



# Gemeinde Ilfeld

## Bebauungsplan Nr. 13 „Netzkater“

### **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  
**des Bebauungsplanes Nr. 13**  
**„Netzkater“**  
**der Gemeinde Ilfeld**

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

<b>Auftraggeber:</b>	Gemeinde Ilfeld Ilgerstraße 51 99768 Ilfeld Tel.: (036331) 32033
<b>Ansprechpartner:</b>	Bauamt VG „Hohnstein/Südharz“ Herr Rübesamen Tel.: (036331) 37374 Fax: (036332) 37312 email: ruebesamen@vg-hohnstein.de
<b>Auftragnehmer:</b>	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Frau Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin

**Nordhausen / Ilfeld Dezember 2011**

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

**des Bebauungsplanes Nr. 13**  
**„Netzkater“**  
**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. <b>Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Ilfeld und zum Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
2. <b>Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB.....</b>	<b>5</b>
3. <b>Begriffsdefinitionen.....</b>	<b>6</b>
4. <b>Lage und Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>6</b>
5. <b>Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....</b>	<b>7</b>
6. <b>Inhalt der Planunterlagen .....</b>	<b>8</b>
7. <b>Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB .....</b>	<b>8</b>
8. <b>Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....</b>	<b>8</b>
8.1. <b>Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....</b>	<b>8</b>
8.2. <b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB .....</b>	<b>9</b>
8.3. <b>Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilfeld .....</b>	<b>10</b>
8.4. <b>Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Ilfeld .....</b>	<b>10</b>
8.5. <b>Planungen benachbarter Gemeinden .....</b>	<b>10</b>
9. <b>Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ .....</b>	<b>11</b>
9.1. <b>Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange.....</b>	<b>11</b>
9.2. <b>Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
9.2.1. <b>Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....</b>	<b>11</b>
9.2.2. <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>11</b>
9.2.3. <b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>12</b>
9.2.4. <b>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....</b>	<b>13</b>
9.2.5. <b>Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....</b>	<b>13</b>
9.2.6. <b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....</b>	<b>13</b>
9.3. <b>Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....</b>	<b>14</b>
9.4. <b>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....</b>	<b>15</b>
9.5. <b>Hinweise zum Planvollzug.....</b>	<b>15</b>
10. <b>Erschließung.....</b>	<b>15</b>
11. <b>Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB .....</b>	<b>16</b>
12. <b>Maßnahmen zur Realisierung der Planung .....</b>	<b>16</b>
13. <b>Kosten und Finanzierung der Planung.....</b>	<b>16</b>
<b>Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB .....</b>	<b>17</b>
14. <b>Vorbemerkungen zum Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
15. <b>Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens.....</b>	<b>18</b>
16. <b>Grenzen des Untersuchungsraumes.....</b>	<b>18</b>

17.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung .....	18
18.	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB .....	19
19.	Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung .....	19
20.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	20
20.1.	Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet.....	20
20.2.	Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans.....	20
20.3.	Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans .....	20
20.3.1.	Allgemeines .....	20
20.3.2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	21
20.3.3.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	21
20.3.4.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	21
20.3.5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB) .....	22
20.3.6.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	22
20.3.7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	22
20.3.8.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	23
21.	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind .....	23
21.1.	Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	23
21.2.	Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	24
22.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung .....	24
22.1.	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter.....	25
22.2.	Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet.....	25
22.3.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung.....	26
22.3.1.	Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung) .....	27
22.3.2.	Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren .....	28
22.3.3.	Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	29
22.4.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
22.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	30
22.6.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung .....	30
22.7.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren .....	30
23.	Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung .....	30
24.	Planverfasser .....	30

---

## Anlagenverzeichnis

---

- Anlage 1: Luftbilddauszug
- Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilfeld mit Darstellung der 3. Änderung (Stand: Vorentwurf)
- Anlage 3: Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter im Plangebiet
- Anlage 4: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 „Netzkater“ der Gemeinde Ilfeld
- Anlage 5: Allgemeine abfallwirtschaftliche Hinweise für den weiteren Planvollzug
- Anlage 6: Allgemeine bodenschutzrechtliche Hinweise
- Anlage 7: *ab Verfahrensschritt Entwurf gem. § 3 (2) BauGB*
- Vorprüfung des Planvorhabens zur Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42) i.V.m. § 34 BNatSchG und § 26b ThürNatG

## 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 Restorations & 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 1930er Jahre wurde hier eine Tankstelle betrieben. Auch diese Tankstellennutzung wurde mit der Wende aufgegeben. Es entstand in den 1990er Jahren die Raststätte 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.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

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

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß 35 BauGB zuzuordnen. Das in Rede stehende 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 dem 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. 8.3 der Begründung).

