



Gemeinde Harztor

**3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 2
„Steinfeld“ Gewerbegebiet Ilfeld**

Anlage 01 zur Begründung

Verfahrensstand: Januar 2018

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

Präambel
zur Aufstellung der
3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 2
„Steinfeld“ Gewerbegebiet Ilfeld
der Gemeinde Harztor
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf Januar 2018 zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Auftraggeber:	Gemeinde Harztor Ilgerstraße 23 99768 Harztor Tel.: (036331) 37370
Ansprechpartner:	Herr Rübesamen Bauamt VG „Hohnstein/Südharz“ Ilgerstraße 23 99768 Harztor Tel.: (036331) 37375 Fax: (036332) 37312 email: ruebesamen@vg-hohnstein.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
Ansprechpartner:	Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Harztor Januar 2018

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Ilfeld der Gemeinde Harztor

Stand: Entwurf zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor	3
2.	Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
3.	Begriffsdefinitionen.....	7
4.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes.....	7
5.	Inhalt der Planunterlagen.....	8
6.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	9
7.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	9
7.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
7.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß 1 (4) BauGB.....	10
7.3.	Flächennutzungsplan.....	11
7.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	12
7.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	12
8.	Begründung der Wahl und Durchführung des vereinfachten Planverfahrens nach § 13a BauGB	12
9.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB	13
10.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	16
11.	Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen.....	16
11.1.	Inhalt der 3. Änderung.....	16
11.2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB	17
11.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB.....	17
11.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	18
11.5.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	18
11.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)	18
11.7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	19
12.	Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB)	19
13.	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) und (6a) BauGB).....	19
14.	Erschließung	19
15.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	20
16.	Planverfasser	20

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet II „Steinfeld“ der Gemeinde Ilfeld und der 1. Änderung
- Anlage 2: Darstellung der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor im Zuge des Planverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Ilfeld der Gemeinde Harztor

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Durch das zweite Thüringer Gesetz zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden im Jahr 2011 (Thüringer GVBI Nr. 12 vom 30.11.2010) wurden mit Wirkung zum 31.12.2011 die Gemeinden Ilfeld und Niedersachswerfen aufgelöst. Aus den Gebieten der aufgelösten Gemeinden wurde eine Landgemeinde nach § 6 (5) ThürKO gebildet, welche die Rechtsnachfolgerin der aufgelösten ehemaligen Einzelgemeinden ist und den Namen „Gemeinde Harztor“ führt.

Der Gemeinde Harztor werden im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die Versorgung für den Grundbedarf soll durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gemäß LEP, 2.2 sowie die Grundzentren gemäß Regionalplan, 1.2.3 sichergestellt werden. Die Gemeinde Harztor ist dem Grundversorgungsbereich der Stadt Nordhausen zugeordnet.

Lage im Raum

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

Der Siedlungskörper des Ortsteiles Ilfeld besteht aus den zwei, durch die Bebauung entlang der B4 (Lindenallee/ Ilgerstraße) zusammengewachsenen Ortslagen Ilfeld und Wiegersdorf, liegt vor den südlichen Ausläufern des Harzes und ist überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen umgeben. Die Bundesstraße B 4 quert die Gemeinde Ilfeld in Nord-Süd-Richtung. Die Landesstraße L 2075 bindet aus Richtung Neustadt/Osterode kommend über den Ortsteil Wiegersdorf auf die B 4.

Der Ortsteil Ilfeld der Gemeinde Harztor liegt verkehrsgünstig an der Harzquerbahnlinie Nordhausen – Wernigerode und zum Brocken sowie am klassifizierten Landes- und Bundestrassennetz.

Der Siedlungskörper Niedersachswerfen besitzt den Charakter eines Straßendorfes, liegt in der Zorge- und Bereaue und ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Ost – West – Ausdehnung des Siedlungskörpers (entlang der L 1037) beträgt ca. 1 km und die Nord – Süd – Ausdehnung (entlang der B 4) ca. 3 km. Der Ortsteil Niedersachswerfen der Gemeinde Harztor liegt verkehrsgünstig an der Eisenbahnlinie Nordhausen– Northeim und der Harzquerbahnlinie Nordhausen – Wernigerode und zum Brocken sowie am klassifizierten Landes- und Bundestrassennetz.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Oberharz am Brocken
- im Osten: die Gemeinde Herrmannsacker
- im Süden: die Stadt Nordhausen
- im Südosten: die Gemeinden Harzungen, Neustadt/Harz
- im Westen: die Stadt Ellrich

