



Gemeinde Harztor

Begründung mit Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld)

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nordhausen / Harztor Februar 2026

Präambel
zur Aufstellung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9
„Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld)
der Gemeinde Harztor

Verfahrensstand:
Entwurf
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Harztor
Ilgerstraße 23
99768 Harztor

Ansprechpartnerin:

Bauamt
Frau Rittel
Tel.: (036331) 37374
Fax: (036332) 37312
email: bauamt@harztor.de

Auftragnehmer:

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin:

Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Harztor 02.02.2026

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem
Umweltbericht
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“
(OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor
Verfahrensstand: **Entwurf**

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB	4
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor und zum Plangebiet.....	4
2. Erfordernis der Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB.....	4
3. Einbindung des Vorhabens in das kommunale Tourismuskonzept.....	5
4. Begriffsdefinitionen.....	6
5. Lage und Beschreibung des Plangebietes	6
6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	8
7. Inhalt der Planunterlagen	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. Schutzgebiete	10
9.3. Belange der archäologischen Denkmalpflege.....	10
9.4. Angrenzende Waldflächen.....	11
9.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	11
9.6. Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor	13
9.7. Landschaftsplan Harzvorland	14
9.8. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Harztor	14
9.9. Planungen benachbarter Gemeinden.....	14
10. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld).....	14
10.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange.....	14
10.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	17
10.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	17
10.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	17
10.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	18
10.2.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	18
10.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	19
10.2.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	19
10.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB).....	19
10.4. Hinweise zum Planvollzug.....	20
10.5. Vorhaben- und Erschließungsplan	20
11. Erschließung.....	20
12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB.....	21
13. Kosten und Finanzierung der Planung.....	21
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB	22
14. Vorbemerkungen zum Umweltbericht	22
15. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	23
15.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele.....	23
15.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans	24
15.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	24
15.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	24
15.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	25
15.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	26

15.2.5.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	26
15.2.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	26
15.2.7.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	27
16.	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	27
16.1.	Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	27
16.2.	Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	28
17.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden.....	29
17.1.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	29
17.2.	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	29
17.3.	Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung	30
17.4.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	31
17.5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung.....	31
17.5.1.	Grenzen des Untersuchungsraumes.....	31
17.5.2.	Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens.....	31
17.5.3.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	32
17.5.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung	32
17.5.5.	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter.....	32
17.5.6.	Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet.....	33
17.5.7.	Artenschutzrechtliche Prüfung	34
17.5.8.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins.....	35
17.5.8.1.	Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung).....	35
17.5.8.2.	Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren.....	36
17.5.8.3.	Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren	37
17.5.9.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen	38
17.5.10.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	38
17.5.11.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	38
17.5.12.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	38
17.5.13.	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.....	38
17.5.14.	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	38
17.5.15.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	39
17.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	39
17.7.	In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	39
18.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung ...	39
19.	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	39
20.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	39
21.	Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung	40
22.	Planverfasser.....	40
<u>Teil III – Grünordnungsplan</u>		<u>41</u>
23.	Beschreibung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen.....	41
24.	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	43

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) 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. Erfordernis der Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Anlass des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist der Antrag des Vorhabenträgers, auf den Flächen der Flurstücke 24/20 und 24/39 der Flur 5 Gemarkung Ilfeld, bis zu 5 Ferienhäuser in Nutzung zu bringen. Der Standort schließt sich nördlich an die Wohnbebauung im Bereich Bleichenköpfchen an.

Es handelt sich um Flächen, die schon vor 1990 mit Wochenend- bzw. Ferienhäusern bebaut wurden und bis zum heutigen Zeitpunkt als Wochenendhäuser genutzt worden sind. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Klosterkammer Hannover. Die Klosterkammer hat diese dem Vorhabenträger, zur Umsetzung des Projektes, in Erbbaupacht übergeben.

Die Erschließung des Standortes soll über einen privaten Erschließungsweg im Bereich des Flurstückes 24/20, mit Anbindung an die kommunale Straße Bleichenköpfchen erfolgen.

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzungen ist daher, ohne die planungsrechtliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan nicht gegeben.

Aufgrund der landschaftlich hervorragenden Lage des Ortsteiles Ilfeld beabsichtigt die Gemeinde Harztor für das in Rede stehende Vorhaben einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, da das Vorhaben zur Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebotes der Gemeinde beitragen wird.

Dabei wurde im Verlauf des Planverfahrens das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel verkleinert, nur maximal 3 statt 5 Ferienhäuser am Standort zuzulassen. Die Reduzierung der Anzahl der Ferienhäuser ist das Ergebnis der Diskussion und Auseinandersetzung mit den Stellungnahmen der Anwohner, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Bedenken zur baulichen Entwicklung und späteren Nutzung von 5 Ferienhäusern geltend gemacht hatten. Dazu wurde in der Bauausschusssitzung des Gemeinderats Harztor am 27.11.2025 mit den anwesenden Anwohnern und dem Vorhabenträger konstruktiv diskutiert und im Ergebnis der nunmehr vorliegende Kompromiss verabredet.

In einem ersten Bauabschnitt plant der Vorhabenträger nunmehr, nach Sanierungs- und Umbauarbeiten, die Nutzung von zwei Gebäuden als Ferienhäuser. Das dritte Gebäude soll vorerst als Sauna- und Wellnessbereich in Nutzung gehen.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und soll das konkreten Vorhaben, die Umnutzung und Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz zu Ferienhäusern, städtebaulich vorbereiten und planungsrechtlich entwickeln. Der Vorhabenträger kann über die Flächen des Plangebietes in Erbbaupacht verfügen.

Ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Harztor und Herrn Daniel Scheike-Momberg als Vorhabenträger, mit der Verpflichtung zur Kostenübernahme sowie mit Fristen zur Umsetzung des Vorhabens, wird im Zuge des Planverfahrens abgeschlossen und wird zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vorliegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht aus den Darstellungen des seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Ilfeld zu entwickeln. Im Zuge der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurden durch das Thüringer Landesverwaltungsamt räumliche Teile des Flächennutzungsplanes von der Genehmigung ausgenommen. Das betrifft auch die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich Bleichenköpfchen. Da der wirksame Flächennutzungsplan damit für diese Flächen keine Darstellungen einer baulichen Nutzung enthält, soll dieser ergänzt werden um die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichenköpfchen“ herzustellen. Die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt.

3. Einbindung des Vorhabens in das kommunale Tourismuskonzept

Aufgrund der Lage der Gemeinde Harztor im attraktiven Landschaftsraum des Südharzes sowie aufbauend auf den touristischen Traditionen in den Orten besitzt die touristische Entwicklung in der Gemeinde seit Jahren eine hohe Bedeutung. In Fortführung der Regionalen Entwicklungsstrategien der RAG Südharz seit 2007 wird auch in der aktuellen RES (2023-2027) ein Handlungsfeld „Naturnaher Tourismus, Ressourcen und Landschaftsschutz“ definiert.

Aufbauend auf diese regionalen Entwicklungsansätze hat die Gemeinde Harztor im Jahre 2019 ihr Gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK) für alle 5 Ortsteile entwickelt. Im GEK wird festgeschrieben, dass eine Grundlage der künftigen kommunalen Entwicklung der Ausbau eines sanften und naturnahen Tourismus in den Orten sein soll.

Auszug GEK 2019:

„7.2.1 Handlungsfeld 1- Tourismus

Leitprojekt der künftigen Dorfentwicklung soll die Stärkung und Entwicklung des Tourismus als wirtschaftliche Grundlage der kommunalen Entwicklung sein. Wie bereits beschrieben, verfügt Harztor über folgende Potenziale:

- *Die Lage in einem hervorragend ausgestatteten und attraktiven Landschaftsraum mit geologischen Besonderheiten (Gipskarsterscheinungen) und seltenen Pflanzen (verschiedene Orchideenarten, Moose und Flechten, Habtrockenrasen und Trockenrasengesellschaften), topografisch abwechslungsreichem Gelände und zusammenhängende Waldflächen.*
- *Ein weit vernetztes und gut ausgebautes Wanderwegenetz, welches überwiegend ehrenamtlich durch die Harzklubzweigvereine gepflegt und beschildert wird. Direkte Anbindung an den Karstwanderweg sowie den Dampflocksteig als Weit (Fern-)Wanderwege.*
- *Den Ortsteil Neustadt als Luftkurort mit Kurtraditionen seit 1890 sowie als Heilklimatischer Kurort mit dem Leitbild „Heilklima schafft Zukunft – ein Dorf, ein Produkt“ und der konkreten Ausrichtung auf die Entwicklung eines leistungsfähigen Kurtourismus mit ambulanten Lungenheilkuren und Schlafkuren.*
- *Den Sitz der Naturparkverwaltung Südharz in Neustadt, mit der Bereitschaft sich im Bereich der Landschaftspflege und Bildung in der Region zu engagieren (Ausbau Naturpark Erlebnisausstellung, Anlegen einer Streuobstwiese mit alten Obstsorten in Neustadt).*

Die Schwächen in diesem Handlungsfeld liegen überwiegend in der touristischen Vermarktung der Gemeinde. Dazu zählen einerseits die überregionale Vermarktung, welche von Tourismusverbänden geleistet werden kann sowie ein aktueller Internetauftritt der Gemeinde mit allen verfügbaren Angeboten der Region. Wei-

terhin sollen, ergänzend zur bereits seit Jahren vorhandenen Tourismusinformation in Neustadt, zusätzliche Informationspunkte in Ilfeld und Niedersachswerfen errichtet werden. ...“

Dabei ist es das Ziel der Gemeinde, die Beherbergungsangebote im Gemeindegebiet verteilt anzubieten und insbesondere den Sektor der Ferienhausübernachtung zu stärken. Ziel soll es sein, möglichst vielen lokalen Dienstleistern, Unternehmen des Gastgewerbes sowie des Handels die Möglichkeiten zu eröffnen von den Gästen zu profitieren. Außerdem steigen die Aufenthaltstage der Urlauber in der Regel durch das Angebot von qualitativ hochwertigen Ferienwohnungen.

