



Gemeinde Harztor

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld)

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß § 10 BauGB

Harztor Dezember 2020

Präambel

zur Aufstellung

des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:

Begründung zum Rechtsplan gemäß § 10 BauGB

| | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde: | Gemeinde Harztor Ilgerstraße 23 99768 Harztor |
| Ansprechpartner: | Frau Walther Bauamt Gemeinde Harztor Ilgerstraße 23 99768 Harztor Tel.: (036331) 37375 Fax: (036332) 37312 email: bauamt@harztor.de |
| Stadtplanungsbüro: | 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: | Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung |
| Nordhausen / Harztor November 2020 | |

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| 1. | Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor..... | 3 |
| 2. | Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB..... | 3 |
| 2.1. | Vorbemerkungen | 3 |
| 2.2. | Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 3. | Begriffsdefinitionen | 5 |
| 4. | Lage und Beschreibung des Plangebietes..... | 5 |
| 5. | Planverfahren | 6 |
| 6. | Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur | 6 |
| 7. | Inhalt der Planunterlagen | 7 |
| 8. | Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen | 7 |
| 8.1. | Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht | 7 |
| 8.2. | Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben | 7 |
| 8.3. | Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB | 10 |
| 8.4. | Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor..... | 12 |
| 8.5. | Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Harztor..... | 12 |
| 8.6. | Planungen benachbarter Gemeinden..... | 12 |
| 9. | Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB | 12 |
| 9.1. | Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB..... | 12 |
| 9.2. | Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB | 14 |
| 10. | Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange | 14 |
| 11. | Artenschutzrechtliche Prüfung | 16 |
| 12. | Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld)..... | 17 |
| 12.1. | Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen | 17 |
| 12.1.1. | Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) | 18 |
| 12.1.2. | Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)..... | 18 |
| 12.1.3. | Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) | 19 |
| 12.1.4. | Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)..... | 20 |
| 12.1.5. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)..... | 20 |
| 12.2. | Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6), (6a) BauGB) | 20 |
| 12.3. | Hinweise zum Planvollzug..... | 21 |
| 13. | Erschließung..... | 21 |
| 14. | Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden..... | 22 |
| 15. | Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB | 22 |
| 16. | Planverfasser | 22 |

Anlagenverzeichnis

| | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Standortnutzungskonzept (Stand: 17.11.2020) |
|-----------|---|

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor

Verwaltungsstruktur

Die Gemeinde Harztor besteht seit dem 01.01.2012 als Landgemeinde durch Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Gemeinden Ilfeld und Niedersachswerfen. Sie war bis 2018 Mitgliedsgemeinde der am 1. Juli 1994 gegründeten Verwaltungsgemeinschaft "Hohnstein/ Südharz" mit Sitz in Ilfeld.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform im Juli 2018 wurden die Gemeinden Neustadt, Herrmannsacker und Harzungen der Gemeinde Harztor angeschlossen. Die Gemeinde Buchholz wurde nach Nordhausen eingemeindet und die Verwaltungsgemeinschaft "Hohnstein/ Südharz" aufgelöst.

Die Bevölkerungszahl der nun größeren Gemeinde Harztor wuchs von ca. 5.595 Einwohnern (Stand: 31.12.2017) auf über 7.600.

Lage im Raum

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteils Ilfeld.

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 Bundesstraßennetz.

Die Nachbargemeinden der Gemeinde Harztor sind:

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

Zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Gemeinde Harztor sind im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) bislang keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden, obwohl die Gemeinde im Versorgungskern nahezu alle Ausstattungsmerkmale eines Grundzentrums aufweist. In einem Schreiben des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom Januar 2017 wurde der Gemeinde Harztor die strukturelle Ausstattung zur Erfüllung der Funktionen eines zentralen Ortes bestätigt. Künftig soll die Zuordnung der zentralörtlichen Funktionen für die Gemeinden im Landesentwicklungsprogramm erfolgen.

2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB

2.1. Vorbemerkungen

1189 / 1190 wurde im Norden der Ortslage des Ortsteils Ilfeld das später zunehmend an Bedeutung gewinnende Prämonstratenserklöster gegründet. Das Kloster war bis zur Reformation Hauptort einer der 7 Zikarien (Provinzen) des Prämonstratenserordens in Deutschland.

Nach Auflösung des Klosters wurden ab 1546 die ehemaligen Klostergebäude als evangelische Klosterschule weitergenutzt. Hieraus entwickelte sich das spätere Königliche Pädagogium Ilfeld.

2.2. Ziel und Zweck der Planung

Seit 1823 befindet sich das Stiftsgut Ilfeld in der Verwaltung der Klosterkammer Hannover. Im südlichen Bereich des Stiftsgeländes liegen die ehemaligen Gebäude und Freiflächen des Stiftsgutes (Verwalterhaus, Wohnhaus, Scheune und Stallgebäude).

Die bauliche Gesamtanlage der ehemaligen Gutsanlage der Klosterschule Ilfeld ist gemäß § 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) als Denkmalensemble ausgewiesen. Darüber hinaus sind 6 Einzelobjekte (Gutshaus, Fachwerkwohnhaus 2 Scheunen und 2 Stallgebäude) gemäß § 2 ThDSchG als Einzel-Kulturdenkmal geschützt.

Die Gesamtanlage und die Einzelbauten befinden sich baulich in unterschiedlichen Erhaltungszuständen, sind jedoch baulich gesichert. Sie stehen aber - bis auf eine untergeordnete Nutzung als Lagerfläche - seit Jahren leer.

Zur Revitalisierung dieser innerörtlichen Brache soll nunmehr ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Inwertsetzung dieses zentral gelegenen, städtebaulich wichtigen Ensembles festzuschreiben.

