



Stadt Oberharz am Brocken

Begründung zum Bebauungsplan „Bergstraße 28“ - Ortsteil Benneckenstein Entwurf, Stand: Mai 2026

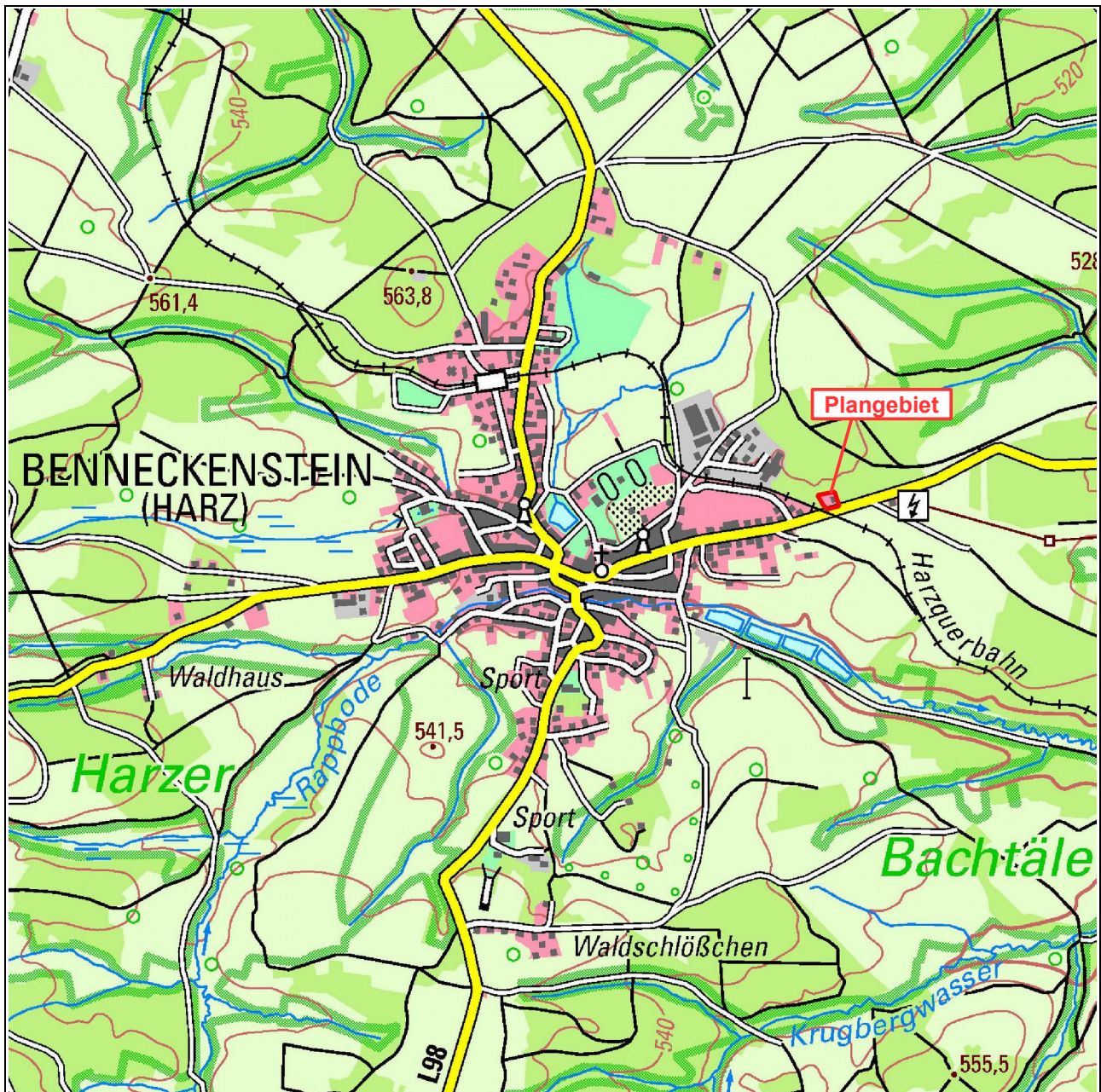


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 05/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe

An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:

Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1

38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30

Fax: 0531 480 36 32

Mobil: 0163 52 82 52 1

Email: info@ag-ge.de



Stadt Oberharz am Brocken

**Begründung zum Bebauungsplan „Bergstraße 28“
Ortsteil Benneckenstein
Entwurf, Stand: Mai 2026**

Herausgeber: Stadt Oberharz am Brocken

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe, Stadt Osterwieck OT Hessen