Die Gemeinde hat aktuell mit ihren Internetportal „Harztor erlebenswert“ eine attraktive Möglichkeit für alle Anbieter sowie für die Gäste geschaffen, sich über alle Angebote in der Gemeinde zu informieren und Buchungen vorzunehmen.

Das in Rede stehende Vorhaben, 3 Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung zu errichten entspricht den kommunalen Entwicklungszielen zur Stärkung der touristischen Infrastruktur in Harztor. Dabei entspricht auch die Lage des Plangebiets den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Das Plangebiet befindet sich an einem Südhang und wird schon seit Jahren als Erholungsraum mit Gärten und Wochenendhäusern genutzt. Schon im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilfeld aus dem Jahr 2002 war es das städtebauliche Ziel der Gemeinde, den Bereich als Sondergebiet für Wochenendhausnutzung darzustellen und die Erholungsnutzung an diesem Standort damit zu sichern.

Die Gemeinde Harztor befürwortet insbesondere die Sanierung und Umnutzung der bestehenden Bausubstanz als Ferienhäuser. Dabei wurde der Geltungsbereich der Planung im Planverfahren auf ein angemessenes Maß reduziert. Die nunmehr geplante Anzahl von 3 Ferienwohnungen /-häusern der stellt eine aus Sicht der Gemeinde verträgliche Größe dar. Die Gemeinde geht davon aus, dass von der kleinteiligen Ferienhaussnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen wie Lärm durch die Feriengäste auf die umgebende Wohnbebauung sowie Gartennutzung ausgehen werden. Feriengäste, die in Ilfeld Urlaub machen, suchen in der Regel selbst Ruhe und Naturnähe.

Die Reduzierung der Anzahl der Ferienhäuser ist auch das Ergebnis der Diskussion und Auseinandersetzung mit den Bedenken der Anwohner, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Einwände zur baulichen Entwicklung und späteren Nutzung von ursprünglich 5 Ferienhäusern geltend gemacht hatten. Dazu wurde in der Bauausschusssitzung des Gemeinderats Harztor am 27.11.2025 mit den anwesenden Anwohnern und dem Vorhabenträger konstruktiv diskutiert und im Ergebnis der nunmehr vorliegende Kompromiss verabredet.

4. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Harztor als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

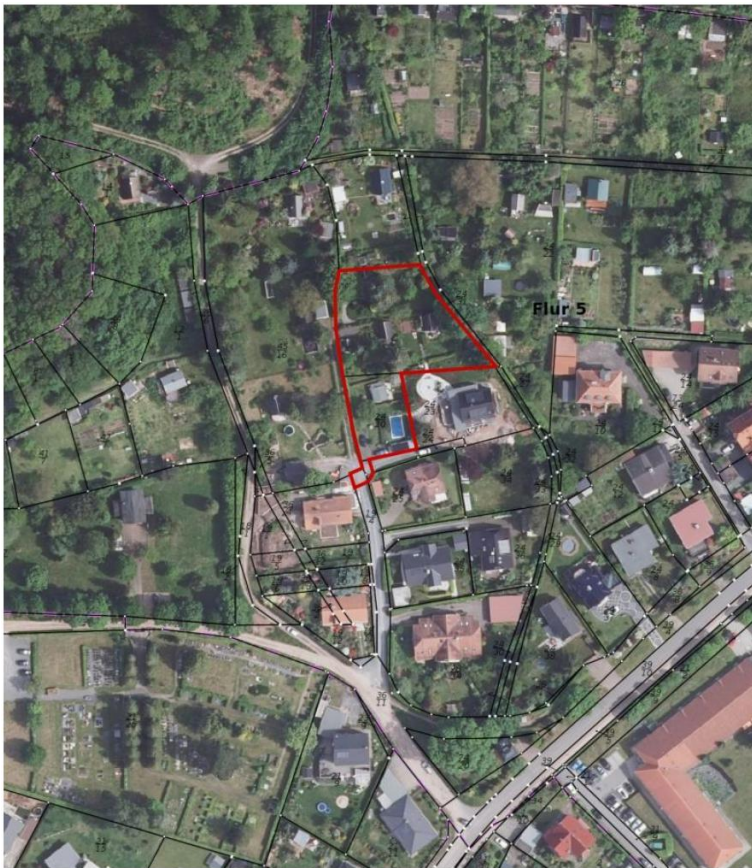
5. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2.185 m² und befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Ilfeld. Es umfasst das die Flächen des Flurstückes 24/20 sowie Teile des Flurstückes 24/39. Über diese Flächen verfügt der Vorhabenträger in Erbbaupacht.

Zusätzlich wurde, zur Festsetzung der verkehrlichen Erschließung des Standortes, eine Teilfläche des Flurstückes 24/24 der Flur 5 sowie die Anbindung an die kommunale Straßenverkehrsfläche „Bleichenköpfchen“ (Flurstück 19/4) mit einbezogen.

Der Standort befindet sich im Nordwesten der Ortslage Ilfeld. Südlich grenzt die Wohnbebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Straßenzüge Bleichenköpfchen und Obertor) an. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Gartengrundstücke. Weiter nördlich schließen sich Waldflächen an. Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage von 268 müNN bis 273 müNN und steigt von Süden nach Norden hin an. Es wurde in der Vergangenheit als Wochenendhausstandort genutzt und verfügt bereits über

einen baulichen Bestand von 4 Wochenendhäusern sowie Nebenanlagen. Davon werden aktuell 2 Häuser vom Vorhabenträger genutzt. Die anderen Gebäude stehen leer.



Quelle- Karten: © GDI-Th / © GeoBasis-DE Thüringen Viewer (thueringen.de), Zugriff 10.03.2025



Baulicher Bestand an Wochenendhäusern im Plangebiet

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan Ilfeld der Gemeinde Harztor (2003)
- 1. Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplanes Ilfeld der Gemeinde Harztor (Aufstellung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB)

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

7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor bestehen aus:

dem **Planteil** mit:

Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen

Teil 2 – Planzeichenerklärung

Teil 3 – Textliche Festsetzungen

Teil 4 – Hinweise

Teil 5 – Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil 6 – Verfahrensvermerke (Rechtsplan)

der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Gemeinde Harztor sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an.

Dazu hat der Gemeinderat Harztor in seiner Sitzung am 15.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor sowie der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld gefasst.

Die Planvorentwürfe wurden im Zeitraum vom 08.09.2025 bis 10.10.2025 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht. In diesem Zeitraum sind insgesamt 18 Stellungnahmen von Bürgern zur Planung abgegeben worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.08.2025, Fristsetzung bis 10.10.2025.

In Auswertung der Stellungnahmen wurden folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

- Verkleinerung des Geltungsbereiches durch Herausnahme der nördlichen Teilflächen des Flurstückes 24/39,
- Einkürzen der Baugrenze zur Beachtung des erforderlichen Abstandes von 10m zum östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Gewässers 2. Ordnung,
- Rücknahme der Zulässigkeit von 5 auf max. 3 Ferienhäusern im Plangebiet.

Der vorliegende Planentwurf wird nunmehr, nach Billigung durch den Gemeinderat, im Rahmen der formellen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht und an die Behörden und Träger öffentlicher Belange versandt (§ 4 (2) BauGB).

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Gemeinderat der Gemeinde Harztor am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Die notwendige Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgt im so genannten Standardverfahren; beide Bauleitplanverfahren werden gemäß § 8 (3) BauGB parallel durchgeführt.

Nach erfolgter Genehmigung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch das Thüringer Landesverwaltungsamt werden die Verfahrensakten des Bebauungsplanes zur Prüfung der Kommunalaufsicht beim Landkreis Nordhausen vorgelegt. Nach erfolgter Bestätigung der Rechtmäßigkeit der Satzung ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB anschließend durch die Gemeinde Harztor ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Um das seitens der Gemeinde Harztor beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das betroffene Gebiet zu sichern und damit auch realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

9.2. Schutzgebiete

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

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Südharz“**. Entsprechend der Intentionen des § 36 (4) ThürNatG i.V.m. Beschluss Nr. 198-70/60 des Rat des Bezirkes Erfurt vom 24.11.1960, II.1, ist bei vorgesehener Bebauung, bei erheblichen Änderungen an der Bebauung sowie der Nutzungsänderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Erteilung dieser Erlaubnis muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorsorglich in Aussicht gestellt werden.

Dazu heißt es in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.10.2025:

„Der Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld), Gemeinde Harztor betrifft den bauplanerischen Außenbereich i.S. § 35 BauGB.

Das geplante Vorhaben soll insofern im Landschaftsschutzgebiet „Südharz“ (Beschluss Nr. 198-70/60 vom 24.11.1960 über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet durch den Rat des Bezirkes Erfurt) realisiert werden. Die rechtsverbindliche Unterschutzstellung erfolgte auf der Grundlage des damals geltenden Rechts und behält gem. Art 9 Abs. 1 des Einigungsvertrages i.V.m. gem. § 26 Abs. 1 ThürNatG i.V.m. § 30 Abs. 8 BNatSchG grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben den Bestimmungen des § 36 Abs. 4 und 5 ThürNatG „Besondere Überleitungsbestimmungen für bestehende Landschaftsschutzgebiete“ entgegensteht. Seitens der UNB wird in diesem Zusammenhang gesehen, dass sich auf den betroffenen Flurstücken bauliche Anlagen befinden. Insofern bedürfen die wesentliche Änderung der bestehenden sowie Neuerrichtung baugenehmigungspflichtiger Anlagen einer landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis.

Die landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis wird zeitnah nach Wirksamwerden des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erteilt.“

Prinzipiell geht die Gemeinde davon aus, dass aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,22 ha) sowie des bereits vorhandenen baulichen Bestandes, der auch jetzt schon zum Zwecke der Wochenenderholung genutzt wird, durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Südharz“ zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb wasserschutzrechtlicher Schutzgebiete.

9.3. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Das Plangebiet ist äußerst siedlungsgünstig auf einem südexponierten Hang, der zudem den Gegenhang zur Burg Ilfeld bildet, gelegen. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. (7) ThürDSchG gerechnet werden. Aus diesem Grund ist eine denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten durch Mitarbeiter des Fachbereiches Archäologische Denkmalpflege des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Weimar notwendig.

