



Gemeinde Harztor

Begründung mit Umweltbericht der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ifeld

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
der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld
der Gemeinde Harztor
für den Teilbereich
„Bleichenköpfchen“

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

Stadt / Gemeinde:

Gemeinde Harztor
Ilgerstraße 23
99768 Harztor

Ansprechpartnerin:

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

Auftragnehmer:

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

Ansprechpartnerin:

Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Harztor, 02.02.2026

Begründung gemäß § 5 (5) BauGB
mit Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB
der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld
der Gemeinde Harztor
für den Teilbereich „Bleichenköpfchen“

Verfahrensstand: **Entwurf**
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

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

Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor und zum Plangebiet

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

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

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

Die an Harztor angrenzenden Nachbargemeinden sind:

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Harztor führt derzeit das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) durch. Ziel der Planung ist es, auf den Flächen der Flurstücke 24/20 und 24/39 der Flur 5 Gemarkung Ilfeld, Ferienhäuser in Nutzung zu bringen. Der Standort schließt sich nördlich an die Wohnbebauung entlang der kommunalen Straße „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.

Dieser plant, 3 auf dem Grundstück bereits vorhandene Wochenendhäuser zu sanieren und umzubauen, um diese künftig als Ferienhäuser zu nutzen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 sind derzeit nicht gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Ilfeld zu entwickeln.

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

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

Im Zuge der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurden im Jahre 2003 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt räumliche Teile des Flächennutzungsplanes von der Genehmigung ausgenommen. Ein Teil des Herausbereiches 1 betrifft 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 und muss dieser ergänzt werden, um die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichenköpfchen“ herzustellen.

Die Gemeinde Harztor nimmt die vorgesehene Planung zum Anlass, im Zuge der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes den gesamten Herausnahmebereich 1, nördlich der Bebauung Obertor/Bleichenköpfchen einzubeziehen und durch entsprechende Darstellungen der gewünschten Nutzungen den Flächennutzungsplan Ilfeld als Entwicklungsgrundlage für künftige Planungen zu vervollständigen.

Die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor durchgeführt.

Aus diesem Grund wurden in der Sitzung des Gemeinderates Harztor am 15.05.2024 beide Planverfahren gleichzeitig, durch die Beschlussfassungen über die Aufstellungsbeschlüsse, eingeleitet.

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 Dampflosteig 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. Weiterhin 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 möchte die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch Darstellung einer Sondergebietsfläche im Bereich der gewünschten Ferienhausnutzung sowie von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten für die angrenzenden Flächen des Plangebiets langfristig sichern. Dabei erfolgte die Auswahl des Standortes für die 3 Ferienhäuser nach folgenden Kriterien:

- attraktive landschaftliche Lage am Ortsrand und im Bereich eines Südhanges,
- städtebaulich geordnetes Einfügen in die umgebenden Garten und Wohnnutzungen ist gegeben,
- der Standort verfügt bereits über eine bauliche Vorprägung im Sinne einer Erholungsnutzung (ehemalige Wochenendhäuser), die Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz entspricht dem Nachhaltigkeitsziel der Nachnutzung/Revitalisierung und Ressourcenschonung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- aus den Darstellungen der 1. Ergänzung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden – dieser ist an die Flächenverfügbarkeit durch den Vorhabenträger gebunden.

Die Gemeinde Harztor befürwortet insbesondere die Sanierung und Umnutzung der bestehenden Bausubstanz als Ferienhäuser. Dabei wurde der Geltungsbereich der Planung im Planverfahren des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bleichenköpfchen“ 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 Ferienhausnutzung 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.

4. Begriffsdefinitionen

Die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld der Gemeinde Harztor wird im Folgenden auch als **„Flächennutzungsplanergänzung“** bezeichnet und ist bis zum Feststellungsbeschluss durch die Gemeinde Harztor als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