Stand: Entwurf

Stadt Oberharz am Brocken OT Benneckenstein im Mai 2026





Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
3.1. Lage und Funktion im Raum.....	8
3.2. Stadt Benneckenstein.....	10
3.3. Geltungsbereich.....	11
4. STANDORTALTERNATIVEN	12
5. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE UND VORGABEN	12
5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010).....	12
5.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).....	14
5.3. Flächennutzungsplan.....	16
5.4. Schutzgebiete.....	17
6. EINZELFACHLICHE BELANGE	18
6.1. Natur und Landschaft.....	18
6.1.1. Artenschutz.....	19
6.2. Kulturdenkmale.....	19
6.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	19
6.2.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	19
6.3. Altlasten.....	19
6.4. Vorbeugender Brandschutz.....	20
6.5. Löschwasser.....	21
6.6. Katastrophenschutz.....	23
6.7. Immissionsschutz.....	23
6.8. Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	29
6.9. ÖPNV.....	29
6.10. Trinkwasserversorgung, Elektroenergie und Telekommunikation.....	29
6.11. Schmutzwasserentsorgung.....	29
6.12. Niederschlagswasser.....	29
6.13. Abfallentsorgung.....	30
7. INHALT DER PLANUNG	31
7.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO.....	31
7.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO.....	31
7.3. Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO.....	32
7.4. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO.....	32
7.5. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).....	33
7.6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB.....	33
7.7. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	33
7.8. Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Abs. 1 BNatSchG.....	33
7.9. Nachrichtliche Übernahmen.....	33
7.9.1. Lage im Radonvorsorgegebiet gem. § 123 StrlSchG Abs. 1 und § 154 StrlSchV i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB.....	33
8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	34





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geänd. durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zul. geänd. durch Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Benneckenstein innerhalb der Ortslage. Es bereits mit einem 2-geschossigen Gebäude aus der 1. Hälfte der 20. Jh. bebaut, das bis 2022 als Kindertagesstätte genutzt wurde. Entsprechende zugehörige Nebenanlagen und Befestigungen sind im Plangebiet vorhanden.

Nach dem Umzug der Kita in den Ortskern von Benneckenstein stand das Gebäude leer, bis es von einem privater Kleininvestor erworben wurde, der nun an dieser Stelle Ferienwohnungen entwickeln möchte. Dies ist Anlass der Planung.

Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Ferienwohnungen im Geltungsbereich.

Die Stadt Oberharz am Brocken ist bestrebt, den Tourismus als wichtigen Wirtschaftszweig im Stadtgebiet zu fördern und nachhaltig zu entwickeln.

Ein weiteres Ziel der Stadt Oberharz am Brocken ist es, für die bauliche Entwicklung bereits bestehende Baustrukturen bzw. baulich vorgeprägte Grundstücke zu nutzen. Damit wird die Inanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen vermieden und der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen. Das nach dem Umzug der Kita leerstehende Gebäude wird weiter genutzt und das Grundstück vor Brachliegen und damit einhergehender Verwahrlosung bewahrt. Es wird ein bestehender und baulich vorgeprägter Standort gesichert und weiterentwickelt. Hierfür ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S.d. der Planungsziele wird der vorliegende Bebauungsplan (BPlan) „Bergstraße 28“ aufgestellt. Grundzug der Planung ist entsprechend die Festsetzung eines Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ gem. § 10 BauNVO.

Die Stadt Oberharz am Brocken strebt im Geltungsbereich städtebaulich die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen, baulich vorgeprägten Grundstückes innerhalb der Ortslage von Benneckenstein im Sinne der gem. § 1 Abs. 5 BauGB bevorzugt durchzuführenden Innenentwicklung an.

Entsprechend wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

3.1. Lage und Funktion im Raum

Lagebedingungen Stadt Oberharz am Brocken



Abb. 2: [DÜK 250 / 05/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Die Stadt Oberharz am Brocken liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 9.547 Einwohner (Stand 31.12.2024)¹. Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 86 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 41 km Entfernung.

Im Westen bildet die Gemeindegrenze einen Teil der Landesgrenze zu Niedersachsen und im Süden zu Thüringen.

Nachbargemeinden der Stadt Oberharz am Brocken sind:

- in Sachsen-Anhalt im Landkreis Harz:
 - nördlich die Stadt Wernigerode und die Stadt Blankenburg,
 - östlich die Stadt Thale und die Stadt Harzgerode,
- in Thüringen im Landkreis Nordhausen:
 - südlich die Stadt Ellrich und
 - die Gemeinden Harztor und Hermannsacker der Verwaltungsgemeinschaft Hohnstein / Südharz,
- in Niedersachsen im Landkreis Goslar:
 - westlich die Stadt Braunlage und
 - der Verwaltungsbezirk Harz.