Ziel ist es, das seitens der Klosterkammer erarbeitete und dem Gemeinderat bereits vorgestellte, künftige Nutzungskonzept (Kindertagesstätte, Schule, mobile und stationäre Pflegeeinrichtungen, barrierefreies Wohnen, Fremdenbeherbergung etc.) schrittweise umzusetzen (aktueller Stand siehe Anlage 1 der Begründung).

Dadurch wird dieser Bereich städtebaulich und gestalterisch aufgewertet und dem Grundsatz gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.



Lage des Geltungsbereiches in der Ortslage von Ilfeld

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

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

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

Der östliche Teil des in Rede stehenden Standortes ist derzeit planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen; der westliche Teil dem so genannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Aus den nachstehend noch einmal zusammengefassten Gründen beabsichtigt die Gemeinde Harztor für den in Rede stehenden städtebaulichen Bereich, einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen:

- Revitalisierung dieser voll erschlossenen, innerörtlichen Brachfläche,
- Inwertsetzung dieses zentral gelegenen, denkmalgeschützten Ensembles mit darüber hinaus als Einzeldenkmal geschützten Gebäuden,
- Entwicklung und Sicherung eines Standortes für Bildung und Soziales, sowie ergänzenden Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen mitten im Ort,
- konfliktfreies Einfügen der geplanten Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur.

Ziel ist es, investitionssichere, wirtschaftlich tragbare, städtebaulich geordnete und zukunftsorientierte Rahmenbedingungen zum Erhalt dieses für die Gemeinde wichtigen Denkmalensembles zu schaffen.

3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor wird im Folgenden auch als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Harztor als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor wird im Folgenden auch als **„Plangebiet“** bezeichnet.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die südlichen Flächen des ehemaligen Stiftsguts in der Flur 4 der Gemarkung Ilfeld mit den Flurstücken 58/2, 58/3, 288/93 und 246/55 mit den denkmalgeschützten, jedoch leer stehenden Stallgebäude, Verwalter-Wohnhaus, Scheune, Pferdestall, Wohnhaus und Schafstall sowie deren Nebengebäude und Anbauten.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

- im Süden durch die Gutsstraße
- im Westen vom Platz um die Georg Marienkirche,
- im Norden durch die Anlagen des Hotels „Am Kloster“ sowie
- im Osten von der Streckenführung der Harzer Schmalspurbahn.

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha und liegt in einer Höhenlage von ca. 262 m ü NHN in topographisch wenig bewegtem Gelände.



Gebäude des ehemaligen Schafstall



Gebäude des ehemaligen Wohnhauses

5. Planverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Harztor hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt und aus den im Abschnitt 2.2. dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und ohne der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Harztor am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Harztor über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, ist der Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) am Ende des Verfahrens dem Landkreis Nordhausen anzuzeigen.

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

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

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 Landes- und Regionalplanungsebene

- Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor

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

7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 2 der Begründung

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

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch *keinen* rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation und dem vorhandenen Gebäudebestand wären Vorhaben im Bereich der Flurstücke 58/3 und 58/2 der Flur 4 Gemarkung Ilfeld nach § 34 BauGB (Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) zu beurteilen. Ob die beiden denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Pferdestalls und des ehemaligen Verwalterwohnhauses tatsächlich noch am Bebauungszusammenhang teilnehmen, bliebe jedoch der Einzelentscheidung und dem Ermessenspielraum der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Nordhausen vorbehalten.

Währenddessen sind die östlichen Flächen im räumlichen Geltungsbereich (Flurstücke 288/93 und 246/55 der Flur 4 Gemarkung Ilfeld) eher dem Außenbereich zuzuordnen und somit nach den harten Kriterien des § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen, obwohl dieser Bereich auch durch zahlreiche bauliche Anlagen (Nebengebäude, ehemalige Kläranlage sowie sonstige versiegelte Flächen und Zufahrten) geprägt war.

Um das seitens der Gemeinde Harztor beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel, zur Vorbereitung und planungsrechtlichen Sicherung der Aktivierung und Wieder-Inwertsetzung dieser relativ großen innerörtlichen Brache mit einer Größe von ca. 1,3 ha, realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

8.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Denkmalschutz:

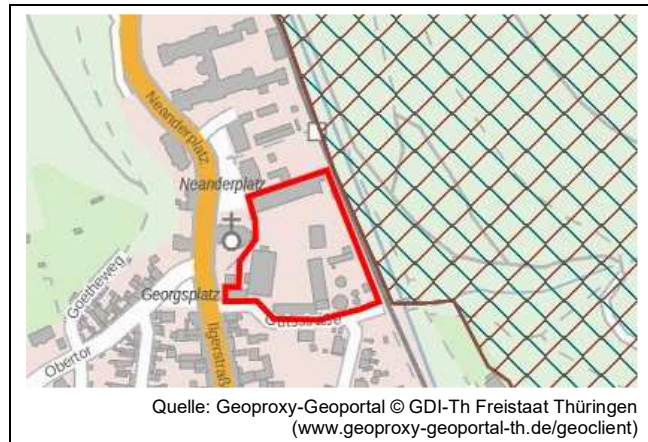
Der gesamte westliche Plangebietsteil (Flst. 58/2 und 58/3) ist als Denkmalensemble gemäß § 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) in der Fassung vom 07.01.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Thüringen, Nr. 1, 10.01.1992, S. 17 ff.) ausgewiesen, innerhalb dem darüber hinaus noch 6 Einzelobjekte (Gutshaus, Fachwerkwohnhaus 2 Scheunen und 2 Stallgebäude) als Einzel-Kulturdenkmal geschützt sind.