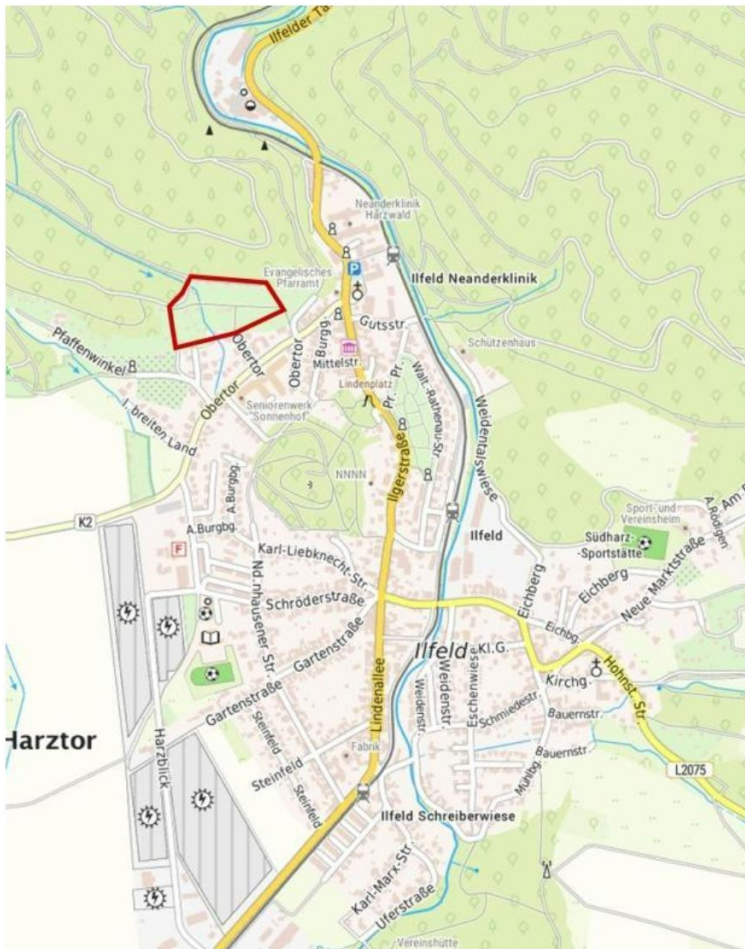
5. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanergänzung befindet sich im Nordwesten der Gemarkung Ilfeld. Südlich grenzt die Wohnbebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Straßenzüge Bleichenköpfchen und Obertor) an. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Das Plangebiet liegt in der Flur 5 Gemarkung Ilfeld, auf einer Höhenlage von 268 mÜNN bis 275 mÜNN und steigt von Süden nach Norden hin an.

Die Flächen werden aktuell überwiegend als Gärten, im südlichen Teil als Wochenendhausgrundstücke genutzt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanergänzung umfasst den gesamten, von der Flächennutzungsplangenehmigung im Jahre 2003 herausgenommenen Bereich 1. Es besitzt insgesamt eine Fläche von ca. 3,0 ha. Diese schließt ca. 1.600 m² des Plangebietes des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) mit ein.



Rot- Plangebiet der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld

Orange- Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen VBP Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) Gemeinde Harztor

Quelle- Karte/Luftbild: © GDI-Th / © GeoBasis-DE Thüringen Viewer (thueringen.de), Zugriff 21.05.2025

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der in Rede stehenden 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld der Gemeinde Harztor bestehen aus:

dem **Planteil** mit:

Teil 1 – Zeichnerische Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie der 1. Ergänzung

Teil 2 – Planzeichenerklärung

Teil 3 – Verfahrensvermerke (erfolgt auf dem Planexemplar zum Feststellungsbeschluss)

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

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

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

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (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)

Planungsvorgaben der Raumordnung:

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

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:

- wirksamer Flächennutzungsplan Ilfeld der Gemeinde Harztor (2003)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, am 02.02.2026 gültigen Fassung, Anwendung.

8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Gemeinde Harztor führt das Planverfahren der in Rede stehenden Flächennutzungsplanergänzung auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), [das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\) geändert worden ist](#), durch.

Dazu hat der Gemeinderat Harztor in seiner Sitzung am 15.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zum en Flächennutzungsplan 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 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

Im Ergebnis verringert sich die Flächengröße der in der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes dargestellten Sondergebietsfläche auf ca. 1.600 m².

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

Die Flächennutzungsplanergänzung ist anschließend beim Thüringer Landesverwaltungsamt zur Genehmigung einzureichen.