Einwohner und Flächenausdehnung

Die Gemeinde Harztor hatte mit Stand vom 31. Dezember 2016 ca. 6.060 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik.). Die Gemarkungsflächen der Gemeinde Harztor haben eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 7.475 km². Damit zählt sie zu den größten Gemeinden im Landkreis Nordhausen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

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

Die ehemals selbstständige Gemeinde Ilfeld hat 1990 /1991 den Bebauungsplan Gewerbegebiet II „Steinfeld“ aufgestellt, um eine planungsrechtliche Grundlage für gewerbliche Standortentwicklung in diesem Bereich zu schaffen und zu sichern. Danach erfolgten zwei Planänderungen.

Im Rahmen der ersten Bebauungsplanänderung wurden 2008 Teilbereiche der festgesetzten Erschließungsstraße im Norden und Osten des Geltungsbereiches aufgehoben, um den Planinhalt bezüglich der Erschließungsflächen mit dem Realisierungsstand auf dem damaligen aktuellen Liegenschaftskataster in Übereinstimmung zu bringen.

Mit der zweiten Änderung im Jahr 2011 beabsichtigte die Gemeinde Ilfeld die planungsrechtliche Absicherung der von ihrer Seite befürworteten Investitionsvorhaben zur Realisierung eines Produktionsgebäudes zur Keramikproduktion mit Betriebswohnung sowie zur Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage im Gewerbegebiet „Steinfeld“.

Die Änderungen bezogen sich auf die Streichung der Dachgestaltungsvorschrift, die Änderung der maximalen Höhe der zulässigen Einfriedung und die Festsetzung rechtseindeutiger Pflanzqualitäten bei der äußeren Randeingrünung im Plangebiet.

Auslöser der nunmehr beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Ilfeld sind aktuelle Investitionsvorhaben privater Vorhabenträger im Norden des Bebauungsplangebietes.

Aufgrund des Eigentümerwechsels der Flächen und baulichen Anlagen des ehemaligen Getränkemarktes der Gemeinde Harztor OT Ilfeld besteht nunmehr die Chance einer Revitalisierung der seit Jahren leer stehenden, ehemals zu landwirtschaftlichen Zwecken errichteten Halle, welche sich im Norden des Bebauungsplangebietes befindet. Das neu gegründete Unternehmen „Hexenfels“ plant, die Halle zu sanieren und umzubauen, um sie durch die Schaffung eines Kletter- und Freizeitzentrums zu einem touristischen Anziehungspunkt des Südharzes zu entwickeln. Weiterhin sollen im Bereich der Außenanlage weitere sportliche Angebote (Kletterwand, Bogenschießen) etabliert und kleinere bauliche Anlagen zur Übernachtung von Urlaubern und Gästen errichtet werden.

Kletter- und Freizeitzentrum „Hexenfels“ – eine Vision für Ilfeld

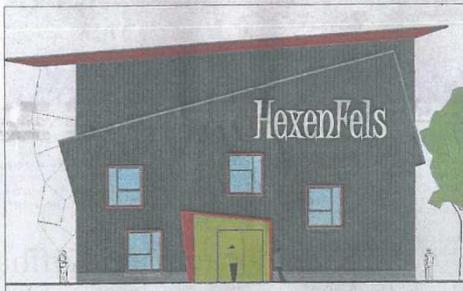
Drei Südharzer planen einen neuen touristischen Hot-Spot am Tor zum Harz. Flächen und Immobilie haben sie schon

ON KRISTIN MÜLLER

Ilfeld. Manche schüttelten nur mit dem Kopf, als sie vom Kauf dieser alten Agrarhalle hinter Ilfelds Feuerwehr hörten. Der Getränkemarkt aus Nachwendeeiten ist Geschichte, seit Jahren steht die Halle leer. Ein Schandekick im schönen Ilfeld.

