



Gemeinde Harztor

Begründung mit Umweltbericht

der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (OT Neustadt)

Verfahrensstand:

Entwurf

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

Nordhausen / Harztor November 2022

Präambel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt der Gemeinde Harztor (OT Neustadt)

**Verfahrensstand:
Entwurf**
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Harztor
Ilgerstraße 23
99768 Harztor

Ansprechpartner:

Bauamt
Herr Rübesamen
Tel.: (036331) 37374
Fax: (036332) 37312
email: bauamt@harztor.de

Auftragnehmer:

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

Ansprechpartnerin:

Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Harztor 28. November 2022

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem
Umweltbericht
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Harztor (OT Neustadt)
Verfahrensstand: Entwurf
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB	3
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor und zum Plangebiet	3
2. Erfordernis der Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB	4
3. Begriffsdefinitionen	5
4. Lage und Beschreibung des Plangebietes	5
5. Standortalternativen	6
6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	8
7. Inhalt der Planunterlagen	8
8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	9
9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	9
9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
9.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	9
9.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen	11
9.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Harztor	11
9.5. Planungen benachbarter Gemeinden	11
10. Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (OT Neustadt)	11
10.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange	11
10.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen	14
10.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	14
10.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)	14
10.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	14
11. Erschließung	15
12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	15
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB	16
13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht	16
14. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	17
14.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele	17
14.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen	18
14.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	18
14.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	18
14.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB)	19
15. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	19
15.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	19
15.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	20
16. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	20
16.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	20
16.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	21
16.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	22
16.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung	22
16.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung	22
16.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
16.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
17. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	24
18. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung	25
19. Planverfasser	25

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Harztor und zum Plangebiet

Die ehemaligen Gemeinden Harztor, Harzungen, Herrmannsacker und Neustadt/Harz bilden seit 06.07.2018 gem. Gemeindeneugliederungsgesetz der Thüringer Landesregierung gemeinsam die Landgemeinde Harztor.

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

Die angrenzenden Nachbargemeinden von Harztor sind:

- Westen: Stadt Ellrich
- Norden: Stadt Oberharz am Brocken
- Osten: Gemeinde Südharz (Land Sachsen-Anhalt)
- Süden: Stadt Nordhausen

Das Gemeindegebiet ist über die Bundesstraße B4/B81 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Weiterhin kann der Ort über die Bundesautobahn A 38 / Anschlussstelle Nordhausen in einer Entfernung von ca. 10 km erreicht werden.

Die Gemeinde liegt an der Bahnstrecke Nordhausen-Northeim der Deutschen Bahn mit einem Bahnhof in Niedersachswerfen. Durch das Gemeindegebiet verläuft zusätzlich die Bahnstrecke der Harzquerbahn, welche bis Ilfeld als Straßenbahnlinie der Stadt Nordhausen verkehrt.

In der Gemeinde Harztor leben 7.476 Einwohner (Stand 31.12.2021/ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Der Landgemeinde Harztor sind im Landesentwicklungsprogramm 2025 sowie im Regionalplan Nordthüringen (ROP – NT) keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden, diese sollen vom Zentrum des Verflechtungsbereiches (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums: Kreisstadt Nordhausen) erfüllt werden.

Ortsteil Neustadt

Der staatlich anerkannte Luftkurort Neustadt/Harz liegt im Nordosten des Landkreises Nordhausen ca. 12km nordöstlich der Kreisstadt Nordhausen in einer Höhenlage von ca. 260 bis 300 Meter über NN. Der Ort befindet sich am Rande des Südharzes umgeben von der, in diesem Bereich typischen Gipskarstlandschaft.

Die verkehrliche Anbindung des Ortes erfolgt über die Landesstraßen L2075 in Richtung Ilfeld bzw. die L1037 in Richtung Niedersachswerfen an die Bundesstraße B 4 Halle – Braunschweig und damit an das überregionale Straßennetz.

In der Gemeinde Neustadt/Harz wurden im Zeitraum von 1992 - 2000 erhebliche finanzielle Eigen- und Fördermittel in den Ausbau und die Verbesserung der Fremdenverkehrsinfrastruktur investiert. Zielgerichtet wurden die Voraussetzungen für die erneute Anerkennung des Kurortstatus nach dem Thüringer Kurortgesetz geschaffen. Am 7. April 2000 erfolgte die Prädikatisierung als "Staatlich anerkannter Luftkurort" durch das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Infrastruktur. Dieses Prädikat konnte im Jahre 2014 erfolgreich verteidigt werden. Zusätzlich dazu wurde der Gemeinde im Dezember 2014 das Prädikat „Heilklimatischer Kurort“ verliehen. Unter Beachtung der Lage der Gemeinde Neustadt/Harz im Fremdenverkehrsgebiet Südharz sowie aufgrund der landschaftsräumlichen und klimatischen Lagegunst, der vorhandenen Fremdenverkehrsausstattung und dem seit Jahren im Ort befindlichen Fachkrankenhaus für Atemwegserkrankungen, weist der Regionalplan Nordthüringen der Gemeinde Neustadt/Harz die raumordnerische Funktion "Regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort" zu. Fremdenverkehrsorte sollen mit der Entwicklung und Bündelung touristischer Leistungsangebote einen besonderen regionalen Beitrag zur Stärkung der Wirtschaftskraft leisten.

Die Gemeinde erfüllt diese Funktion bereits in besonderem Maße. Mehr als 85 % aller Arbeitsplätze in der Gemeinde Neustadt/Harz sind dem Tourismus, dem Kur- und Erholungswesen und der Dienstleistungswirtschaft zur Versorgung der Einwohner und Gäste zuzuordnen. Dabei ist die Lungenklinik der größte Arbeitgeber im Ort. Das Fachkrankenhaus besitzt seit Jahren eine überregionale Bedeutung.

Die Gemeinde Neustadt/Harz ist somit ein Leistungsträger und Entwicklungsschwerpunkt des regionalen und überregionalen Fremdenverkehrsangebotes. Die hier vorhandenen kurörtlichen und touristischen Einrichtungen haben besondere Ausstrahlung auf den Landkreis Nordhausen und darüber hinaus.

