Nordhausen am Harz

Stadt Nordhausen

Begründung gemäß § 5 (5) BauGB
zum Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen
mit Bezug auf die 3. Änderung
„Verlagerung Möbel-Boss“

Auftraggeber: Stadt Nordhausen, Markt 1 in 99734 Nordhausen
Ansprechpartner:
Herr Martin Juckeland
Tel.: 03631 – 696 428
Fax: 03631 – 696 515
email: martin.juckeland@nordhausen.de

in Verbindung mit dem Vorhabenträger
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
vBP 54 „Verlagerung und Vergrößerung des SB-Möbelmarktes Möbel-Boss“
der
Boss V +V GmbH & Co. KG mit Sitz in Porta Westfalica, Bakenweg 16-20

Stand: 04.12.2017
Phase:
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB **und Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** nach § 4 (1) BauGB

Verfasser: Klaus-Dieter Rienäcker
H&T Plan IB Rienäcker, Markt 7 in 06526 Sangerhausen
Tel.: 03464 – 56 93 – 0
Fax: 03464 – 56 93 – 50
email: info@ib-htplan.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil I - Begründung gemäß § 5 (5) BauGB 3
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Nordhausen 3
2. Planungserfordernis für die Planänderung / -aufstellung gemäß § 1 (3) BauGB 3
3. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes 4
4. Inhalt der Planunterlagen 5
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur 5
6. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB 6
7. Bestehendes Planungsrecht, Obergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen 6
7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht 6
7.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß§ 1 (4) BauGB 7
7.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen 8
7.3.1 Trinkwasserschutzzone 8
7.3.2 Altlastverdachtsflächen 8
7.3.3 Kampfmittel 8
7.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Nordhausen 9
7.5. Planungen benachbarter Gemeinden 9
8. Inhalt des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen-3. Änderung (Verlagerung Möbel-Boss) 9
8.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr.1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange 9
8.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen 9
8.2.1. Räumlicher Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung 9
8.2.2. Art der baulichen Nutzung(§ 5 (2) Nr.1 BauGB) 10
8.2.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) 10
8.3. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB) 10
8.4. Immissionsschutzrechtliche Hinweise 11
9. Erschließung 11

Teil II - Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB 12
10. Vorbemerkungen zum Umweltbericht 12
11. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung 13
12. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem.§ 1 (6) Nr.7 BauGB und i.V.m. § 17 (1) UVPG 14
13. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 15
14. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind 15
14.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen 15
14.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden 15
15. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung 16
15.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung 16
15.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung 17
15.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 17
15.4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren 17
16. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung 17

Anlage

Anlage 1 Prüfschema für die Einzelfalluntersuchung nach §3c UVPG 3 Seiten

Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Nordhausen

Lage im Raum

Das Stadtgebiet der Stadt Nordhausen liegt im Norden des Freistaates Thüringen, zentral im gleichnamigen Landkreis.

Neben der Kernstadt besitzt die Stadt Nordhausen 13 Ortsteile. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

im Nordwesten:	die Stadt Ellrich
im Norden:	die Gemeinden Harztor, Harzungen, Neustadt/Harz, Buchholz und Herrmannsacker
im Osten:	Gemeinde Urbach und Gemeinde Südharz (Land Sachsen-Anhalt)
im Südosten:	Stadt Heringen/Helme im Süden: Gemeinde Kleinfurra
im Westen:	Gemeinde Werther

Die Stadt Nordhausen ist sehr gut an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden (A 38, B 4, B 243, diverse Landesstraßen, Fernnetzstrecke Halle-Kassel der DB, Harzer Schmalspurbahn) und besitzt einen Sonderlandeplatz Bielen im OT Leimbach.

Einwohner und Flächenausdehnung

Die Stadt Nordhausen hatte mit Stand vom 31. Dezember 2015 ca. 42.217 Einwohner (Quelle: www.tls.thueringen.de).

Die Gemarkungsflächen der Stadt Nordhausen haben eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 105,31 km².

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Nordhausen ist große, kreisangehörige Stadt im Landkreis Nordhausen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) hat die Stadt Nordhausen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.