### 3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Netzkater“ 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 des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ 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 die Flurstücke 148/34, 97/35, 212/36, 211/33, 210/33, sowie Teilbereiche der Flurstücke – Nr. 123, 215/74, 225/36, 209/36, 208/54, 217/33, 207/55, 74/1 der Flur 2 und die Flurstücke 275/94, 263/94, 274/95, 262/95 sowie Teilbereiche der Flurstücke – Nr. 92, 261/96, 273/96 der Flur 16 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 Ausflugsraststätte Netzkater geprägt. Diese baulichen Reste wurden im November 2011 rückgebaut und abgeräumt. An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befinden sich ehemalige Teiche, die geschützt und erhalten bleiben sollen.

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.



Bereich südlich der B 81 – Raststätte Netzkater



Nördliches Plangebiet Bereich der ehemaligen baulichen Anlagen des Hotels Netzkater

## 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 des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ der Gemeinde Ilfeld bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
  - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
  - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
  - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
  - **Teil 4 – Hinweise**
  - **Teil 5 – 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 Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 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 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 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Die notwendige Flächennutzungsplanänderung wird ebenfalls im so genannten Standardverfahren erfolgen; beide Bauleitplanverfahren werden gemäß § 8 (3) BauGB parallel durchgeführt.

Nach der Satzungsanzeige / Plangenehmigung beim Landkreis Nordhausen (siehe dazu auch Pkt. 8.3. der Begründung) ist der Satzungsbeschluss / die Genehmigung zum Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB anschließend durch die Gemeinde Ilfeld ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

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

### 8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Um das seitens der Gemeinde Ilfeld beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das betroffene Gebiet zu sichern und damit auch realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erfor-

derlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

## 8.2. 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 kulturraumschützerischer 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 Bebauungsplanes wird nachgewiesen, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Realisierung der Planung ausgeschlossen werden können.

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 Ifeld 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. Flächennutzungsplan der Gemeinde Ifeld

Die Gemeinde Ifeld besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in welchem jedoch für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Waldflächen“ dargestellt sind.

Da diese Darstellung nicht als planungsrechtliche Grundlage für das neue Konzept im Hinblick auf die entsprechend erforderliche Art der baulichen Nutzung verwendet werden und der in Rede stehende Bebauungsplan somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB stellt den so genannten „Regelfall“ dar), soll – wie bereits im Pkt. 2. erwähnt – der Flächennutzungsplan im so genannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden.

Es ist deshalb beabsichtigt, im Zuge des Planverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ifeld für den in Rede stehenden Planbereich eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 1 (2) 10. BauNVO darzustellen, um somit die Grundlage für die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB in der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen.

### 8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Ifeld

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Ifeld 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.

### 8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Gemeinde Ifeld davon ausgegangen, dass deren Belange durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Netzkater“ nicht berührt werden.

## **9. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“**

### **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 getroffenen Festsetzungen**

Seitens der Gemeinde Ilfeld ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Netzkater“, innerhalb des Geltungsbereiches die Errichtung baulicher Anlagen für einen Beherbergungsbetrieb sowie eine gastronomische Nutzung als Ausflugsziel im Sinne der touristischen Entwicklung des Erholungsortes Ilfeld planerisch vorzubereiten und zu sichern, eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen sowie des Landschaftsraumes zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus außerdem, dem Bauherrn einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum im Plangebiet zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen.