In der Gemeinde Neustadt/Harz leben ca. 1.116 Einwohner (Stand 31.06.2017/ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Gemeinde Neustadt/Harz beträgt ca. 1.146 ha. Damit hat die Gemeinde Neustadt/Harz mit ca. 1,04 EW / ha eine in der Region vergleichsweise hohe Einwohnerdichte.

2. Erfordernis der Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Anlass der Planung ist der Antrag der Lungenklinik Neustadt, im Bereich des Grundstückes Badstraße 23 einen neuen Pkw-Parkplatz für Mitarbeiter der Klinik zu errichten. Da sich die Flächen des geplanten Vorhabens zu Teilen im Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden, ist als Voraussetzung für eine bauordnungsrechtliche Genehmigung des Parkplatzes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat Harztor hat daraufhin in seiner Sitzung am 03.08.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Pkw-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet.

Die Lungenklinik Neustadt besitzt seit viel Jahren als Fachkrankenhaus eine überregionale Bedeutung und ist einer der größten Arbeitgeber in der Gemeinde Harztor. In der Klinik arbeiten ca. 220 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

„... Sie blickt auf eine mehr als 100-jährige Geschichte zurück und ist bereits seit 1950 auf die Diagnostik und Behandlung von Lungen- und Bronchialkrankheiten spezialisiert. Unser Fachkrankenhaus ist baulich als auch medizintechnisch hochmodern ausgestattet und als spezialisiertes Kompetenz- und Leistungszentrum seit 2013 nach DIN EN ISO 9001 zertifiziert.

Heute verfügt es über 90 Betten in komfortablen 1- oder 2-Bett-Zimmern mit Dusche, WC und Fernseher. Behindertengerechte Bäder auf jeder Etage und Wohnmöglichkeit für Angehörige ermöglichen die Behandlung behinderter Menschen. Kritisch kranke Patienten werden auf unserer 18 Betten umfassenden Intensiv- und Weaningstation behandelt. Hier erfolgt auch die Einstellung auf nichtinvasive Heimbeatmung bei erschöpfter Atemmuskulatur und das Weaning nach einer Langzeit-Beatmung. ...“

Quelle: <https://doceins.de/neustadt/>, Zugriff 18.08.2022

Die Entwicklung der Klinik vollzog sich bisher überwiegend im historischen Gebäudebestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Im Jahre 2008 wurde, zur Erweiterung Angebotes der Klinik, auf der Grundlage des durch die Gemeinde Neustadt 2007 zur Rechtskraft geführten Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Hospitz“, ein Hospizgebäude sowie ein Besucherparkplatz, südlich anschließend an das Klinikgelände errichtet.

Aufgrund der Erweiterung des Aufgabenspektrums der Klinik in den letzten Jahren (Pneumologie, Internistische Intensivmedizin, Weaningszentrum, Pneumologische Frührehabilitation, Zentrum für außerklinische Beatmung und Schlaflabor) und der damit verbundenen Erhöhung der Mitarbeiterzahlen reichen, die aktuell auf dem Klinikgelände verfügbaren Pkw-Stellplätze nicht mehr aus, um den Bedarf für Personal, Patienten und Besucher abzudecken. Insbesondere im Bereich der Badestraße entsteht dadurch regelmäßig eine unübersichtliche Verkehrssituation.

Aus diesem Grund plant die Lungenklinik als Vorhabenträger, auf den eigenen Flächen (Flurstück 74/2 der Flur 7 Gemarkung Neustadt), südlich des ehemaligen Schwesternhauses Badestraße 23, einen neuen Pkw-Parkplatz für Mitarbeiter mit ca. 30 Stellplätzen zu errichten. Die Erschließung erfolgt in Anbindung an die Badestraße über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt Badestraße 23.

Als Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Neustadt erforderlich, da Teile des geplanten Parkplatzes außerhalb des, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes „Klinik“, liegen.

Die Gemeinde Harztor besitzt für den Ortsteil Neustadt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2010.

Die ehemals selbstständige Gemeinde Neustadt wurde zum 06.07.2018 in die Landgemeinde Harztor eingemeindet. Der Gemeinderat Harztor bestätigte mit Grundsatzbeschluss vom 30.09.2019 den Inhalt des

wirksamen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Neustadt und beschloss die Zusammenführung der Flächennutzungspläne der Ortsteile Niedersachswerfen, Ilfeld, Harzungen und Neustadt zum Flächennutzungsplan Harztor. Damit gelten die Inhalte des Flächennutzungsplanes Neustadt fort.

Das in Rede stehende Änderungsverfahren soll gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Pkw-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ (OT Neustadt) der Gemeinde Harztor durchgeführt werden. Dazu wurde in der Gemeinderatssitzung am 03.08.2022 der Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt gefasst. Diese Nummerierung bezog sich auf dabei auf Änderungsverfahren, die ausschließlich den Flächennutzungsplan für die ehemals selbstständige Gemeinde Neustadt betrafen.

Um aber eine fortlaufende Nummerierung aller Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für die gesamte Gemeinde Harztor zu gewährleisten, wird das Planverfahren nunmehr als 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (OT Neustadt) der Gemeinde Harztor fortgeführt. Der Beschluss dazu wurde gemeinsam mit dem Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat Harztor in der Sitzung am 07.12.2022 gefasst.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen werden in das weitere Planverfahren der 10. Änderung eingestellt und sind in die Erarbeitung des Planentwurfes der 10. Änderung eingeflossen.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Planverfahren mit nur einem Geltungsbereich fortgeführt und beinhaltet lediglich die Anpassung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung für die Flächen des geplanten Pkw-Parkplatzes für die Lungenklinik. Damit werden ausschließlich Flächen mit einem aktuell bestehenden Planungsbedarf in die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

Von einer Darstellung von Bauflächen für eine mögliche Erweiterung des Klinikgeländes- bzw. des Hospizes quasi als Angebotsplanung soll abgesehen werden. Ziel ist es, die künftige bauliche Entwicklung im Bereich Neustadt auf ein unbedingt erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Andere Flächen stehen eigentumsrechtlich ohnehin aktuell nicht für eine weitere Erweiterung des Klinikgeländes zur Verfügung.

