



Gemeinde Harztor

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen)

Verfahrensstand:

Begründung zum Rechtsplan

§ 9 (8) BauGB

Harztor November 2021

Präambel

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: [Satzungsbeschluss November 2021](#)

Gemeinde:

Gemeinde Harztor
Ilgerstraße 23
99768 Harztor

Ansprechpartner:

Bauamt Gemeinde Harztor
Frau Walther
Tel.: 036331 / 37375
E-Mail: bauamt@harztor.de

Planungsbüro:

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

Ansprechpartner:

Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor	3
2.	Vorbemerkung sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	3
3.	Begriffsdefinitionen	4
4.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	4
5.	Inhalt der Planunterlagen	4
6.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	5
7.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	5
7.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	5
7.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	6
7.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor	7
7.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Gemeinde Harztor	8
7.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	8
8.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB	8
9.	Durchführung des Planverfahren nach § 13a BauGB	10
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB	10
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	13
12.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	13
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (gem. § 9 (7) BauGB)	13
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	14
12.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	15
12.4.	Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	15
12.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	15
12.6.	Nachrichtliche Übernahmen	15
13.	Erschließung	16
14.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	17
15.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	17
16.	Planverfasser	17

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** Einzelfallprüfung eines Vorhabens gem. Anlage 1 Pkt. 5.4 ThürUVPG i.V.m.§ 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG (UVP – Vorprüfung) zur Festsetzung einer neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor
- Anlage 2:** Artenschutzfachbeitrag (saP) zum Bebauungsplan Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor (Stand: November 2021; Verfasser: Landschaftsplanungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen)

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor

Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Harztor lebten mit Stand vom 31. Dezember 2019 insgesamt 7.577 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 10.938 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Gemeinde Harztor wurde ursprünglich 01.01.2012 als Landgemeinde durch Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Gemeinden Ilfeld und Niedersachswerfen gebildet.

Mit Auflösung der Verwaltungsgemeinschaft "Hohnstein/ Südharz" und ihren Mitgliedsgemeinden entstand am 01.07.2018 die neue Landgemeinde Harztor in ihrer heutigen Gebietsabgrenzung durch Zusammenschluss der Orte Harztor, Neustadt, Herrmannsacker und Harzungen.

Der Gemeinde Harztor sind im Regionalplan Nordthüringen (RP – NT) aus dem Jahre 2012 keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden, 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. Künftig erfolgt die Zuordnung zentralörtlicher Funktionen im Landesentwicklungsprogramm.

Lage der Gemeinde Harztor im Raum

Das Gemeindegebiet 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.

Der Siedlungskörper des Ortsteils Niedersachswerfen, in welchem sich das Plangebiet befindet, 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 an der Harzquerbahnlinie.

Die Gemeinde Harztor grenzt

- im Norden an die Stadt Oberharz am Brocken
- im Osten an die Gemeinde Südharz
- im Süden an die Stadt Nordhausen
- im Westen an die Stadt Ellrich an.

2. Vorbemerkung sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Gemeinde Harztor plant, im zentralen Bereich der Ortslage (Quartier Albertstraße / Nordhäuserstraße) in Niedersachswerfen einen Standort für 5 Einfamilienwohnhäuser zu entwickeln. Auf Grund der konkreten Nachfrage nach etwas größeren Grundstücken zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern möchte die Gemeinde dafür ein Angebot schaffen, um diese Bauherrn langfristig als Einwohner an die Gemeinde zu binden und somit der Gefahr weiterer Abwanderungen aktiv entgegenzusteuern. Aus diesem Grund soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes mitten im Ort, im Ortskern am Riesenhaupt / westlich der Nordhäuser Straße die geordnete städtebauliche Entwicklung eines kleinen Einfamilienwohnhausstandortes vorbereitet und gesichert werden.

Die Flächen des in Rede stehenden Bebauungsplanes stellen derzeit Brachflächen u.a. mit leerstehende bauliche Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei im Norden des Plangebietes dar. Ziel ist es, diese Flächen durch Rückbau und städtebaulich geordnete Nachnutzung zu revitalisieren und den Bereich damit städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten. Die Entwicklung des Wohnstandortes begründet keine Neuinanspruchnahme, insbesondere landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB und das Ausufern der Ortslage in den Außenbereich hinein.