Eine acht Meter hohe Stahlblechhalle mit großem Potenzial, ruidern Daniel Scheike-Momberg, seine Frau und der Nordhäuser Detlef Schmidt. Gemeinsam gründeten sie eine GbR, erwarben 2016 die Halle samt umliegenden, knapp ein Hektar großen Grundstücks. Sie haben eine Vision: Die Halle soll das touristische Highlight des Südharzes werden, als Kletter- und Freizeitzentrum „Hexenfels“.

Eine der bundesweit größten allen zum Klettern und Bouldern (Klettern ohne Kletterseil und Klettergurt in Absprunghöhe) soll entstehen. „Im Umkreis um 50 Kilometern gibt es keine vergleichbare Kletterhalle, auch nicht im Harz“, sagt Schmidt. Das ohnehin zu sanierende ach der Agrarhalle soll im hinteren Viertel angehoben werden, damit drinnen ein 15 Meter hoher Kletterfels Platz findet. Eigene Leichtbauwände sind ausbauen, Umkleide-, Sanitär-, ger- und Büroräume zu schaffen, eine Heizung einzubauen.



Auch an der Außenfassade ist eine Kletterwand denkbar. Das Dach soll nach Süden ausgerichtet werden, perspektivisch für eine Solaranlage. Skizze: Detlef Schmidt

Auch eine kleine Gastronomie soll Platz finden. Zentrales Element wären neben dem Fels die Boulderwände auf zwei Ebenen dank einer Galerie. An der Südwestecke sollen Kletterer auch „in der Wand“ schlafen können. „Das ist eine völlig neue Erfahrung. Sie lassen los“, erzählt Detlef Schmidt, selbst seit Jugendjahren passionierter Kletterer. Wurde aus der hässlichen Agrarhalle ein touristisches Pfund, will das Trio ans Außengelände

gehen. Außergewöhnliche Orte zum Übernachten sollen neben Wohnmobilstellplätzen entstehen: „Es geht nicht um Hütten mit vier Wänden und einem Dach. Es kann eine Kugel oder ein Erdhügel sein“, schildert Schmidt seine Ideen. Scheike-Momberg weist auf den Trend des Glampings, einer Art luxuriösen Campings, eine Mischung aus Stil, Glamour und Naturnähe. Und Bescheidene sollen auch ein einfaches Holz-

lager bekommen können. Daniel Scheike-Momberg, der bis 2016 mit seiner Familie nicht nur in Nürnberg, sondern lange Zeit auch in Neuseeland gelebt hat, erzählt von den dortigen „cabins“, kleinen Häuschen, die Wandern oder Radfahrern offen stehen. „Bei uns führt der Harzradrundweg quasi an der Haustür vorbei.“ Er sprüht wie seine Mitstreiter vor Ideen, etwa einer Bogenschießanlage, einer Veranstaltungswiese oder einer

hochwertigen Kaffeebar, einer Leihstation für Autos und Elektrofahrzeuge.

Das Konzept steht. Das Mühen um Fördermittel hat begonnen. Von der finanziellen Unterstützung hängt die Dimension des Projekts ab, dessen zeitliche Realisierung ebenso. Zeitdruck wollen sich die drei nicht machen. „Wir sind von dieser Sache nicht abhängig“, sagt Scheike-Momberg, Ingenieur für Telekommunikation. Schmidt ist Architekt, Monique Momberg hat in der Gastronomie gelernt.

Was die drei Südharzer verbindet, ist die Leidenschaft fürs Klettern: Detlef Schmidt (46) kennt die Südtiroler Schweiz wie die Alpen und die Anden in Peru, seine Ilfelder Partner haben in Nürnberg das Klettern in der Halle für sich entdeckt. „Man kann etwas überwinden, von dem man glaubte, es nicht überwinden zu können“, sagt Monique Momberg (35). „Klettern ist ein richtig gutes sportliches Training“, meint ihr Gatte (42). „Man kann Ängste überwinden, sich selbst neu entdecken, das Erlebnis haben, wie eine Ameise aufklettern zu können. Es geht um Körperbeherrschung“, sagt Detlef Schmidt. Wegen all dieser Punkte wolle man auch das therapeutische Klettern anbieten.

► Stm-Wort

Auszug aus der Thüringer Allgemeinen vom 10.10.2017



vorhandene brach gefallene bauliche Anlage des ehemaligen Getränkemarktes

Weiterhin plant der Inhaber der Fa. EUROHUNT GmbH eine Erweiterung des Unternehmens durch den Bau einer weiteren Halle sowie die Errichtung von 2-3 Einfamilienhäusern auf seinen Grundstücksflächen.