3. Begriffsdefinitionen

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor (OT Neustadt) wird im Folgenden als „Flächennutzungsplanänderung“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Harztor als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bestand zum Zeitpunkt des Vorentwurfes aus 2 Teilflächen. Zum Planstand Entwurf wird die Planung nur noch mit einem Geltungsbereich (Pkw-Parkplatz Lungenklinik) fortgeführt. Dieser wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Neustadt und grenzt direkt an die Bebauung der Ortslage an. Es liegt in der Flur 7 der Gemarkung Neustadt und besitzt eine Flächengröße von ca. 850 m². Es befindet sich im Osten der Ortslage Neustadt, südlich der Badestraße und wird über eine bereits ausgebaute Zufahrt zur Badestraße (Badestraße Nr. 23) erschlossen.

Es handelt sich um eine bisher ungenutzte und ungestaltete Grünfläche mit einigen wenigen Laubgehölzen. Ziel ist es, auf den Flächen einen zusätzlichen Pkw-Parkplatz für das Klinikpersonal zu errichten. Zur städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche wird parallel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.16 „PKW-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ der Gemeinde Harztor aufgestellt.



Lage des Plangebietes im Osten der Ortslage Neustadt

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

5. Standortalternativen

Vor Einleitung des Planverfahrens wurde seitens der Gemeinde Harztor, gemeinsam mit der Lungenklinik, geprüft, ob Standortalternativen für den Ausbau der Pkw-Parkplatzflächen zur Verfügung stehen. Ausschlaggebend war dabei

- die räumliche Nähe zur Klinik,
- die Verfügbarkeit der Flächen,
- die Lage innerhalb oder im direkten räumlichen Zusammenhang mit der Ortslage Neustadt.

Zuerst wurden die angrenzend an das Klinikgelände vorhandenen Flächen im Eigentum der Lungenklinik untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die von Bebauung freien und vermeintlich verfügbaren Flächen nicht für eine Nutzung als Pkw-Parkplatz zur Verfügung stehen. Das sind im Einzelnen:

Der im Norden des Geländes bestehende Patientengarten mit den historischen Liegehallen (1) soll langfristig erhalten bleiben und für Klinikpatienten zur Verfügung stehen, die aus medizinischen Gründen das Klinikgelände nicht verlassen dürfen.

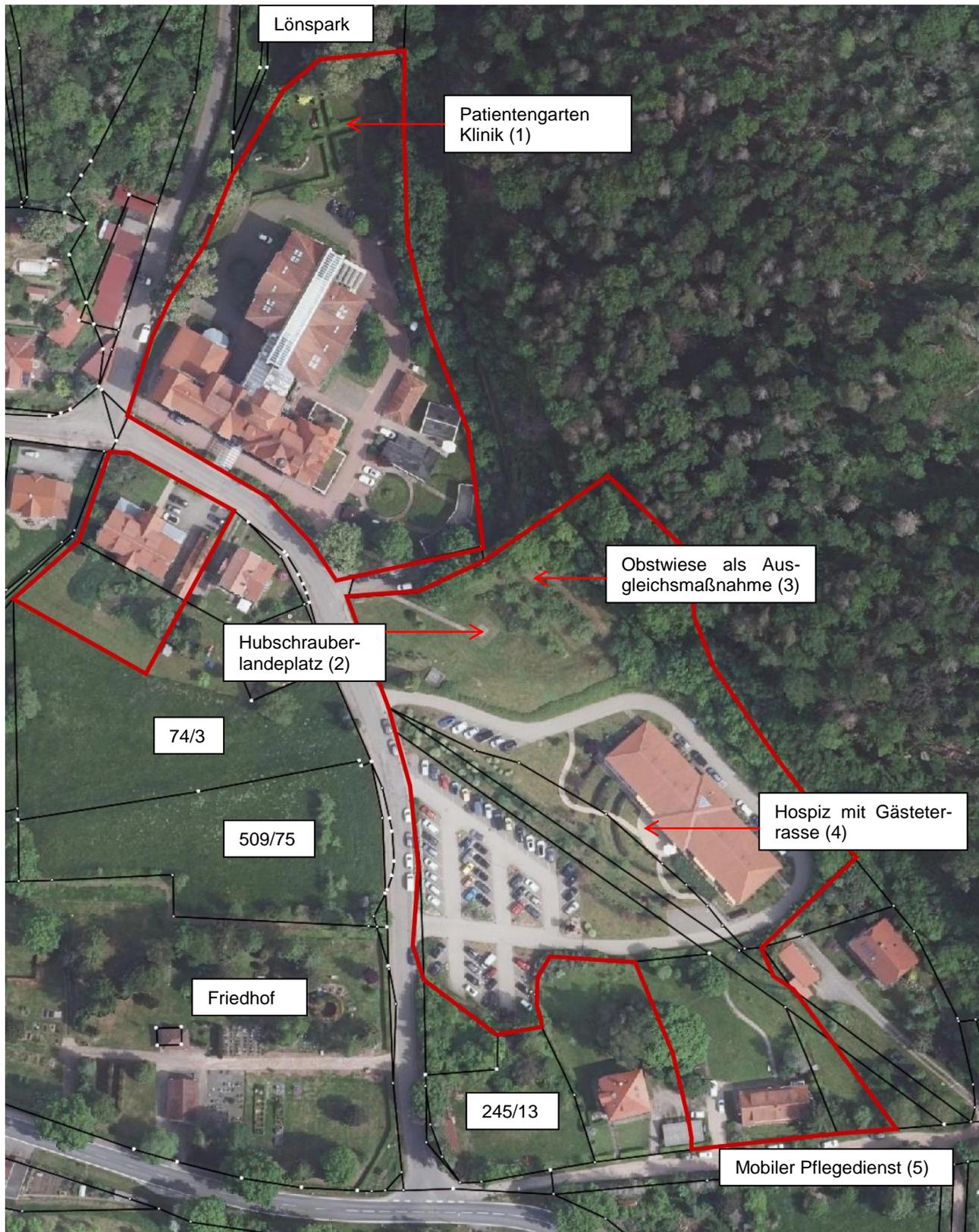
Zwischen Klinik- und Hospizgebäude befindet sich der Hubschrauberlandeplatz (2) für Rettungshubschrauber. Dieser entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Landeplätze und wird kurzfristig erweitert werden. Zu der Landefläche müssen entsprechende Abstandsflächen eingehalten werden, um keine Schäden durch z.B. Steine beim Landeanflug zu verursachen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist deshalb zusätzlich die Anpflanzung einer geschlossenen Strauchhecke zur Straße hin geplant.