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

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

Die Darstellungen für die Flächen des Plangebietes sind im Jahre 2003 von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen wurden. Aus diesem Grund verfügt der wirksame Flächennutzungsplan über keine Darstellung im Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzung.

Ein grundsätzliches Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist nicht gegeben.

Aus diesem Grund führt die Gemeinde Harztor die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) durch. Ziel ist es, durch die Ergänzung der Darstellung einer Sondergebietsfläche „Ferienhausgebiet“, die Entwicklungsgrundlage für die Festsetzungen des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Harztor herzustellen. Gleichzeitig sollen die Darstellungen für die angrenzenden Flächen des gesamten Herausnahmebereichs 1 ergänzt werden.

9.2. Übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes „Südharz“ sowie des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Südharz“.

Dabei steht der Inhalt der Planung den Schutzbestimmungen der Naturparkverordnung nicht entgegen.

Entsprechend der Intentionen des § 56b Abs. 1 1. HS 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.

Prinzipiell geht die Gemeinde davon aus, dass aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie des bereits vorhandenen baulichen Bestandes, der auch jetzt schon zum Zwecke der Wochenenderholung sowie als Gärten genutzt wird, durch die Darstellungen der 1. Ergänzungen des Flächennutzungsplanes sowie der in der Folge zu entwickelnden baulichen Nutzungen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Südharz“ zu erwarten sind.

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 parallel aufgestellten vorhabenbezogenen 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 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor:

„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.“

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb wasserschutzrechtlicher Schutzgebiete.

9.3. 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.“

Ziel der Flächennutzungsplanergänzung ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung einer Gartennutzung sowie einer künftigen Ferienhausnutzung. Damit dient die Planung der Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Ortsteil Ilfeld für Familien im Sinne eines sanften Tourismus.

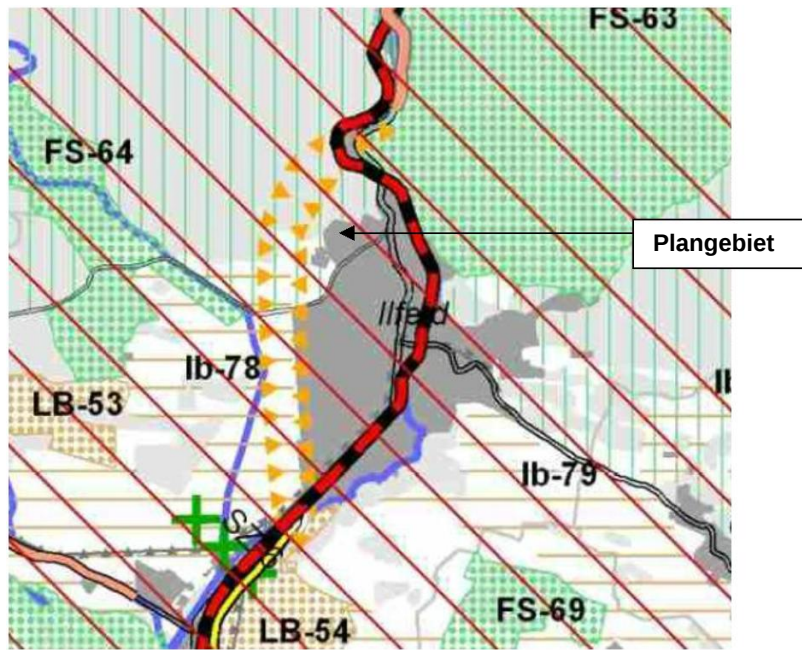
Dieses Planungsziel entspricht dem Grundsatz G 4-19 der Regionalplanung.

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 Wochenend- und Gartenhäusern verfügt, die im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren in einem Teilbereich als Ferienhäuser entwickelt werden sollen und diese geplante Entwicklung aufgrund der geringen Größe 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.