Auf einer Teilfläche im westlichen Bereich des Plangebietes hatte die ehemalige Gemeinde Niedersachswerfen im Jahr 1999 einmal begonnen, einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Nr. 01 „Am Riesenhaupt“) aufzustellen, aber dieses Planverfahren nicht zu Ende geführt. Dieser wurde jedoch nicht bis zur Rechtskraft geführt. Die Gemeinde Harztor verfolgt heute für diesen Bereich andere städtebauliche Ziele.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Standort innerhalb der Ortslage handelt, wird aus Sicht der Gemeinde Harztor mit der Planung dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Gemeinde Harztor hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) im einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Harztor hat aus den dargelegten Gründen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) gefasst und damit das erforderliche Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) wird im Folgenden auch als „**Bebauungsplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Harztor als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von 10.035 m². Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Niedersachswerfen, westlich der Bundesstraße B4. Ein Bahnhof der Harzquerbahn sowie ein Bushalteplatz des Regionalverkehrs befinden sich in räumlicher Nähe, nordöstlich des Plangebietes. Direkt nördlich und südlich schließt sich an das Plangebiet die Wohnbebauung der Ortslage an. Im Westen befindet sich eine Kindertagesstätte.

5. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerischen Festsetzungen,
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung,
 - Teil 3 – textliche Festsetzungen,
 - Teil 4 – Hinweisen,
 - Teil 5 – Verfahrensvermerken
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- Anlage 1 :Einzelfallprüfung eines Vorhabens gem. Anlage 1 Pkt. 5.4 ThürUVPG i.V.m.§ 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG (UVP – Vorprüfung) zur Festsetzung einer neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor

Für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde ein Auszug aus der amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000 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.

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

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 zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (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)
- [Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung \(ThürVersVO\)](#)

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan Niedersachswerfen

7. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für das in Rede stehende Plangebiet gibt es noch *keinen* rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche. Bedingt durch ihre Größe erfüllt sie jedoch nicht die Kriterien einer sogenannten „Baulücke“ innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB.

Obwohl das Plangebiet augenscheinlich von innerörtlichen Erschließungsstraßen und prägenden baulichen Nutzungen umgeben ist, ist es derzeit planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 (4 CN 9 /14) Kriterien vorgegeben, die bei der Inanspruchnahme des Planungsinstruments eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB beachtet werden müssen. Die „Innenentwicklung“ i. S. des § 13a BauGB endet danach grundsätzlich dort, wo auch der Siedlungsbereich einer Gemeinde tatsächlich endet (keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzenden klassischen Außenbereichsfläche).

Es dürfen demnach keine Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die auf den Außenbereich zugreifen und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein verschieben. Vor diesem Hintergrund ist der Planfall des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor städtebaulich anders zu bewerten, da es sich hier primär um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die im Übrigen vom eigentlichen Siedlungskörper der Gemeinde Harztor umgeben ist.

Es erfolgt keine Siedlungsentwicklung nach „außen“. Zur Einhaltung der übrigen Voraussetzungen für ein Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird auf den Inhalt des Abschnitts 8 in der nachfolgenden Begründung verwiesen.