Naturschutz:

Die Flächen des Ortsteils Ilfeld der Gemeinde Harztor und damit auch das Plangebiet liegen innerhalb des seit 31.12.2010 ausgewiesenen Naturparks „Südharz“. Die Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes stehen der Naturparkverordnung jedoch nicht entgegen.

Östlich der das Plangebiet tangierenden Harzquerbahntrasse liegen das FFH-Gebiet „Beretal mit Seitentälern“ und das FFH und Vogelschutzgebiet „Südharz“, deren jeweilige Grenzen in diesem Bereich deckungsgleich sind.

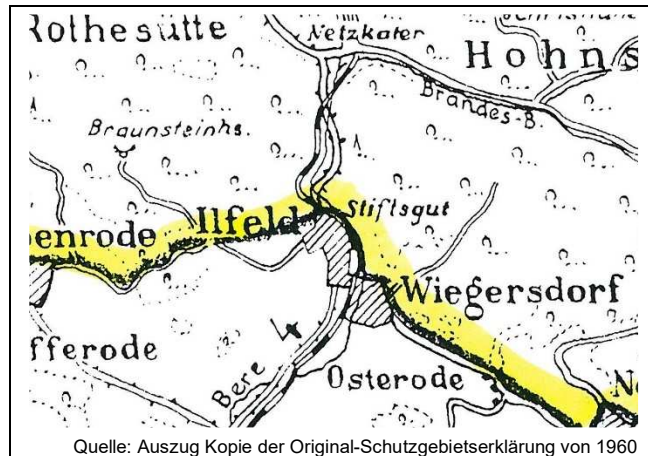
Eine erhebliche Beeinträchtigung der o.g. Schutzgebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann jedoch ausgeschlossen werden, da das Plangebiet bereits eine starke anthropogene Überprägung aufweist und die Nutzungsintensität nach erfolgter Revitalisierung die der direkt nördlich angrenzenden Flächen der Neanderklinik Harzwald, Hotel Am Kloster, etc. nicht überschreiten wird.



Die nebenstehende Abbildung ist ein Ausschnitt der Karte der Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet LSG „Südharz“ aus dem Jahr 1960 (Kartengrundlage M 1:100.000).

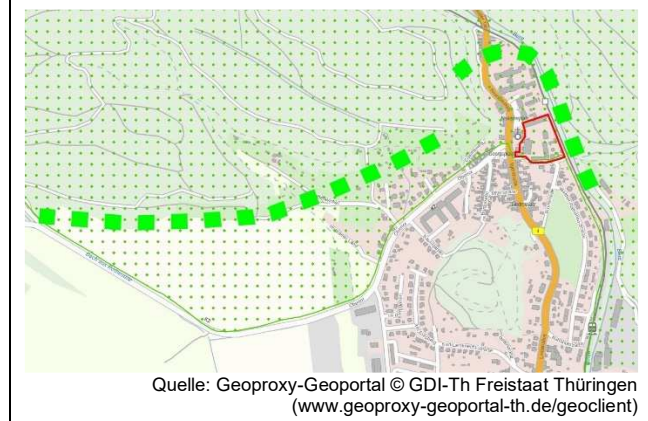
Daraus ist eindeutig zu erkennen, dass die LSG Grenze von Westen aus Richtung Appenrode kommend nicht entlang der Kreisstraße K 2, sondern nördlich davon, vermutlich entlang der Waldgrenze verläuft.

Darüber hinaus quert die LSG-Grenze nördlich der Ortslage von Ilfeld die B 4 kurz unterhalb (südlich) des Bahnübergangs der Harzquerbahn.



Im Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen sollte der Grenzverlauf aus der Karte der Original-LSG-Erklärung (1960) hinreichend genau, aber unverändert in das Datenbanksystem Thüringens digital eingepflegt werden. Aus dem nebenstehenden Kartenauszug ist ersichtlich, dass dieses qualitativ nicht hinreichend genau erfolgte.

Auf Grund der unterschiedlichen Kartenmaßstäbe, der äußerst unterschiedlichsten Qualität der Karteninhalte (hier insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsdarstellungen) und die planerisch fehlerhafte Übertragung in das Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ist davon auszugehen, dass der räumliche Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes außerhalb des LSG „Südharz“ liegt.



Da der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB liegt, würde hier aber auch der § 36 (8) des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts (ThürNatG) vom 30.07.2019 greifen, wonach:

„Flächen, die am 14. Januar 1999 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) oder im Bereich geltender Bebauungspläne oder Satzungen über Vorhaben- und Erschließungspläne liegen, sind nicht mehr Bestandteil der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Landschaftsschutzgebiete

.... Bestehen Zweifel über die Abgrenzung im Einzelfall, so gilt die Fläche als nicht betroffen.“

Nicht zuletzt wird darauf hingewiesen, dass es sich im konkreten Fall um ein gemäß § 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) ausgewiesenes städtebauliches Denkmalensemble handelt, innerhalb dem darüber hinaus noch 6 Einzelobjekte (Gutshaus, Fachwerkwohnhaus 2 Scheunen und 2 Stallgebäude) gemäß § 2 ThDSchG als Einzel-Kulturdenkmal geschützt sind.

