



## Gemeinde Ilfeld

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

# Begründung

Verfahrensstand:

Dezember 2011

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 (1) BauGB

**Präambel**  
zur Aufstellung  
**der 3. Änderung**  
**des Flächennutzungsplanes**  
**der Gemeinde Ilfeld**

Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 (1) BauGB sowie frühzeitigen Behördenbeteiligung  
und Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

**Auftraggeber:** Gemeinde Ilfeld  
Ilgerstraße 51  
99768 Ilfeld  
Tel.: (036331) 32033

**Ansprechpartner:** Bauamt VG „Hohnstein/Südharz“  
Herr Rübesamen  
Tel.: (036331) 37374  
Fax: (036332) 37312  
email: ruebesamen@vg-hohnstein.de

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

**Ansprechpartner:** Frau Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin

**Nordhausen / Ilfeld Dezember 2011**

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

**der 3. Änderung**  
**des Flächennutzungsplanes**  
**der Gemeinde Ilfeld**

**Stand: Vorentwurf**  
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie  
frühzeitigen Behördenbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB .....</b>	<b>4</b>
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Ilfeld und zum Plangebiet .....	4
2. Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB.....	5
3. Begriffsdefinitionen.....	6
4. Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	6
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	6
6. Inhalt der Planunterlagen .....	7
7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB .....	7
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	8
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	8
8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB .....	8
8.3. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Ilfeld .....	9
8.4. Planungen benachbarter Gemeinden .....	9
9. Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	10
9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange.....	10
9.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen .....	10
9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	10
9.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB).....	11
9.2.3. Verkehrsflächen (§ 5 (1) BauGB).....	11
9.3. Kennzeichnungen (§ 5 (3) BauGB).....	11
9.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4), (4a) BauGB).....	12
10. Erschließung.....	12
11. Maßnahmen zur Realisierung der Planung.....	12
12. Kosten und Finanzierung der Planung.....	12
<b>Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB .....</b>	<b>13</b>
13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht .....	13
14. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens.....	14
15. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung .....	14
16. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB .....	15
17. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung .....	15
18. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	16
18.1. Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet.....	16
18.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans.....	16
18.3. Beschreibung der Darstellungen des Bauleitplans.....	16
18.3.1. Allgemeines .....	16

---

18.3.2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	17
18.3.3.	Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB).....	17
18.3.4.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	18
19.	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind .....	18
19.1.	Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	18
19.2.	Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	18
20.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung .	19
20.1.	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter....	19
20.2.	Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet.....	20
20.3.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung.....	21
20.4.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
20.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	23
20.6.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung ...	23
20.7.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren .....	23
21.	Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung .....	23
22.	Planverfasser .....	23

---

## Anlagenverzeichnis

---

- Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilfeld
- Anlage 2: Auszug aus dem verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP-NT 1999) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2010)
- Anlage 3: Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter im Plangebiet

## Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Ilfeld und zum Plangebiet

#### Vorbemerkungen zur Gemeinde Ilfeld

##### *Lage im Raum*

Das Gemeindegebiet befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im Norden des Landkreises Nordhausen. Der Siedlungskörper 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.

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

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. Das Plangebiet selbst liegt nördlich der Ortslage Ilfeld direkt an der Aufbindung der Bundesstraße B 81 in Richtung Blankenburg / Halberstadt auf die B4 in Richtung Braunschweig.

Ilfeld besitzt seit 2000 die Prädikatisierung als „*Staatlich anerkannter Erholungsort*“ und weist zahlreiche Einrichtungen der kurörtlichen Infrastruktur auf. Ein wesentliches Merkmal dabei ist das gut ausgebaute Wanderwegenetz zu den vielen Ausflugszielen und Sehenswürdigkeiten im Südharz (wie z.B. Harzquerbahn, Netzkater, Rabensteiner Stollen, Sophienhof, Hufhaus, Birkenmoor, Christianenhaus, Poppenturm, Braunsteinhaus etc.). Der in Rede stehende Standort Netzkater war dabei in der geschichtlichen Entwicklung *immer* integraler Bestandteil.

##### *Einwohner*

In der Gemeinde Ilfeld lebten zum 30.06.2011 2.968 Einwohner. Die Flächenausdehnung der Gemeinde Ilfeld beträgt ca. 6.233 ha. Damit hat die Gemeinde Ilfeld mit ca. 0,48 EW / ha eine im Raum vergleichbar geringe Einwohnerdichte.

##### *Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung*

Im Zuge der Gebietsreform im Freistaat Thüringen entstand am 1. Juli 1994 die Verwaltungsgemeinschaft "Hohnstein/ Südharz" mit Sitz in Ilfeld, in welcher die Gemeinde Ilfeld als politisch selbständige Gemeinde Mitglied ist.