2. Planungserfordernis für die Planänderung / -aufstellung nach § 1 (3) BauGB

Die Stadt Nordhausen hat auf Antrag des Vorhabenträgers - der Boss V +V GmbH & Co. KG mit Sitz in Porta Westfalica, Bakenweg 16-20 - den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Verlagerung und Vergrößerung des SB-Möbelmarktes Möbel-Boss“ der Stadt gefasst und die frühzeitige Bürger- und TöB-Beteiligung durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBP) Nr. 54 beinhaltet die Überplanungen von 2 Teilflächen in den Bereichen der rechtskräftigen Bebauungsplangebiete

- VEP 4 „Bei der unteren Ölmühle“ und
- BP 70 „B 80 / Im Krug“,

als jeweils 1. Änderung.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.54 ist:

- die Schaffung der grundsätzlichen Genehmigungsvoraussetzung zur Verlagerung des Möbel-Boss Marktes aus dem Sondergebiet des VBP 4 in das Gewerbegebiet des BP 70, wobei die Verkaufsfläche von derzeitig möglichen 5.000 m² auf maximal 5.500 m² erweitert werden soll.
- die Sicherung des konfliktfreien Einfügens aus der Sicht der städtebaulich geordneten Rahmenbedingungen durch die Ausweisung einer SO-Fläche für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Nutzungsbindung für einen Möbelmarkt von maximal 5.500m² Verkaufsfläche am geplanten neuen Möbel-Boss Standort und der Ausweisung einer GE-Fläche gemäß § 8 BauNVO im Standortbereich des derzeitigen Möbel-Boss Marktes des Sondergebietes des VBP4, unter Reduzierung der für das Plangebiet ausgewiesenen Verkaufsfläche um 5.000 m² für einen Möbelmarkt und Büromöbel.

Nordhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem sind die beiden Plangebietsflächen des VBP 54 im Bereich des VBP 4 als Sonderbaufläche und im BP 70 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da der Inhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes (2009) dem städtebaulichen Planungsziel der Stadt Nordhausen im Jahr 2017 nunmehr entgegensteht, macht die Stadt Nordhausen von der ihr gesetzlich zustehenden Möglichkeit Gebrauch, ihren Flächennutzungsplan zu ändern (Planungshoheit, Art. 28 GG).

Aus diesem Grund erfolgt parallel zur Aufstellung des VBP Nr. 54 „Verlagerung und Vergrößerung des SB-Möbelmarktes Möbel-Boss“ der Stadt Nordhausen die Aufstellung der 3. Änderung des Flächen-nutzungsplanes (Verlagerung Möbel-Boss Markt) mit dem Ziel des Herstellens der Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für die verbindliche Bauleitplanung.

3. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 5,8 ha, wobei der Bereich des VBP 4 ca. 4 ha und der Teilbereich des BP 70 ca.1,8 ha betragen.

Der VBP 4 wird nördlich von der „Hallesche Straße“, westlich und südlich durch das Gelände des Stadtentwässerungsbetriebes (Kläranlage) und östlich durch den Vorfluter „Roßmannsbach“, der Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 70 „B 80 / Im Krug“ ist, eingefasst.

Der Teilbereich des BP 70 wird nördlich von der Erschließungsstraße „Im Krug“, westlich und östlich von Baubaufeldflächen mit GE-Nutzung und südlich von einem öffentlichem Flurstück, das durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, eingefasst.

Aus dem Übersichtsplan des Planteils zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich die Lage des Plangebietes im Raum.

4. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der in Rede stehenden 3. Flächennutzungsplanänderung (Verlagerung Möbel-Boss) bestehen aus:

a) dem Planteil mit:
- Teil 1 - zeichnerische Darstellungen
- Teil 2 - Planzeichenerklärung
- Teil 3 - Hinweise
- Teil 4 - Verfahrensvermerke (erfolgt auf dem Planexemplar zum Feststellungsbeschluss)

b) der Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen aus der topografischen Karte (Maßstab 1:15.000) 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.

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)
- Bundes-Anlagenverordnung (AwSV)

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 Wassergesetzes (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

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

Planvorgaben auf der kommunalen Planungsebene
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen

6. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Nordhausen führt das Planverfahren der 3. Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I. S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) und bekanntgemacht am 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), durch.

Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 und 4 BauGB kann der Stadtrat der Stadt Nordhausen am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß§ 1 (7) BauGB den erforderlichen Feststellungsbeschluss fassen.

Die 3. Flächennutzungsplanänderung ist anschließend beim Thüringer Landesverwaltungsamt zur Genehmigung einzureichen.

7. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan enthält zwar grundlegende, richtungweisende "Darstellungen", jedoch keine rechtsverbindlichen Regelungen in Form von „Festsetzungen“ wie z. B. Bebauungspläne auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die in der Regel aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Für den Planbereich des wirksamen vBP 4 gibt es im Flächennutzungsplan die Ausweisung einer Sonderbaufläche (Handel) durch Planzeichen 1.4 gemäß PlanzV 90 und für den Planbereich der Teilfläches des BP 70 die Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche mit Planzeichen 1.3 gemäß PlanzV 90.

Für den Planbereich des wirksamen vBP 4 sind eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (Sondergebiet-Einkaufszentrum) gemäß § 11 (3) BauNVO mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 11.500 m² festgesetzt, wobei als zulässigen Nutzungen benannt sind:

- Möbelmarkt
- Baumarkt
- Gartencenter
- Büromöbel
- Kraftfahrzeug – und Zubehörhandel
- Reifenhandel

Die Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Marktes zu begrenzen.

Für den Planbereich der Teilfläche des wirksamen BP 70 gibt es die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche (GE) gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO mit der Einschränkung hinsichtlich der Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Um die seitens der Stadt Nordhausen beabsichtigte Verlagerung des Möbel-Boss Marktes gemäß der städtebaulichen Entwicklungsziel vorzubereiten und auch realisieren zu können, ist jedoch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen in den jeweiligen Teilbereichen der 1. Änderungen der einbezogenen Flächen des vBP 4 und BP 70 städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet. Dieses Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 wurde bereits eingeleitet und wird parallel durchgeführt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom Inhalt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes abweichen, der Bebauungsplan jedoch gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss (planungsrechtlicher Regelfall), ist die 3. Flächennutzungsplanänderung erforderlich und wurde im Pkt. 2. dieser Begründung schon detailliert erörtert.

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

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 Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) zu berücksichtigen. Jedoch ist das Plangebiet bereits an die raumordnerischen Zielvorgaben derart angepasst, dass die Flächenausweisungen für gewerbliche Nutzung und die Sondergebietsnutzung (Handel) bereits in voran gegangenen Bauleitplanung Berücksichtigung gefunden haben.

Der nunmehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB) beabsichtigte Flächentausch der gewerblichen Baufläche und der Sonderbaufläche bewirkt somit in diesem Raum keine vollkommen neue Nutzungsausrichtung.

Die im parallel verlaufenden Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 zu beantwortende städtebauliche Fragestellung zur Zulässigkeit des Flächentausches der gewerblichen und der Sondergebietsfläche in Bezug auf die städtebaulichen Grundzüge sind dabei unabhängig von der raumordnerischen Bewertung.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):

Im LEP Thüringen 2025 wurde der Stadt Nordhausen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet (Z 2.2.7) und wie folgt begründet (Auszug):

"..... Aufgrund der Lage, insbesondere der großen Entfernung zu benachbarten Oberzentren, kommt der Sicherung oberzentraler Teilfunktionen neben der Stärkung als Innovations- und Wirtschaftsstandort besondere Bedeutung zu."

Auszüge aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012):

Großflächiger Einzelhandel

- Im Regionalplan Nordthüringen wird die Stadt Nordhausen als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums benannt (Punkt 1.2.1).
- Die Konzentration des großflächigen Einzelhandels wird im RP-NT hinsichtlich der überörtliche Raumbedeutsamkeit dieser Betriebsformen des Einzelhandels auf die Zentralen Orte höherer Stufe als unumgänglich fest geschrieben (Punkt 2.3).

Hochwasserschutz und dessen Vorhaltegebiete

- Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind in den Regionalplänen Überschwemmungsbereiche als Vorranggebiete Hochwasserschutz (HQ_{100}) und überschwemmungsgefährdete Bereiche als Vorhaltegebiete Hochwasserschutz ausgewiesen (Punkt 5.2).
- Vorranggebiete Hochwasserschutz sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Die Vorranggebiete Hochwasserschutz sind in der Regel die durch Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebiete. Der Abgrenzung der Vorranggebiete Hochwasserschutz liegt als maßgebendes Hochwasser ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ_{100}) zugrunde. (Z 4-2).

- In den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz wurden auf der Basis der Vorschläge der zuständigen Fachbehörde und der entsprechenden fachplanerischen Zuarbeit bestimmt. Sie umfassen siedlungsfreie, überschwemmungsgefährdete Gebiete, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers (HQ_{200}) überschwemmt werden können. (G 4-7).

Die Darstellung des Hochwasserschutzes im Flächennutzungsplan ist in Bezug auf das im Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiet Hochwasserschutz (HQ_{100}) recht unscharf.