#### **9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ 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 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: Stürer, „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“). Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

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

#### **9.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung gem. § 11 (2) BauNVO, sowie die Zulässigkeit der Errichtung folgender baulicher Anlagen konkret festgesetzt:

- Gebäude für die Fremdenbeherbergung, insbesondere Hotelanlagen und zugeordnete Veranstaltungsräume sowie kleine Läden zur Versorgung der Hotelgäste,
- Gastronomische Einrichtungen,
- Ferienwohnungen,
- Wellnessanlagen,
- Freilichtbühnen,
- Anlagen eines Streichelzoos,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und Kinderspielplätze,
- Erschließungswege, Kfz- Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf ,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber von der Fläche untergeordnet sind.

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

### 9.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Oberkante (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

#### Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante als Höchstmaß von 7,50 m) i.V.m. der Eingrünung soll dazu beitragen, dass bei einer nutzungsspezifisch erforderlichen Gebäudehöhe eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen erreicht wird.

#### Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Um dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und gleichzeitig einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit des Sondergebietes und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurden für die sonstigen Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> jeweils spezifische Grundflächenzahlen festgesetzt.

Im Sondergebiet SO<sub>1</sub> erfolgte die Festsetzung einer GRZ von 0,3 mit dem Ziel, für diesen Bereich aufgrund der Nähe zum angrenzenden FFH- und europäischen Vogelschutzgebiet den Überbauungsgrad so gering wie möglich zu halten. In diesem Bereich ist vorrangig eine bauliche Nutzung als Ausflugs- und Gaststätte mit Freizeit- und Spielanlagen geplant. Der direkte Bezug der Nutzung zum umgebenden Landschaftsraum soll hier erhalten und für die Gäste erlebbar gestaltet werden.

Im Sondergebiet SO<sub>2</sub> wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt. Hier befindet sich derzeit eine beliebte Raststätte für den Pkw – und Lkw – Verkehr der Bundesstraße B4 und B81. Diese Nutzung soll mittelfristig fortbestehen und durch die Errichtung von erforderlichen Nebenanlagen, wie Toiletten und ggf. Verkaufsraum für den nutzungsbezogenen Bedarf (Souvenirs, Getränke) mit eingeschränktem Sortiment erweitert werden. Aufgrund des bereits vorhandenen erhöhten Versiegelungsgrades, insbesondere durch die erforderlichen Wege- und Stellplatzflächen, welche für eine Befahrung mit Lkw als versiegelte Flächen ausgeführt werden müssen, ist hier die erhöhte GRZ erforderlich.

Generell wurde mit den Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahlen nicht das höchstmögliche Orientierungsmaß gemäß § 17 BauNVO gewählt um insbesondere der exponierten Lage des Plangebietes im Landschaftsraum des Harzes, Rechnung zu tragen.

**9.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenze großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Dabei erfolgte entlang der Bundesstraßen jeweils die Festsetzung eines von baulichen Anlagen freizuhaltenen Streifens von 20m im Sinne einer Anbauverbotszone.

Der zu den nördlich an das Plangebiet angrenzende Waldflächen notwendige Schutz- und Sicherheitsabstand von 30m kann durch Festsetzungen der Baugrenze nicht eingehalten werden, da in diesem Falle kaum Flächen für eine Überbauung im nördlichen Plangebiet zur Verfügung ständen. Der Eigentümer der Plangebietsflächen vereinbart hierfür vertraglich eine forstwirtschaftliche Maßnahme zum Einschlag des Hochwaldbestandes und der Neuanpflanzung eines gestaffelten Waldsaumes mit dem Waldeigentümer. Somit sollen Schäden an den Hauptbaukörpern, die dem Aufenthalt von Personen dienen, im Falle umstürzender Bäume im Plangebiet ausgeschlossen werden. (Maßnahme „M2“)

**9.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich erfolgte die Festsetzung der Bundesstraße B 81 mit den entsprechenden Nebenanlagen als öffentliche Verkehrsfläche.