Nördlich des Hubschrauberlandeplatzes wurde als Ausgleichsmaßnahme für den Bau des Hospizgebäudes mit dem bestehenden Parkplatz eine Obstwiese (3) angelegt, die als Ausgleichsmaßnahme erhalten bleiben soll und muss.

Südlich des Hospizgebäudes befindet sich die Gästeterrasse (4) mit einer Bepflanzung und Gestaltung der direkt angrenzenden Grünflächen. Hier soll nicht eingegriffen werden, um den Gästen des Hospizes einen angemessenen Freiraum zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin verfügt die Klinik über das Gebäude mit angrenzendem Garten des mobilen Pflegedienstes (5). Dieser garten verfügt bereits in Teilen über einen erhaltenswerten Laubbaumbestand. Außerdem fällt das Gelände in nördlicher Richtung leicht ab und liegt in direkter Blickbeziehung zur Terrasse des Hospizes. Die Errichtung des Pkw-Parkplatzes an dieser Stelle würde einen ähnlichen naturschutzfachlichen sowie städte-

baulichen Eingriff, wie die aktuell überplante Fläche darstellen. Aus diesem Grund wurde entschieden, hier grünordnerische Maßnahmen vorzusehen, um insbesondere für die Gäste des Hospizes, ein angemessen gestaltetes Umfeld vorzuhalten.



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

Die Flächen der Flurstücke 74/3 sowie 509/75 der Flur 7 Gemarkung Neustadt, westlich angrenzend an die Badestraße und damit im direkten Umfeld der Lungenklinik, befinden sich im privaten Besitz und stehen nicht für eine Nutzung durch die Klinik zur Verfügung. Gleiches gilt für das Flurstück 245/13 der Flur 3 Gemarkung

Neustadt, im Eigentum der evang. Kirchgemeinde.

Entsprechende Gespräche mit den Eigentümern wurden im Vorfeld der vorliegenden Planung geführt.

Weiter südlich schließen sich die Flächen des Friedhofes Neustadt an.

Nördlich des Geländes der Lungenklinik befindet sich der kommunale Lönspark mit den Lönsteichen. Diese dienen u.a. dem Hochwasserschutz. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen des Parks ist ausgeschlossen.

Im Ergebnis der Standortalternativen musste festgestellt werden, dass der geplante Ausbau von ca. 30 Pkw-Stellflächen für die Klinikmitarbeiter ausschließlich im Bereich rückwärtig des ehemaligen Schwesternwohnheimes auf dem Grundstück Badestraße 23, Flächen des Flurstückes 74/2 der Flur 7 Gemarkung Neustadt, umzusetzen ist.

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor
- Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „PKW-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ (OT Neustadt) (Aufstellung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB)

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

7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung bestehen aus:

- **dem Planteil mit:**
 - **Teil 1 – Zeichnerische Darstellungen**
 - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil 3 – Verfahrensvermerke (Rechtsplan)**
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB mit **integriertem Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Neustadt der Gemeinde Harztor auf der topografischen Karte (Maßstab 1: 5.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab orientieren sich am Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes und wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig dargestellt werden kann.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Gemeinde Harztor sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat am 03.08.2022 den Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren gefasst.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), (2) und § 4 (1), (2) BauGB kann der Gemeinderat der Gemeinde Harztor am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Feststellungsbeschluss fassen. Die Flächennutzungsplanänderung ist anschließend beim Thüringer Landesverwaltungsamt zur Genehmigung einzureichen.

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den Ortsteil Neustadt der Gemeinde Harztor besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2010. Mit Beschlussfassung des Gemeinderates Harztor am 30.09.2019 wurde dieser Flächennutzungsplan als Handlungsgrundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Harztor bestätigt.

Die Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes bilden damit die Entwicklungsgrundlage für die verbindliche Bauleitplanung im Ortsteil Neustadt (Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB).

Folgende Darstellungen wurden im wirksamen Flächennutzungsplan für das Plangebiet der in Rede stehenden Änderung vorgenommen:

- Private Grünflächen gem. § 5 (2) Nr.5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“.

Diese Darstellungen entsprechen in Teilen der, in der Vergangenheit stattgefundenen Flächennutzung in diesem Bereich, sind aber nicht geeignet, als Entwicklungsgrundlage für die Festsetzungen des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PKW-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ herangezogen zu werden.

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

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen (LEP 2025) und des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) zu berücksichtigen.

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Gemeinde Harztor wurden im Regionalplan Nordthüringen keine zentralörtlichen Funktionen und Schwerpunktaufgaben zugeordnet; diese sollen vom Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Nordhausen erfüllt werden, dessen Grundversorgungsbereich Harztor zugeordnet wird.

Dazu heißt es im RP – NT:

„G 1-8 In den im Folgenden ausgewiesenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten– Grundversorgungsbereichen soll durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gemäß LEP, 2.2 sowie die Grundzentren gemäß Regionalplan, 1.2.3 die Versorgung für den Grundbedarf sichergestellt werden.“

Das Gemarkungsgebiet Neustadt und damit auch das Plangebiet liegen im:

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Südharz

„G 4-21 Das **Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Südharz** einschließlich des Harzvorlandes soll als länderübergreifendes, bedeutendes traditionelles Tourismusgebiet erhalten und ausgebaut werden. Die gewachsene Kulturlandschaft soll weiter gestaltet und als Potenzial für Tourismus und Erholung gestärkt werden. **Schwerpunktmäßig** soll die touristische Infrastruktur im geplanten Naturpark Südharz mit seiner einmaligen Gipskarstlandschaft vervollständigt und weitere Erlebnisbereiche insbesondere in den Kur- und Erholungsorten sowie an den touristischen Straßen geschaffen werden.“

und besitzt weiterhin den Status eines „regional bedeutsamen Tourismusortes“ (Luftkurort, Heilklimatischer Kurort).