9.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Harztor

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

9.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Gemeinde Harztor werden durch die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und den Inhalt der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

10. Inhalt der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes 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.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Darstellungen der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld

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,				nicht betroffen
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				nicht betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	x			Sicherung vorhandener Gartennutzungen und Vorbereitung der Erweiterung des Beherbergungspotenziales in Form von Ferienhäusern für Familien
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht betroffen
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				nicht betroffen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		Belangen werden im Umweltbericht sowie im parallelen B-Planverfahren abgearbeitet.
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				nicht betroffen
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				nicht betroffen
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				nicht betroffen
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				nicht betroffen
Nr. 7 g	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)				nicht betroffen
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		x		Belangen werden im Umweltbericht sowie im parallelen B-Planverfahren abgearbeitet.
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

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
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			Flächennutzungsplanergänzung ist Planinhalt
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	kaum Entzug von Grünflächen, geplante Ferienhaussnutzung soll durch Umnutzung und geringfügige Erweiterung von Bestandsgebäuden erfolgen

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

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

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

10.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

Ziel der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld ist es, im überwiegenden Teil des Plangebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten darzustellen und diese im Bestand vorhandene Nutzung damit zu sichern. In einem Teilbereich soll ein Sondergebiet Ferienhausgebiet dargestellt werden, um damit die Entwicklungsgrundlage für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ im Ortsteil Ilfeld herzustellen.

10.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanergänzung

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

Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Ilfeld und umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Er liegt auf einer Höhenlage von 268 müNN bis 273 müNN. Die Fläche steigt von Süden nach Norden hin an.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanergänzung befindet sich im Nordwesten der Gemarkung Ilfeld. Südlich grenzt die Wohnbebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Straßenzüge Bleichenköpfchen und Obertor) an. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Die Flächen werden aktuell überwiegend als Gärten, im südlichen Teil als Wochenendhausgrundstücke genutzt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanergänzung umfasst den gesamten, von der Flächennutzungsplangenehmigung im Jahre 2003 herausgenommenen Bereich 1. Es besitzt insgesamt eine Fläche von ca. 3,0 ha. Diese schließt ca. 0,16 ha des Plangebietes des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) mit ein.

Die an den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes angrenzenden Darstellungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der der Ergänzung unberührt.

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

Um das angestrebte Planungsziel, den im Jahre 2003 aus der Genehmigung des Flächennutzungsplanes Ilfeld herausgenommenen Bereich zu ergänzen und gleichzeitig die Entwicklungsgrundlage für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ im Ortsteil Ilfeld herzustellen, wird in der Flächennutzungsplanergänzung in einem Teilbereich von ca. 0,16 ha die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 (4) BauNVO vorgenommen.

Die dargestellte Sondergebietsfläche befindet sich im Süden des Ergänzungsbereiches und grenzt direkt an die Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes für die Bebauung der Ortslage im Bereich Bleichenköpfchen/Obertor an. Ziel ist es, hier künftig die Umnutzung und geringfügige Erweiterung von bereits bestehenden Wochenendhäusern in Ferienhäuser zu ermöglichen.

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

Ziel der Flächennutzungsplanergänzung ist es, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zusätzlich zu den Darstellungen eines Sondergebietes Ferienhausgebiet, welches als Entwicklungsgrundlage für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan erforderlich ist, den im Jahre 2003 aus der Genehmigung des Flächennutzungsplanes Ilfeld herausgenommenen Bereich zu komplett zu ergänzen.

Aus diesem Grund wurden die angrenzenden Bereiche in das Plangebiet der Ergänzung einbezogen und werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht der aktuellen und künftig seitens der Gemeinde Harztor gewünschten Nutzung.

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

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Naturparks Südharz sowie des Landschaftsschutzgebietes Südharz wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes übernommen.

11. Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine direkte Anbindung an die anliegenden kommunalen Straßen „Bleichenköpfchen“ sowie Obertor/Goetheweg verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet ist bereits vorhanden.

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 des geplanten Ferienhausstandortes erfolgt durch die Einleitung der Abwässer in den zentralen Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes „Südharz“ in der Straße „Bleichenköpfchen“. Ein Anschluss der Gartengrundstücke an die zentrale Schmutzwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

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.

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

Der geplante Ferienhausstandort wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Gemeinde Harztor sind im Plangebiet derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

Harztor / Nordhausen, [Februar 2026](#)

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB**13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht**

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

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

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

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

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

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

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

14. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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

Die Gemeinde Harztor führt derzeit das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) durch. Ziel der Planung ist es, auf den Flächen der Flurstücke 24/20 und 24/39 der Flur 5 Gemarkung Ilfeld, Ferienhäuser in Nutzung zu bringen. Der Standort schließt sich nördlich an die Wohnbebauung entlang der kommunalen Straße „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.

