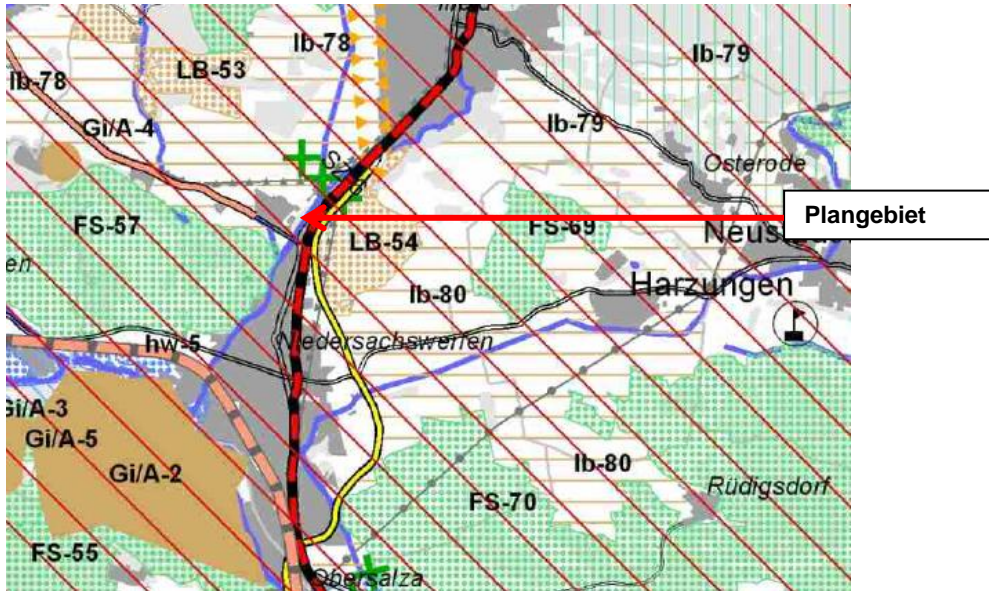
Die geplante Wohnbauflächenentwicklung im Bereich einer städtebaulichen Brache, die zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes führen wird und keine Beeinträchtigungen für eine Fremdenverkehrsentwicklung im Südharz darstellt, steht diesem Grundsatz nicht entgegen.

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.

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.



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

#### 9.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Harztor

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

#### 9.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Gemeinde Harztor werden durch die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und den Inhalt der Flächennutzungsplanänderung die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

## 10. Inhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Eberthof (OT Niedersachswerfen)

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

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

### Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Niedersachswerfen

*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		<i>werden im Rahmen der Festsetzungen des BP Nr. 21 durch konkrete Festsetzungen beachtet.</i>
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			<i>Erweiterung des Wohnungsangebotes, Entwicklung von Wohnbauflächen</i>
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,		x		<i>Abrundung der Ortslage und Nachnutzung eines bereits baulich vorbelasteten Standortes</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		<i>Nachnutzung eines bereits baulich vorbelasteten Standortes</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		<i>Belangen werden im Umweltbericht sowie im parallelen B-Planverfahren abgearbeitet.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonsti-				<i>nicht betroffen</i>

	ge Sachgüter				
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
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				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		x		<i>Belangen werden im Umweltbericht sowie im parallelen B-Planverfahren abgearbeitet.</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</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				<i>nicht betroffen</i>

	der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	x			<i>Flächennutzungsplanänderung ist Planinhalt</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden		x		<i>Flächen des Überschwemmungsgebietes der Bere werden als Grünflächen dargestellt und sind von Bebauung freizuhalten</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			x	<i>kaum Entzug von Grünflächen, Umnutzung von baulich bereits vorbelasteten Flächen</i>

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind zum derzeitigen Kenntnisstand der Harztor keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Die städtebauliche Zielausrichtung der Flächennutzungsplanänderung steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Harztor grundsätzlich nicht entgegen.

Da das Planverfahren keine nicht lösbaren boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen auslöst, kann die Gemeinde Harztor gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die in Rede stehende Flächennutzungsplanänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

## 10.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, im Bereich Eberthof im Ortsteil Niedersachswerfen eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit soll die Entwicklungsgrundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor hergestellt werden.