„Z 4-5 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen **Regional bedeutsamen Tourismusorte** sind als Schwerpunkt des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern. ...
... * Neustadt/Harz“

„G 4-27 In den **Regional bedeutsamen Tourismusorten** sollen neben der spezifischen Funktion Aktiv-Tourismus weitere spezifische Funktionen wie folgt entwickelt und realisiert werden. ...
... * Kur- und Erholungstourismus in den Regional bedeutsamen Tourismusorten Bad Frankenhausen, Bad Langensalza, Bad Tennstedt, Heilbad Heiligenstadt, Neustadt/Harz, Ellrich, Hainrode, Ilfeld, Leinefelde-Worbis und Teistungen“

Die Bedeutung der Lungenklinik als Fachkrankenhaus wird im Grundsatz G 3-30 benannt. Mit der Unterstützung der Klinik hinsichtlich Ihrer erforderlichen Ausstattung und Infrastruktur, zu der auch ein erforderlicher Pkw-Parkplatz für die Mitarbeiter zählt, wird die Gemeinde Harztor diesem raumordnerischen Grundsatz gerecht. Dabei ist anzumerken, dass zugehörig zur Lungenklinik von der doceins-Gruppe in Neustadt noch ein ambulanter Pflegedienst sowie das Hospiz „Haus der Geborgenheit“ im räumlichen Zusammenhang angeordnet, betrieben wird.

„G 3-30 Die stationären Gesundheits- und Rehabilitationseinrichtungen sollen zur besseren Realisierung ihrer medizinischen Versorgungsaufgabe gestärkt werden. Durch ihre weitere Spezialisierung und ein koordiniertes Zusammenwirken untereinander sowie mit ambulanten Dienstleistungsträgern, Pflegeeinrichtungen, Einrichtungen zur sozialen Betreuung und Rehabilitationskliniken soll eine leistungsfähige medizinische und pflegerische Versorgung in der gesamten Planungsregion Nordthüringen gesichert werden.“

In der Begründung dazu heißt es im RP-NT:

„Zur Umsetzung einer patienten- und bedarfsgerechten, leistungsfähigen und wirtschaftlichen Thüringer Krankenhauslandschaft ist das Vorhalten von Fachkliniken erforderlich. Die weitere Profilierung der Nordthüringer Fachkrankenhäuser

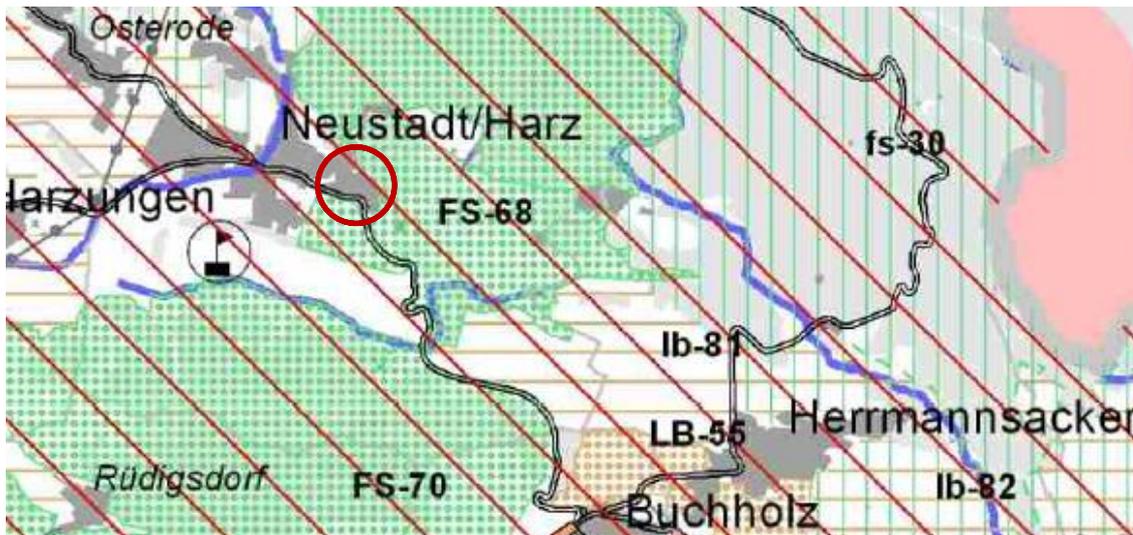
- Bleicherode – Orthopädie
 - Mühlhausen – Neurologie, Kinder- und Jugendpsychiatrie
 - Neustadt/Südharz – Atemwegserkrankungen (mit Hospizplätzen)
 - Lengenfeld unterm Stein – Geriatrie in Kombination zwischen stationärer Versorgung und Tagesklinik
- wirkt sich nicht nur auf die Verbesserung der medizinischen Versorgung, sondern auch auf die Imageaufwertung der einzelnen Standorte aus. ...

...Die Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen in Bad Frankenhausen, Bad Langensalza, Bad Tennstedt, Heilbad Heiligenstadt, Harztor, Ortsteil Ilfeld und Ellrich, Ortsteile Sülzhayn und Marth sind ein unverzichtbarer Bestandteil im Gesundheitswesen. Gleichzeitig tragen sie zur Umsetzung der spezifischen touristischen Funktion Kur in den ausgewiesenen Regional bedeutsamen Tourismusorten □ Regionalplan, 4.6.2 bei.

Die Krankenhäuser, besonders die Fachkliniken mit überregionalem Versorgungsauftrag sowie Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen, als bedeutende Arbeitgeber, werden auch weiterhin wichtige Wirtschaftsfaktoren in der strukturschwachen Planungsregion darstellen.“

Die Plangebiete selbst werden im Regionalplan als Siedlungsflächen (grau) ausgewiesen.