Der Termin für den Beginn von Erdarbeiten bzw. Bodeneingriffen ist mindestens zwei Wochen vorher dem Gebietsreferenten Dr. Daniel Scherf des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA Weimar), Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar schriftlich (per E-Mail: daniel.scherf @tlda.thueringen.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordhausen (in Kopie per Mail an denkmalschutz @lrandh.thueringen.de mitzuteilen.

9.4. Angrenzende Waldflächen

Nördlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG in der Fassung vom 06.02.2024 ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Im Zuge des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Teil verkleinert. Das Plangebiet und damit die Flächen, auf denen künftig eine Ferienhausnutzung geplant ist, verfügt nunmehr über einen Abstand von 50m zur nördlichen Waldgrenze. Damit entspricht die Planung den Vorgaben des Thüringer Waldgesetzes. Eine Gefahr für Leib und Leben sowie von Beschädigungen der Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet durch Waldbäume kann ausgeschlossen werden.

9.5. 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. Dazu zählt insbesondere

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

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

„G 4-19 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Ortsteil Ilfeld durch 3 Ferienhäuser für Familien im Sinne eines sanften Tourismus.

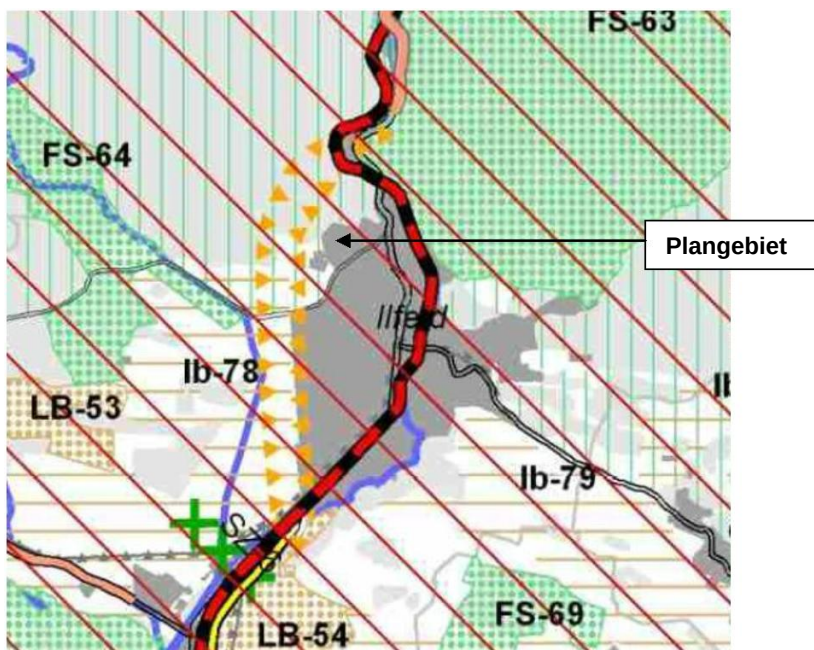
Damit entspricht der Bebauungsplan dem Grundsatz G 4-19 der Regionalplanung.

Das Plangebiet selbst wird in der Raumnutzungskarte des regionalplanes als graue Siedlungsfläche dargestellt.

Der nördliche Teil der Gemarkung Ilfeld befinden sich im **Vorbehaltsgebiet für die Freiraumsicherung „fs 30- LSG Südharz“**. Dabei schließt das Landschaftsschutzgebiet auch die nördliche Bebauung der Ortslage Ilfeld mit ein.

Da das Plangebiet bereits über einen baulichen Bestand von 3 Wochenendhäusern verfügt, die nur geringfügig erweitert werden sollen und das Vorhaben aufgrund seiner geringen Größe (ca. 2.185 m²) keine Raumbedeutsamkeit besitzt, kann die Gemeinde Harztor davon ausgehen, dass der raumordnerische Grundsatz des Vorbehaltsgebietes durch die Inhalte der Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Zusätzlich dazu verläuft westlich der Ortslage der Freihaltekorridor für eine künftige Ortsumgehung der Bundesstraße B4. Die Flächen des Freihaltekorridors sind vom Plangebiet nicht betroffen. Weiterhin werden durch die Planung keine Beeinträchtigung sowie kein zusätzlicher Sachverhalt hinsichtlich des Schutzes der baulichen Nutzung der Ortslage in Bezug auf die Verkehrsführung ausgelöst. Das Plangebiet wird von weiteren, bereits vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen umschlossen.



Auszug Karte Raumnutzung des ROP-NT

Die Gemeinde Harztor geht davon aus, dass der Inhalt des in Rede stehenden Bauleitplans nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt.

9.6. Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor

Für die ehemalige Gemeinde Ilfeld wurde in den Jahren 1994 bis 2003 ein Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 21.06.2003 Wirksamkeit erlangte. Mit Beschluss vom 30.09.2019 (Beschluss-Nr. 022.3-145914) hat der Gemeinderat Harztor das Fortgelten dieses Flächennutzungsplanes bestätigt.

Im Zuge der Genehmigung des Flächennutzungsplanes Ilfeld wurden durch das Thüringer Landesverwaltungsamt räumliche Teile des Flächennutzungsplanes von der Genehmigung ausgenommen.

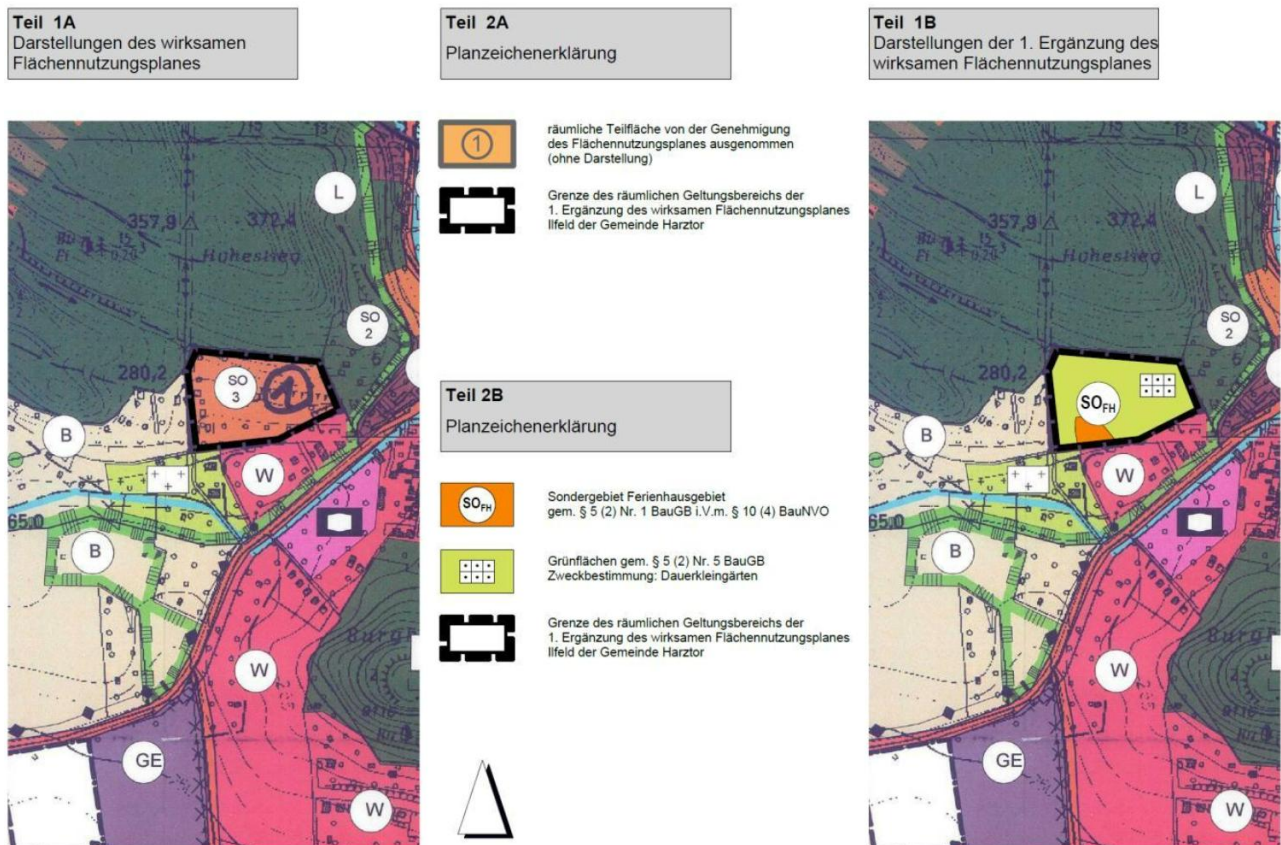
Das betrifft den überwiegenden Anteil der Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich Bleichenköpfchen (nördlicher Teil). Da der wirksame Flächennutzungsplan damit für diese Flächen keine Darstellungen einer baulichen Nutzung enthält, soll und muss diese ergänzt werden um die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichenköpfchen“ herzustellen.

Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld wurde durch den Gemeinderat Harztor am 15.05.2024 gefasst.

Im Ergänzungsbereich erfolgt die Darstellung des in Rede stehenden Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gem. § 1 (2) BauNVO i.V.m. § 10 (4) BauNVO. Die angrenzenden Flächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Diese Darstellungen stellen nach Abschluss des Planverfahrens die Entwicklungsgrundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. (Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB)

Ein kleinerer Anteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bleichenköpfchen“ (südliches Plangebiet, ca. 600 m²) wird im wirksamen Flächennutzungsplan Ilfeld der Gemeinde Harztor als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung kann für die Entwicklung eines Ferienhauses herangezogen werden, da einzelne Ferienhäuser in Wohngebieten gem. § 13a BauNVO mindestens ausnahmsweise zulässig sind.



Auszug aus der derzeit im Verfahren befindlichen 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld, [Stand Planentwurf](#)

9.7. Landschaftsplan Harzvorland

Der Landschaftsplan „Harzvorland“, Stand 2005, steht im zur Rede stehenden Bereich der konzipierten Nutzung im Bereich der geplanten SO nicht entgegen.