Diese geplante bauliche Nutzung, welche dann eine Mischung aus Gewerbeflächen, Wohnen sowie Anlagen für sportliche Zwecke und zur Beherbergung und Versorgung von Gästen darstellt, ist im derzeit festgesetzten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nicht zulässig. Aus diesem Grund plant die Gemeinde, im Rahmen einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ einen Teilbereich im Norden des ehemaligen Bebauungsplangebietes neu zu überplanen und hier die bauliche Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festzusetzen. Damit wird gleichzeitig, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine „Pufferzone“ zur Abminderung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen der bereits bestehenden Wohnnutzung östlich der Schröderstraße und der westlich angrenzenden Gewerbegebietsnutzung „Steinfeld“ geschaffen.

Mit dem Ziel der Revitalisierung eines bereits baulich vorgeprägten Standortes im Nordwesten der Gemeinde sowie der Erweiterung der baulichen Nutzungspalette auf bereits planungsrechtlich entwickelten Flächen, angepasst an den aktuellen Bedarf, hat der Gemeinderat der Gemeinde Harztor den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Ilfeld gefasst und damit das in Rede stehende Planverfahren eingeleitet.

Gleichzeitig soll mit der Aufstellung der 3. Änderung ortsansässige Unternehmen unterstützt sowie die Bekanntheit der Gemeinde durch den Ausbau touristischer Angebote optimiert werden.

Aus Sicht der Gemeinde wird zudem mit der langfristigen Revitalisierung und Inwertsetzung eines brachliegenden und bereits baulich in Anspruch genommenen Standortes insbesondere dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen.

Die Gemeinde Harztor hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Ilfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

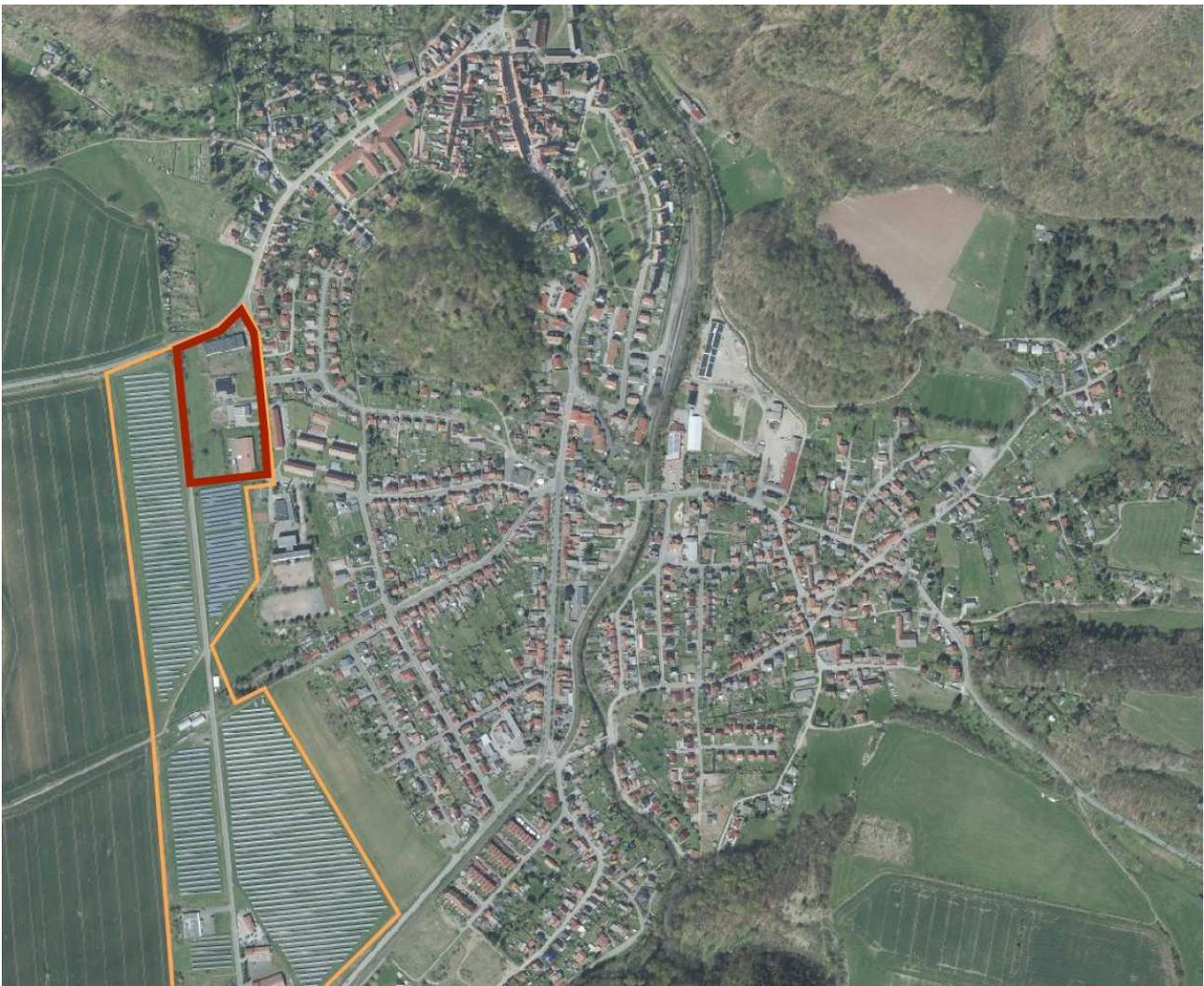
- zur zukunftsorientierten Sicherung eines bereits erschlossenen Standortes für die Erweiterung oder Neuansiedlung von gewerblichen Unternehmen, die Arbeitsplätze sichern oder neu schaffen,
- zur städtebaulich geordneten und nachhaltigen Revitalisierung sowie Nachverdichtung des bereits bebauten Standortes,
- zur effektiven Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen,