Die Gemeinde Harztor geht davon aus, sie mit der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachkommt und dass der Inhalt des in Rede stehenden Bauleitplans mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt.



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT mit Kennzeichnung des Plangebietes

9.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Die Flächen der Gemarkung Neustadt und damit auch das Plangebiet befinden sich innerhalb des, seit 31.12.2010 ausgewiesenen Naturparks „Südharz“. Dabei stehen die Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt der Naturparkverordnung nicht entgegen.

Andere naturschutzfachliche Schutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen oder wasserrechtliche Schutzgebieten.

Denkmalgeschützte Objekte oder Denkmalensembles sind durch die Planung nicht betroffen.

Weitere übergeordnete Rechte, Nutzungsregelungen und Planungsvorgaben, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sein können, sind der Gemeinde Harztor nicht bekannt.

9.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Harztor

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

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

9.5. Planungen benachbarter Gemeinden

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

10. Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (OT Neustadt)

10.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

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

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor (OT Neustadt)

Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			<i>Verbesserung der Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter der Klinik durch Bereitstellen einer ausreichenden Anzahl an Pkw-Stellplätzen</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	x			<i>Planung dient der Unterstützung und damit der Sicherung des Klinikstandortes</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		<i>Städtebauliche Anordnung des Pkw-Parkplatzes bzw. Flächen für eine Erweiterung des Klinikstandortes unter Beachtung der Bebauung der Ortslage</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	x			<i>Sicherung der Arbeitsplätze des Klinikpersonals</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,			x	Errichtung eines Pkw- Mitarbeiterparkplatzes zur Unterstützung des Individualverkehrs, keine Maßnahme zur Vermeidung des Individualverkehrs
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		<i>Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			x	bauliche Nutzung und Nachverdichtung eines städtebaulich vorgeprägten Standort-

					tes, künftige Neuinanspruchnahme Gartenland durch bauliche Anlagen in einer Größenordnung von ca. 0,2 ha
--	--	--	--	--	--

10.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

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

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Neustadt der Gemeinde Harztor auf der topografischen Karte (Maßstab 1: 5.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab orientieren sich am Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes und wurden so gewählt, dass die Planinhalte eindeutig dargestellt werden können.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

Das Plangebiet liegt in der Flur 7 der Gemarkung Neustadt und besitzt eine Flächengröße von ca. 850 m². Es befindet sich im Osten der Ortslage Neustadt, südlich der Badestraße und wird über eine bereits ausgebaute Zufahrt zur Badestraße (Badestraße Nr. 23) erschlossen.

Es handelt sich um eine bisher ungenutzte und ungestaltete Grünfläche mit einigen wenigen Laubgehölzen. Ziel ist es, auf den Flächen einen zusätzlichen Pkw-Parkplatz für das Klinikpersonal zu errichten. Zur städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche wird parallel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „PKW-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ der Gemeinde Harztor aufgestellt.

Die an den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt angrenzenden Darstellungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

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

Um das angestrebte Planungsziel vorzubereiten, werden im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Klinik“ gem. § 11 BauNVO dargestellt.

Mit diesen Darstellungen soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den, im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „PKW-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ (OT Neustadt) der Gemeinde Harztor geschaffen werden – Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB.

Ziel ist es, südlich des ehemaligen Schwesternhauses Badestraße 23, einen neuen Pkw-Parkplatz für Mitarbeiter mit ca. 30 Stellplätzen zu errichten. Die Erschließung erfolgt in Anbindung an die Badestraße über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt Badestraße 23. Damit wird der bereits vorhandene Standort der Lungenklinik Neustadt um die Flächen des Plangebietes erweitert. Die Gemeinde unterstützt diese Entwicklungsabsichten der Lungenklinik, als bedeutende soziale und wirtschaftliche Einrichtung, ausdrücklich.

10.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Die Lage des Plangebietes im Geltungsbereich der Naturschutzverordnung „Naturpark Südharz“ wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen.

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

11. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Anbindung bzw. ausgebaute Zufahrt des Grundstückes Badestraße 23 an die Badestraße.

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes erfolgt über Anschlüsse an das Versorgungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen.

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das Entsorgungsnetz des Abwasserzweckverbandes Südharz. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll, wenn möglich, großflächig versickert werden.

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen und wird durch die Entsorgungsfahrzeuge des Landkreises Nordhausen (Hausmüll, Wertstoffe) angefahren.

12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

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

Harztor / Nordhausen, 28. November 2022

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

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 angemessener Weise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung auch der nächsten Planungsebene und in einigen Fällen auch der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das spätere Plan- bzw. 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 dem konkret geplanten Planvorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu beachten.

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

14. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

14.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele

Anlass der Planung ist der Antrag der Lungenklinik Neustadt, im Bereich des Grundstückes Badstraße 23 einen neuen Pkw-Parkplatz für Mitarbeiter der Klinik zu errichten. Da sich die Flächen des geplanten Vorhabens zu Teilen im Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden, ist als Voraussetzung für eine bauordnungsrechtliche Genehmigung des Parkplatzes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat Harztor hat daraufhin in seiner Sitzung am 03.08.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Pkw-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet.

Die Lungenklinik Neustadt besitzt seit viel Jahren als Fachkrankenhaus eine überregionale Bedeutung und ist einer der größten Arbeitgeber in der Gemeinde Harztor. In der Klinik arbeiten ca. 220 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Entwicklung der Klinik vollzog sich bisher überwiegend im historischen Gebäudebestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Im Jahre 2008 wurde, zur Erweiterung Angebotes der Klinik, auf der Grundlage des durch die Gemeinde Neustadt 2007 zur Rechtskraft geführten Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Hospitz“, ein Hospizgebäude sowie ein Besucherparkplatz, südlich anschließend an das Klinikgelände errichtet.