Der Gemeinde Ilfeld sind im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP – NT) keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden, diese sollen vom Zentrum des Verflechtungsbereiches (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums: Kreisstadt Nordhausen) erfüllt werden.

#### Allgemeine Aussagen zur Siedlungsentwicklung im Bereich Netzkater

(Quelle der historischen Bezüge: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de))

Der Beginn der Besiedelung bzw. baulichen Nutzung im Bereich Netzkater geht bis in die Anfänge des 13. Jahrhunderts zurück. Zu dieser Zeit wurde hier durch die Ilfelder Prämonstratensermönche ein Fischteich angelegt. Auf den angrenzenden Netzwiesen trocknete man die Fischernetze.

Im 18. Jahrhundert wurde an der Einmündung der heutigen B4 auf die B 81 ein hannoversches Chausseehaus errichtet. Hier musste Chausseegeld für die Straßenbenutzung an das Königreich Hannover errichtet werden. Dem Weggeleinnehmer wurde die Konzession zur Betreibung einer Schankwirtschaft erteilt.

Nach der Zuordnung des Königreiches Hannover an das Königreich Preußen wurde die Einnahme des Chausseegeldes überflüssig. Mitte der 1880er Jahre erfolgte ein Besitzerwechsel – die Schankwirtschaft wurde unter dem Namen „Netzkater“ weitergeführt und entwickelte sich zu einem beliebtesten Ausflugsziel um Ilfeld.

1897/98 entstand mit einem Erweiterungsbau der Hotelbetrieb Restauraions & Logierhaus „Netzkater“. Nach einem Großbrand im Jahre 1919 wurde das Hotel saniert und bis 1989 als Ferienhaus und Restaurant weiter betrieben. Seit der Schließung um 1989 stand das Ausflugslokal leer und verfiel zusehends.

Gegenüber dem Hotel lag 1910 bis 1933 die Pension „Zur Eiche“. Ab Mitte der 1930 er Jahre wurde hier eine Tankstelle betrieben. Auch diese Tankstellennutzung wurde mit der Wende aufgegeben. Es entstand in den 1990 er Jahren die Rasstätte Netzkater, die bis heute erfolgreich bewirtschaftet wird.

Die desolaten Gebäude des Hotels Netzkater wurden vom derzeitigen Besitzer im Oktober 2011 abgeräumt. Die Flächen stehen damit für eine neue städtebauliche Nutzung zur Verfügung, welche mit dem in Rede stehenden Planverfahren vorbereitet und planungsrechtlich gesichert werden soll.

## 2. Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Auslöser der seitens der Gemeinde Ilfeld beabsichtigten kommunalen Bauleitplanverfahren ist das bei der Gemeinde Ilfeld angezeigte Investitionsvorhaben zur Revitalisierung des Ausflugszieles Netzkater mit Gaststätte, Beherbergungsmöglichkeiten und Freizeitanlagen welches durch einen Investor, der am Standort bereits einen Imbiss betreibt, wieder in Nutzung gebracht werden soll und mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Ilfeld grundsätzlich konform läuft.

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß 35 BauGB zuzuordnen. Das in Rede stehenden Investitionsvorhaben ist jedoch nach § 35 (1) BauGB nicht privilegiert; darüber hinaus wurde seitens des Bauordnungsamtes des Landkreises Nordhausen eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 (2) BauGB nicht in Aussicht gestellt.

Aus den nachstehend aufgeführten Gründen beabsichtigt die Gemeinde Ilfeld deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, um:

- die derzeit vorhandene bauliche Brache im Bereich Netzkater, außerhalb der Ortslage an der Kreuzung der Bundesstraßen B4 und B81, wieder einer städtebaulich geordneten Nutzung im Sinne der Fremdenverkehrsfunktion des Erholungsortes Ilfeld zuzuführen,
- ein weites Ausflugsziel für Ilfelder und Gäste in Richtung Harz, mit den Ziel der Stabilisierung der touristischen Entwicklung im Erholungsort Ilfeld, als Verbindung der Ortslage Ilfeld mit dem Bereich Bergbaumuseum „Rabensteiner Stollen“ und dem Brandesbachtal zu schaffen,
- die vorhandene verkehrliche Anbindung an die B 4 und B 81 als überregionale Achsen zu nutzen,
- die derzeit vorhandenen Brachflächen in diesem, aufgrund der direkten Lage an 2 Bundesstraßen von Besuchern stark frequentierten Bereich zu entfernen bzw. neue bauliche Strukturen zu schaffen und damit den Bereich gestalterisch zu ordnen und aufzuwerten,
- die Ansiedlung bzw. Erweiterung eines Unternehmens im Bereich Fremdenverkehr zu unterstützen und Arbeitsplätze zu schaffen.