[Dieser plant, 3 auf dem Grundstück bereits vorhandene Wochenendhäuser zu sanieren und umzubauen, um diese künftig als Ferienhäuser zu nutzen.](#)

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 sind derzeit nicht gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplanes Ilfeld zu entwickeln.

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

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

Im Zuge der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurden im Jahre 2003 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt räumliche Teile des Flächennutzungsplanes von der Genehmigung ausgenommen. Ein Teil des Herausbereiches 1 betrifft 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 und muss dieser ergänzt werden, um die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichenköpfchen“ herzustellen.

Die Gemeinde Harztor nimmt die vorgesehene Planung zum Anlass, im Zuge der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes den gesamten Herausbereich 1, nördlich der Bebauung Obertor/Bleichenköpfchen einzubeziehen und durch entsprechende Darstellungen der gewünschten Nutzungen den Flächennutzungsplan Ilfeld als Entwicklungsgrundlage für künftige Planungen zu vervollständigen.

Die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor durchgeführt.

Aus diesem Grund wurden in der Sitzung des Gemeinderates Harztor am 15.05.2024 beide Planverfahren gleichzeitig, durch die Beschlussfassungen über die Aufstellungsbeschlüsse, eingeleitet.

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

14.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

14.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanergänzung

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

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

Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Ilfeld und umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Er liegt auf einer Höhenlage von 268 müNN bis 273 müNN. Die Fläche steigt von Süden nach Norden hin an.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanergänzung befindet sich im Nordwesten der Gemarkung Ilfeld. Südlich grenzt die Wohnbebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Straßenzüge Bleichenköpfchen und Obertor) an. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Die Flächen werden aktuell überwiegend als Gärten, im südlichen Teil als Wochenendhausgrundstücke genutzt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanergänzung umfasst den gesamten, von der Flächennutzungsplangenehmigung im Jahre 2003 herausgenommenen Bereich 1. Es besitzt insgesamt eine Fläche von ca. 3,0 ha. Diese schließt ca. 0,16 ha des Plangebietes des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) mit ein.

Die an den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes angrenzenden Darstellungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der der Ergänzung unberührt.

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

Um das angestrebte Planungsziel, den im Jahre 2003 aus der Genehmigung des Flächennutzungsplanes Ilfeld herausgenommenen Bereich zu ergänzen und gleichzeitig die Entwicklungsgrundlage für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ im Ortsteil Ilfeld herzustellen, wird in der Flächennutzungsplanergänzung in einem Teilbereich von ca. 0,16 ha die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 (4) BauNVO vorgenommen.

Die dargestellte Sondergebietsfläche befindet sich im Süden des Ergänzungsbereiches und grenzt direkt an die Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes für die Bebauung der Ortslage im Bereich Bleichenköpfchen/Obertor an. Ziel ist es, hier künftig die Umnutzung und geringfügige Erweiterung von bereits bestehenden Wochenendhäusern in Ferienhäuser zu ermöglichen.

14.2.3. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB)

Ziel der Flächennutzungsplanergänzung ist es, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zusätzlich zu den Darstellungen eines Sondergebietes Ferienhausgebiet, welches als Entwicklungsgrundlage für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan erforderlich ist, den im Jahre 2003 aus der Genehmigung des Flächennutzungsplanes Ilfeld herausgenommenen Bereich zu komplett zu ergänzen.

Aus diesem Grund wurden die angrenzenden Bereiche in das Plangebiet der Ergänzung einbezogen und werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht der aktuellen und künftig seitens der Gemeinde Harztor gewünschten Nutzung.

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

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Naturparks Südharz sowie des Landschaftsschutzgebietes Südharz wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes übernommen.

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

15.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

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

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes sollen die, in Pkt. 13.1 genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und gesichert werden. Dabei sind die *wesentlichen* Primärziele und allgemeinen Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, zu berücksichtigen. Das sind im Einzelnen:

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

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

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Raumordnung:

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

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:

- wirksamer Flächennutzungsplan Ilfeld der Gemeinde Harztor (2003)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, am 02.02.2026 gültigen Fassung, Anwendung.