Aufgrund der Erweiterung des Aufgabenspektrums der Klinik in den letzten Jahren (Pneumologie, Internistische Intensivmedizin, Weaningszentrum, Pneumologische Frührehabilitation, Zentrum für außerklinische Beatmung und Schlaflabor) und der damit verbundenen Erhöhung der Mitarbeiterzahlen reichen, die aktuell auf dem Klinikgelände verfügbaren Pkw-Stellplätze nicht mehr aus, um den Bedarf für Personal, Patienten und Besucher abzudecken. Insbesondere im Bereich der Badestraße entsteht dadurch regelmäßig eine unübersichtliche Verkehrssituation.

Aus diesem Grund plant die Lungenklinik als Vorhabenträger, auf den eigenen Flächen (Flurstück 74/2 der Flur 7 Gemarkung Neustadt), südlich des ehemaligen Schwesternhauses Badestraße 23, einen neuen Pkw-Parkplatz für Mitarbeiter mit ca. 30 Stellplätzen zu errichten. Die Erschließung erfolgt in Anbindung an die Badestraße über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt Badestraße 23.

Als Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Neustadt erforderlich, da Teile des geplanten Parkplatzes außerhalb des, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes „Klinik“, liegen.

Die Gemeinde Harztor besitzt für den Ortsteil Neustadt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2010.

Die ehemals selbstständige Gemeinde Neustadt wurde zum 06.07.2018 in die Landgemeinde Harztor eingemeindet. Der Gemeinderat Harztor bestätigte mit Grundsatzbeschluss vom 30.09.2019 den Inhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Neustadt und beschloss die Zusammenführung der Flächennutzungspläne der Ortsteile Niedersachswerfen, Ilfeld, Harzungen und Neustadt zum Flächennutzungsplan Harztor. Damit gelten die Inhalte des Flächennutzungsplanes Neustadt fort.

Das in Rede stehende Änderungsverfahren soll gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Pkw-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ (OT Neustadt) der Gemeinde Harztor durchgeführt werden. Dazu wurde in der Gemeinderatssitzung am 03.08.2022 der Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt gefasst. Diese Nummerierung bezog sich auf dabei auf Änderungsverfahren, die ausschließlich den Flächennutzungsplan für die ehemals selbstständige Gemeinde Neustadt betrafen.

Um aber eine fortlaufende Nummerierung aller Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für die gesamte Gemeinde Harztor zu gewährleisten, wird das Planverfahren nunmehr als 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (OT Neustadt) der Gemeinde Harztor fortgeführt. Der Beschluss dazu wurde gemeinsam mit dem Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat Harztor in der Sitzung am 07.12.2022 gefasst.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen werden in das weitere Planverfahren der 10. Änderung eingestellt und sind in die Erarbeitung des Planentwurfes der 10. Änderung eingeflossen.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Planverfahren mit nur einem Geltungsbereich fortgeführt und beinhaltet lediglich die Anpassung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung für die Flächen des geplanten Pkw-Parkplatzes für die Lungenklinik. Damit werden ausschließlich Flächen mit einem aktuell bestehenden Planungsbedarf in die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

Von einer Darstellung von Bauflächen für eine mögliche Erweiterung des Klinikgeländes- bzw. des Hospizes quasi als Angebotsplanung soll abgesehen werden. Ziel ist es, die künftige bauliche Entwicklung im Bereich Neustadt auf ein unbedingt erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Andere Flächen stehen eigentumsrechtlich ohnehin aktuell nicht für eine weitere Erweiterung des Klinikgeländes zur Verfügung.

14.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

14.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Neustadt der Gemeinde Harztor auf der topografischen Karte (Maßstab 1: 5.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab orientieren sich am Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes und wurden so gewählt, dass die Planinhalte eindeutig dargestellt werden können.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

Das Plangebiet liegt in der Flur 7 der Gemarkung Neustadt und besitzt eine Flächengröße von ca. 850 m². Es befindet sich im Osten der Ortslage Neustadt, südlich der Badestraße und wird über eine bereits ausgebaute Zufahrt zur Badestraße (Badestraße Nr. 23) erschlossen.

Es handelt sich um eine bisher ungenutzte und ungestaltete Grünfläche mit einigen wenigen Laubgehölzen. Ziel ist es, auf den Flächen einen zusätzlichen Pkw-Parkplatz für das Klinikpersonal zu errichten. Zur städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche wird parallel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „PKW-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ der Gemeinde Harztor aufgestellt.

Die an den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt angrenzenden Darstellungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

14.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Um das angestrebte Planungsziel vorzubereiten, werden im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Klinik“ gem. § 11 BauNVO dargestellt.

Mit diesen Darstellungen soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den, im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „PKW-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ (OT Neustadt) der Gemeinde Harztor geschaffen werden – Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB.

Ziel ist es, südlich des ehemaligen Schwesternhauses Badestraße 23, einen neuen Pkw-Parkplatz für Mitarbeiter mit ca. 30 Stellplätzen zu errichten. Die Erschließung erfolgt in Anbindung an die Badestraße über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt Badestraße 23. Damit wird der bereits vorhandene Standort der Lungenklinik Neustadt um die Flächen des Plangebietes erweitert. Die Gemeinde unterstützt diese Entwicklungsabsichten der Lungenklinik, als bedeutende soziale und wirtschaftliche Einrichtung, ausdrücklich.

14.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB)

Die Lage des Plangebietes im Geltungsbereich der Naturschutzverordnung „Naturpark Südharz“ sowie teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen. Weitere, erforderliche nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind derzeit nicht bekannt.

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

15.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Erarbeitung des in Rede stehenden 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 Harztor.

Mit der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die, in Pkt. 13.2 genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und gesichert werden. Dabei sind die *wesentlichen* Primärziele und allgemeinen Belange des Umweltschutzes die von Bedeutung sind, zu berücksichtigen. Das sind im Einzelnen:

- der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf im Plangebiet,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet,
- die Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- die Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten.

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

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Raumordnung:

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

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „PKW-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ (OT Neustadt) der Gemeinde Harztor mit Umweltbericht

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

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.

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

Es ist seitens der Gemeinde Harztor beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Flächennutzungen letztendlich über die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen. Voraussetzung zur Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen ist jedoch, dass sie aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen. Aus diesem Grunde erfolgte die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt. Dies wurde in der Begründung bereits ausführlich erläutert.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare und erhebliche 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 und
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB

unter Beachtung der seitens der Gemeinde Harztor städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich darzustellen bzw. parallel dazu im Bebauungsplan festzusetzen.