Fazit

Die Stadt Nordhausen kann davon ausgehen, dass es durch die 3. Flächennutzungsplanänderung, in Verbindung mit den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 „Verlagerung und Vergrößerung des SB-Möbelmarktes Möbel-Boss“, zu keiner Überschreitung in den raumordnerisch zulässigen Dimensionen für die Stadt Nordhausen - als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums - kommt und somit keine Raumrelevanz der Planung vorliegt. Der Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung ist mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar und die Stadt Nordhausen ist somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen.

7.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

7.3.1. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Trinkwasserschutzzone III (TWSZ 3), für zahlreiche Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt mit den Beschlüssen des Kreistages Nordhausen Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und Nr. 62-14/76 vom 25.04.1985 i. V. m § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und§ 106 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

ln der TWSZ 3 gelten die in den o. g. Beschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet gelten ab 01.08.2017 die Verbote und Anforderungen gemäß Bundes-Anlagenverordnung (AwSV).

Die Trinkwasserschutzzone befindet sich lt. Aussage der Unteren Wasserbehörde zurzeit bei der Oberen Wasserbehörde im Thüringen Landesverwaltungsamt in Überarbeitung.

7.3.2. Altlastverdachtsflächen

Im Plangebiet sind nach Kenntnisstand der Stadt Nordhausen zurzeit keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Im Zuge der Sondierung des Vorhabenträgers zur Eignung des Gebietes für das Umsiedlungsbegehren wurde eine Baugrunduntersuchung mit gleichzeitiger Schadstoffuntersuchung der Mischproben veranlasst, die im Ergebnis keine Altlastverdachtsmomente aufkommen lässt. Sollten sich jedoch bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordhausen anzuzeigen.

7.3.3. Kampfmittel

Der Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen in einem Bombenabwurfgebiet („potenziell kampfmittelbelastete Flächen"). Dieser Hinweis wurde im Teil 3 auf der Planzeichnung als Nr. 1 aufgenommen und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.

Weitergehende, andere, übergeordnete Rechte und Planungsvorgaben sind der Stadt Nordhausen derzeit nicht bekannt.

7.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Nordhausen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Nordhausen 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.

7.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden gemäß § 2 (2) BauGB im Planverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes - 3. Änderung (Verlagerung Möbel-Boss) der Stadt Nordhausen - bzw. wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 54 beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum vBP 54 kann die Stadt Nordhausen davon ausgehen, dass deren Belange durch die in Rede stehende Flächennutzungsplanänderung nicht berührt werden. Eine endgültige Bewertung erfolgt nach Eingang der Stellungnahmen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

8. Inhalt des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen - 3. Änderung (Verlagerung Möbel-Boss Markt)

8.1. 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 vertiefend weiter eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB.

8.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

8.2.1. Räumlicher Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung

Als Planunterlage für die 3. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Nordhausen wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen auf der topografischen Karte (Maßstab 1:15.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab orientieren sich am Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes und wurden so gewählt, dass der Planinhalt rechtseindeutig dargestellt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zeichnerisch dargestellt. Die beiden Teilflächen des befinden sich südlich der Halleschen Straße zwischen dem östlichen Stadtrandgebiet der Kernstadt und dem OT Bielen und ist identisch mit dem Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 „Verlagerung und Vergrößerung des SB-Möbelmarktes Möbel-Boss“ der Stadt Nordhausen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamt-Flächengröße von ca. 5,8 ha.

Die Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bauleitplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen. Im konkreten Fall erfolgte dieses, um:

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Pkt. 2. der Begründung) durch entsprechende Darstellungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen dar- bzw. herzustellen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des bereits im Planverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 „Verlagerung und Vergrößerung des SB-Möbelmarktes Möbel-Boss“ aus dem (geänderten) Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu schaffen.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Verlagerung des Möbel-Boss Marktes zu sichern und die Entwicklungsgrundlage für eine verbindliche Bauleitplanung mit diesem Ziel herzustellen, wird die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Änderungsfläche des VBP 4 als gewerbliche Baufläche (G) und in der Änderungsfläche des BP 70 als Sonderbaufläche-Handel (S-Handel) gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt.

Damit fügt sich die Art der baulichen Nutzung weiterhin in den Bestand der gewerblichen Nutzungen ein und es kommt durch den Flächentausch zwischen den beiden Teilflächen, auch in Bezug auf die Erweiterung der Sonderbauflächen Handel mit maximal 500 m² Verkaufsfläche, zu keiner überproportionalen Verschiebung in den städtebaulichen Rahmenbedingungen.