Da die Gemeinde Ilfeld einen wirksamen Flächennutzungsplan besitzt, welcher für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Flächen für Wald“ darstellt, ist als Voraussetzung für die Aufstellung des in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanes (grundsätzliches Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB) dessen entsprechende Änderung erforderlich.

Um die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB im Plangebiet zu sichern und darüber hinaus das Investitionsvorhaben auch zeitnah realisieren zu können, sollen der vorbereitende und der verbindliche Bauleitplan im so genannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilfeld hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet (siehe dazu auch Pkt. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der Begründung).

### 3. Begriffsdefinitionen

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilfeld wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Ilfeld als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilfeld wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

### 4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ilfeld und berührt mehrere Flurstücke der Flur 16, im Bereich Netzkater, der Gemarkung Ilfeld.

Es liegt auf einer Höhenlage von etwa 315 müNN, nördlich der Ortslage von Ilfeld und besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 1,25 ha. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um topografisch wenig bewegtes Gelände im Taleinschnitt der Bere bzw. des Schuppenbaches, umgeben von den steil aufsteigenden Höhenzügen des Harzes bis zu Höhenlagen um 500 müNN. In diesen Taleinschnitten verlaufen die Bundesstraße B4 (in Richtung Rothesütte) und B 81 (in Richtung Hasselfelde).

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes zum Gemeindegebiet dar.

Der nördliche Teil des Plangebietes war bis Oktober 2011 durch brach gefallene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen des ehemaligen Hotels und der Ausflugsgaststätte Netzkater geprägt. Diese baulichen Reste wurden im November 2011 rückgebaut und abgeräumt.

Im südlichen Bereich (südlich der B81) befinden sich die baulichen Anlagen einer Raststätte mit Imbiss und Kfz- Parkplatz, leicht erhöht zum weiter südlich und östlich angrenzenden Talraum der Bere gelegen.

### 5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

#### Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

#### Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

### Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Verbindlicher Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP-NT 1999)
- Beschlossener Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2010)

### Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilfeld
- Entwurf der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilfeld (Aufstellung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB)

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

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilfeld bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
  - **Teil 1 – Zeichnerische Darstellungen**
  - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
  - **Teil 3 – Verfahrensvermerke** (Planstand Rechtsplan)
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB mit **integriertem Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den **Anlagen zur Begründung**: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 3 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilfeld auf der Grundlage der topographischen Karte im Maßstab 1: 5.000 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.

## 7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Gemeinde Ilfeld sieht zur Erreichung der im Pkt. 2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes und parallel dazu der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB) im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

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

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist anschließend beim Thüringer Landesverwaltungsamt zur Genehmigung einzureichen.

## 8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilfeld für die in Rede stehenden Planbereiche „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauGB dargestellt sind, kann der Flächennutzungsplan nicht als Entwicklungsgrundlage gemäß § 8 (3) BauGB für die Aufstellung des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ im Hinblick auf die dargestellte Art der baulichen Nutzung verwendet werden. (Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB)

Deshalb ist seitens der Gemeinde Ilfeld beabsichtigt, durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im in Rede stehenden Plangebiet eine Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr“ (SO<sub>1</sub>) gemäß § 11 (2) BauNVO darzustellen, welche die planungsrechtliche Grundlage zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 bilden soll, da verbindliche Bauleitpläne im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB).

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

Der Regionale Raumordnungsplan Nordthüringen ist als verbindlich erklärt worden. Die für die Bauleitplanung der Gemeinde Ilfeld relevanten Aussagen sind dem Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen wie folgt zu entnehmen:

Der Gemeinde Ilfeld sind im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP – NT) keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden, diese sollen vom Zentrum des Verflechtungsbereiches: Kreisstadt Nordhausen (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums) erfüllt werden.

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Ilfeld befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Fremdenverkehr und Erholung. Die Gemeinde wird im RROP als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort ausgewiesen. Dazu werden folgende raumordnerische Ziele formuliert:

*„Die ausgewiesenen Fremdenverkehrsorte bzw. Ortsteile sollen als Kristallisationskerne für eine räumlich wirksame Fremdenverkehrsentwicklung fungieren. Dazu sollen*

- die vorhandenen touristischen Infrastrukturen bedarfsgerecht, besonders unter dem Aspekt einer möglichen Saisonverlängerung, weiter ausgebaut,*
- das Beherbergungs- und Gaststättengewerbe sowie die Freizeitangebote bedarfsgerecht qualitativ und quantitativ verbessert,*
- Touristik-Informationsstellen eingerichtet,*
- landschaftlich angepasste Freizeit- und Erholungseinrichtungen saniert, modernisiert und geschaffen,*
- attraktive Ortsbilder gewahrt und gestaltet,*
- technische Infrastrukturen bedarfsgerecht gestärkt und gezielt gefördert sowie*
- erforderliche verkehrsberuhigende Maßnahmen angestrebt*