Weiterhin wurde der bereits vorhandene Kfz- Parkplatz im Bereich der Raststätte als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatzfläche festgesetzt. Gem. § 4 der Textlichen Festsetzungen ist eine Befestigung dieses Bereiches mit wasserundurchlässigen Materialien (Asphalt, Verbundpflaster) zulässig. Dies ist erforderlich, da diese Flächen häufig von Lkw- und Schwerlastverkehr befahren werden und ein nachhaltiger Ausbau aufgrund dieser Nutzungsintensität dauerhaft nur mit diesem Materialien und einem erhöhten Ausbaugrad möglich ist.

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

Folgende Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden festgesetzt und wie folgt begründet:

Maßnahme „M1“: *In den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b mit der Bezeichnung „M1“ sind die vorhandenen Teichanlagen sowie die Uferbereiche mit der vorhandenen Bepflanzung zu schützen und zu erhalten.*

Diese Festsetzung erfolgte mit dem Ziel, die vorhandenen Teichanlagen an der nördlichen Grenze des Plangebietes, welche sich weiter westlich außerhalb des Plangebietes fortsetzen und eine naturräumliche Einheit bilden, langfristig zu erhalten und zu schützen.

Maßnahme „M2“: *In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a mit der Bezeichnung „M2“ sind nach erfolgten forstwirtschaftlichen Maßnahmen, Waldsträucher (standortgerechte Laubgehölze) zur Ausbildung eines natürlichen, abgestuften Waldsaumes anzupflanzen.*

Ziel ist es, in diesem Bereich, nach Fällung des derzeitigen Baumbestandes im Zuge einer forstwirtschaftlichen Maßnahme, einen hier abgestuften Waldsaum auszubilden. Beginnend mit dem Anpflanzen von Waldsträuchern wird diese Maßnahme auch im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich in einem Streifen von ca. 20m mit der Pflanzung von Bäumen 2.Ordnung fortgeführt. Damit kann der erforderliche Sicherheitsabstand (Baumfallgrenze) zu künftigen baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenze des Sondergebietes gesichert werden. Die aufgrund dieser Festsetzung entstehenden forstwirtschaftlichen Entschädigungszahlungen werden vertraglich zwischen dem Vorhabenträger sowie dem Waldbesitzer geregelt.

Maßnahme „M3“: In den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a mit der Bezeichnung „M3“ ist zur Eingrünung des sonstigen Sondergebiets eine mindestens zweireihige Strauchhecke mit einem Anteil an mittelgroßen Laubbäumen von 25% aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Der auf diesen Flächen bereits vorhandenen standortgerechte Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Pflanzmaßnahme mit einzubinden.

Die Festsetzung dieser Pflanzmaßnahmen dient einerseits der Eingrünung des Standortes in östlicher und südlicher Richtung und gleichzeitig der Festschreibung der baulichen Nutzung in der Örtlichkeit.

Geplant ist die Entwicklung einer mehrreihigen Baum- und Strauchhecke an der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes durch Pflege des sich sukzessive entwickelnden Gehölzbestandes und Ergänzungspflanzungen einheimischer, standortgerechter Gehölze. Ziel ist es zum Bereich der Netzwiesen hin eine Abgrenzung des Plangebietes vorzunehmen und damit eine sukzessive Erweiterung von Geländeaufschüttung und Fremdblagerungen auszuschließen.

Maßnahme „M4“: In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a mit der Bezeichnung „M4“ ist der, sich natürlich durch Sukzession entwickelnde Erlen - Auwald zu schützen und zu pflegen.

In diesem Bereich sollen die westlich (außerhalb des Plangebietes) angrenzenden Vegetationsstrukturen des Biotoptyps „unverbauter Quelle mit geschützter Uferstaudenflur sowie Ufergehölz“ weitere Ausbreitungsmöglichkeiten erhalten, um dieses Biotop zu stärken und damit gleichzeitig einen Pufferbereich hin zu den östlich gelegenen Sondergebietsflächen schaffen.

Die verbleibenden Restflächen sind als private Grünflächen zu gestalten und zu pflegen.

Alle Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die einzelnen Pflanzmaßnahmen sind gegenseitig nicht anrechenbar. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Anzuchtformen und Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten wurden im Bauleitplan festgesetzt.