8.2.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB)

Mit dem Ziel zum Erhalt von Flächen für Maßnahmen die dem Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen, wird im Plangebiet der 3. Flächennutzungsplanänderung lediglich einen schmalen Bereich zur freien Landschaft dargestellt. Hier erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung mit Pflegemaßnahmen in einer Breite von 5 m.

8.3. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB)

In der 3. Flächennutzungsplanänderung werden folgende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt oder es wird darauf hingewiesen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für zahlreiche Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt mit den Beschlüssen des Kreistages Nordhausen Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und Nr. 62-14/76 vom 25.04.1985 i. V. m § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und § 106 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In der Schutzzone III gelten die in den o. g. Beschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet gelten ab 01.08.2017 die Verbote und Anforderungen gemäß Bundes-Anlagenverordnung (AwSV).

- Laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen befindet sich das Plangebiet der 3. Flächennutzungsplanänderung in einem Bombenabwurfgebiet ("potenziell kampfmittelbelastete Flächen"). Dieser Hinweis wurde im Teil 3 auf der Planzeichnung als Nr. 1 aufgenommen.

Darüber hinaus gehende, erforderliche nachrichtliche Übernahmen nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sind der Stadt Nordhausen derzeit nicht bekannt.

8.4. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Die Bauleitplanung ist i.S. des § 50 Satz 1 BlmSchG eine raumbedeutsame Planung, deren Aufgabe es ist, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke in einer Gemeinde nach der Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB) und dabei insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 5.12.2008- 9 B 28.08- NVwZ 2009, 320; Urteil vom 22.3.2007 - 4 CN 2.06 - BVerwGE 128 238) handelt es sich bei dem in § 50 Satz 1 BlmSchG verankerten Trennungsgebot um eine Abwägungsdirektive, die trotz ihres herausgehobenen Gewichts der Abwägung (§ 1 (7) BauGB) grundsätzlich zugänglich ist.

Die grundsätzliche planarische Auseinandersetzung mit der o. a. immissionsschutzrechtlichen Thematik und deren Bewältigung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 mit dem Ergebnis von Festsetzungen für flächenbezogene Schall-leistungspegel bei bestimmen Gewerbeflächen, die sich jedoch nicht in Änderungsgebiet des VBP 54 befinden.

Durch den Vorhabenträger wurde zur rechtlichen Bewertung zusätzlich im Zuge des Vorbereitung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 54 eine Schallimmissionsprognose für den geplanten, neuen Standort des Möbel-Boss-Marktes unter Beachtung der Erweiterung der Verkaufsflächen auf damals beabsichtigten 6.000 m² (nunmehr max.5.500 m²) in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wurde die Verträglichkeit des Vorhabens dokumentiert, wobei bestimmte Randbedingungen zugrunde gelegt wurden (Öffnungszeiten, LKW-Verkehrsanteil). Die Schallimmissionsprognose fliest in das Planverfahren zum vBP 54 ein und ist somit Bestandteil desselben.

Somit erfolgte die grundsätzliche planerische Auseinandersetzung insbesondere mit der immissionsschutzrechtlichen Thematik und deren Bewältigung bereits im Rahmen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 54 „Verlagerung und Vergrößerung des SB-Möbelmarktes Möbel-Boss“ und hat keine zu berücksichtigenden Auswirkungen auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verlagerung Möbel-Boss).

Sofern sich im Rahmen der künftigen Qualifizierung der geplanten Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel – Möbelmarkt - (Bebauungsplanebene) dennoch ein Konflikt abzeichnen würde, ist dieser innerhalb der Sonderbaufläche lösbar.

9. Erschließung

Die Teilflächen des Plangebiets sind im Bereich des VBP 4 durch eine private Erschließungsstraße und im BP 70 durch eine kommunale Erschließungsstraße an die kommunale Straße "Hallesche Straße" angebunden und verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Kfz-Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken im Geltungsbereich anzuordnen.

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über das zentrale Abwasser-entsorgungsnetz des Stadtentwässerungsbetriebes Nordhausen abgeleitet und entsorgt.

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

Teil II - Umweltbericht nach § 2 (4) und§ 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB

10. 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 Prüfmethoden 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 Vorhabenszulassung 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, wie es in diesem Falle mit dem Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 durch die Verlagerung der Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel mit maximal 5.500 m² Verkaufsfläche der Fall ist, kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können. Die **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** nach § 3c UVPG ist als Prüfschema gemäß beiliegender **Anlage 1** erfasst.