*werden.*

*Anlagen und Einrichtungen für den Fremdenverkehr sollen unter Beachtung natur- und kulturraumschützender Aspekte mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ggf. gemeinde-, regions- und länderübergreifend abgestimmt sowie so geplant und bemessen sein, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die besonderen Eigenarten der Orte nicht zerstört werden.*

*Für den bedarfsorientierten Ausbau von Beherbergungs- und gastronomischen Einrichtungen sollen nach Möglichkeit vorhandene Bausubstanzen in den Ortsbereichen herangezogen werden (siehe auch 7.4).“*

Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft „Südharz“ (LSG Südharz). Westlich des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Brandesbachtal bei Netzkater“.

Die Gemeinde Ilfeld geht davon aus, dass die geplante städtebaulichen Entwicklung zur Revitalisierung einer fremdenverkehrlichen Infrastruktur im Bereich Netzkater grundsätzlich mit den raumordnerischen Vorgaben

übereinstimmt und die Gemeinde Ilfeld somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung im Zuge des Planverfahrens des in Rede stehenden Bauleitplanes wird nachgewiesen, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Realisierung der Planung ausgeschlossen werden können.

Die inhaltlichen Aussagen des im Entwurf vorliegenden Regionalplanes Nordthüringen weichen für das Plangebiet grundsätzlich nicht von den Aussagen des RROP ab.

Auszüge aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2010, beschlossen und bestätigt durch die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 16.06.2010)

Gemäß des Entwurfs des Regionalplanes Nordthüringen ergeben sich für das Plangebiet künftig keine wesentlich veränderten regionalplanerischen Zielvorgaben und Grundsätze. Der Gemeinde Ilfeld wird auch im Regionalplan keine zentralörtlichen Funktion zugeordnet. Das Gemarkungsgebiet Ilfeld liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Fremdenverkehr.

Das Plangebiet wird von den Flächen des Vorranggebietes für die Freiraumsicherung Nr. 63 umschlossen.

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

### 8.3. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Ilfeld

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

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

### 8.4. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Gemeinde Ilfeld davon ausgegangen, dass deren Belange durch den Flächennutzungsplan nicht berührt werden.

## 9. Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes. Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) und c) BauGB.

### 9.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

Seitens der Gemeinde Ilfeld ist beabsichtigt, durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den in Rede stehenden Planbereich eine Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr“ gemäß § 11 (2) BauNVO auszuweisen, um damit zur Sicherung des Entwicklungsgebotes die planungsrechtliche Grundlage zur parallelen Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 13 „Netzkater“ zu schaffen.

#### 9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilfeld besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 1,25 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).

Die Darstellung erfolgte auf der Grundlage der amtlichen topografischen Karte (M 1:10.000) im vergrößerten Maßstab von 1:2.500. Die Planinhalte wurden farbig dargestellt; die übrigen angrenzenden Bauflächen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Gemeinde Ilfeld) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht (Quelle: Stüer, „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,
- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung des Plangebietes zu sichern.

### 9.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

Um das angestrebte Planungsziel, der Realisierung des geplanten Vorhabens zu erreichen, wird als Art der baulichen Nutzung im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr“ (SO<sub>1</sub>) gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Diese Darstellung erfolgte mit Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Standortentwicklung für das konkrete Vorhaben zur Entwicklung eines Betriebes des Fremdenverkehrsgewerbes als Ausflugsgaststätte mit Beherbergungskapazitäten und die dafür erforderlichen Nebenfunktionen wie Freizeitanlagen, Spielplatz, Souvenirverkauf, etc.).

Damit werden letztendlich, wie bereits ausgeführt, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geschaffen.

Zusätzlich zu dieser Darstellung erfolgte die Kennzeichnung der Fläche als Baufläche, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über eine dezentrale vollbiologische Kläranlage mit Untergrundverrieselung (Genehmigung gem. wasserrechtlichen Bescheides vom 09.06.2010).

### 9.2.3. Verkehrsflächen (§ 5 (1) BauGB)

Die das Plangebiet querende Bundesstraße B81 wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

### 9.3. Kennzeichnungen (§ 5 (3) BauGB)

Folgende, im Plangebiet befindliche Flurstücke sind als altlastverdächtige Flächen (ALVF) gem. § 2 (6) BBodSchG erfasst und wurden als solche gekennzeichnet: Flurstücke- Nr.: 209/36; 211/33 und 212/36.