Dieser Bebauungsplan wurde bereits im Jahre 2020 rechtskräftig. Da das Planverfahren gemäß dem damals geltenden § 13b BauGB durchgeführt wurde und diese Vorgehensweise gemäß Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 CN 3.22) als grober Verfahrensfehler gerügt wurde, soll dieser Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 214 (4) BauGB durch eine Umweltprüfung ergänzt werden. Dabei ist es das Ziel der Gemeinde Harztor, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Ergänzungsverfahren beizubehalten **bzw. lediglich geringfügig anzupassen** und durch die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen.

### 10.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Als Planunterlage für die in Rede stehende Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Harztor wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan auf der topografischen Karte (Maßstab 1: 5.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab orientieren sich am Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes und wurden so gewählt, dass der Planinhalt rechtseindeutig dargestellt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Niedersachswerfen und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Er liegt auf einer Höhenlage von ca. 225 müNHN in topographisch wenig bewegtem Gelände.

Die Flächen des Geltungsbereiches stellten schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ baulich vorbelastete Bereiche dar. Die ehemals hier vorhandenen Gebäude standen leer und befanden sich in einem desolaten Zustand. Der überwiegende Teil des leerstehenden baulichen Bestands im Plangebiet ist inzwischen abgerissen worden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde das Plan-

gebiet in 23 Baugrundstücke geteilt. **Zusätzlich zu dem, schon vor Aufstellung der Planung bebauten Wohngrundstück, sind inzwischen 7 Baugrundstücke verkauft und es sind bereits 5 Einfamilienhäuser errichtet worden.**

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung 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.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“. Die in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen der ehemaligen Gummifabrik im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes waren bereits im wirksamen Flächennutzungsplan Niedersachswerfen als Wohnbaufläche enthalten. Aus diesem Grund war die Einbeziehung in den Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Die an den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes angrenzenden Darstellungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der Ergänzung unberührt.

#### **10.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

Um die Entwicklungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor herzustellen wird im Plangebiet auf einer Fläche von ca. 1,5 ha eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Ziel ist es, im Bereich Eberthof ein Einfamilienhausgebiet mit insgesamt max. 23 Wohngebäuden zu entwickeln.

#### **10.2.3. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB)**

Östlich des Plangebiets befindet sich der Flusslauf der Bere (Gewässer II. Ordnung).

Teile des durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes der Bere reichen in den östlichen Teil des Plangebietes hinein. Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet soll ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Bereich die Darstellung der Flächennutzung als Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten in einer Größe von ca. 0,3 ha. **Dabei erfolgte eine geringfügige Erweiterung der Darstellung von Grünflächen, um den Vorgaben des Thür-WaldG hinsichtlich der Einhaltung des erforderlichen Abstands zur östlich angrenzenden Waldfläche im Bereich der Bere zu entsprechen.**

#### **10.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) und (4a) BauGB)**

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Naturparks Südharz sowie des Wasserschutzgebietes III Zorgeaue wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Ein Teilbereich im östlichen Teil des Plangebietes liegt außerdem im Überschwemmungsgebiet des östlich verlaufenden Flusslaufes der Bere (Gewässer II. Ordnung). Hier erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Grenze des Überschwemmungsgebietes.

## 11. Erschließung

Der Bommelweg dient derzeit und auch künftig der Haupteerschließung des Plangebietes sowie der in nördlicher Richtung anschließenden Gartengrundstücke. Hier erfolgte ein nutzungsgerechter Ausbau in Asphalt von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches bis zum Anbindepunkt an die Appenröder Straße.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des westlichen Plangebiets erfolgt über den bereits erfolgten Neuausbau einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage als verkehrsberuhigter Bereich. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch die kommunale Straße Eberthof 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 weist die Bere einen mehrjährigen mittleren Durchfluss von 0,91 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h bei 1,5 bar.

Die Kombination beider Möglichkeiten der Wasserentnahme erfüllen die geforderten 48m<sup>3</sup>/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 mit Anschluss an den vorhandenen Anschlusspunkt im Bereich Appenröder Straße ist bereits erfolgt. 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 Thüringer 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 ist bereits in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

Harztor / Nordhausen, Oktober 2025

**Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB****12. Vorbemerkungen zum Umweltbericht**

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

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

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

*Anmerkung: Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von dem konkret geplanten Planvorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu beachten.*

Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan ein verwaltungsinternes Planungsinstrument der planenden Gemeinde ist und keine unmittelbare Rechtswirkung "nach außen" entwickelt, d.h., aus seinen Darstellungen sind direkt keine Rechtsansprüche auf bestimmte Grundstücksnutzungen herzuleiten. Er stellt allerdings bei der Beurteilung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB einen zu beachtenden öffentlichen Belang dar, erzeugt die so genannte „Selbstbindung“ der Gemeinde in Bezug auf die aus ihm zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne sowie die Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger, sofern sie dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

**Die im Folgenden enthaltenen Aussagen des Umweltberichtes sind auf die Aussagen des Umweltberichtes im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor (nachgeordnetes Planverfahren) abgestellt und mit diesen im Verbund zu betrachten.**

### 13. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

#### 13.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele

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 des Bebauungsplanes wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt und mit dem Satzungsbeschluss am 11.12.2019 abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst 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.

**Die im Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) gem. § 13b BauGB erfolgte Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des beschriebenen „Ewigkeitsmangels“ des Planverfahrens damit gleichzeitig unwirksam.**

Zur Heilung des nicht unbeachtlichen Fehlers soll nunmehr ein ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB für den Bebauungsplan durchgeführt werden. Im ergänzenden Verfahren erfolgt die zusätzliche Erarbeitung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie einer Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan.

Um die Entwicklungsgrundlage für die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet herzustellen, muss parallel zur Ergänzung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Diese 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Harztor soll nunmehr durchgeführt werden.

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 können aus den Darstellungen des seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Niedersachswerfen nicht entwickelt werden.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor durchgeführt.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im nunmehr vorliegenden überarbeiteten Entwurf geringfügig geändert (Anpassung der Baufläche unter Beachtung des Hochwasser-Risikogebietes und des erforderlichen Waldabstands gem. § 26 (5) ThürWaldG) und durch Ergänzung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie einer Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplanung) mit den entsprechenden Festsetzungen externer Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich vervollständigt.

Die erneute Betroffenenbeteiligung zu den überarbeiteten Entwürfen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor wird im gleichen Zeitraum, parallel durchgeführt.

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten o.g. Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Gemeinde Harztor den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

## 13.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

### 13.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Als Planunterlage für die in Rede stehende Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Harztor wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan auf der topografischen Karte (Maßstab 1: 5.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab orientieren sich am Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes und wurden so gewählt, dass der Planinhalt rechtseindeutig dargestellt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Niedersachswerfen und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Er liegt auf einer Höhenlage von ca. 225 müNNH in topographisch wenig bewegtem Gelände.

Die Flächen des Geltungsbereiches stellten schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ baulich vorbelastete Bereiche dar. Die ehemals hier vorhandenen Gebäude standen leer und befanden sich in einem desolaten Zustand. Der überwiegende Teil des leerstehenden baulichen Bestands im Plangebiet ist inzwischen abgerissen worden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet in 23 Baugrundstücke geteilt. **Zusätzlich zu dem, schon vor Aufstellung der Planung bebauten Wohngrundstück sind davon aktuell 7 Baugrundstücke verkauft und es sind bereits 5 Einfamilienhäuser errichtet worden.**

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung 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.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“. Die in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen der ehemaligen Gummifabrik im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes waren bereits im wirksamen Flächennutzungsplan Niedersachswerfen als Wohnbaufläche enthalten. Aus diesem Grund war die Einbeziehung in den Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Die an den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes angrenzenden Darstellungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der Ergänzung unberührt.

### 13.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Um die Entwicklungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor herzustellen wird im Plangebiet auf einer Fläche von ca. 1,5 ha eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Ziel ist es, im Bereich Eberthof ein Einfamilienhausgebiet mit insgesamt max. 23 Wohngebäuden zu entwickeln. chenköpfen/Obertor an. Ziel ist es, hier künftig die Umnutzung und geringfügige Erweiterung von bereits bestehenden Wochenendhäusern in Ferienhäuser zu ermöglichen.

### 13.2.3. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB)

Östlich des Plangebiets befindet sich der Flusslauf der Bere (Gewässer II. Ordnung). Teile des durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes der Bere reichen in den östlichen Teil des Plangebietes hinein. Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet soll ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Bereich die Darstellung der Flächennutzung als Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten in einer Größe von ca. 0,3 ha.

### 13.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB)

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Naturparks Südharz sowie des Wasserschutzgebietes III Zorgeaue wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Ein Teilbereich im östlichen Teil des Plangebietes liegt außerdem im Überschwemmungsgebiet des östlich verlaufenden Flusslaufes der Bere (Gewässer II. Ordnung). Hier erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Grenze des Überschwemmungsgebietes.