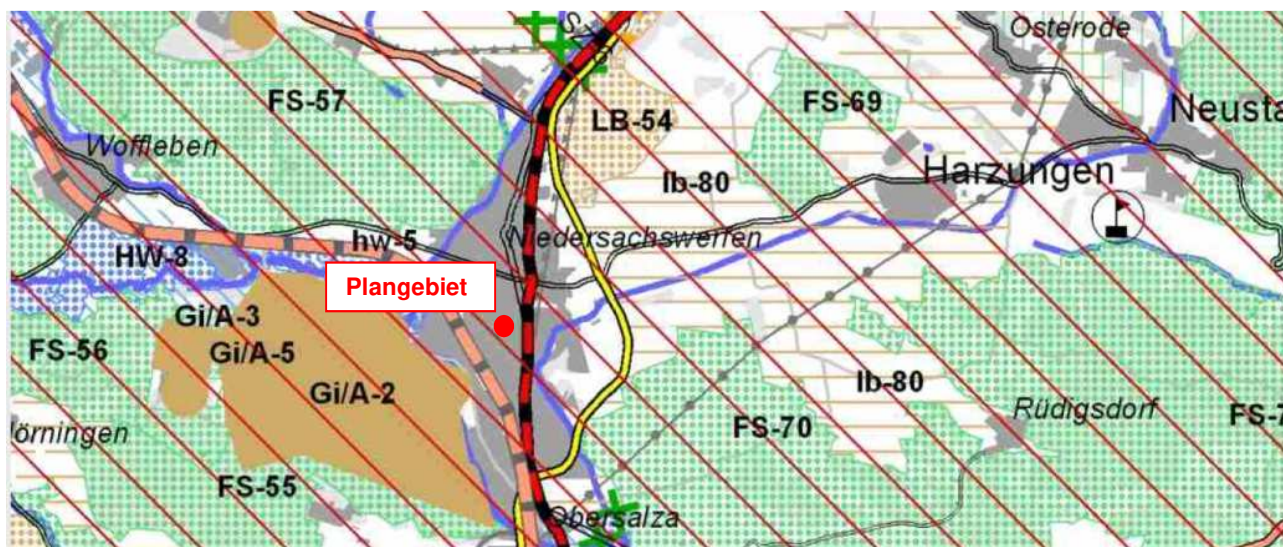
Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind dann die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei den weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen (§ 30 BauGB).



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

Die Gemeinde Harztor liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplans Nordthüringen (RPNT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Der Gemeinde Harztor sind im Regionalplan Nordthüringen (RP – NT) bislang keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden, obwohl die Gemeinde im Versorgungskern alle Ausstattungsmerkmale eines Grundzentrums aufweist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Flächen ohne entgegenstehende raumordnerische Ziele oder Grundsätze.



Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich im Osten des Plangebietes die regional bedeutsame Schienenverbindung Z 3-1 Nordhausen – Ilfeld – Eisfelder Talmühle – (Wernigerode) / (Quedlinburg).

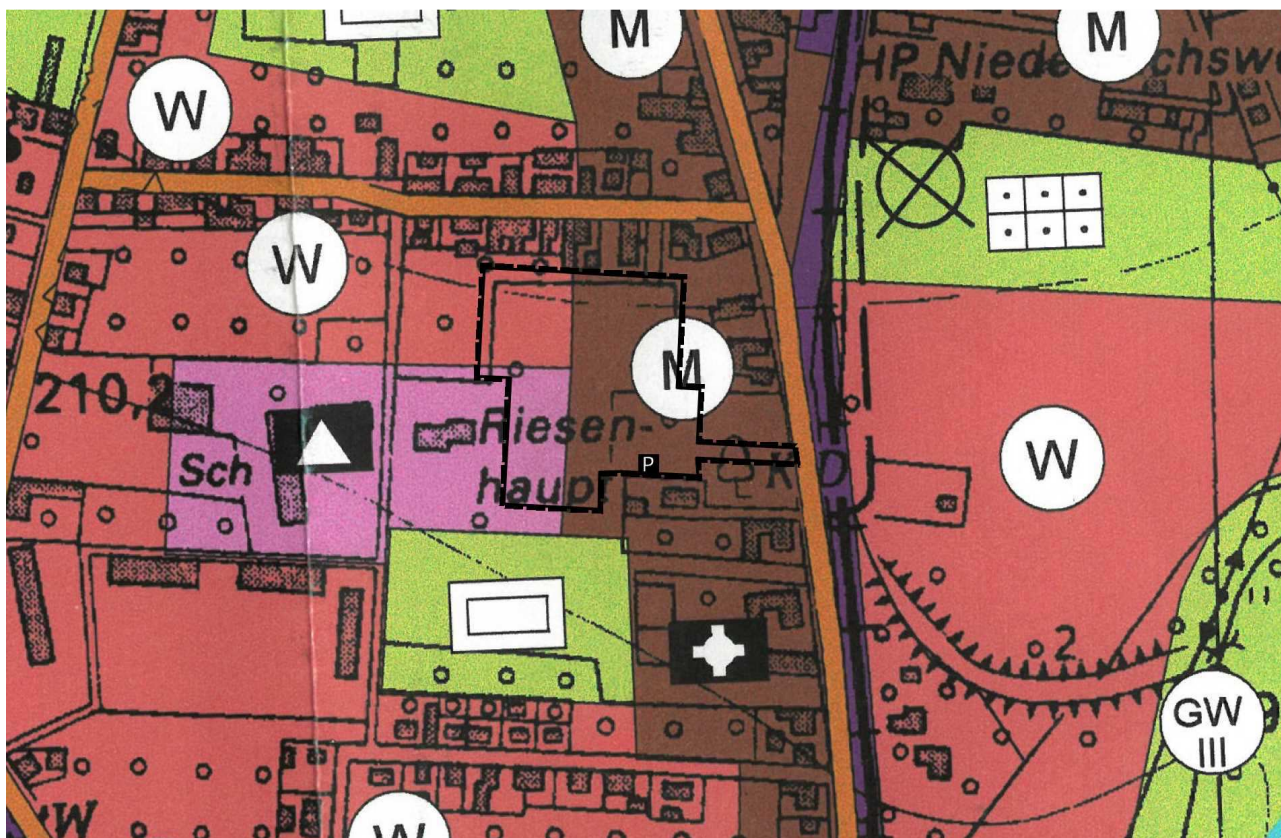
Das Plangebiet befindet sich westlich der regional bedeutsamen Schienenverbindung Z 3-1 Nordhausen–Ilfeld – Eisfelder Talmühle – (Wernigerode) / (Quedlinburg) und der Bundesstraße B 4.