Der Inwertsetzung und Revitalisierung dieses kulturhistorisch wertvollen Siedlungsbereiches unter zwingender Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben kann von sich heraus weder dem nachstehend noch einmal abgedruckten Text der Original-LSG-Erklärung von 1960 noch dem Inhalt des § 2 des damals zugrunde liegenden Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz) der DDR vom August 1954 entgegenstehen, in denen es heißt:

Text der Original-LSG-Erklärung von 1960:

- (1) *In Landschaftsschutzgebieten ist es nach § 2 Abs. 2 des NSchGes. unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten jeder Art dürfen nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung geplant und ausgeführt werden. Zu den Hoch- und Tiefbauten gehören insbesondere Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Ferienheime, Krankenhäuser, Wochenendhäuser, Lauben, Fabriken, Hochspannungsleitungen, Eisenbahnanlagen, Straßen, Kanäle, Talsperren, Sportanlagen und Meliorationsbauten (§ 2 Abs. 1 der 1. DB).*
- (2) *Gemäß § 2 Abs. 3 des NSchGes, ist es verboten, die Landschaft zu verunstalten und außerhalb der dafür freigegebenen Plätze zu zelten. Als eine Verunstaltung der Landschaft gilt z. B. das Abladen von Müll und Schutt an nicht dafür freigegebenen Plätzen und das Aufstellen störend wirkender Reklameschilder und Kioske (§ 2 Abs. 2 der 1. DB).*
- (3) *Wer den vorstehend bezeichneten Verboten zuwiderhandelt, wird gemäß § 18 des NSchGes. mit Gefängnis bis zu drei Jahren und mit Geldstrafe oder einer dieser Strafen bestraft, soweit nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine höhere Strafe verwirkt ist. Neben der Strafe können gemäß § 19 des NSchGes. bewegliche Sachen, die durch die Tat erlangt oder mit denen die Zuwiderhandlungen begangen wurden, ohne Rücksicht auf Eigentumsverhältnisse und sonstige Rechte Dritter eingezogen werden.*

Auszug Gesetz zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz) der DDR

§ 2 Landschaftsschutzgebiete

- (1) *Zu Landschaftsschutzgebieten können Landschaften oder Landschaftsteile erklärt werden, die besondere nationale Bedeutung haben, oder die besondere Eigenarten oder Schönheiten aufweisen und deshalb geeignet sind, der werktätigen Bevölkerung als Erholungsgebiete und Wanderziele zu dienen.*
- (2) *In den Landschaftsschutzgebieten ist es unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten jeder Art dürfen nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung errichtet werden.*
- (3) *In Landschaftsschutzgebieten ist es verboten,*
 - a) *die Landschaft zu verunstalten und*
 - b) *außerhalb der dafür freigegebenen Plätze zu zelten.*
- (4) *Für Waldungen in der Umgebung größerer Städte und Parkanlagen können durch die „Zentrale Naturschutzverwaltung besondere Maßnahmen des Landschaftsschutzes angeordnet werden.*

Trinkwasserschutz:

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, für zahlreiche Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt mit den Beschlüssen des Kreistages Nordhausen Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und der 1. Ergänzung Nr. 62-14/76 vom 25.04.1985 i. V. m § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und § 106 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

In der Schutzzone III gelten die in den o. g. Beschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet galten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS-) sowie der RiStWag. Seit deren Inkrafttreten am 01.08.2017 gilt die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) (AWSV).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) stehen dem Inhalt der o.a. Trinkwasserschutzgebietsvorgaben nicht entgegen.

In der Nordostecke des Plangebietes wurde ein kleiner Bereich des im Übrigen angrenzend liegenden Überschwemmungsgebietes der Bere, gemäß der derzeit gültigen Rechtsverordnung vom 01.10.2009, nachrichtlich übernommen und der betroffene Bereich als „von der Bebauung freizuhalten“ dargestellt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt.

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

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Gemäß den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentren Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP- Grundsatz 2.4.1).

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (LEP - Grundsatz 2.4.2).

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor sollen die notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Revitalisierung der brachgefallenen Flächen des ehemaligen Stiftsguts in Ilfeld geschaffen und somit eine geordnete Wiederinwertsetzung dieses Standortes gesichert werden. Der Standort ist voll erschlossen und hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Damit entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben der Landesplanung.

Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen (RP-NT 2012)

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.

Der Gemeinde Harztor wurden im Regionalplan Nordthüringen keine zentralörtlichen Funktionen und Schwerpunktaufgaben zugeordnet, obwohl die Gemeinde im Versorgungskern alle Ausstattungsmerkmale eines Grundzentrums aufweist. In einem Schreiben des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom Januar 2017 wurde Harztor die strukturelle Ausstattung zur Erfüllung der Funktionen eines zentralen Ortes bestätigt.

Die Grundversorgungsaufgabe sollen jedoch gemäß Grundsatz G 1-8 des RP-NT 2012 durch das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Nordhausen erfüllt werden, dessen Grundversorgungsbereich die Gemeinde Harztor zugeordnet ist.

Künftig soll die Zuordnung der zentralörtlichen Funktionen für die Gemeinden im Landesentwicklungsprogramm erfolgen.

Die Größe und die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) zur Revitalisierung dieser innerörtlichen Brachfläche, welche vollständig als Denkmalensemble ausgewiesen ist und darüber hinaus auch aus sechs Einzeldenkmälern besteht, stehen dem o.g. Grundsatz nicht entgegen. Das trifft auch für die Verlagerung des bisherigen Standortes der Grundschule in Ilfeld von der Schröterstraße in das Plangebiet des B-Planes Nr. 18 zu.

Beim bisherigen Gebäude in der Schröterstraße, in dem die Grundschule derzeit untergebracht ist, handelt es sich um das ehemalige Gymnasium der Gemeinde. Dieses Gebäude ist nach der Schließung des Gymnasiums nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Darüber hinaus ist der notwendige Sanierungsaufwand wirtschaftlich auch nicht mehr zu vertreten. Aus diesem Grund plant der Landkreis Nordhausen die Verlagerung der Grundschule an den Standort des Denkmalensembles im Plangebiet des B-Planes Nr. 18.