Dazu heißt es in der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Nordhausen zur Vorabeteiligung am Planverfahren vom 24.02.2011:

„Die Erfassung als ALVF erfolgte auf Grund der Nutzung dieses Standortes (Tankstelle) und illegale Abfallablagerungen. Folgende Hinweise zum Standort sind im Thüringer-Altlasten-Informationssystem (THALIS) vermerkt:

Bemerkungen zur Fläche A00752

Die Befragung der ortsansässigen Bürger ergab, daß ausschließlich die in Punkt 21 aufgeführten Stoffe (mehrere Ablagerungen; Schrott, Bauschutt etc., Munition u.ä.) abgelagert wurden. Daher ist das Gefährdungspotential der Ablagerung als gering einzuschätzen. Jedoch ist nicht ausgeschlossen, dass andere Abfälle mit einem großen Gefährdungspotential eingelagert wurden.

Bemerkungen zur Fläche A00761

Die Tankstelle wurde im Dezember 1993 geschlossen. In den letzten Jahren wurde die Tankstelle mittels Containern betrieben. Die Container wurden entfernt. Die Fundamente sind noch vorhanden. Die ursprünglichen Erdtanks befinden sich noch im Erdreich. Nach Auskunft von MINOL wurden sie mit Kies gefüllt. Über eventuell noch enthaltenen Treibstoff sowie eine Gefährdung des Grundwassers kann keine Auskunft gegeben werden. Nach unserer Kenntnis bestehen zurzeit keine offensichtlichen Gefährdungen, welche Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten können jedoch nicht generell ausgeschlossen werden, da insbesondere im Bereich der Betriebsanlagen, wo ein Umgang mit Gefahrenstoffen erfolgte, diese bis in das unterlagernde Erdreich gelangen konnten.“

#### 9.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4), (4a) BauGB)

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

Weiterhin erfolgte die nachrichtliche Übernahme des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Bere gem. § 76 (3) WGH, welches aktualisiert wurde und deshalb im Plangebiet von der bisher in den Flächennutzungsplan übernommenen Grenze abweicht.

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

#### 10. Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Ilfeld, im Bereich des Abzweiges der Bundesstraßen B4 (in Richtung Rothesütte) und B81 (in Richtung Hasselfelde). Es ist über bereits bestehende Einfahrtbereiche direkt an die Bundesstraße B81 und damit an das kommunale und regionale Straßennetz angebunden.

Die innere verkehrliche Erschließung sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll durch ein bedarfsgerecht ausgebauten, privates Erschließungsnetz im Plangebiet erfolgen.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die zentralen Netze des zuständigen Wasserverbandes bzw. Abwasserzweckverbandes angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Trinkwasserbrunnen im nördlichen Plangebiet. Dieser Brunnen ist vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zur Abwasserentsorgung erfolgt die Errichtung einer vollbiologischen Kläranlage (Genehmigung gem. wasserrechtlichen Bescheides vom 09.06.2010). Die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen dezentral im Plangebiet zurückgehalten und versickert werden.

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

#### 11. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die alsbaldige Verwirklichung des Bauleitplans ist insbesondere abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

#### 12. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, sodass der Gemeinde Ilfeld diesbezüglich keine Planungskosten entstehen.

Ilfeld / Nordhausen, Dezember 2011

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

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

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

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

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

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

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

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

Für die in Rede stehenden Investitionsvorhaben sind jedoch Einzelgenehmigungsfähigkeiten nach § 35 BauGB ohne Rechtsgrundlage eines verbindlichen Bebauungsplanes nicht gegeben.

Somit kann und wird die Ermittlung der Erheblichkeit der konkreten Umweltauswirkungen auf der Grundlage detaillierter Festsetzungen des derzeit parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzka-ter“ der Gemeinde Ilfeld sowie weiterer nachfolgender verbindlicher Bauleitplanverfahren erfolgen.

#### 14. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens

##### **Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens gemäß Anlage 1 UVPG**

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

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

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

##### **Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP – Pflichtigkeit**

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

#### 15. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren sind erforderlich und standen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Verbindlicher Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP-NT 1999).
- Beschlossener Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2010),
- Offenlandbiotopkartierung UNB,
- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilfeld,
- vorliegender Vorentwurf des Umweltberichtes gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Gemeinde Ilfeld gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass außer den o.a. Unterlagen folgende, weitere Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden:

- Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden,
- Fortschreibung des gesetzlich erforderlichen Umweltberichtes.

Bei der Erarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilfeld wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Gemeinde Ilfeld im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

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

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

**Bemerkungen zur Checkliste**

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

**17. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südharz sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Südharz“.

Aufgrund der Kleinräumlichkeit des Vorhabens (Gesamtfläche Plangebiet: 1,25 ha), der bereits vorhandenen baulichen Vorbelastung der Flächen sowie der festgesetzten baulichen Nutzungen im Plangebiet verbunden mit den im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ festgesetzten Eingrü-

nungs- und Pflegemaßnahmen als Ausgleich für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete hervorgerufen werden.