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

### 14.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

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

Mit der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die, in Pkt. 12.1 genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und gesichert werden. Dabei sind die *wesentlichen* Primärziele und allgemeinen Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, zu berücksichtigen. Das sind im Einzelnen:

- der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf im Plangebiet,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet,
- die Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- die Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten.

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

#### **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)

#### **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)

#### **Planungsvorgaben der Raumordnung:**

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

#### **Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:**

- wirksamer Flächennutzungsplan Niedersachswerfen der Gemeinde Harztor (2003)

**Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, am 12.03.2026 gültigen Fassung, Anwendung.**

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

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

Es ist seitens der Gemeinde Harztor beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Flächennutzungen über die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren ausreichend zu berücksichtigen. Voraussetzung zur Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen ist jedoch, dass sie aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen.

Aus diesem Grund erfolgte die Einleitung des Planverfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Eberthof im Ortsteil Niedersachswerfen. Dies wurde in der Begründung bereits ausführlich erläutert.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare und erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen. Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen und
  - der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB
- unter Beachtung der seitens der Gemeinde Harztor beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich darzustellen bzw. parallel dazu im Bebauungsplan festzusetzen.

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

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

##### 15.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für die in Rede stehende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor,
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- Inhalte des Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor aus dem Jahre 2020 (aufgestellt im beschleunigten Planverfahren gem. § 13b BauGB)
- **überarbeiteter Planentwurf der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) durch einen Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie der Festsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.**

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Gemeinde Harztor gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belan-

ge für die Abwägung dahingehend fest, dass außer den o.a. Unterlagen, folgende weiteren Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden:

- Einholung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Fachbehörden zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bei der Erarbeitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Gemeinde Harztor im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

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

Checkliste der bei der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<b><u>Schutzgüter</u></b>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
<b><u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u></b>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG	x	
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG	x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG	x	
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
<b><u>Sonstige</u></b>		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

### **Bemerkungen zur Checkliste**

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität – betroffen sind.

### 15.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

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

Im Falle der Nichtdurchführung der in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung bleibt die im wirksamen Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellte Fläche für die Landwirtschaft erhalten. Eine geplante bauliche Nachnutzung durch Wohnbebauung kann nicht erfolgen, da diese planungsrechtlich nicht entwickelt werden kann.

### 15.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Durch Darstellungen in Flächennutzungsplänen allein wird noch kein Baurecht für Grundstücke erlangt, bzw. mögliche Eingriffe oder Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgelöst. Sie können auch nicht hinreichend konkret ermittelt bzw. berechnet werden. Aus diesem Grund wird die konkrete Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung auf die parallel durchgeführte Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor, verlagert.

### 15.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

Nahezu jede Bau- und sonstige Maßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahmen und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen und Schutzgüter verbunden.

Im konkreten Fall ist jedoch – wie bereits ausgeführt – zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan ein verwaltungsinternes Planungsinstrument der planenden Gemeinde ist und keine unmittelbare Rechtswirkung „nach außen“ entwickelt, d.h., aus seinen Darstellungen sind direkt keine Rechtsansprüche auf bestimmte Grundstücksnutzungen herzuleiten. Er stellt allerdings bei der Beurteilung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB einen zu beachtenden öffentlichen Belang dar, erzeugt die so genannte „Selbstbindung“ der Gemeinde in Bezug auf die aus ihm zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne sowie die Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger, sofern sie dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Unabhängig davon, ob ein Flächennutzungsplan sich noch nicht oder schon im Aufstellungsverfahren befindet bzw. wirksam ist, beurteilen sich Bauvorhaben (gemäß § 29 BauGB) planungsrechtlich weiterhin nach den so genannten „Planersatzparagrafen“ § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich).

Somit sind lediglich nur die Planinhalte (Darstellungen gemäß § 5 BauGB) des Flächennutzungsplanes einer umweltauswirkenden Prüfung zu unterziehen, welche für Flächen, entgegen ihrer derzeitigen Nutzung, im Zusammenhang mit weitergehenden Planungen die planungsrechtliche Grundlage für wesentliche Nutzungsänderungen und damit verbundene Änderungen von Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB darstellen können.