Das gesamte Vorhaben steht in Übereinstimmung mit der Schulnetzplanung des Landkreises Nordhausen.

Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) trägt zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Grundsatz G 2-1) bei, da er als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB den allgemeinen raumordnerischen Vorgaben zur Revitalisierung des Siedlungskerns, zur Nachnutzung von Brach- bzw. Konversionsflächen, zur Erhöhung der Flächenproduktivität sowie zur Verbesserung der Infrastrukturreffizienz beiträgt.

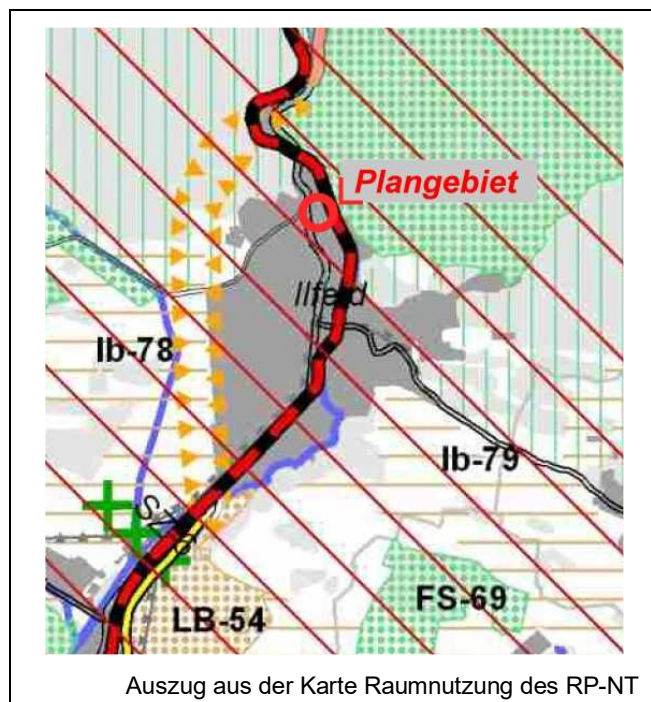
Für das Plangebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da sie innerhalb der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche liegt.

Alle Flächen der Gemarkung Ilfeld – damit auch das Plangebiet – liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Südharz (G 4-21).

Da die geplante Revitalisierung dieser städtebaulichen Brache zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes führen wird, führt das unweigerlich auch zur Stärkung des Potenzials für Tourismus und Erholung.

Zwischen dem Plangebiet und dem westlich davon ausgewiesenen Vorranggebietes für Freiraumsicherung FS 63 „Sophienhof / Gräfenthal“ verläuft die Trasse der Harzquerbahn.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Vorranggebietes für Freiraumsicherung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann jedoch ausgeschlossen werden, da das Plangebiet bereits eine starke anthropogene Überprägung aufweist und die Nutzungsintensität nach erfolgter Revitalisierung die der direkt nördlich angrenzenden Flächen der Neanderklinik Harzwald, Hotel Am Kloster, etc. nicht überschreiten wird.



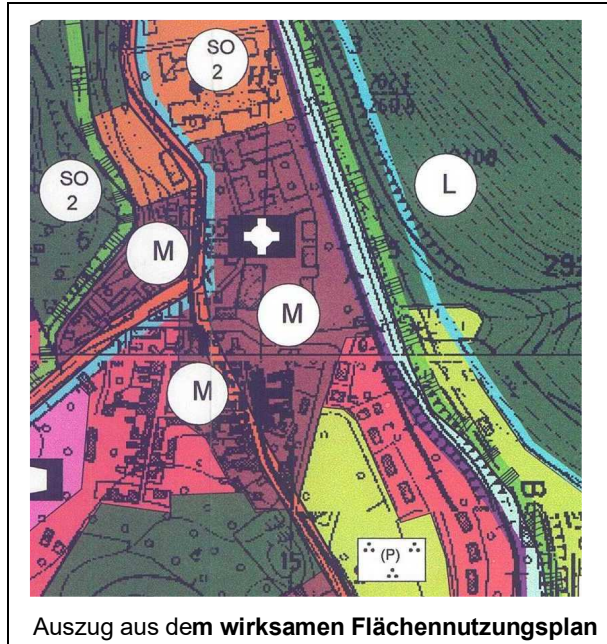
Die Gemeinde Harztor geht aus den genannten Gründen davon aus, dass der Inhalt des in Rede stehenden Bauleitplans nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich in Übereinstimmung steht und sie somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

8.4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor

Die Gemeinde Harztor besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in welchem das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) setzt im räumlichen Geltungsbereich ein „Mischgebiet“ (MI) fest.

Damit lassen sich gemäß § 8 (2) BauGB die Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes aus der Darstellung (gemischte Baufläche „M“) des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln.



8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Harztor

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

Bereits im Kurentwicklungsplan aus dem Jahr 1996 (Verfasser Architekten- und Ingenieurgruppe Erfurt & Partner GmbH) gab es Nutzungs- und Gestaltungsempfehlungen für den Georgsplatz mit Kirche und dem gesamten Stiftsgelände, die mit dem heutigen Konzept grundsätzlich übereinstimmen.

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann seitens der Gemeinde Harztor davon ausgegangen werden, dass die Belange der benachbarten Gemeinden durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) nicht berührt werden.

9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB

9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert.