Die Gemeinde Harztor geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt. Sie kommt somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nach.

7.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor

Die Gemeinde Harztor besitzt für den Ortsteil Niedersachswerfen einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung der Gemeinde Harztor darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Für das Plangebiet weist der Flächennutzungsplan im Osten eine gemischte Baufläche, im Nordwesten eine Wohnbaufläche, sowie im südöstlichen Randbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf aus. Bei der Gemeinbedarfsfläche handelt es sich um den Standort der kommunalen Kindertagesstätte „Wirbelwind“. Es ist der Darstellungsungenauigkeit auf der topografischen Kartengrundlage des Flächennutzungsplanes geschuldet, dass die Darstellung dieser Gemeinbedarfsfläche geringfügig über die Betriebsflächen der Kita hinausgehen, da eine Erweiterung nie beabsichtigt war.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und keine parzellenscharfe Darstellungen enthält, geht die Gemeinde Harztor davon aus, dass der Bebauungsplan im konkreten Fall aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Da es sich aber bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, könnte die Gemeinde Harztor – falls doch erforderlich – den Flächennutzungsplan am Ende des Planverfahrens zur Aufstellung des B-Planes auch auf dem Wege der Berichtigung anpassen.

Durch die insgesamt getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konfliktfreie „Einfügen“ des Wohnstandortes in die umliegende bauliche und Nutzungsstruktur geschaffen. Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert.

7.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Gemeinde Harztor

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

Für die in Rede stehenden Flächen befand sich im Jahr 1999 der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 in Aufstellung. Dieser wurde jedoch nicht bis zur Rechtskraft geführt. Die Gemeinde Harztor verfolgt heute für diesen Bereich andere städtebauliche Ziele.

7.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht berührt. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt.

7.6. Weitere übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

Maßnahmen für besondere Vorkehrungen im Bereich des Immissionsschutzes, des Altlastenverdachts, des Bergbaurechts und des baulichen Denkmalschutzes sind nicht erforderlich. Auf die Anzeigepflicht bei möglichen Kampfmittelfunden wurde im Pkt. 2 im Teil 4 auf dem Rechtsplan hingewiesen.

Im Umfeld des Plangebietes sind Reste einer hochmittelalterlichen Burganlage belegt, so dass im Zuge von Bodeneingriffen mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 – gerechnet werden muss. Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind uns mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit wir eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen können.

8. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das vereinfachte 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, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, da:

- an bereits vorhandene Erschließungsanlagen im Osten des Plangebietes effizient angebunden werden kann,
- ein innerörtlich gelegener städtebaulicher Bereich, welcher bereits planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet ist (FNP), für bauliche Nutzungen städtebaulich verträglich nachverdichtet werden kann,
- durch das Plangebiet keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzenden klassischen Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB) erfolgt,
- im konkreten Planfall die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB mit **tatsächlich 3.424 m²** nicht überschritten wird:

Größe räuml. Geltungsbereich:	10.035 m ²		
Allgemeine Wohngebietsfläche 1:	4.990 m ²	dav. Anteil. GRZ 0,4:	1.996 m ²
Allgemeine Wohngebietsfläche 2:	3.570 m ²	dav. Anteil. GRZ 0,4:	1.428 m ²
Gesamtsumme der GRZ-relevanten Fläche:			3.424 m²

- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) **nicht** UVP – pflichtig ist und auch **keine** „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVP (Anlage 2) durchzuführen ist; somit wird durch den in Rede stehenden Bebauungsplanes der Gemeinde Harztor keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet,
- es **keine** Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt,
- es **keine** Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Die geplante kommunale Straße beim Planvorhaben ist gemäß Pkt. 5.4 der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVP - Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVP) vorprüfpflichtig. Aus diesem Grunde erfolgte eine allgemeine Vorprüfung gem. § 7 UVP, die der Begründung in der Anlage 1 beigelegt ist.

Prüfung der UVP-Pflicht nach Landesrecht (ThürUVP)

Zur inneren Erschließung des Wohngebietes „Riesenhaupt“ ist der Ausbau einer kommunalen Straße erforderlich. Diese wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Beim Bau einer kommunalen Straße handelt es sich um ein Vorhaben gem. Pkt. 5.4 der Anlage 1 des ThürUVP.

Es ist eine allgemeine Vorprüfung gem. § 7 UVP erforderlich. Diese ist der Begründung in der Anlage 1 beigelegt und wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

„Im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVP ist festzustellen, dass bei dem Ausbau der neuen kommunalen Straßen zur Erschließung des Wohnstandortes am Riesenhaupt, in Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) nicht von erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu prüfen wären bzw. eine UVP - Pflicht des Vorhabens begründen.“

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Gemeinde Harztor die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- 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, abgesehen und § 4c nicht angewendet,
- von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen 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. Durchführung des Planverfahren nach § 13a BauGB

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor nach § 13a BauGB wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren, mit einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB, aber ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Da die Gemeinde Harztor über einen wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Niedersachswerfen verfügt, bedarf der Bebauungsplan nach erfolgtem Satzungsbeschluss keiner Plangenehmigung, muss aber gem. § 21 (3) ThürKO der Kommunalaufsicht des Landkreises Nordhausen angezeigt werden.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss anschließend durch die Gemeinde Harztor ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation und Planungsaufgabe ist insbesondere die Betroffenheit folgender Belange zu berücksichtigen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen *Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor*

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	Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum; Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch die Festsetzungen im Bebauungsplan
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		Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland auf bereits baulich geprägten Flächen. Schonender Umgang mit Boden.

Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
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		keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und 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				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens insbesondere des Mobilfunkausbaus,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, 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,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen				<i>Grünorderische Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes</i>

Schutzgebiete des Naturschutzrechtes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Das Naturdenkmal „Riesenhaupt“ befindet sich südlich der künftigen Wohngebietsstraße; wird aber vom Planvorhaben nicht berührt (die Vorbelastung der im Osten liegenden Bundesstraße B 4 ist wesentlich höher).

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes 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 verursacht, kann die Gemeinde Harztor gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch den Bebauungsplan keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

In der Anlage 2 zur Begründung befindet sich der Artenschutzfachbeitrag (saP) (Stand: November 2021; Verfasser: Landschaftsplanungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen).

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.

Das Plangebiet ist derzeit eine innerörtliche Brachfläche mit leerstehenden baulichen Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei, Ruderalflächen und partiellem Gehölzbestand.

Durch die umgebende, direkt angrenzende Quartiersrandbebauung (Albertstraße / Nordhäuserstraße) und den damit verbundenen Grundstücksnutzungen ist dieser Bereich anthropogen nicht unerheblich vorgeprägt.

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.

Dessen unbenommen gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (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 – Beschreibung der Festsetzungen

12.1. Räumlicher Geltungsbereich (gem. § 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Harztor dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 10.035 m² liegt zentral in der Ortsmitte von Niedersachswerfen und umfasst die Flurstücke Nr. 90/12, 88/10, 88/2, 88/13 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Niedersachswerfen. Es befindet sich in einer Höhenlage von ca. 212 m über NHN und stellt eine ebene Fläche dar.