Die formulierten Festsetzungen bzw. Maßnahmen bieten die Sicherheit, dass auf der einen Seite das Planungsziel erreicht wird und gleichzeitig, unter Berücksichtigung des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebotes, der zu erwartende Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann. (siehe Anlage 4 Grünordnungsplan)

### 9.3. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Folgende, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Flurstücke sind als altlastverdächtige Flächen (ALVF) gem. § 2 (6) BBodSchG erfasst und wurden im Bebauungsplan 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.“

Bezug nehmend auf diese Aussagen wurden folgende Hinweise (Teil 4) auf die Planzeichnung übernommen:

„Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob sich im Bereich des geplanten Standortes ehemalige Anlagen/ Einrichtungen befanden, von denen eine Kontamination des Untergrundes ausgehen konnte. Bei zukünftigen Erdarbeiten sind die Erdstoffe auf organoleptische Auffälligkeiten zu prüfen.“

#### 9.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

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

Weiterhin erfolgte die nachrichtliche Übernahme der Lage eines Teiles des Plangebietes innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Bere gem. § 76 (3) WGH.

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

#### 9.5. Hinweise zum Planvollzug

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

### 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. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB**

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

**12. 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.

**13. 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****14. 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.*

*Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ 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 wird durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.*

## 15. 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.

## 16. Grenzen des Untersuchungsraumes

Die Grenzen des für den Umweltbericht notwendigen Untersuchungsraumes können auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt werden, da durch die getroffenen Festsetzungen mögliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich ausreichend bewältigt werden können.

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 Bebauungsplanes angrenzt, wird im Zuge des Planverfahrens eine FFH- Vorprüfung insbesondere hinsichtlich des Umgebungsschutzes erarbeitet.

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

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das 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,
- Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilfeld
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zum Bebauungsplan.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ 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.

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

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ der Gemeinde Ilfeld zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<b>Schutzgüter</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>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</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 Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG	x	
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG	x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
<b>Sonstige</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.

### 19. 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 festgesetzten Eingrünungs- 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 Bebauungsplanes 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.

## **20. 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.

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

Der Übersichtsplan (auf dem Bebauungsplan) vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet 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.

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

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

### **20.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans**

#### **20.3.1. 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 getroffenen Festsetzungen erfolgte in den Kapiteln 9.2.1 bis 9.2.7 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 des Bebauungsplanes Nr. 13 „Netzkater“ 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 in den verbindlichen Bauleitplan.

### 20.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

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.

### 20.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Form konkreter Nennungen zulässiger baulicher Anlagen im Vorhabengebiet 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 Ausflugs-gaststätte war bereits erloschen) begründet, jedoch i.V.m. den anderen, getroffenen Festsetzungen (siehe hier insbesondere auch die Pkt. 20.3.4 bis 20.3.6) 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 Plangebiets 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.

### 20.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Durch die Begrenzung der Festsetzung der Größe des sonstigen Sondergebietes sowie der zulässigen Grundfläche (hier: GRZ 0,3 / 0,5 - Grundfläche insgesamt von 4.204 m<sup>2</sup>) wird die planungsrechtlich zulässige, zu versiegelnde Fläche durch bauliche Anlagen und sonstige befestigte wasserundurchlässige Flächen im Sondergebiet eindeutig festgesetzt.

Die Höhe dieser maximal zulässigen Grundflächenzahlen wurde gewählt, um eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet zu erreichen und somit dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden,

mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Um einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit des Sondergebiets und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurde nicht das höchstmögliche Orientierungsmaß gemäß § 17 BauNVO gewählt.

Bei diesen maximal zulässigen GRZ der sonstigen Sondergebiete, sowie der nicht ausgeschlossenen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO, bleiben ca. 42 % der Flächen der sonstigen Sondergebiete unversiegelt.

Es ist dabei zwar festzustellen, dass im Zuge der Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe 2.324 m<sup>2</sup> mehr zu versiegelnde Grundfläche in den Sondergebieten planungsrechtlich zulässig ist, was jedoch im Verhältnis zur Gesamtfläche sowie i.V.m. der festgesetzten, maximalen Höhe der baulichen Anlagen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten lässt.