Da das FFH-Gebiet Nr. 1 „Beretal mit Seitentälern“ (SCI DE4430-305) sowie das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 1 „Südharz“ (SPA DE 4330420) nördlich an den Geltungsbereich des Bauleitplanes angrenzt, wird im Zuge des Planverfahrens eine FFH- Vorprüfung insbesondere hinsichtlich des Umgebungsschutzes erarbeitet. Diese Unterlagen werden der Begründung zum Verfahrensstand Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB beigelegt.

## **18. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Primäres Ziel der Gemeinde Ilfeld ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Ausflugszieles Netzkater mit Gaststätte, Beherbergungsmöglichkeiten und Freizeitanlagen welches durch einen Investor, der am Standort bereits einen Imbiss betreibt, wieder in Nutzung gebracht werden soll und mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Ilfeld grundsätzlich konform läuft, zu schaffen. (siehe dazu auch Pkt. 2. der Begründung).

Der Bebauungsplan hat grundsätzlich den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes. Es wird seitens der Gemeinde Ilfeld davon ausgegangen, dass die gewählten Festsetzungen mit der nötigen Bestimmtheit und Vollziehbarkeit getroffen wurden.

Gliederung, Aufbau und Inhalt der nachfolgenden Abschnitte des Umweltberichts erfolgten auf der Grundlage der Anlage 1 (zu § 2 (4), § 2 a und § 4 c BauGB) Satz 1 Nr. 1 bis 3.

### **18.1. Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet**

Der Übersichtsplan (auf dem Bebauungsplan) vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage des Plangebietes im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Ilfeld. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet graphisch hervorgehoben. Eine weitergehende Lagebeschreibung befindet sich bereits im Pkt. 4. der Begründung.

### **18.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans**

Die Gemeinde Ilfeld hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beurteilt und sieht insbesondere auf Grund der bereits erfolgten Ausführungen im Pkt. 2 der Begründung die Notwendigkeit der Planaufstellung.

### **18.3. Beschreibung der Darstellungen des Bauleitplans**

#### **18.3.1. Allgemeines**

Ziel der Gemeinde Ilfeld ist es, den in Rede stehenden Planbereich zu ordnen und einer städtebaulich verträglichen Nutzung zur Sicherung des geplanten Vorhabens, der Revitalisierung des Ausflugszieles Netzkater mit Gaststätte, Beherbergungsmöglichkeiten und Freizeitanlagen welches durch einen Investor, der am Standort bereits einen Imbiss betreibt, wieder in Nutzung gebracht werden soll und mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Ilfeld grundsätzlich konform läuft.

Dies erfolgt unter Berücksichtigung des Grundprinzips einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung und damit insbesondere auch unter Berücksichtigung der im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1

(7) BauGB zu berücksichtigenden Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriff im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Die ausführliche Beschreibung der Darstellungen erfolgte im Kapitel 9.2 der Begründung. Im Folgenden wird aus diesen Gründen vertiefend nur auf die Inhalte eingegangen, die im Zusammenhang mit der Umweltprüfung erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorrufen könnten.

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilfeld erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und es erfolgt die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“.

### 18.3.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Gemeinde Ilfeld) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche:

- um das beabsichtigte städtebauliche Ziel durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- um die Verträglichkeit zu den umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- um den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung zu sichern.

Allein durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

### 18.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den konkret zu entwickelnden Standort im Sinne eines touristischen Ausflugszieles mit einer speziell zugeordneten Nutzungspalette zu schaffen. Damit wird an diesem Standort zwar grundsätzlich eine neue Nutzung gegenüber dem vorhandenen Bestand (der Bestandsschutz der bereits seit über 20 Jahren ungenutzten ehemaligen Ausflugsraststätte war bereits erloschen) begründet, jedoch i.V.m. mit den Festsetzungen des im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 der notwendige naturschutzrechtliche Eingriff minimiert und eine weitestgehend harmonische Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum sichergestellt.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Bereich bereits durch eine gewisse Vorbelastung durch die ehemalige Vornutzungen sowie die bereits bewirtschaftete Raststätte mit Parkplatz im südlichen Teil des Plangebietes aufweist.

Allein durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

#### 18.3.4. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,25 ha. In der verbindlichen Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan Nr. 13 „Netzkater“) soll durch die konkrete Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 bzw. 0,5 das höchstmögliche Orientierungsmaß für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO unterschritten werden, um einen vertretbaren Kompromiss zwischen der effizienten Ausnutzbarkeit des Plangebiets und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden (Minimierungsgebot).