Die Fläche stellt sich derzeit als eine innerörtliche Brachfläche (u.a. mit Resten leerstehender baulicher Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei) mit Ruderalflächen und partiellem Gehölzbestand dar.

Im Norden, Nordwesten, Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung der Ortslage von Niedersachswerfen. Im Westen befindet sich der Kindergarten des Ortsteiles.

Durch eine im Süden des Plangebietes verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche [mit einem Wendehammer nach RAST 06 im Norden](#) wird das Plangebiet an das klassifizierte Straßennetz (Bundesstraße B4 im Osten) angeschlossen.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde. Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug), auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemaßung zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

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

Als Art der baulichen Nutzung sind Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Geplant ist die Errichtung von 5 Wohnhäusern. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an der tatsächlichen baulichen Nutzung der sich nördlich, östlich und südlich angrenzenden Ortslagen von Niedersachswerfen, so dass keine städtebauliche Spannungen erzeugt werden.

Die Größe der vorgesehenen Grundstücke befindet sich in einem Bereich von mindestens 900 m² (im WA2) bis mindestens 2.000 m² (im WA1). Ziel dieser konkret festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen ist es, einerseits ein Angebot für einen vorhandenen Bedarf in der Gemeinde schaffen und andererseits einen bislang ungenutzten Quartiersinnenraum zwar einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, dabei aber die Verdichtung niedriger als im Quartiersrandbereich zu halten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet, der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) neben der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier GRZ 0,4) auch die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO für

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Gesamtgröße von GRZ 0,6 und nur in versickerungsoffener Bauweise (wie z.B. sandgeschlemmte Schotterdecke, Schotterrasen, Pflasterflächen mit einem Fugenanteil mit mehr als 25%) zugelassen.

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO auf Grund der Größe der Grundstücke ausgeschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topografisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in das Baugebiet, der Ortslage und den angrenzenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse (bis maximal II) und den damit verbundenen Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche am jeweils konkreten Einzelstandort.

Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

12.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten ein gewisses Maß zur Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise als Einzelhäuser erfolgte, um eine aufgelockerte bauliche Struktur zu erreichen.

12.4. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über eine kommunale Wohngebietsstraße an die Nordhäuser Straße (B 4) angebunden und verkehrstechnisch erschlossen.

Obwohl der ruhende Verkehr des Plangebietes vorrangig auf den Wohngrundstücken untergebracht werden soll, wurde eine Fläche als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt, um bei temporär befristet auftretenden höheren Bedarf auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Flächen für den ruhenden Verkehr anzubieten und den fließenden Verkehr nicht unnötig zu behindern.

12.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) der Gemeinde Harztor besteht gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (*Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung*).

Dessen ungeachtet erfolgen in den § 4 (1) bis § 4 (2) der Textlichen Festsetzungen grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze, sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet sollen dabei aber der Entscheidung des Grundstückseigentümers vorbehalten bleiben.

12.6. Nachrichtliche Übernahmen

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark Südharz; der Inhalt der Naturparkverordnung steht dem B-Plan jedoch nicht entgegen. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt auf der Planzeichnung.

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz teilte in seiner Stellungnahme vom 07.09.2021 mit, dass sich das gesamte Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes (WSG) „Zorgeaue“, festgesetzt durch Beschlüsse des Kreistages Nordhausen Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und 25.04.1985, befindet. Die Festsetzungsbeschlüsse wurden gemäß Art. 9 Abs. 1 Satz 1 Einigungsvertrag in heutiges Recht übergeleitet. Das Wasserschutzgebiet gilt gemäß § 79 Abs. 1 ThürWG und § 106 Abs. 1 WHG als Wasserschutzgebiet im Sinne des § 51 WHG und hat mit den ursprünglich festgelegten Verboten und Nutzungsbeschränkungen weiterhin Bestand.“

Weiter heißt es in der Stellungnahme:

„Die Planungsflächen befinden sich in einem sensiblen Teilbereich des Einzugsgebietes. Daher ist bereits jetzt darauf zu verweisen, dass hinsichtlich der baulichen Ausführung (z. B. Ausschluss einer Unterkellerung), der Abwasserentsorgung, des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen etc. mit Auflagen und erhöhten Anforderungen zu rechnen ist.“

Diese können nach § 52 (1) WHG durch behördliche Entscheidung festgesetzt werden, wenn anderenfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet wäre.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Riesenhaupt“ (OT Niedersachswerfen) werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Harztor keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt. Das Naturdenkmal „Riesenhaupt“ befindet sich südlich der künftigen Wohngebietsstraße; wird aber vom Planvorhaben nicht berührt.