Dieses erfolgte, um die künftige Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden zu orientieren und eine Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu reduzieren. Gleichzeitig dient es der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale. Darüber hinaus kann das notwendige Bauleitplanverfahren zügig (beschleunigt) durchgeführt werden.

Die Gemeinde Harztor möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer innerörtlichen Brachfläche in der Ortslage Ilfeld durch die Revitalisierung des ehemaligen Stiftgutes schaffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a BauGB, weil:

- das städtebauliche Ziel klar auf die Revitalisierung einer städtebaulichen Brache ausgerichtet ist,
- im konkreten Planfall schon allein durch die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes von ca. 13.000 m² die mögliche in Anspruch zu nehmende Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO deutlich unter dem Wert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB bleibt (siehe dazu auch die Tabelle unter Pkt. 14. der Begründung),
- der Standort bereits vollständig erschlossen ist,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8. i.V.m. 18.7. der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- das Planvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Thüringen (ThürUVPG) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist,
- somit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt.
- es keine Anhaltspunkte gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die südwestlich des Plangebietes, im Bereich des Kohnsteins angesiedelte Firma Austin Powder Germany GmbH, Kohnsteinweg 1, 99734 Harztor, betreibt einen Betrieb, der mit Sprengstoffen arbeitet. Zu dieser Anlage ist ein Schutzabstand für Wohnnutzungen von 1.000 m einzuhalten. Der Standort befindet sich in einem Anstand von ca. 4.900 m zum Plangebiet, dazwischen befinden sich die Gebäude der Ortslage Niedersachsen sowie das Bergmassiv des Mühlbergs. Eine Betroffenheit der Planung durch den Störfallbetrieb kann somit ausgeschlossen werden.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht Gemeinde Harztor die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- durch den Gemeinderat der Gemeinde Harztor der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) gefasst und damit das erforderliche beschleunigte Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB Baugesetzbuches eingeleitet,
- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie,
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und ohne der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Harztor am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Harztor über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, ist der Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) am Ende des Verfahrens der Kommunalaufsicht des Landkreises Nordhausen anzuzeigen.

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

10. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor (Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)).

| Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB | Betroffenheit durch Festsetzung | | | | Bemerkung |
|--|---|---------|---------|---------|---|
| | Belang | positiv | neutral | negativ | |
| Nr. 1 | die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, | x | | | Umnutzung eines Teils ehemaliger Stallgebäude zu barrierefreiem Wohnen |
| Nr. 2 | die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, | x | | | Revitalisierung einer innerörtlichen Brachfläche mit dem Ziel der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, in zentrumsnaher Lage |

| | | | | | |
|---------|---|---|---|--|--|
| Nr. 3 | die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, | x | | | <i>Errichtung Grundschule, Kita, einer Sport- und Mehrzweckhalle und einer Tagespflegestation</i> |
| Nr. 4 | die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, | x | | | <i>Revitalisierung einer derzeitigen Brachfläche innerhalb der Ortslage von Ilfeld</i> |
| Nr. 5 | die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes | x | | | Revitalisierung einer städtebaulichen Brache (gesamtes Plangebiet) zur Aufwertung des Ortsbildes Ilfeld unter Berücksichtigung denkmalgeschützter Gebäude sowie Gebäudeensembles |
| Nr. 6 | die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge, | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 7 | die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere | | x | | Planung dient der baulichen Verdichtung eines bereits anthropogen in Anspruch genommenen Gebietes Innenentwicklung vor Außenentwicklung) |
| 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 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes | | x | | <i>Das Plangebiet liegt außerhalb des FFH Gebietes „Bereital mit Seitentälern“</i> |
| Nr. 7 c | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 7 d | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 7 e | die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 7 f | die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 7 g | die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes | | x | | <i>Beachtung der Vorgaben aufgrund der Lage in der TWSZ III</i> |
| Nr. 7 h | die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 7 i | die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d | | x | | |
| Nr. 7 j | unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, | | | | <i>nicht betroffen</i> |

| | | | | | |
|---------|--|---|--|--|---|
| Nr. 8 a | die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 8 b | der Land- und Forstwirtschaft, | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 8 c | der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen | x | | | <i>Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung von einer Grundschule, Kindergarten und Tagespflege, sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben</i> |
| Nr. 8 d | des Post- und Telekommunikationswesens, | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 8 e | der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 8 f | sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 9 | die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 10 | die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften, | | | | <i>nicht betroffen</i> |
| Nr. 11 | die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, | X | | | <i>kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden</i> |
| Nr. 12 | die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes, und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden | | | | <i>Ü-Gebiet der Bere im äußersten nordöstlichen Randbereich</i> |
| Nr. 13 | die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung | | | | <i>nicht betroffen</i> |

Durch die in räumlicher Nähe liegende B4 können im Plangebiet nach überschlägiger Rechnung Lärmimmissionen verursacht werden, die über den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1 liegen. Da es sich beim westlichen Plangebietsbereich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan handelt, hat das zur Konsequenz, dass geplante Bauvorhaben die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zunächst erst einmal beachten müssen und sich dann – im Übrigen – gemäß § 34 (1) BauGB einfügen müssen. Die Einhaltung der Lärmimmissionswerte sind zu diesem Zeitpunkt entsprechend nachzuweisen.

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

11. Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Verkehrslärm nicht unerheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemero-phile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Generell gilt weiterhin:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

12. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld)

12.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Die Gemeinde Harztor beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld), die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung des seitens der Klosterkammer erarbeiteten und dem Gemeinderat bereits vorgestellten, künftigen Nutzungskonzepts (Kindertagesstätte, Schule, mobile und stationäre Pflegeeinrichtungen, barrierefreies Wohnen, Fremdenbeherbergung etc.) für die Revitalisierung dieses zentral gelegenen, städtebaulich bedeutsamen Denkmalensembles zu schaffen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, den Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum im Plangebiet zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen.