9.8. 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.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

9.9. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Gemeinde Harztor davon ausgegangen, dass deren Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) nicht berührt werden.

10. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld)

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. Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ der Gemeinde Harztor

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

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		<i>Festsetzung einer angemessenen Anzahl an Ferienwohnungen, um Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>nicht betroffen</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,	X			<i>Erweiterung des Beherbergungspotenziales in Form von Ferienhäusern für Familien</i>

	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		X		<i>geringfügige Erweiterung der Ortslage, Inanspruchnahme von bereits durch Wochenendhausbebauung vorgeprägten Flächen</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				<i>Bodeneingriffe bedürfen der denkmalfachlichen Begleitung durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie</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>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</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		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete 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 sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		<i>Entsorgung der Abwässer durch Anschluss an den zentralen Abwasserkanal des AWZV, Eingliederung in des Abfallentsorgungssystems des Landkreises</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 Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.</i>

Rechts-	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionschutzgesetzes, 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
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht betroffen
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				nicht betroffen
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus				nicht betroffen
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht betroffen
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
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				nicht betroffen
Nr. 9 a	des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen und				nicht betroffen
Nr. 9 b	der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		Ergänzung des FNP Ilfeld erfolgt im Parallelverfahren
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			x	Entzug von ca. 210m ² Fläche, die neu überbaut werden darf, wird aufgrund der Vorbelastung der als nicht erheblich bewertet

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Harztor gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

10.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet maximal **3** Ferienhäuser, unter Nutzung des bereits vorhandenen baulichen Bestandes, zu errichten und langfristig zu nutzen.

Dabei soll dem Vorhabenträger ein größtmöglicher Gestaltungs- und Nutzungsspielraum gewährleistet werden, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die bei der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

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

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **2.185 m²** 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Ilfeld. Es umfasst das die Flächen des Flurstückes 24/20 sowie Teile des Flurstückes 24/39. Über diese Flächen verfügt der Vorhabenträger in Erbbaupacht.

Zusätzlich wurde, zur Festsetzung der verkehrlichen Erschließung des Standortes, eine Teilfläche des Flurstückes 24/24 der Flur 5 sowie die Anbindung an die kommunale Straßenverkehrsfläche „Bleichenköpfchen“ (Flurstück 19/4) mit einbezogen.

Der Standort befindet sich im Nordwesten der Ortslage Ilfeld. Südlich grenzt die Wohnbebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Straßenzüge Bleichenköpfchen und Obertor) an. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Gartengrundstücke. Weiter nördlich schließen sich Waldflächen an.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage von 268 müNNH bis **273** müNNH und steigt von Süden nach Norden hin an.

Es wurde in der Vergangenheit als Wochenendhausstandort genutzt und verfügt bereits über einen baulichen Bestand von **4** Wochenendhäusern sowie Nebenanlagen. Davon werden aktuell **2** Häuser vom Vorhabenträger genutzt. Die anderen Gebäude stehen leer.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Gemeinde Harztor) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen. Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Pkt.2 der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung des Plangebietes zu sichern.

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

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der geplanten Vorhaben (siehe Pkt. 2) zu schaffen, wird die künftige bauliche Nutzung im Vorhabengebiet konkret textlich festgesetzt.

§ 1 (1) Im **Vorhabengebiet** mit der **Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ (VHG)** sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- bis zu **3 Ferienhäuser** mit einer Grundfläche von maximal 70 m² je Ferienhaus,
- Erschließungswege, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen,
- Spiel- und Sport- und Wellnessanlagen für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ziel ist es, gemäß Antrag des Vorhabenträgers, die Umnutzung und Erweiterung der ehemaligen Wochenendhäuser zu Ferienhäusern vorzubereiten und planungsrechtlich zu entwickeln. Dabei erfolgt die Einschränkung der zulässigen Nutzungen auf ein konkretes Maß von 3 Gebäuden, Bezug nehmend auf den baulich vorhandenen Bestand. Ziel ist es, im Hinblick auf die vorhandene kleinteilige bauliche Struktur am Ortsrand von Ilfeld sowie der umgebenden Gartennutzungen, eine aufgelockerte bauliche Nutzung zu gewährleisten und die Erweiterungen auf ein angemessenes Maß zu beschränken.

Die Größe der einzelnen Ferienhäuser wird auf max. 70 m² Grundfläche begrenzt. Diese Grundfläche ermöglicht die Unterbringung der erforderlichen Einrichtungen für eine zeitgemäße Ferienhausnutzung für ca. 4 Personen.

10.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der maximalen Oberkante (OK) der baulichen Anlagen konkret bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Höchstmaß der Oberkante der Gebäude von 6,00 m. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet, in Anlehnung an den bereits vorhandenen Gebäudebestand, maximal 1,5 geschossige Gebäude errichtet werden können. Zur Einordnung der Gebäude in die ansteigende Geländesituation erfolgt die Festsetzung von 3 Höhenbezugspunkten im Plangebiet, auf die sich die künftigen Gebäudehöhen der jeweils nächstliegenden Gebäude beziehen sollen.

In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird damit gewährleistet, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen erreicht wird und sich die Bebauung im Bereich der Ortsrandlage im Übergang zur Landschaft sensibel einpasst. Der nördlich angrenzende Wald bleibt damit die natürliche Grenze der Ortslage.

Grundfläche 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, wurden für die Flächen des Vorhabengebietes eine konkrete maximal zu bebauende Grundfläche von 500 m² festgesetzt.

10.2.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Dabei wurde versucht, anderen gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen sowie den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine angemessene Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenze ist das Errichten von Carports und Kfz-Stellplätzen zulässig. Außerdem wird festgesetzt, dass außerhalb der Baugrenze Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden dürfen.

Östlich angrenzend an das Plangebiet fließt ein Gewässer zweiter Ordnung. Der Mindestabstand zwischen den baulichen Anlagen und dem Gewässer zweiter Ordnung soll, gem. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 13.10.2025, 10 Meter (jeweils ab der Böschungsoberkante) nicht unterschreiten. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das in dem Abstandsbereich bereits vorhandene Gartenhaus aus DDR-Zeiten genießt Bestandsschutz.

Zur Einhaltung des Gewässerabstandes von 10m für künftige Gebäude erfolgte die Einkürzung der Baugrenze im Vorhabengebiet entsprechend.

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

Im Geltungsbereich erfolgt die Einbeziehung einer Teilfläche der kommunalen Straße „Bleichenköpfchen“ im Süden des Plangebietes, um die öffentliche Erschließung des Plangebietes nachzuweisen und zu sichern. Diese Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In Anbindung an diese Straßenverkehrsfläche ist eine private Wegefläche an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches geplant. Diese dient zur Erschließung des Ferienhausgebietes für die Gäste sowie für Rettungsfahrzeuge und ist versickerungsoffen zu befestigen. *Dabei wird die private Verkehrsfläche als eigenständige Flächennutzung festgesetzt.*

Sie bleibt bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Vorhabengebiet unberücksichtigt und kann zusätzlich dazu versickerungsoffen ausgebaut werden.

Angrenzend an diese private Verkehrsfläche werden künftig die Stellplätze für die Pkw der Feriengäste, im Bereich des Vorhabengebietes, entstehen.

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

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

*§ 6 (1) Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 5 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume (Hochstamm 2xv., Stammumfang 12 -14 cm, *Herkunftsgebiete 2 und 4*) neu anzupflanzen oder im Bestand zu erhalten.*

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

§ 6 (2) 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“ ist der vorhandene Laubbaumbestand zu erhalten. Die Flächen sind von jeglicher gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Ziel ist die Ausbildung eines naturnahen Ufergehölzes am östlich angrenzenden Graben. Weiterhin ist der Feuchtbereich an geeigneter Stelle durch Ausbilden einer flachen Geländemulde zu erweitern.

Ziel ist es, den im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft mit dieser Festsetzung weitestgehend auszugleichen.

Insbesondere soll mit der Aufwertung des Ufergehölzes am östlich des Plangebietes verlaufenden Graben eine Kompensation des Eingriffes im Plangebiet selbst erreicht werden. Ziel ist es, dieses Ufergehölz mit einer Feuchthfläche zu erweitern.

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

Die Lage des Plangebietes im Geltungsbereich der Naturschutzverordnung „Naturpark Südharz“ sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Südharz“ wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen.

Entsprechend der Intentionen des § 36 (4) ThürNatG i.V.m. Beschluss Nr. 198-70/60 des Rat des Bezirkes Erfurt vom 24.11.1960, II.1, ist bei vorgesehener Bebauung, bei erheblichen Änderungen an der Bebauung sowie der Nutzungsänderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Erteilung dieser Erlaubnis wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorsorglich in Aussicht gestellt.

Prinzipiell geht die Gemeinde davon aus, dass aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,22 ha) sowie des bereits vorhandenen baulichen Bestandes, der auch jetzt schon zum Zwecke der Wochenenderholung genutzt wird, durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Südharz“ zu erwarten sind.

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

10.4. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich sind bzw. sein können. 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.

10.5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt sich auf die privaten Flächen des Vorhabenträgers.

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung der vom Vorhabenträger geplanten Erweiterung und Umnutzung der vorhandenen Wochenendhäuser zu Ferienhäusern sowie die Errichtung der, für eine Feriennutzung erforderlichen Nebenanlagen (Kfz-Stellplätze, Wege, Terrassen).

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Erbbaupacht des Vorhabenträgers. Die geplante Umsetzung des Vorhabens wurde in Teil 5 auf die Planzeichnung übernommen.

Die Umsetzung des Vorhabens wird durch einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Harztor und den Vorhabenträgern gesichert.

11. Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine direkte Anbindung an die anliegende kommunale Straße „Bleichenköpfchen“ verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet ist bereits vorhanden. Geplant ist, die Pkw-Parkplätze der Gäste im Bereich der festgesetzten privaten Verkehrsfläche anzuordnen. Von dort aus sollen die Ferienhäuser fußläufig erreichbar sein.