Darüber hinaus wurden seitens der Gemeinde Ilfeld Festsetzungen getroffen, um den planungsrechtlich begründeten Eingriff im Plangebiet auszugleichen (Eingriffsausgleichsbilanz siehe Grünordnungsplan in der Anlage 4 zur Begründung).

#### **20.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

Im Plangebiet wurden die zulässige Grundfläche sowie die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenze wird den Bauherren lediglich ein für die Realisierung künftiger Vorhaben städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum gewährt. Deshalb ist festzustellen, dass allein durch die Festsetzung der Baugrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst werden können.

#### **20.3.6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich erfolgte die Festsetzung der Bundesstraße B 81 mit den entsprechenden Nebenanlagen als öffentliche Verkehrsfläche.

Weiterhin wurde der bereits vorhandene Kfz- Parkplatz im Bereich der Raststätte als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatzfläche festgesetzt. Gem. § 4 der Textlichen Festsetzungen ist eine Befestigung dieses Bereiches mit wasserundurchlässigen Materialien (Asphalt, Verbundpflaster) zulässig. Dies ist erforderlich, da diese Flächen häufig von Lkw- und Schwerlastverkehr befahren werden und ein nachhaltiger Ausbau aufgrund dieser Nutzungsintensität dauerhaft nur mit diesem Materialien und einem erhöhten Ausbaugrad möglich ist.

Durch die Festsetzung dieser zu versiegelnden Fläche erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet um 925 m<sup>2</sup>, das sind 7,4 % der Gesamtfläche. Außerdem werden die betroffenen Flächen derzeit bereits als Kfz – Parkplatz genutzt.

Da durch die Planinhalte keine generell andere Nutzungsart sowie keine erhebliche Vergrößerung des Parkplatzbereiches hervorgerufen werden, geht die Gemeinde Ilfeld davon aus, dass durch die Festsetzung der Verkehrsflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst werden können.

#### **20.3.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Im Pkt. 9.2.6. der Begründung erfolgte bereits eine detaillierte Beschreibung und Begründung der einzelnen, getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die städtebaulich beabsichtigte Zielausrichtung, insbesondere zur Eingrünung des Plangebietes zum angrenzenden Natur- und Landschaftsraum hin i.V.m. den zu sichernden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen des planbedingten Eingriffes.

Alle o.a. Festsetzungen erzeugen, obwohl sie zum Teil mit unterschiedlicher Ausprägung in den derzeit vorhandenen Bestand bzw. die gegenwärtige Nutzung eingreifen, *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern tragen zu deren Verbesserung und Aufwertung bei. Diese Festsetzungen unterstützen damit das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet.

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

#### Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Sonstiges Sondergebiete SO <sub>1</sub> „Fremdenbeherbergung“ davon: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3) mit ca. 1.228 m <sup>2</sup>	ca. 4.094 m <sup>2</sup>	= 32,7%
Sonstiges Sondergebiete SO <sub>2</sub> „Fremdenbeherbergung“ davon: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5) mit ca. 1.575 m <sup>2</sup>	ca. 3.149 m <sup>2</sup>	= 25,1%
Verkehrsflächen davon: private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatzfläche ca. 953 m <sup>2</sup>	ca. 1.925 m <sup>2</sup>	15,4%
Private Grünflächen: davon: als Flächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB ca. 2.920	ca. 3.359 m <sup>2</sup>	= 26,8%
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>ca. 12.527 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100,0%</b>

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

#### 21.1. 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.

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

Es ist seitens der Gemeinde Ilfeld beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der zu realisierenden Vorhaben über einen verbindlichen Bauleitplan vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

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 berücksichtigen 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,
- der Ergebnisse der erarbeiteten Eingriffsausgleichbilanzierung

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.

## 22. 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.

Im Ergebnis der Durchführung dieser Verfahrensschritte erfolgt dann die detaillierte Erfassung und Bewertung der Schutzgutbetroffenheit und die konkrete Ermittlung des planbedingten Eingriffes im Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie dem „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005).