Da die bauliche Gesamtanlage der ehemaligen Gutsanlage der Klosterschule Ilfeld (also fast das gesamte Plangebiet) gemäß § 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) als Denkmalensemble ausgewiesen ist und darüber hinaus auch 6 Einzelobjekte gemäß § 2 ThDSchG als Einzel-Kulturdenkmal geschützt sind, übt die Gemeinde Harztor bei den Festsetzungen auch eine gewisse planerische Zurückhaltung aus, um mit den höherrangigen Denkmalschutzvorgaben, die bei jedem Vorhaben im Plangebiet zu beachten sind, nicht in Konflikt zu kommen.

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

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Stiftsgut Ilfeld“ (OT Ilfeld) der Gemeinde Harztor besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 1,3 ha und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist (zur räumlichen Lage des Plangebietes siehe auch Pkt. 4. der Begründung).

Das Plangebiet umfasst die südlichen Flächen des ehemaligen Stiftsguts in der Flur 4 der Gemarkung Ilfeld mit den Flurstücken 58/2, 58/3, 288/93 und 246/55 mit den denkmalgeschützten, jedoch leer stehenden Stallgebäude, Verwalter-Wohnhaus, Scheune, Pferdestall, Wohnhaus und Schafstall sowie deren Nebengebäude und Anbauten.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

- im Süden durch die Gutsstraße
- im Westen vom Platz um die Georg Marienkirche,
- im Norden durch die Anlagen des Hotels „Am Kloster“ sowie
- im Osten von der Streckenführung der Harzer Schmalspurbahn.

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

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

12.1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Primäres Ziel ist es, das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung des seitens der Klosterkammer erarbeiteten und dem Gemeinderat bereits vorgestellten, künftigen Nutzungskonzepts (Kindertagesstätte, Schule, mobile und stationäre Pflegeeinrichtungen, barrierefreies Wohnen, Fremdenbeherbergung etc.) zu schaffen.

Um aber auch für weitere künftige, standortverträgliche Nutzungen einen gewissen städtebaulichen Gestaltungsspielraum zu schaffen, sollen als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Insbesondere im Hinblick auf die vorhandene bauliche Struktur, der Lage im Ort und in der Trinkwasserschutzzone III wurden sowohl Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO als auch Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO in den festgesetzten Mischgebieten (MI₁) und (MI₂) ausgeschlossen.

Um dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und gleichzeitig einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit der innerörtlichen Bauflächen und dem Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Darüber hinaus erfolgte im festgesetzten Mischgebiet (MI₂) die Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude von 8 m, um in dem Bereich des Plangebietes außerhalb des Denkmalensembles die maximale Höhe der künftigen Gebäude zu begrenzen.

Gemäß § 31 (3) BauGB erfüllt der Bebauungsplan im Teil des festgesetzten Mischgebietes (MI₁) nicht die Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplanes, da dort gemäß § 30 (1) i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO keine Höhenfestsetzung erfolgte.

Es ist seitens der Gemeinde Harztor ausdrücklich auch so beabsichtigt, im Bereich des nachrichtlich übernommenen Denkmalensembles einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen und wird wie folgt begründet:

Diese Vorgehensweise hat zur Konsequenz, dass

- geplante Bauvorhaben die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zunächst erst einmal beachten müssen und sich dann – im Übrigen – gemäß § 34 (1) BauGB „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.“
- die Möglichkeit eines Genehmigungsverfahren zur Errichtung von Vorhaben ausgeschlossen ist und damit auch die Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann.

Eine Gemeinde kann in einem Bebauungsplan nur Festsetzungen treffen, die städtebaulich erforderlich sind. Die Gemeinde Harztor sieht im konkreten Fall keine Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Höhe baulicher Anlagen, die über das Einfügungsgebot nach § 34 (1) BauGB hinaus geht.

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

Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurde durch Baulinien und durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Dabei wurden Baulinien entlang von Fassaden vorhandener, denkmalgeschützter Gebäude festgesetzt, die nach außen, in den öffentlichen Raum wirken.

Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um dem Aspekt der städtebaulichen Wirkung der denkmalgeschützten Bausubstanz in den öffentlichen Raum entsprechend Rechnung zu tragen. Darüber hinaus gehende denkmalschutzrechtliche Einzelentscheidungen auf der Ebene der vorhabenbezogenen Einzelgenehmigungen bleiben davon unberührt. Alles was in, an und in räumlicher Nähe zu den Einzeldenkmalen baulich erfolgen soll (so auch ein u.U. erforderlicher Abriss), bedarf – unabhängig von der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche – im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Im konkreten Fall wurde die denkmalschutzrechtliche Zustimmung eines möglichen Abrisses des denkmalgeschützten Objektes Gutsstraße 1 bereits unter Auflagen in Aussicht gestellt.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte, um den Bauherren und Architekten im Übrigen einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Ergänzung baulicher Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird. Aber auch hier gilt, dass darüber hinaus gehende denkmalschutzrechtliche Einzelentscheidungen auf der Ebene der vorhabenbezogenen Einzelgenehmigungen davon unberührt bleiben.

Sowohl die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde als auch die Denkmalfachbehörde sind im gesamten bisherigen Planverfahren einbezogen und beteiligt worden. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises stellt die getroffenen Festsetzung im B-Plan (hier insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen) grundsätzlich nicht in Frage und äußert sich in ihrer 1. Stellungnahme vom 23.07.2019 im Planverfahren wie folgt (auszugsweise):

„... Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung dieses verbindlichen Bauleitplanes Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zwar einbezogen werden, jedoch wird damit der Gemeinde Harztor selbst keine denkmalschutzrechtliche Regelungskompetenz verliehen.