Die Erschließung des Vorhabengebietes (Flurstücke 24/39 und 24/20) über die, auf den Flurstücken 24/24 und 24/20 festgesetzte private Verkehrsfläche bedarf im Zuge der Umsetzung der Planung eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulasteintragungen, da es sich bei der festgesetzten privaten Verkehrsfläche nicht um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche handelt.

Das Plangebiet ist an das zentrale Netz der Trinkwasserversorgung des zuständigen Wasserverbandes angeschlossen.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Netz der Thüringer Energienetze GmbH.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Einleitung der Abwässer in den zentralen Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes „Südharz“ in der Straße „Bleichenköpfchen“. In den zentralen Schmutzwasserkanal ist das gesamte Schmutzwasser (einschließlich Pool-Abwässer) einzuleiten.

Die Grundstücke des Plangebietes sind bisher nicht an das zentrale Schmutzwasserkanalsystem des Verbandes angeschlossen.

Voraussetzung für die schmutzwasserseitige Erschließung ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung, in der die technischen, rechtlichen sowie wirtschaftlichen Grundlagen zwischen dem Abwasserzweckverband und dem Vorhabenträger geregelt werden. Diese Erschließungsvereinbarung sollte noch vor der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes bzw. zugleich unterzeichnet werden. Hierzu ist durch den Vorhabenträger ein Entwässerungsantrag beim Verband einzureichen.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll dezentral im Plangebiet zurückgehalten und versickert werden. Es ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde

erforderlich. Ein Anschluss an das zentrale Regenwassersystem des Abwasserzweckverbandes „Südharz“ kann nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus dem TW-Netz des Wasserverbandes Nordhausen vorgesehen.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert. Die geplante Ferienhausnutzung wird über den Vertrag des Vorhabenträgers durch entsprechende Erweiterung der Abfallmengen in das Abfallentsorgungssystem integriert.

12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Gemeinde Harztor sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

13. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch die Vorhabenträger über einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, sodass der Gemeinde Harztor keine Planungskosten entstehen.

Harztor / Nordhausen, Februar 2026

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

14. Vorbemerkungen zum Umweltbericht

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

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

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

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

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

Anmerkung: Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von den konkret geplanten Vorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte festgesetzte, planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu berücksichtigen.

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und wird durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.

15. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

15.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele

Anlass des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist der Antrag des Vorhabenträgers, auf den Flächen der Flurstücke 24/20 und 24/39 der Flur 5 Gemarkung Ilfeld, bis zu 5 Ferienhäuser in Nutzung zu bringen. Der Standort schließt sich nördlich an die Wohnbebauung im Bereich Bleichenköpfchen an.

Es handelt sich um Flächen, die schon vor 1990 mit Wochenend- bzw. Ferienhäusern bebaut wurden und bis zum heutigen Zeitpunkt als Wochenendhäuser genutzt worden sind. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Klosterkammer Hannover. Die Klosterkammer hat diese dem Vorhabenträger, zur Umsetzung des Projektes, in Erbbaupacht übergeben.

Die Erschließung des Standortes soll über einen privaten Erschließungsweg im Bereich des Flurstückes 24/20, mit Anbindung an die kommunale Straße Bleichenköpfchen erfolgen.

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzungen ist daher, ohne die planungsrechtliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan nicht gegeben.

Aufgrund der landschaftlich hervorragenden Lage des Ortsteiles Ilfeld beabsichtigt die Gemeinde Harztor für das in Rede stehende Vorhaben einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, da das Vorhaben zur Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebotes der Gemeinde beitragen wird.

Dabei wurde im Verlauf des Planverfahrens das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel verkleinert, nur maximal 3 statt 5 Ferienhäuser am Standort zuzulassen. Die Reduzierung der Anzahl der Ferienhäuser ist das Ergebnis der Diskussion und Auseinandersetzung mit den Stellungnahmen der Anwohner, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Bedenken zur baulichen Entwicklung und späteren Nutzung von 5 Ferienhäusern geltend gemacht hatten. Dazu wurde in der Bauausschusssitzung des Gemeinderats Harztor am 27.11.2025 mit den anwesenden Anwohnern und dem Vorhabenträger konstruktiv diskutiert und im Ergebnis der nunmehr vorliegende Kompromiss verabredet.

In einem ersten Bauabschnitt plant der Vorhabenträger nunmehr, nach Sanierungs- und Umbauarbeiten, die Nutzung von zwei Gebäuden als Ferienhäuser. Das dritte Gebäude soll vorerst als Sauna- und Wellnessbereich in Nutzung gehen.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und soll das konkreten Vorhaben, die Umnutzung und Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz zu Ferienhäusern, städtebaulich vorbereiten und planungsrechtlich entwickeln. Der Vorhabenträger kann über die Flächen des Plangebietes in Erbbaupacht verfügen.

Ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Harztor und Herrn Daniel Scheike-Momberg als Vorhabenträger, mit der Verpflichtung zur Kostenübernahme sowie mit Fristen zur Umsetzung des Vorhabens, wird im Zuge des Planverfahrens abgeschlossen und wird zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vorliegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Ilfeld zu entwickeln. Im Zuge der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurden durch das Thüringer Landesverwaltungsamt räumliche Teile des Flächennutzungsplanes von der Genehmigung ausgenommen. Das betrifft auch die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich Bleichenköpfchen. Da der wirksame Flächennutzungsplan damit für diese Flächen keine Darstellungen einer baulichen Nutzung enthält, soll dieser ergänzt werden um die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichenköpfchen“ herzustellen. Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

15.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

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

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 2.185 m² 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Ilfeld. Es umfasst das die Flächen des Flurstückes 24/20 sowie Teile des Flurstückes 24/39. Über diese Flächen verfügt der Vorhabenträger in Erbbaupacht. Zusätzlich wurde, zur Festsetzung der verkehrlichen Erschließung des Standortes, eine Teilfläche des Flurstückes 24/24 der Flur 5 sowie die Anbindung an die kommunale Straßenverkehrsfläche „Bleichenköpfchen“ (Flurstück 19/4) mit einbezogen.

Der Standort befindet sich im Nordwesten der Ortslage Ilfeld. Südlich grenzt die Wohnbebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Straßenzüge Bleichenköpfchen und Obertor) an. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Gartengrundstücke. Weiter nördlich schließen sich Waldflächen an.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage von 268 müNN bis 273 müNN und steigt von Süden nach Norden hin an.

Es wurde in der Vergangenheit als Wochenendhausstandort genutzt und verfügt bereits über einen baulichen Bestand von 4 Wochenendhäusern sowie Nebenanlagen. Davon werden aktuell 2 Häuser vom Vorhabenträger genutzt. Die anderen Gebäude stehen leer.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Gemeinde Harztor) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen. Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Pkt.2 der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung des Plangebietes zu sichern.

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

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der geplanten Vorhaben (siehe Pkt. 2) zu schaffen, wird die künftige bauliche Nutzung im Vorhabengebiet konkret textlich festgesetzt.

§ 1 (1) Im **Vorhabengebiet** mit der **Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ (VHG)** sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- bis zu 3 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von maximal 70 m² je Ferienhaus,
- Erschließungswege, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen,
- Spiel- und Sport- und Wellnessanlagen für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ziel ist es, gemäß Antrag des Vorhabenträgers, die Umnutzung und Erweiterung der ehemaligen Wochenendhäuser zu Ferienhäusern vorzubereiten und planungsrechtlich zu entwickeln. Dabei erfolgt die Einschränkung der zulässigen Nutzungen auf ein konkretes Maß von 5 Gebäuden, Bezug nehmend auf den baulich vorhandenen Bestand. Ziel ist es, im Hinblick auf die vorhandene kleinteilige bauliche Struktur am Ortsrand von Ilfeld sowie der umgebenden Gartennutzungen, eine aufgelockerte bauliche Nutzung zu gewährleisten und die Erweiterungen auf ein angemessenes Maß zu beschränken.

Die Größe der einzelnen Ferienhäuser wird auf max. 70 m² Grundfläche begrenzt. Diese Grundfläche ermöglicht die Unterbringung der erforderlichen Einrichtungen für eine zeitgemäße Ferienhaushaltsnutzung für ca. 4 Personen.

Aufgrund des bereits vorhandenen lockeren baulichen Bestandes zu Zwecken der Wochenenderholung werden durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Ferienwohnen) im Bebauungsplan allein keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

15.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der maximalen Oberkante (OK) der baulichen Anlagen konkret bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Höchstmaß der Oberkante der Gebäude von 6,00 m. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet, in Anlehnung an den bereits vorhandenen Gebäudebestand, maximal 1,5 geschossige Gebäude errichtet werden können. Zur Einordnung der Gebäude in die ansteigende Geländesituation erfolgt die Festsetzung von 3 Höhenbezugspunkten im Plangebiet, auf die sich die künftigen Gebäudehöhen der jeweils nächstliegenden Gebäude beziehen sollen.

In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird damit gewährleistet, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen erreicht wird und sich die Bebauung im Bereich der Ortsrandlage im Übergang zur Landschaft sensibel einpasst. Der nördlich angrenzende Wald bleibt damit die natürliche Grenze der Ortslage.

Grundfläche 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, wurden für die Flächen des Vorhabengebietes eine konkrete maximal zu bebauende Grundfläche von 500 m² festgesetzt.

Zusätzlich dazu ist im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche die Errichtung von Wegen und Nebenanlagen zur gärtnerischen Nutzung in einer Höhe von max. 70m² zulässig. Hintergrund ist das Ziel, dem Vorhabenträger die Möglichkeit zu sichern, den nördlichen und die südlichen Ferienhausstandorte durch eine Wegebeziehung verbinden zu können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zuge der Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe ca. 210 m² zusätzliche bebaubare Grundfläche (über den Bestand hinausgehend) im Vorhabengebiet planungsrechtlich zulässig ist, was im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebietes (2.185m²) einen Anteil von ca. 10% ausmacht.

Das Plangebiet ist insbesondere durch die bereits vorhandenen Wochenendhäuser und Nebenanlagen vorgeprägt. Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude wurde so festgesetzt, dass sich diese im Übergangsbereich zum Landschaftsraum hin an dem bereits vorhandenen baulichen Bestand orientieren.

Damit kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um freistehende Flächen im Landschaftsraum oder um eine Lage auf einer Geländeerhebung.