### **22.1. 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.

### **22.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet**

#### **Schutzgut Mensch:**

Das Plangebiet selbst besitzt auf Grund seiner Vorbelastung durch die Brachflächen der ehemaligen Ausflugsgaststätte Netzkater 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 „Bodens“.

### **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 basiert 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).

Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG. Diese schließen sich westlich sowie südlich des Plangebietes an. Hier handelt es sich um den Biotoptyp Nr. 2110 „Quelle unverbaut“ mit folgender Ausstattung /Charakteristik:

- locker mit jüngeren Erlen (Stockausschlägen) bestandener Sickerquellbereich unterhalb eines durch einen Damm abgetrennten Bachlaufs; entlang Straße, zur Straße hin etwas ansteigendes Gelände, hier Pestwurz

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind insbesondere den Darstellungen des Grünordnungsplanes als Anlage 4 der Begründung zu entnehmen.

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 Lebensräume kann derzeit 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 Weiterwirkung der vorhandenen Landschaftsbestandteile des Plangebiets als mittel bis gering einzustufen.

## **22.3. 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 Beeinträchtigun-

gen der jeweiligen Raumfunktionen und Schutzgüter verbunden. Die von den Vorhaben auf der Grundlage der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden – differenziert nach anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren – beschrieben.

### **22.3.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)**

#### **1. Flächeninanspruchnahme**

Es ist davon auszugehen, dass neben den Flächen für neu zu errichtende bzw. zu erweiternde bauliche Anlagen und Zuwegungen auch Teile der eigentlich nicht bebaubaren Fläche im Plangebiet vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden u.U. durch Baumaschinen verdichtet; dieser Eingriff ist aber nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder zu beseitigen.

Die baulichen Anlagen des neuen Beherbergungsbetriebes werden überwiegend im Bereich der bereits durch ehemalige Überbauung und Ablagerungen vorbelasteten Flächen errichtet werden. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird insgesamt um ca. 3.249 m<sup>2</sup> weiter erhöht werden können, das sind ca. 26% der Gesamtfläche des Plangebietes. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können dann insgesamt 46% des Plangebietes überbaut oder befestigt werden.

Die gesamte übrige Fläche wird als private Grünfläche gestaltet bzw. gemäß den Textlichen Festsetzungen bzw. festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bepflanzt.

Dieser planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen somit auf das notwendige Maß minimiert und durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

#### **2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Zur Realisierung der baulichen Anlagen werden auf Grund der vorhandenen topographischen Verhältnisse nur in einem geringen Umfang Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeneiveau erforderlich sein. Die bleibenden Eingriffe sind Bestandteil der Kompensationsbilanz; temporär erforderliche Maßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zurückzubauen.

#### **3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle**

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nach derzeitigen Kenntnisstand durch das Planvorhaben nicht berührt.

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer und Abfallstoffe unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

#### **4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen**

An- und abfahrende Baufahrzeuge sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Erschütterungen und Lärm verursachen. Da bedingt durch den konkreten Standort sowie der standortbezogenen Nutzung bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit eines Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen.

Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

#### **5. Luftverunreinigungen**

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubeentwicklungen.

Beim in Rede stehenden Vorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

## **6. Visuelle Wirkfaktoren**

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsbildes *vorübergehend* zusätzlich beeinträchtigen. Auf Grund der bereits vorhandenen Standortvorbelastung durch die vorhandene Nutzung großer Teile des Plangebietes für Kfz- Stellplätze sowie zu uns Ausfahrtsbereiche sowie die durch den Abbruch der ehemaligen Bausubstanz beeinträchtigten Flächen werden diese temporär begrenzten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

### **22.3.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren**

#### **1. Flächeninanspruchnahme**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 1,25 ha, wobei bei der maximalen Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes baulichen Anlagen in einem Teilbereich von insgesamt ca. 0,5 ha errichtet werden können. 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 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.

Der planbedingte Eingriff wurde durch die 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.

#### **2. Klimatische Auswirkungen**

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen Vorhabengebiet kann es zwar zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen; durch die siedlungsstrukturelle Lage zu den angrenzenden Waldflächen und der Tallage sowie der geringen Größe des Plangebietes sind negative Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslage jedoch nicht zu besorgen (siehe dazu auch Anlage 3 zur Begründung).