Verfolgt wird das Ziel, investitionssichere, wirtschaftlich tragbare, städtebaulich geordnete und zukunftsorientierte Rahmenbedingungen zum Erhalt dieses für die Gemeinde wichtigen Denkmalensembles zu schaffen (Begründung Seite 5). Ziel von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist, nutzungsbedingte Beeinträchtigungen von Baudenkmalen und Ensembles abzuwehren oder zu mindern. Um die Umsetzung beider Ziele nicht zu gefährden, ist der dringend notwendige denkmalfachliche Abstimmungsprozess, sowohl zum Nutzungskonzept als auch zur anschließenden Bauplanung, nach Beendigung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens und vor Beginn des baurechtlichen / denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens, zügig fortzusetzen ...“

Die Gemeinde stellt den planungsrechtlichen Rang der landesrechtlichen Belange des Denkmalschutzes nicht in Frage. Der o.a. Vorgehensweise wird seitens der Gemeinde Harztor und des Grundstückseigentümers deshalb auch ausdrücklich zugestimmt.

Beim o.a. denkmalfachlichen Abstimmungsprozess im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geht es auch nicht darum, dass die festgesetzte Bebaubarkeit im Plangebiet in Frage gestellt werden kann, sondern dass die noch vorhandene Denkmalsubstanz wieder einer wirtschaftlich tragbaren, städtebaulich geordneten, sinnvollen Nutzung zugeführt wird und dabei nutzungsbedingte Beeinträchtigungen von Baudenkmalen und Ensembles vermieden oder gemindert werden.

Dieses kann aber nur auf der konkreten Baugenehmigungsebene erfolgen, weil ein Bebauungsplan das nicht leisten kann.

In ihrer 2. Stellungnahme im Planverfahren vom 18.09.2020 stimmt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises dem überarbeiteten B-Plan entsprechend auch zu:

„Denkmalschutzrechtliche Belange fanden in zeichnerischer und textlicher Form (Festsetzungen) i. o.g. B-Plan ausreichend Berücksichtigung.“

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

Im Süden des Plangebietes wurde der Teil der Straßenverkehrsfläche, der in das Flurstück 58/3 hineinragt, auch als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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

Innerhalb der festgesetzten Mischgebietsflächen (MI₁ und MI₂) sind je 500 m² neu in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen neu überdeckt werden, mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ziel ist es, eine die Durchgrünung des Plangebietes städtebaulich verträglich zu verbessern und damit insbesondere das Angebot an Lebensräumen für Insekten und Singvögel zu erweitern. Es bleibt dem Grundstückseigentümer natürlich vorbehalten, darüber hinaus gehende Gehölzpflanzungen vorzunehmen, um die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu erhöhen. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind als private Grünflächen zu gestalten und zu pflegen.

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

12.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6), (6a) BauGB)

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

Das gesamte Plangebiet ist als Denkmalensemble gemäß § 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) in der Fassung vom 07.01.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Thüringen, Nr. 1, 10.01.1992, S. 17 ff.) ausgewiesen, innerhalb dem darüber hinaus noch 6 Einzelobjekte (Gutshaus, Fachwerkwohnhaus 2 Scheunen und 2 Stallgebäude) als Einzel-Kulturdenkmal geschützt sind.

In der Nordostecke des Plangebietes wurde ein kleiner Bereich des im Übrigen angrenzend liegenden Überschwemmungsgebietes der Bere, gemäß der derzeit gültigen Rechtsverordnung vom 01.10.2009, nachrichtlich übernommen und der betroffene Bereich als „von der Bebauung freizuhalten“ dargestellt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt.

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

12.3. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

Die Aufnahme von Hinweisen erfolgte zu folgenden Belangen:

- Baulicher Denkmalschutz
- Archäologische Bodenfunde
- Munitionsfunde/ Kampfmittel
- Altlastverdachtsflächen
- Leitungen
- Belange des Natur- und Artenschutzes
- Geologischen Verhältnisse und Belange
- Planunterlage.

13. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die kommunale Straße „Gutsstraße“. Im Süden des Plangebietes wurde deshalb auch der Teil der Straßenverkehrsfläche der „Gutsstraße“, der in das Flurstück 58/3 hineinragt, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus ist der nördliche Teil des Plangebietes über den öffentlichen Parkplatz vor der Neanderklinik Harzwald und des Hotels Am Kloster verkehrlich erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das öffentliche Wassernetz des Wasserverbandes Nordhausen sichergestellt.

Die Löschwassergrundversorgung des Plangebietes (48 m³/h für 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405) kann durch das Netz des Wasserverbandes Nordhausen (siehe Stellungnahme vom 30.06.2020) sichergestellt werden.

Die entstehenden Abwässer im Plangebiet können in das zentrale Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes „Südharz“ eingeleitet werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf den Grundstücken im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern.

Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser die Voraussetzungen des § 2 der Thüringer Niederschlagswasserverordnung erfüllt und breitflächig versickert werden kann, bedarf es für die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

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

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

| Nutzungsart | | Fläche | Anteil (%) |
|---|------------|-----------------------------|-----------------|
| Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO | ca. | 12.985 m ² | = 99,8 % |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | ca. | 20 m ² | = 0,2 % |
| Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches: | ca. | 13.005 m² | = 100,0% |

15. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

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

16. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, November 2020