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

Darüber hinaus wurden seitens der Gemeinde Harztor Festsetzungen getroffen, um den planungsrechtlich begründeten Eingriff im Plangebiet auszugleichen (Eingriffsausgleichsbilanz siehe Grünordnungsplan in Teil III der Begründung).

15.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Dabei wurde versucht, anderen gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen sowie den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine angemessene Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenze ist das Errichten von Carports und Kfz-Stellplätzen zulässig. Außerdem wird festgesetzt, dass außerhalb der Baugrenze Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden dürfen.

Östlich angrenzend an das Plangebiet fließt ein Gewässer zweiter Ordnung. Der Mindestabstand zwischen den baulichen Anlagen und dem Gewässer zweiter Ordnung soll, gem. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 13.10.2025, 10 Meter (jeweils ab der Böschungsoberkante) nicht unterschreiten. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das in dem Abstandsbereich bereits vorhandene Gartenhaus aus DDR-Zeiten genießt Bestandsschutz.

Zur Einhaltung des Gewässerabstandes von 10m für künftige Gebäude erfolgte die Einkürzung der Baugrenze im Vorhabengebiet entsprechend.

Es ist festzustellen, dass allein durch die Festsetzung der Baugrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst werden.

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

Im Geltungsbereich erfolgt die Einbeziehung einer Teilfläche der kommunalen Straße „Bleichenköpfchen“ im Süden des Plangebietes, um die öffentliche Erschließung des Plangebietes nachzuweisen und zu sichern. Diese Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In Anbindung an diese Straßenverkehrsfläche ist eine private Wegefläche an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches geplant. Diese dient zur Erschließung des Ferienhausgebietes für die Gäste sowie für Rettungsfahrzeuge und ist versickerungsoffen zu befestigen. Dabei wird die private Verkehrsfläche als eigenständige Flächennutzung festgesetzt.

Sie bleibt bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Vorhabengebiet unberücksichtigt und kann zusätzlich dazu versickerungsoffen ausgebaut werden.

Angrenzend an diese private Verkehrsfläche werden künftig die Stellplätze für die Pkw der Feriengäste, im Bereich des Vorhabengebietes, entstehen.

Da durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen ausgelöst wird und die private Verkehrsfläche im Plangebiet eine Flächengröße von lediglich 115 m² versickerungsoffen befestigter Fläche besitzt, ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten ist.

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

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

§ 6 (1) *Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 5 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume (Hochstamm 2xv., Stammumfang 12 -14 cm, Herkunftsgebiete 2 und 4) neu anzupflanzen oder im Bestand zu erhalten.*

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

§ 6 (2) *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“ ist der vorhandene Laubbaumbestand zu erhalten. Die Flächen sind von jeglicher gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Ziel ist die Ausbildung eines naturnahen Ufergehölzes am östlich angrenzenden Graben. Weiterhin ist der Feuchtbereich an geeigneter Stelle durch Ausbilden einer flachen Geländemulde zu erweitern.*

Ziel ist es, den im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft mit dieser Festsetzung weitestgehend auszugleichen.

Insbesondere soll mit der Aufwertung des Ufergehölzes am östlich des Plangebietes verlaufenden Graben eine Kompensation des Eingriffes im Plangebiet selbst erreicht werden. Ziel ist es, dieses Ufergehölz mit einer Feuchtfläche zu erweitern.

Die formulierten Festsetzungen bzw. Maßnahmen bieten die Sicherheit, dass auf der einen Seite das Planungsziel erreicht wird und gleichzeitig, unter Berücksichtigung des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebotes, der zu erwartende Eingriff im Plangebiet weitestgehend ausgeglichen werden kann.

Die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erzeugen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern tragen zu deren Verbesserung und Aufwertung bei. Diese Festsetzungen unterstützen damit das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart		Fläche		Anteil (%)
Vorhabengebiet (VHG) davon: bebaubare Grundstücksfläche (GR): 500 m ²	ca.	1.890 m ²	=	86,5 %
Verkehrsflächen davon: private Verkehrsflächen: 115 m ² öffentliche Straßenverkehrsfläche: 30 m ²	ca.	145 m ²	=	6,6 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1)	ca.	150 m ²	=	6,9 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca.	2.185 m²	=	100,0%

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

16.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

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

Folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt:

- Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes und -kreislaufes im Plangebiet durch die einschränkende Festsetzung einer konkret zu überbauenden Grundfläche von 500m² und von 115 m² versickerungsoffen herzustellenden Verkehrsflächen und die damit verbleibende Durchgrünung der Grundstücksflächen bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 2.185 m² (ca. 72%),
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet durch die Festsetzung der konkreten Grundfläche gem. § 19 BauNVO sowie der

Festsetzung von Verkehrsflächen auf bereits baulich vorbelasteten Flächen, die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Bebauung beträgt maximal **210 m²**,

- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs des planbegründeten Eingriffs durch Festsetzungen zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes und zum Erhalt und Aufwertung des Ufergehölzes am angrenzenden Graben.

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

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

Raumordnungsgesetz (ROG)
 Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 Bundesberggesetz (BBergG)
 Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
 DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
 ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
 TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
 Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
 Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
 Thüringer Straßengesetz
 Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO)
 Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
 Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
 Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
 Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
 Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

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

Planungsvorgaben der kommunalen Ebene

Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor für den Ortsteil Ilfeld und Entwurf der 1. Ergänzung

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

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

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

Es ist seitens der Gemeinde Harztor beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der Erweiterung und Umnutzung von 3 Wochenendhäusern zu Ferienhäuser herzustellen und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
 - der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,
 - der Ergebnisse der erarbeiteten Eingriffsausgleichbilanzierung
- unter Beachtung der seitens der Gemeinde Harztor städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes 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.

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

17.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Flächennutzungsplan Harztor und Entwurf der 1. Ergänzung,
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

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 Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass, außer den o.a. Unterlagen, folgende weiteren Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden: Einholen der Stellungnahmen im Rahmen der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

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

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die 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.

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

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
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	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG	x	
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
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
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Bemerkungen zur Checkliste

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität, betroffen sind. Das hängt mit der Größe der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und der besonderen Struktur des Plangebietes auch im Hinblick auf das unmittelbare Umfeld zusammen.

Das Planvorhaben steht der Naturparkverordnung „Südharz“ nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Südharz“.

17.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung

Die die Flächen des Ortsteiles Ilfeld und damit auch die Plangebiete liegen innerhalb des seit 31.12.2010 ausgewiesenen Naturparks „Südharz“. Dabei stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Naturparkverordnung nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Südharz“.

Entsprechend der Intentionen des § 36 (4) ThürNatG i.V.m. Beschluss Nr. 198-70/60 des Rat des Bezirkes Erfurt vom 24.11.1960, II.1, ist bei vorgesehener Bebauung, bei erheblichen Änderungen an der Bebauung sowie der Nutzungsänderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Erteilung dieser Erlaubnis muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorsorglich in Aussicht gestellt werden.

Dazu heißt es in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.10.2025:

„Der Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld), Gemeinde Harztor betrifft den bauplanerischen Außenbereich i.S. § 35 BauGB.

Das geplante Vorhaben soll insofern im Landschaftsschutzgebiet „Südharz“ (Beschluss Nr. 198-70/60 vom 24.11.1960 über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet durch den Rat des Bezirkes Erfurt) realisiert werden. Die rechtsverbindliche Unterschutzstellung erfolgte auf der Grundlage des damals geltenden Rechts und behält gem. Art 9 Abs. 1 des Einigungsvertrages i.V.m. gem. § 26 Abs. 1 ThürNatG i.V.m. § 30 Abs. 8 BNatSchG grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben den Bestimmungen des § 36 Abs. 4 und 5 ThürNatG „Besondere Überleitungsbestimmungen für bestehende Landschaftsschutzgebiete“ entgegensteht. Seitens der UNB wird in diesem Zusammenhang gesehen, dass sich auf den betroffenen Flurstücken bauliche Anlagen befinden. Insofern bedürfen die wesentliche Änderung der bestehenden sowie Neuerrichtung baugenehmigungspflichtiger Anlagen einer landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis.

Die landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis wird zeitnah nach Wirksamwerden des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erteilt.“

Prinzipiell geht die Gemeinde davon aus, dass aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,22 ha) sowie des bereits vorhandenen baulichen Bestandes, der auch jetzt schon zum Zwecke der Wochenenderholung genutzt wird, durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Südharz“ zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb wasserschutzrechtlicher Schutzgebiete.

17.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

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

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt die derzeit vorhandene Wochenendhausnutzung im Bereich des Plangebietes erhalten. Aufgrund der Lage im Außenbereich wäre keine bauliche Erweiterung oder Umnutzung der Gebäude zulässig. Die Chance zur Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebotes im Ortsteil Ilfeld wäre vertan. Der Gebäudebestand bliebe in Teilen ungenutzt. Die restlichen Flächen werden als Gartenflächen genutzt.

Hinsichtlich des Umweltzustandes wären kurz- und mittelfristig keine veränderten Bedingungen zu erwarten.

17.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

17.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes

Der für den Umweltbericht notwendige Untersuchungsraum wurde auf den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt. Ziel ist es, alle relevanten Auswirkungen der Planung zu untersuchen. Das sind im Einzelnen:

- mögliche Nutzungskonflikte durch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen,
- Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum,
- artenschutzrechtliche Belange.

17.5.2. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens

Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens gemäß Anlage 1 UVPG

Da beim in Rede stehenden Planvorhaben die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO unter 20.000m² liegt, ist das Vorhaben nach dem UVPG **nicht** UVP - pflichtig und es ist **keine** allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens nach Landesrecht gemäß Anlage ThürUVPG

Das Planvorhaben ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Thüringen (Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - ThürUVPG) **nicht** UVP - pflichtig und es ist **keine** allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP – Pflichtigkeit

Da es sich im vorliegenden Fall um **kein** UVP - pflichtiges Planvorhaben handelt und nach den zurzeit vorliegenden Erkenntnissen **keine** auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schweren“ Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG vorliegen, kann seitens der Gemeinde Harztor davon ausgegangen werden, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen / Umweltbeeinträchtigungen** durch die Realisierung des Planvorhabens vorliegen werden.