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

16. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

16.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für die in Rede stehende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Harztor,
- Entwurf des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „PKW-Parkplatz Neustadt“ (OT Neustadt) der Gemeinde Harztor mit Umweltbericht,
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt,
- Stellungnahmen der Fachbehörden aus dem verfahrensschritt der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

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

- Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden und der Öffentlichkeit im Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Bei der Erarbeitung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

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

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

Checkliste der, bei der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<u>Schutzgüter</u>		
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	
<u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u>		
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
<u>Sonstige</u>		
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.

Die getroffenen Darstellungen stehen der Naturparkverordnung „Südharz“ nicht entgegen.

16.3. 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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Entwicklungsgrundlagen für die Festsetzungen des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.16 „PKW-Parkplatz Neustadt“ (OT Neustadt) nicht gegeben.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt die derzeit ungeklärte Parksituation für das Personal der Lungenklinik bestehen. Der Klinik stehen keine anderen Flächen im unmittelbaren Umfeld des Standortes für die Errichtung von Kfz-Stellflächen zur Verfügung. Die Bürger müssen weiterhin Beeinträchtigungen durch parkende Pkw entlang der Badestraße hinnehmen.

Die unbebauten und bereits erschlossenen Flächen des Plangebietes bleiben im Bestand als Grünlandflächen erhalten. Es findet keine weitere Überbauung oder Versiegelung statt.

Für die Errichtung eines neuen Pkw-Parkplatzes müsste auf Flächen in räumlicher Entfernung zum Klinikgelände sowie zur bebauten Ortslage ausgewichen werden. Das bedingt eine zusätzliche Inanspruchnahme von unverbautem Landschaftsraum sowie einen höheren Erschließungsaufwand.

16.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Durch Darstellungen in Flächennutzungsplänen allein wird noch kein Baurecht für Grundstücke erlangt, bzw. mögliche Eingriffe oder Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgelöst. Sie können auch nicht hinreichend konkret ermittelt bzw. berechnet werden. Aus diesem Grund wird die konkrete Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung auf die parallel durchgeführte Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „PKW-Parkplatz Lungenklinik Neustadt“ der Gemeinde Harztor, verlagert.

16.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird die Ermittlung der Erheblichkeit der konkreten Umweltauswirkungen auf der Grundlage der detaillierten Festsetzungen im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. (Prüfung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase)

Dessen ungeachtet können folgende allgemeine Aussagen zu umweltrelevanten Auswirkungen der im Rahmen der in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes gemacht werden:

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins:

Um das angestrebte Planungsziel zu erreichen, wird im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung Sontige Sondergebiete „Klinik“ in einer Größenordnung von insgesamt ca. 850 m² dargestellt.

Ziel ist es, Erweiterungsmöglichkeiten für die Lungenklinik Neustadt planungsrechtlich vorzubereiten.

Da die Flächen sich direkt an die Ortslage anschließen und die geplanten Nutzungen, welche ausschließlich Erweiterungen bereits vorhandener Nutzungen darstellen, keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den anschließenden Landschaftsraum erzeugen, können erhebliche umweltrelevante Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen:

Bei der Umsetzung der Planung im Plangebiet erfolgt eine künftige Inanspruchnahme derzeit versickerungs-offener Bodenflächen (Gartenflächen) durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Die Flächengröße der künftig zu überbauenden Flächen wird dabei unter 2.000m² liegen und weist damit keine raumordnerische Relevanz auf.

Für die betroffenen Flächen wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren für das Plangebiet A eine Bestandsbewertung der Schutzgüter durchgeführt. Diese führte zu folgendem Ergebnis:

- geringe Bewertung für das Schutzgut Mensch,
- mittlere Bewertung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume und Landschaft.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung konnte ausgeschlossen werden. Dieses Ergebnis kann so auch für die Flächen des Plangebietes B in unmittelbarer räumlicher Nähe übernommen werden.

Die Flächen der Plangebiete weisen keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer baulichen Inanspruchnahme auf. Es handelt sich um Flächen:

- nicht innerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten liegen,
- für die kein Altlastenverdacht besteht,
- auf denen keine besonders geschützte Biotope gem. § 18 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen,
- die aufgrund der geringen Flächengröße keinen erheblichen Einfluss auf das Stadtklima (Kaltluftschneise) besitzen.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:

Durch die dargestellten baulichen Nutzungen entstehen keine erheblichen Emissionen. Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.:

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Durch die geplante Wohn- und Erholungsnutzung werden keine Emissionen erzeugt, welche Risiken für die menschliche Gesundheit darstellen. Archäologische Relevanzgebiete oder andere Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

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

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

16.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele der Gemeinde Harztor planungsrechtlich vorzubereiten. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, auf den Flächen die Voraussetzungen zur Erweiterung des Standortes der Lungenklinik Neustadt zu schaffen.

Da es sich bei dem Plangebiet um Flächen im Eigentum der Klinik handelt, die direkt verfügbar sind, hat sich die Gemeinde Harztor für das in Rede stehende Plangebiet entschieden. Es bestehen aktuell keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten. Die erforderlichen Erschließungsanlagen liegen am Gebiet an. Planungsalternativen wären mit einem höheren Flächenmehrverbrauch und Erschließungsmehraufwand verbunden. Dies liegt nicht im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Harztor.

17. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung der Ergebnisse 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 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Neustadt haben gemäß § 4 (3) BauGB die Behörden die Gemeinde Harztor zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planvorhabens erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Diese besitzen ggf. Relevanz für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren.

Seitens der Gemeinde Harztor wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen erforderlich sein werden.

18. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das Planvorhaben zwar Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch, unter der Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen und dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen, keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch die Planvorhaben eintreten werden.

Aus vorgenannten Gründen wird die Planung trotz einer gewissen Beeinträchtigung der Schutzgüter durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Gemeinde Harztor andere Gesichtspunkte / Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

19. Planverfasser

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

Harztor, 28.11.2022