#### **3. Grund- und Oberflächenwasser**

Durch die mit dem Planvorhaben verbundene höhere Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche nur geringfügig. Das unbelastete Oberflächenwasser im Plangebiet soll weiterhin zurückgehalten und versickert werden. Dadurch wird das Schutzgut Wasser *nicht erheblich* beeinträchtigt.

Darüber hinaus kann ein nicht unerheblicher Teil des derzeit im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers weiterhin über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben werden.

#### **4. Visuelle Wirkfaktoren**

Auf Grund der festgesetzten, maximalen Höhenbegrenzung und der vorhandenen und zu erhaltenden, äußeren Eingrünung im Norden, Süden und Westen des Plangebietes wird die durch die topographische Lage von vornherein geringe landschaftsbildprägende Weitenwirkung und damit der landschaftsbildwirksame Eingriff des Planvorhabens weiter reduziert bzw. minimiert.

#### **5. Arten und Lebensräume**

Mit den Festsetzungen zu verschiedener Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die angrenzenden besonders geschützten Biotope bzw. das angrenzende FFH und Vogelschutzge-

biet zu besorgen sind. Bei Realisierung dieser Festsetzungen erfolgt insbesondere an der westlichen Grenze des Plangebietes die Ausbildung eines Erlen – Auewaldes im Zuge der Sukzession als Puffer zum angrenzenden Biotopbereich. An der nördlichen Grenze des Plangebietes – zur FFH Grenze hin- soll ein abgestufter Waldsaum entwickelt werden.

Erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch die Planung können ausgeschlossen werden. Dazu wird im weiteren Verfahren eine FFH- Verträglichkeitsabschätzung erarbeitet und den Unterlagen als Anlage 7 beigefügt werden.

### **22.3.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren**

#### **1. Abwässer**

Die durch den Beherbergungsbetrieb und die ergänzenden Nutzungen erzeugten Schmutzwässer werden in einer zu errichtenden vollbiologischen Kläranlage gereinigt und anschließend versickert.

Alle anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten bzw. „regenwasseroberflächennah“ abgeleitet werden. Eine Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über einen standorteigenen Brunnen.

#### **2. Erschütterungen**

Mit betriebsbedingten Erschütterungen oder Lärmemissionen durch den Betrieb in die Umgebung muss gerechnet werden. Die Emissionen werden hauptsächlich von an- und abfahrendem Pkw- und Lkw Verkehr verursacht. Es ist davon auszugehen, dass der Betrieb keine erheblichen Emissionen verursacht.

Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

#### **3. Lichtemissionen**

Eine weitenwirksame Beleuchtung des Geländes ist nicht vorgesehen.

#### **4. Luftverunreinigungen**

Durch den Betrieb, insbesondere den Liefer- und Besucherverkehr, ist mit einer Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet nicht zu rechnen. Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

### **22.4. 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 des Bebauungsplanes bleibt die derzeitige vorhandene Standortsituation eines ehemaligen bereits rückgebauten Hotelbetriebes erhalten. Insbesondere das nördliche Plangebiet würde sich im Zuge der Sukzession 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 weiterhin nach § 35 BauGB bewertet werden und größtenteils 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 ungenutzt verfallen.

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

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts auch auf die entsprechenden Ausführungen im Grünordnungsplan und in der Begründung verwiesen. In den entsprechenden Abschnitten und an den jeweiligen Stellen der Planunterlagen wurden die Festsetzungen insbesondere auch im Hinblick auf die Effekte zur Minimierung und zum Ausgleich detailliert erläutert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen durch die Planung im Gebiet keine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden.

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

Zum in Rede stehenden Bebauungsplan wurde im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB und eine Eingriffsausgleichsbilanzierung erarbeitet. Diese werden 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.

#### **22.7. 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 Bebauungsplanes 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.

#### **23. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das Planvorhaben Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, der Ausgleichsmaßnahmen, dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch das 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.

#### **24. Planverfasser**

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

Ilfeld / Nordhausen, Dezember 2011