17.5.3. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und standen zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Offenlandbiotopkartierung,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor und der 1. Ergänzung (Vorentwurf),
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan,
- Stellungnahmen der Fachbehörden und der Öffentlichkeit aus dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) 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.

17.5.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bei der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend untersucht, da sie aus Sicht der Gemeinde Harztor im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen) des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können, werden sowohl die Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening / Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Gemeinde Harztor im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Im Ergebnis der Durchführung dieser Verfahrensschritte erfolgt dann die detaillierte Erfassung und Bewertung der Schutzgutbetroffenheit und die konkrete Ermittlung des planbedingten Eingriffes im Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biototypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie dem „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005).

17.5.5. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen fast allen Schutzgütern. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sind derzeit jedoch nicht zu erkennen.

17.5.6. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet**Schutzgut Mensch:**

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der attraktiven Lage in der Ortslage Ilfeld einen hohen Stellenwert für die Erholungsnutzung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, diese bereits bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert geringfügig zu erweitern.

Die Erholungsnutzung der Allgemeinheit ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen, da diese Flächen auch vor Beginn der Planung nicht öffentlich verfügbar waren. Es handelt sich um private Flächen.

Unter Bezug auf die zum Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie der in der Begründung bisher getroffenen Aussagen, soll auf weitere Ausführungen zum Schutzgut „Mensch“ an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden.

Schutzgut Boden:

Innerhalb des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der bebauten Flächen bereits eingeschränkt und werden auf Grund des nachweislich, anthropogenen Einflusses keine hohe Bedeutung zugeordnet.

Die übrigen Flächen werden derzeit als Garten- und Freiflächen mehr oder weniger intensiv genutzt. Ein Gehölzbestand aus gärtnerischer Nutzung mit einem hohen Anteil an Nadelgehölzen ist vorhanden. Dem Schutzgut Boden wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Östlich angrenzend verläuft ein kleiner Bachlauf (Gewässer 2. Ordnung). Dieser soll durch das Planverfahren nicht beeinträchtigt sondern durch festgesetzte landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet werden.

Den Bereichen mit vorhandener Bebauung sind im Hinblick auf das zu bewertende Schutzgut „Wasser“ (analog zum Schutzgut „Boden“) auf Grund der vorhandenen Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Den übrigen Flächen wird analog zum Schutzgut „Boden“ eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Das derzeit im Plangebiet im Bereich der Grünflächen anfallende Oberflächenwasser wird ins Grundwasser versickert oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben. Dies soll auch im Rahmen der künftigen baulichen Nutzung weiterhin erfolgen. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser der bebauten Flächen breitflächig zu versickern.

Damit entspricht die Bewertung des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Wasser“ insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Bodens“.

Schutzgut Klima / Luft:

Das Plangebiet hat auf Grund seiner geringen Größe (0,22 ha) und seiner konkreten, naturräumlichen Lage am nordwestlichen Rand der Ortslage Ilfeld, direkt angrenzend an den baulichen Bestand der Ortslage, nur eine geringe Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr der Ortslage. Da sich bei der Umsetzung der Planung die Bebauung im Gebiet um nur ca. 10% erhöhen wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Flächen basiert auf einer flächen-deckenden Biotoptypen- und Realnutzungskartierung auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005).

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 1 ThürNatG.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind insbesondere den Darstellungen des Grünordnungsplanes im Teil III der Begründung zu entnehmen.

Dem Schutzgut Arten und Lebensräume kann aufgrund des geringen Artenbestandes derzeit eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden. Der Gemeinde Harztor liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird als Summe sichtbarer, einzelner Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der Betrachter zu einem Gesamtlandschaftsbild zusammenfügt. Es wird zwar insgesamt eine objektiv bestehende Landschaft widergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des Be-

trachters subjektiv wahrgenommen und entsprechend gewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist also vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmen) des Betrachters. Bei der Betrachtung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet ist auf Grund der Lage des Plangebiets angrenzend an die Bebauung der Ortslage und vor der Kulisse des angrenzenden Waldbestandes nur eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Die Höhenentwicklung neuer Gebäude im Plangebiet wird künftig aus südlicher Blickrichtung hinter dem baulichen Bestand der Ortslage kaum wahrnehmbar sein. Nördlich verdecken die angrenzenden Waldflächen eine Weitenwirkung der Gebäude auf das Landschaftsbild.

Damit ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Plangebiet ist äußerst siedlungsgünstig auf einem südexponierten Hang, der zudem den Gegenhang zur Burg Ilfeld bildet, gelegen. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. (7) ThürDSchG gerechnet werden. Aus diesem Grund ist eine denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten durch Mitarbeiter des Fachbereiches Archäologische Denkmalpflege des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Weimar notwendig.

Der Termin für den Beginn von Erdarbeiten bzw. Bodeneingriffen ist mindestens zwei Wochen vorher dem Gebietsreferenten Dr. Daniel Scherf des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA Weimar), Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar schriftlich (per E-Mail: daniel.scherf@tlda.thueringen.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordhausen (in Kopie per Mail an denkmalschutz@lrandh.thueringen.de mitzuteilen.

17.5.7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen, wurde das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG überprüft.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der, bei Umsetzung der Planung betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen. Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Bei einer Ortsbegehung wurde das Plangebiet mit den vorhandenen Biotopstrukturen auf mögliche Vorkommen geschützter Arten hin untersucht und das Quartierpotenzial beurteilt. Es erfolgte keine explizite Artenerfassung. In der weiteren Untersuchung wird deshalb in einem sogenannten worst case Szenario untersucht, welche geschützten Arten von der Planung betroffen sein könnten.

Fledermäuse/ Vögel

Ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen im Plangebiet kann, aufgrund der kleinteiligen und dauerhaft genutzten Gebäudestruktur sowie des ebenfalls kleinteiligen Gehölzbestandes ausgeschlossen werden.

Der im bzw. angrenzend an das Plangebiet vorhandene Gehölzbestand lässt ein Vorkommen von Brutplätzen von Singvögeln vermuten.

Der im Zuge von geringfügigen Bauarbeiten im Gebiet ggf. zu entfernende Baumbestand kann Baumhöhlen und damit potentielle Höhlenbrüterquartiere enthalten. Insbesondere im Kronenbereich der Bäume muss von der Nutzung als Nistplatz verschiedener Vogelarten ausgegangen werden.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann durch die nachfolgend benannte *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme* ausgeschlossen werden, da keine wesentlichen Beseitigungen des Gehölzbestandes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bis auf einzelne Gehölze, ausgelöst werden.

Amphibien

Eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten für Amphibien kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Gewässerstrukturen im Plangebiet selbst vorhanden sind bzw. zerstört werden. Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund des östlich angrenzenden Grabens nicht ausgeschlossen werden. Hier ist festzustellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes das Gefährdungspotenzial für ggf. wandernde Tiere nicht erhöht wird. Das Plangebiet sowie die an den Graben angrenzenden Bereiche werden bereits seit vielen Jahren als Wochenendhaus-/Wohngebiet und Gärten genutzt und sind entsprechend bebaut. Aufgrund der lockeren Bebauung können die Tiere die Flächen ohne größere Hindernisse durchqueren. Durch die nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen soll eine Beeinträchtigung des im Gebiet ggf. vorkommenden Artenbestandes weitestgehend minimiert werden.

Insekten

Aufgrund der baulichen Nutzung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen ist nicht davon auszugehen, dass ein Vorkommen von geschützten Insektenarten auf den Flächen des Plangebietes zu verzeichnen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Insekten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die Planung nur schrittweise umgesetzt werden wird und sich der Eingriff durch Versiegelung auf ca. 27% der Gesamtfläche beschränken wird. Der andere Teil der Flächen bleibt als Gartenland bestehen. Aus diesem Grund stände einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

- Durch ein **Verbot von Gehölzbeseitigungen** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (30. September bis 01. März) wird sichergestellt, dass diese nicht durch baubedingte Wirkungen des Vorhabens betroffen werden. ➡ Aufnahme als Hinweis in Teil 4 der Planzeichnung
- Die **Baufeldfreimachung bei Baumaßnahmen** sollte außerhalb der Winterschlafzeiten von Reptilien und Amphibien, somit bis Oktober (vor der Winterruhe der Amphibien/ Reptilien) bzw. ab März nach dem Abwandern der Amphibien zu den Laichgewässern, erfolgen. Möglicherweise vorhandene Tiere sind dann noch mobil und können sich durch Flucht der Gefahr entziehen. Vor dem Abschieben des Oberbodens empfiehlt sich eine nochmalige Begehung des Areals. Evtl. vorgefundene Tiere sind dabei abzusammeln und in geeignete Bereiche außerhalb des Baufeldes freizusetzen. ➡ Aufnahme als Hinweis in Teil 4 der Planzeichnung
- **Borde und Zäune/ Einfriedungen im Plangebiet** sind so zu gestalten, dass sie kein Hindernis für wandernde Amphibien darstellen. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 5 cm zu gewährleisten. Borde müssen alle 10 m ebenerdig passierbar sein. ➡ Aufnahme als Hinweis in Teil 4 der Planzeichnung
- Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund wird zum Schutz vieler Insektenartender Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen. ➡ Aufnahme als Hinweis in Teil 4 der Planzeichnung

Dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die o.a. und geeigneten **Minderungsmaßnahme** begegnet werden. Die Notwendigkeit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

17.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins

Mit der langfristig gesicherten Nutzung der bereits bebauten Flächen des Plangebiets erfolgt keine Neuinanspruchnahme und keine umweltrelevante Beeinträchtigung von bisher unberührtem Landschaftsraum.

17.5.8.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)
1. Flächeninanspruchnahme

Es ist davon auszugehen, dass neben den Flächen für neu zu errichtende bzw. zu erweiternde bauliche Anlagen und Zuwegungen auch Teile der eigentlich nicht bebaubaren Fläche im Plangebiet vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden u.U. durch Baumaschinen verdichtet; dieser Eingriff ist aber nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder zu beseitigen.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird insgesamt um ca. 10% der Gesamtfläche weiter erhöht werden können. Zusätzlich dazu dürfen 115 m² (6,5% der Gesamtfläche) versickerungssoffen als Verkehrsfläche befestigt werden.