Damit wird die Gemeinde Ilfeld dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

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

##### 19.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

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

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

- Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes und -kreislaufes im Plangebiet,
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet,
- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs des planbegründeten Eingriffs,
- Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierten Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden den unter Pkt. 5. der Begründung aufgeführten, rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen und in der Begründung dargelegt.

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

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

Es ist seitens der Gemeinde Ilfeld beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit des zu realisierenden Vorhabens letztendlich über die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen. Voraussetzung zur Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen ist jedoch, dass sie aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen.

Aus diesem Grunde erfolgte die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dies wurde in der Begründung bereits ausführlich erläutert.

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

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

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,

unter Beachtung der seitens der Gemeinde Ilfeld städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes festzusetzen.

Im Planverfahren wurden die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

## **20. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung**

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

- Allgemeine Beschreibung und die daraus abzuleitenden Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter (*siehe Anlage 3 der Begründung*),
- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

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

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

### **20.1. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter**

Die allgemeinen Beschreibungen zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter werden als Anlage 3 der Begründung beigelegt.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen fast allen Schutzgütern. Über die bereits beschriebenen

Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sind derzeit jedoch **nicht** zu erkennen.

## 20.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet

### **Schutzgut Mensch:**

Das Plangebiet selbst besitzt auf Grund seiner Vorbelastung durch die Brachflächen der ehemaligen Ausflugsraststätte Netzkatze sowie die im Betrieb befindlichen Raststätte mit Kfz- Parkplatzfläche derzeit keinen Stellenwert für eine freiraumbezogene Erholungsnutzung (geringe Aufenthaltsqualität).

Unter Bezug auf die zum Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie in den Pkt. 1., 2. und 4. der Begründung gemachten Aussagen, soll auf weitere Ausführungen zum Schutzgut „Mensch“ an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden.

### **Schutzgut Boden:**

Innerhalb des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der bebauten sowie ehemals bebauten Flächen, der derzeit in Teilbereichen vorhandenen Ablagerungsflächen sowie der vorhandenen befestigten und stark frequentierten Parkplatzflächen der Raststätte bereits eingeschränkt und werden auf Grund des nachweislich, anthropogenen Einflusses keine hohe Bedeutung zugeordnet. Im Bereich dieser Flächen befinden sich auch die gekennzeichneten Bereiche mit Altlastverdacht aus der ehemaligen Tankstellennutzung.

Die übrigen Flächen (geringer Anteil), insbesondere der nördliche und westliche Teil des Plangebietes haben sich sukzessiv mehr oder weniger ohne anthropogenen Einfluss entwickelt. Hier befinden sich die Teiche mit den naturnahen Uferbereichen sowie ein durch Sukzession in den letzten 20 Jahren entstandener Gehölzbestand überwiegend einheimischer, standortgerechter Laubgehölze.

### **Schutzgut Wasser:**

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind ehemals künstlich angelegte Teiche vorhanden. Diese sollen im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung im Gebiet erhalten bleiben und geschützt werden.

Den Bereichen mit Bebauung und Ablagerungen sowie den Zufahrts- und Parkplatzflächen sind im Hinblick auf das zu bewertende Schutzgut „Wasser“ (analog zum Schutzgut „Boden“) auf Grund der vorhandenen oder nicht auszuschließenden Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

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

Das derzeit im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird ins Grundwasser versickert oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben.

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

### **Schutzgut Klima / Luft:**

Das Plangebiet hat auf Grund seiner Größe (nur 1,2 ha) und seiner konkreten, naturräumlichen Lage im Taleinschnitt der Bere bzw. des Schuppenbaches keine Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr der Ortslage von Ilfeld.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**

Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Flächen kann nur auf einer flächendeckenden Biotoptypen- und Realnutzungskartierung auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) basieren und wird somit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verschoben.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG.

Bei der Darstellung und Bewertung des Vegetationsbestandes muss aber zwischen der heute vorhandenen, realen und der potenziell standorttypischen Vegetation unterschieden werden. Während die reale Vegetation den durch vielfältige menschliche Eingriffe und Nutzungsformen entstandenen, gegenwärtigen Zustand der Pflanzendecke widerspiegelt, gibt die hpnV diejenigen Pflanzengesellschaften an, die sich heute unter Ausschluss direkter anthropogener Einflüsse allein aufgrund der geologischen, bodenkundlichen und klimatischen Voraussetzungen entwickeln würde.

Die Kenntnis der hpnV macht den Grad der menschlichen Überprägung des Plangebietes deutlich und dient somit auch zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit einzelner Flächen, zur Einschätzung ihrer optimalen Nutzung, sowie nicht zuletzt zur Auswahl standortgerechter Gehölze bei der Bepflanzung im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen.

Dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann aufgrund der menschlichen Überprägung durch die ehemals gewerbliche (Gastgewerbe) und infrastrukturelle Nutzungen eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden.

#### **Schutzgut Landschaftsbild:**

Das Landschaftsbild wird als Summe sichtbarer, einzelner Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der Betrachter zu einem Gesamtlandschaftsbild zusammenfügt. Es wird zwar insgesamt eine objektiv bestehende Landschaft wiedergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des Betrachters subjektiv wahrgenommen und entsprechend gewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist also vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmen) des Betrachters. Bei der Betrachtung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet ist auf Grund der schon beschriebenen Vorbelastung durch die ehemaligen baulichen Nutzungsstrukturen sowie der Lage des Plangebiets im Taleinschnitt ohne Weitenwirkung der vorhandenen Landschaftsbestandteile des Plangebiets als mittel bis gering einzustufen.

### **20.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung**

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

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

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

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

Für das geplante Vorhaben ist – wie auch bereits ausgeführt – eine Einzelgenehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB ohne Rechtsgrundlage eines verbindlichen Bebauungsplanes nicht gegeben. Somit wird die Ermittlung der Erheblichkeit der konkreten Umweltauswirkungen auf der Grundlage der detaillierten Festsetzungen

des derzeit parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ durchgeführt.

Ungeachtet dessen soll bereits im in Rede stehenden Planverfahren auf folgende speziellen anlagenbedingte Wirkfaktoren hingewiesen werden:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 1,25 ha. Der Versiegelungsgrad wird in diesem Teil des Plangebietes – wie bereits erwähnt – durch die geplanten baulichen Anlagen insgesamt nur geringfügig weiter erhöht, da eine bauliche Vorbelastung des Standortes bereits gegeben ist. Die übrige Fläche wird gemäß den Festsetzungen des bebauungsplanes Nr. 13 als private Grünfläche bepflanzt und gestaltet bzw. entsprechend der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und gepflegt werden.
- Der planbedingte Eingriff wurde damit durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen damit auf das notwendige Maß minimiert und wird durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.
- Auf Grund der topographischen Lage des Plangebietes besteht von vornherein eine geringe landschaftsbildprägende Weitenwirkung von baulichen Anlagen im Plangebiet. Diese kann durch Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Gebäude sowie einer äußeren Eingrünung im Norden, Süden und Westen des Plangebietes weiter minimiert und damit der landschaftsbildwirksame Eingriff des Planvorhabens weiter reduziert werden.
- Mit den Festsetzungen zu verschiedener Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes der nachfolgenden Planungsebene soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die angrenzenden besonders geschützten Biotope bzw. das angrenzende FFH und Vogelschutzgebiet zu besorgen sind.

#### **20.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung**

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

Ohne die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan Nr. 13 im Parallelverfahren nicht entwickelt werden, so dass die Nutzung des Plangebietes zur Wiedererrichtung und Inbetriebnahme eines Betriebes der Fremdenbeherbergung im Sinne eines Ausflugslokales mit angegliederten Übernachtungsmöglichkeiten nicht erfolgen kann. Die derzeitige vorhandene Standortsituation eines ehemaligen bereits rückgebauten Hotelbetriebes bleibt erhalten. Insbesondere das nördliche Plangebiet würde sich im Zuge der Sukzession sich zu einem Laub –Mischwald entwickeln. Die im Randbereich vorhandenen schützenswerten Biotopstrukturen würden sukzessiv sich selbst überlassen bleiben und nach gewisser Zeit (ohne Pflege) u.U. im Erscheinungsbild und Charakter verändern.

Im südlichen Plangebiet würde die vorhandene Raststätte weiter betrieben werden. Eine qualitative Aufwertung des Standortes hinsichtlich des Ausbaus sanitärer Anlagen für die Besucher sowie hinsichtlich einer ansprechenden Gestaltung der baulichen Anlagen an einer stark frequentierten Verkehrsverbindung wäre nicht möglich.

Durch das fehlende, städtebaulich abgesicherte Gesamtkonzept würden zukünftig zu genehmigende Vorhaben wieder nach § 35 BauGB bewertet werden und nicht genehmigungsfähig sein.

Die Chance zur Nutzung dieses Standortes im Hinblick auf die Revitalisierung eines historisch entstandenen bedeutenden Ausflugszieles für den Fremdenverkehr und Tourismus des Südharzes würde damit ungenutzt verfallen.

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

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

### 20.6. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Der Umweltbericht für das in Rede stehende Planverfahren zur 3. Änderung der Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage der Anlage 1 zum BauGB erarbeitet und wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

### 20.7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren

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

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

### 21. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

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

### 22. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, in Nordhausen erarbeitet.

Ilfeld / Nordhausen, Dezember 2011