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,

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.*

Der Flächennutzungsplan ist ein verwaltungsinternes Planungsinstrument der planenden Gemeinde und entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung "nach außen", d.h., aus seinen Darstellungen sind direkt keine Rechtsansprüche auf bestimmte Grundstücksnutzungen herzuleiten. Er stellt allerdings bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich wirksamer Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB einen zu beachtenden öffentlichen Belang dar, erzeugt die so genannte "Selbstbindung" der Gemeinde in Bezug auf die aus ihm zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne sowie die Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger, sofern sie dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Für das Planvorhaben wird parallel zur 3. Flächennutzungsplanänderung das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Verlagerung und Vergrößerung des SB-Möbelmarktes Möbel-Boss“ durchgeführt. Somit kann und wird die Ermittlung der Erheblichkeit der konkreten Umweltauswirkungen auf der Grundlage detaillierter Festsetzungen des derzeit parallel in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanes erfolgen.

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

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für die 3. Flächennutzungsplanänderung sind erforderlich und standen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen,
- Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Verlagerung und Vergrößerung des SB-Möbelmarktes Möbel-Boss“ der Stadt Nordhausen.
- Umweltbericht gem.§ 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum vBP 54
- Stellungnahmen der Fachbehörden zum vorhabenbezogenen vBP 54

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Stadt Nordhausen 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 keine weiteren Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden.

Bei der Erarbeitung der 3. Flächennutzungsplanänderung 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 Stadt Nordhausen 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.

12. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem.§ 1 (6) Nr.7 BauGB und in Verbindung mit § 17 (1) UVPG

Checkliste der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 17 UVPG - in Bezug auf die 3. Änderung des FNP	**sind zu prüfen**	**sind nicht betroffen**
Schutzgüter		
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	
Schutzgebiete / geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtline 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
Sonstige		
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

Bemerkung:

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben betroffen sind, wobei betroffene Schutzgüter jedoch mit unterschiedlicher Intensität betroffen sein können.

13. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Aussagen zum Planungsziel der 3. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Nordhausen werden in Pkt. 2 getroffen. Die Beschreibung der vorgenommenen Darstellungen erfolgte in Kapitel 8.2 der Begründung.

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

14.1. 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 Stadt Nordhausen.

Mit der Aufstellung der 3. Flächennutzungsplanänderung i.V.m. der Aufstellung des vorgabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 sollen letztendlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und gesichert werden, um folgende, wesentliche Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, entsprechend nachzukommen und zu berücksichtigen:

- 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 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.

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

Es ist seitens der Stadt Nordhausen 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 3. Flächennutzungsplanänderung. 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 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 bauleitplanerischem 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 Stadt Nordhausen städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes darzustellen bzw. parallel dazu im Bebauungsplan 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.

15. 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 Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung auf die parallel durchgeführte Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert.

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

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

Im konkreten Fall ist jedoch - wie bereits ausgeführt - zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan ein verwaltungsinternes Planungsinstrument der planenden Gemeinde ist und keine unmittelbare Rechtswirkung "nach außen" entwickelt, d.h., aus seinen Darstellungen sind direkt keine Rechtsansprüche auf bestimmte Grundstücksnutzungen herzuleiten.

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 des derzeit parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 54 durchgeführt.

15.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

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

Ohne die Aufstellung der 3. Flächennutzungsplanänderung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 (Verlagerung Möbel-Boss) im Parallelverfahren nicht entwickelt werden, so dass die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes in den beiden Teilbereichen nicht erfolgen kann. Durch das fehlende, städtebaulich abgesicherte Gesamtkonzept würden zukünftig zu genehmigende Vorhaben weiterhin nach § 30 BauGB bewertet werden und die Verlagerung des Möbel-Boss Marktes nicht genehmigungsfähig sein.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt die derzeitig vorhandene Standortsituation erhalten, aber das seitens der Stadt Nordhausen beabsichtigte städtebauliche Ziel wird nicht erreicht

15.3. 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 der entstehende Eingriff durch eingriffsminimierende und Kompensationsfestsetzungen, auch i.V.m. vertraglichen Vereinbarungen zu externen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 11 BauGB in der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden.

15.4. 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 der 3. Flächennutzungsplanänderung haben gemäß § 4 (3) BauGB die Behörden die Stadt Nordhausen 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. Seitens der Stadt Nordhausen wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen erforderlich sein werden.

16. 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.

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

Sangerhausen, den 04.12.2017 gez. Klaus-Dieter Rienäcker