Im vorliegenden Fall wird die Ermittlung der Erheblichkeit der konkreten Umweltauswirkungen, auf die nachgeordnete Planungsebene und damit auf die Prüfung der Festsetzungen im Rahmen des parallel durchgeführten Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ verlagert.

Dessen ungeachtet können folgende allgemeine Aussagen zu umweltrelevanten Auswirkungen der im Rahmen der in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes gemacht werden:

#### Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins:

Um das angestrebte Planungsziel zu erreichen, wird im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO in einer Größenordnung ca. 1,5 ha dargestellt.

Hier sollen, auf dem Gelände einer ehemaligen baulichen Brache bis zu 23 Wohngebäude als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Erschließung des Baugebietes ist bereits erfolgt. Die Umsetzung des Wohnbaustandortes hat bereits begonnen. Hinsichtlich des Baus und des Vorhandenseins sind keine wesentlichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Der durch die geplanten Wohngebäude entstehen-

de Eingriff soll durch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie im Rahmen von externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Entsprechende Festsetzungen werden im parallel ergänzten Bebauungsplan getroffen.

*Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen:*

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme derzeit im Teilen versickerungsoffener Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen.

Die betroffenen Flächen weisen keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer baulichen Inanspruchnahme auf. Es handelt sich um baulich vorbelastete Bereiche:

- für die kein Altlastenverdacht besteht,
- auf denen keine besonders geschützte Biotope gem. § 18 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen,
- die nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes liegen,
- die aufgrund der geringen Flächengröße keinen erheblichen Einfluss auf das Stadtklima (Kaltluftschneise) besitzen.

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung in der dargestellten Wohnbaufläche nicht zu erwarten. Durch die geplante Nutzungsänderung ist mit einer höheren Nutzungsfrequenz im Plangebiet zu rechnen. Die aus einer Wohnnutzung von max. 23 Wohngebäuden resultierenden Emissionen (Lärm, Abgase der an-/abreisenden Pkw) sind dabei als nicht erheblich einzuschätzen.

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Der künftige Einfamilienhausstandort wird in das Abfall- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen.

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Das Wohngebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Die Darstellung einer Wohnbaufläche schließt die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben aus.

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

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

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der geplanten baulichen Nutzung im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Die Errichtung der neuen Wohngebäude hat nach dem geltenden Baurecht zu erfolgen.

*Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe*

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

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

Die konkreten Auswirkungen bei der Fortführung und späteren Umsetzung der Planung können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert ermittelt und bewertet werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass von den entstehenden Eingriffen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung keine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden.

### 15.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele der Gemeinde Harztor planungsrechtlich vorzubereiten.

Da es sich bei dem Plangebiet um die Nachnutzung von bereits baulich genutzten Flächen handelt, das Baurecht für Wohngebäude mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ im Jahre 2020 bereits erlangt wurde und die Erschließungsanlagen entsprechend der geplanten Nutzung bereits ausgebaut wurden, bestehen keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten. Die vorliegende Planung basiert auf der ressourcenschonenden Nachnutzung baulich vorbelasteter Standorte und vorhandener Erschließungsanlagen. Planungsalternativen wären mit einem erheblichen Flächenmehrverbrauch verbunden. Dies liegt nicht im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Harztor.

### 16. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung erfolgt durch Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und Berücksichtigung der Ergebnisse im Bauleitplanverfahren.

Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten zum derzeitigen Planstand ohne Schwierigkeiten genutzt werden.

Der vorliegende Umweltbericht wird mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung des geplanten Vorhabens im Umweltbericht mit Grünordnungsplan auf der Planungsebene des parallel in der Ergänzung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 „Eberthof“ (OT Niedersachswerfen) konkretisiert.

Dieser umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

### 17. Beschreibung der geplanten Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes haben gemäß § 4 (3) BauGB die Behörden die Gemeinde Harztor zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planvorhabens erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Diese besitzen ggf. Relevanz für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren.

Seitens der Gemeinde Harztor wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass **keine Maßnahmen erforderlich** sein werden.

### 18. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das Planvorhaben zwar Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch unter der Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen und dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch die Planvorhaben eintreten werden. Aus vorgenannten Gründen wird die Planung trotz einer gewissen Beeinträchtigung der Schutzgüter durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Gemeinde Harztor andere Gesichtspunkte / Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

### 19. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Hohenstaufenstraße 23, in Nordhausen erarbeitet.

Harztor, März 2026