13. Erschließung

Die geplanten Grundstücke im Plangebiet sollen – wie bereits dargelegt – durch eine neu zu bauende, kommunale Wohnstraße an das öffentliche Straßennetz (Nordhäuser Straße /B 4) angeschlossen werden.

Die Unterbringung des durch die Wohnnutzung verursachten ruhenden Verkehrs soll auf den Wohngrundstücken innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Der Abwasserzweckverband „Südharz“ teilte in seiner Stellungnahme vom 11.08.2021 mit, [...] „dass der vorhandene Schmutzwasseranschluss in der Nordhäuser Straße / B4 überwiegend nur der Erschließung des Flurstücks 88/13 (Nordhäuser Straße 27 - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes) dienen kann. Der Verband errichtet für das B-Plan-Gebiet einen weiteren Schmutzwasseranschluss an der nordöstlichen Grenze des Flurstück 83/66.“

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes (WSG) „Zorgeaue“ ist bei der Planung der Versickerung von Niederschlagswasser am Standort des Vorhabens die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO) vom 03.04.2002 (GVBl. S. 204) zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser in Schadstoffbereiche ist auszuschließen.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das technische Regelwerk DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wasserschutzgebieten“ (Stand: Januar 2016) zu beachten. Auf Grundlage einer Gefährdungsabschätzung können sich in Abhängigkeit vom Grad der Gefährdung des Schutzzweckes des Wasserschutzgebietes erhöhte Anforderungen an die bauliche Ausführung ergeben.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die diesbezüglichen Forderungen des DWA-Arbeitsblattes A-142 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten) und des Merkblattes ATV-DV\NK-M 146 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Regelungen gemäß § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) (AWSV), die durch An. 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Bei Straßenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet gelten die Forderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) Ausgabe 2016 (in der Fassung der Korrektur vom 27.01.2017 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau).

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellen-Schutzgebieten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Über die Erlebnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die untere Wasserbehörde.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der TEN Thüringer Energie Netze GmbH.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde Harztor sicher gestellt. Die Erarbeitung der Erschließungsplanung erfolgt derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im Schreiben des Ortsbrandmeisters der Gemeinde Harztor vom 25.11.2021 (siehe Verfahrensakte) heißt es zur Löschwasserversorgung:

„... die Löschwasserversorgung des geplanten Baugebietes Am Riesenhaupt, Nordhäuser Straße, im Ortsteil Niedersachswerfen kann über mehrere Unterflurhydranten abgedeckt werden. Es befinden sich zwei vor dem Grundstück Nordhäuser Straße 25 und einer vor der Nordhäuser Straße 29. Das gesamte Baugebiet befindet sich innerhalb des geforderten Radius von 300 Metern um die Löschwasserentnahmestelle. Die verbauten Hydranten DN 80 bringen eine theoretische Leistung von 800 Liter in der Minute. In der Gesamtheit ist davon auszugehen, dass die benötigte Menge Löschwasser von 48 m³ / h entnommen werden kann.“

Der Wasserverband Nordhausen schreibt ergänzend in seiner Stellungnahme vom 22.11.2021, dass im Ergebnis der beauftragten Messung an 2 in Frage kommenden Hydranten (Lageplan in der Anlage zur Stellungnahme beigefügt) eine Menge von 58 m³/h bzw. 62 m³/h gemessen wurde.

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

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

Städtebauliche Kenndaten und Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO - WA 1: 4.990 m ² (GRZ 0,4 = 1.996 m ²) - WA 2: 3.570 m ² (GRZ 0,4 = 1.428 m ² + GRZ 0,2 = 714 m ²)	8.560 m ²	85,3 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß 9 (1) Nr. 11 BauGB	1.080 m ²	10,8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkplatz gemäß 9 (1) Nr. 11 BauGB	395 m ²	3,9 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	10.035 m²	100,0 %

15. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Harztor sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Harztor / Nordhausen, [November 2021](#)