- zur Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB,
- zur Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Ilfeld soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses Verfahrens für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 8 der Begründung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Harztor hat aus den dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Ilfeld gefasst und damit das erforderliche Planverfahren im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB i.V.m. §13 BauGB eingeleitet.



Lage des Plangebietes im OT Ilfeld

Geltungsbereich des B-Planes Gewerbegebiet II „Steinfeld“ – orange markiert

Geltungsbereich der 3. Änderung – rot markiert

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

3. Begriffsdefinitionen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Iffeld 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Iffeld der Gemeinde Harztor wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 24.460 m². Es liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet des OT Iffeld und beinhaltet den nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet II „Steinfeld“ der ehemaligen Gemeinde Iffeld.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 14/6, 20/6, 20/21, 20/23, 20/25, 20/26, 20/27, 20/28 und 20/29 der Flur 11, Gemarkung Iffeld. Alle Flächen befinden sich innerhalb des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Iffeld und seinen zwei Änderungen.

Im Plangebiet befinden sich derzeit:

- das Gebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Halle, später Getränkemarkt, welches seit Jahren leer steht mit südlich und westlich angrenzenden Freiflächen als Erweiterungsfläche für das Unternehmen „Hexenfels“,
- das Betriebsgelände der Dachdeckerei Bornemann,
- das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr Iffeld (Fahrzeughalle und Vereinsräume),
- das Betriebsgebäude der Fa. EUROHUNT GmbH mit westlich und nordwestlich angrenzenden Freiflächen zur Entwicklung von 2 bis 3 Einfamilienhausstandorten.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten baulichen Nutzung im Plangebiet sowie mit dem Ziel eine klare und geordnete städtebauliche Entwicklung vorzunehmen, wurde der gesamte Bereich zwischen der kommunalen Straße Obertor – weiterführend als Kreisstraße nach Appenrode im Norden, der Schröderstraße im Osten und der Straße „Harzblick“ (Gewerbegebietsstraße) im Süden in den Geltungsbereich einbezogen. Westlich des Plangebietes befinden sich Freiland- Photovoltaikanlagen, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet II „Steinfeld“ (nach seiner 2. Änderung) errichtet wurden.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Harztor hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Gemeinde Harztor) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, die notwendig sind, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.



Luftbild des baulichen Bestandes im Plangebiet

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

5. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinfeld“ Gewerbegebiet Ilfeld der Gemeinde Harztor bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung (gemäß § 9 (8) BauGB)