Die gesamte übrige Fläche wird als private Grünfläche gestaltet bzw. gemäß den Textlichen Festsetzungen bzw. festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bepflanzt.

Der planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zur Realisierung der baulichen Anlagen werden nur in einem geringen Umfang Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau erforderlich sein. Die bleibenden Eingriffe sind Bestandteil der Kompensationsbilanz; temporär erforderliche Maßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zurückzubauen.

3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nachzeitigem Kenntnisstand durch das Planvorhaben nicht berührt.

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer und Abfallstoffe unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen

An- und abfahrende Baufahrzeuge sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Erschütterungen und Lärm verursachen. Da bedingt durch den konkreten Standort sowie der standortbezogenen Nutzung bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit eines Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen.

Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

5. Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen.

Beim in Rede stehenden Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

6. Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsbildes vorübergehend zusätzlich beeinträchtigen.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sowie der bereits vorhandenen Standortvorbelastung werden die temporär begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

17.5.8.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 0,22 ha. Der Versiegelungsgrad wird in diesem Teil des Plangebietes – wie bereits erwähnt – durch die geplanten baulichen Anlagen insgesamt weiter erhöht, eine bauliche Vorbelastung des Standortes ist bereits gegeben. Die übrige Fläche wird als private Grünfläche bepflanzt und gestaltet bzw. entsprechend der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und gepflegt.

Der planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und wird durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

2. Klimatische Auswirkungen

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kann es zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen; durch die geringe Größe des Plangebietes, die siedlungsstrukturelle Lage am Ortsrand sowie der lockeren Bebauung und Durchgrünung sind negative Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslage jedoch nicht zu besorgen.

3. Grund- und Oberflächenwasser

Durch die, bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zulässige geringe höhere Versiegelung (10% der Gesamtfläche) verringert sich die, für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche. Das unbelastete Oberflächenwasser im Plangebiet soll weiterhin zurückgehalten und versickert werden. Dadurch wird das Schutzgut Wasser *nicht erheblich* beeinträchtigt.

Darüber hinaus kann ein nicht unerheblicher Teil des derzeit im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers weiterhin über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben werden.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Auf Grund der festgesetzten Höhenbegrenzung künftiger Gebäude im Plangebiet werden die landschaftsbildprägende Weitenwirkung und damit der landschaftsbildwirksame Eingriff des Planvorhabens weitestgehend reduziert bzw. minimiert.

5. Arten und Lebensräume

Mit den Festsetzungen verschiedener Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu besorgen sind.

Erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch die Planung können ausgeschlossen werden.

Der Gemeinde Harztor liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht.

17.5.8.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Abwässer

Die anfallenden Abwässer der geplanten Ferienhausnutzung werden durch Anschluss an das zentrale Entsorgungsnetz des AWZV „Südharz“ entsorgt.

Bei der Planung neuer, abwasserrelevanter baulicher Anlagen ist in jedem Fall ein formloser Entwässerungsantrag an den Abwasserzweckverband Südharz zu richten.

Alle anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten und großflächig versickert werden.

Eine Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz des Wasserverbandes.

2. Erschütterungen

Mit betriebsbedingten Erschütterungen oder Lärmemissionen durch den Betrieb in die Umgebung ist nicht zu rechnen. Emissionen werden hauptsächlich von an- und abfahrendem Pkw- Verkehr verursacht. Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

3. Lichtemissionen

Eine weitenwirksame Beleuchtung des Geländes ist nicht vorgesehen. Zur Beleuchtung des Gebietes wird der Einsatz von Leuchtmitteln mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen. (Insektenschutz) Diese Empfehlung wurde in den Teil 4 auf der Planunterlage eingearbeitet.

4. Luftverunreinigungen

Durch den Betrieb, insbesondere den Nutzer- und Besucherverkehr, ist nicht mit einer Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet nicht zu rechnen, da die Festsetzungen kein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen hervorrufen werden.

Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

17.5.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme derzeit versickerungsoffener Bodenflächen durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 0,22 ha. Die Bebauung im Plangebiet beschränkt sich auf eine Grundfläche von insgesamt 500m² + 115m² versickerungsoffene Flächen das sind ca. 210m² zusätzlich zum baulichen Bestand im Plangebiet.

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

- innerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten liegen,
- für die Altlastenverdacht besteht,
- auf denen gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 1 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen,
- die aufgrund der geringen Flächengröße einen erheblichen Einfluss auf das Stadtklima (Kaltluftschneise) besitzen.

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die geplante Nutzungsänderung ist mit einer geringfügig höheren Nutzungsfrequenz im Plangebiet zu rechnen. Die aus einer Ferienhausnutzung von max. 3 Ferienhäusern resultierenden Emissionen (Lärm, Abgase der an-/abreisenden Pkw) sind als nicht erheblich einzuschätzen.

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der langfristigen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten. Das Grundstück wird in das Abfall- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen.

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Vorhabenflächen befinden sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. [Bodeneingriffe bedürfen der denkmalfachlichen Begleitung durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie](#). Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung schließt die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben aus.

17.5.13. 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 Ilfeld verfügt nicht über Gebiete oder Nutzungen mit spezieller Umweltrelevanz oder mit Umweltproblemen in Bezug auf die Nutzung natürlicher Ressourcen.

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Errichtung der geplanten baulichen Nutzung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

17.5.15. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

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

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts auch auf die entsprechenden Ausführungen im Grünordnungsplan und in der Begründung verwiesen. In den entsprechenden Abschnitten und an den jeweiligen Stellen der Planunterlagen wurden die Festsetzungen insbesondere auch im Hinblick auf die Effekte zur Minimierung und zum Ausgleich detailliert erläutert. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen durch die Planung im Gebiet keine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden.

17.7. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Da es sich bei dem Plangebiet um die Nachnutzung von bereits baulich genutzten Flächen in Erbbaupacht des Vorhabenträgers handelt, bestehen keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits ausgebaut. Die Planinhalte zielen lediglich auf eine Schaffung neuer Beherbergungsangebote ab. Die vorliegende Planung basiert auf der ressourcenschonenden Nutzung bereits vorhandener baulicher Anlagen, die geringfügig erweitert werden sollen. Planungsalternativen wären mit einem erheblichen Flächenmehrverbrauch verbunden. Dies liegt nicht im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Harztor.

18. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Zum in Rede stehenden Bebauungsplan wurde im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB und eine Eingriffsausgleichsbilanzierung erarbeitet. Diese werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

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

19. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

20. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung im Zuge der Umsetzung der Planung bezieht sich auf eine Kontrolle der Pflanz- und Pflegemaßnahmen im Plangebiet durch die Gemeinde Harztor.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Gemeinde Harztor gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Seitens der Gemeinde Harztor wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sein werden.

21. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch, unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, der Ausgleichsmaßnahmen und dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen, keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch das Planvorhaben eintreten. Aus diesen Gründen wird die Planung durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Gemeinde Harztor städtebauliche Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

22. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, [Hohenstaufenstraße 23](#), in Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, [Februar 2026](#)

Teil III – Grünordnungsplan

23. Beschreibung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

Die im Folgenden erarbeitete Eingriffs- Ausgleichbilanzierung wurde auf der Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie dem „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregulierung in Thüringen“ (TMLNU 2005) erarbeitet.

Zuerst erfolgte die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 55 ökologischen Wertpunkten.

Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Grünlandflächen, die den Charakter eines Erholungsgartens tragen. Der vorhandene Bestand an Gebäuden und Nebenanlagen sowie Wegen wurde gekennzeichnet und in die Bilanzierung entsprechend eingestellt. Es handelt sich um eine kleinteilige Wochenendhausbebauung.

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist in der Bewertungstabelle zur Eingriffs-Ausgleichbilanzierung abgearbeitet worden sowie in den eingefügten Graphiken dargestellt. Dabei wurde der Biotopbestand den im Zuge der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet. Die Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der erforderlichen und im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgte bereits in den Abschnitten 10.2 der Begründung und 15.2 des Umweltberichtes.

Als Kompensation des geringfügigen, durch die Planung entstehenden Eingriffs ist das Anpflanzen von 5 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie der Erhalt und die naturnahe Entwicklung der Ufervegetation des östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grabens vorgesehen.

Im Ergebnis kann insgesamt eine Kompensation von 95% erbracht werden. Diese Größenordnung wird seitens der Gemeinde Harztor als ausreichend angesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können ausgeschlossen werden. Außerdem handelt es sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um bereits anthropogen vorbelastete Flächen. Die Gemeinde bewertet die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Sinne der Unterstützung des Tourismus als hohen Belang für die kommunale Entwicklung. Mit einem Kompensationsanteil von 95% wird dem Ausgleich des durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffs ausreichend Rechnung getragen.

Übersicht der Biotoptypen im Bestand:



Übersicht der Biotoptypen nach Umsetzung der Planung:



24. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Bestand								Planung								Bilanz
Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m²		Wertpunkte		Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m²		Wertpunkte	Wertpunkte Bilanz	
9213	Straßenverkehrsfläche versiegelt / kommunale Straße	0	x	30	=	0		9213	Straßenverkehrsfläche versiegelt / kommunale Straße	0	x	30	=	0		
9214	Wegefläche versickerungsoffen	10	x	155	=	1.550		9214	private Verkehrsfläche, versickerungsoffen	10	x	115	=	1.150		
9111	vorhandene Bebauung, Wochenendhäuser und Nebenanlagen	0	x	250	=	0		9111	zulässige Bebauung im VHG	0	x	500	=	0		
9393	Erholungsgarten	20	x	1.750	=	35.000		9399	nicht bebaubare Fläche im VHG/ Erholungsgarten	20	x	1.265	=	25.300		
								6400	5 Einzelbäume	30	x	125	=	3.750		
								2xx-712	Maßnahme M1- naturnahes Ufergehölz /Feuchtbereich	30	x	150	=	4.500		
Gesamtbilanz:				2.185		36.550						2.185		34.700	-1.850	
Ausgleich kann zu 95% erbracht werden																