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

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

Es ist seitens der Gemeinde Harztor beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Flächennutzungen letztendlich über die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen. Voraussetzung zur Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen ist jedoch, dass sie aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen. Aus diesem Grund erfolgte die Einleitung des Planverfahrens zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld. Dies wurde in der Begründung bereits ausführlich erläutert.

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

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen und
 - der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB
- unter Beachtung der seitens der Gemeinde Harztor beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich darzustellen bzw. parallel dazu im Bebauungsplan festzusetzen. Im Planverfahren werden die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

16. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden**16.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung**

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für die in Rede stehende 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- wirksamer Flächennutzungsplan Ilfeld der Gemeinde Harztor,
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Ilfeld,
- Planentwurf mit Begründung sowie Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ der Gemeinde Harztor.

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:

- Einholung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Fachbehörden.

Bei der Erarbeitung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes 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.

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.

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

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

Bemerkungen zur Checkliste

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

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

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

Im Falle der Nichtdurchführung der in Rede stehenden Flächennutzungsplanergänzung bleibt die im wirksamen Flächennutzungsplan durch Genehmigung beauftragte „Herausnahmefläche“ erhalten. Eine geplante bauliche Nachnutzung bereits bestehender Wochenendhäuser kann nicht erfolgen, da diese planungsrechtlich nicht entwickelt werden kann.

Für die bereits bestehenden Gartennutzungen hätte die Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen.

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

Durch Darstellungen in Flächennutzungsplänen allein wird noch kein Baurecht für Grundstücke erlangt, bzw. mögliche Eingriffe oder Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgelöst. Sie können auch nicht hinreichend konkret ermittelt bzw. berechnet werden. Aus diesem Grund wird die konkrete Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung auf die parallel durchgeführte Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Bleichenköpfchen“, verlagert.

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

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

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

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

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

Da es sich bei der Darstellung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ um Flächen handelt, die schon seit Jahren als Gärten genutzt und verpachtet werden, handelt es sich um eine Darstellung des Bestandes. Es muss deshalb im Flächennutzungsplanverfahren keine Umweltprüfung erfolgen.

Im vorliegenden Fall kann die Ermittlung der Erheblichkeit der konkreten Umweltauswirkungen, auf der Grundlage der detaillierten Festsetzungen im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden, da nur durch die Darstellung der Sondergebietsfläche Ferienhausgebiet eine neue umweltrelevante Nutzung ausgelöst werden kann. (Prüfung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase)

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

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins:

Um das angestrebte Planungsziel zu erreichen, wird im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 (4) BauNVO in einer Größenordnung ca. 0,16 ha dargestellt. Hier sollen bis zu 3 bereits bestehende Wochenendhäuser geringfügig erweitert und zu Ferienhäusern umgenutzt werden. Hinsichtlich des Baus und des Vorhandenseins sind keine wesentlichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Der durch die geplanten bauliche Erweiterungen entstehende Eingriff soll durch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden. Entsprechende Festsetzungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen:

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme derzeit im Teilen versickerungsoffener Bodenflächen durch Erweiterungen von Bestandsgebäuden und Erschließungsanlagen.

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

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

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

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

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

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

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Das Ferienhausgebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. [Bodeneingriffe bedürfen der denkmalfachlichen Begleitung durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie](#). Die Darstellung des Sondergebietes Ferienhausgebiet schließt die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben aus.

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

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

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

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

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe

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

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

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

16.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Da es sich bei dem Plangebiet um die Nachnutzung von bereits baulich genutzten Flächen in Erbbaupacht des Vorhabenträgers des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt, bestehen keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten. Die erforderlichen Erschließungsan-

lagen 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.

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

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

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

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

Der vorliegende Umweltbericht wird mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung des geplanten Vorhabens im Umweltbericht mit Grünordnungsplan auf der Planungsebene des parallel in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bleichenköpfchen“ (OT Ilfeld) konkretisiert.

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

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

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes haben gemäß § 4 (3) BauGB die Behörden die Gemeinde Harztor zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planvorhabens erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Diese besitzen ggf. Relevanz für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren.

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

19. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

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

20. Planverfasser

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

Harztor, Februar 2026