Die Stadt Benneckenstein und damit auch das Plangebiet befinden sich im Südwesten des Stadtgebiets der Stadt Oberharz am Brocken.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Land Sachsen-Anhalt



3.2. Stadt Benneckenstein

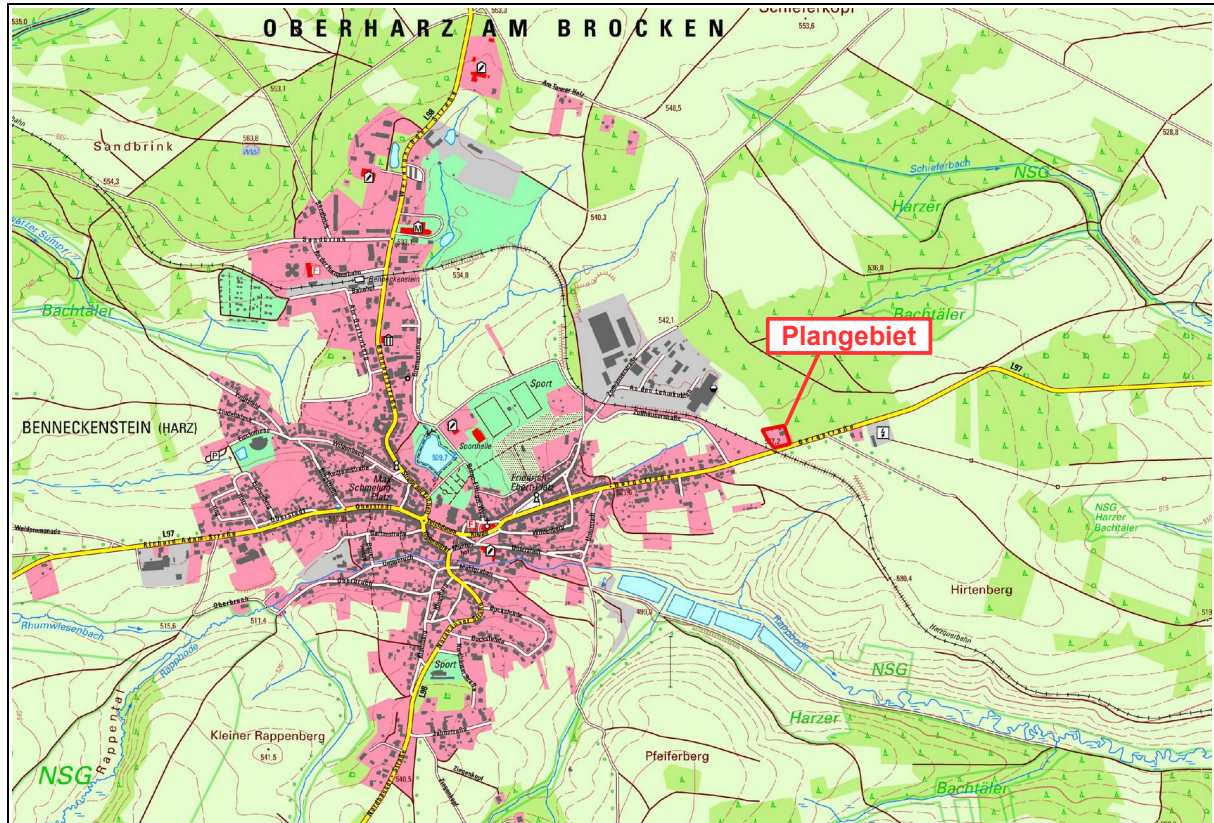


Abb. 4: Karte: [TK10/05/2022] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Die Stadt Benneckenstein ist seit 2010 ein Ortsteil der Stadt Oberharz am Brocken.

Die schriftliche Nennung des Flurnamens „Beneken brugge“ aus dem Jahre 1253 gilt als die erste urkundliche Erwähnung Benneckensteins.

Die Burg Benneckenstein, welche sich auf dem weiter nordwestlich gelegenen Höhenzug zwischen dem Wildenbach und der Rappbode befand, wurde im Jahre 1344 vom Grafen Heinrich IV. von Hohnstein errichtet. Im Jahre 1627 zerstörte die Armee Tillys im Dreißigjährigen Krieg die Festungsanlage vollständig.

Der auf etwa 500 bis 542 m ü. NHN gelegene Ort liegt am Oberlauf der Rappbode. Entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze verläuft im Westen die Grenze zu Niedersachsen und im Süden jene zu Thüringen; etwa 3,3 km südwestlich des Ortes liegt das Dreiländereck Niedersachsen–Sachsen-Anhalt–Thüringen, wo der Drei-Länder-Stein steht.³

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage.

³ Wikipedia am 08.05.2026, 10:00 Uhr: [https://de.wikipedia.org/wiki/Stadt_Benneckenstein_\(Harz\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Stadt_Benneckenstein_(Harz))



3.3. Geltungsbereich



Abb. 5: Karte: [ALK+DOP/12/2024] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage von Benneckenstein am östlichen Ortsausgang. Hier befindet sich ein leerstehendes 2-geschossiges Gebäude mit zugehörigen Nebenanlagen, eingeschossigen Nebengebäuden, Wegen und der Zufahrtsfläche an der „Bergstraße“. Das Gelände und das Hauptgebäude wurden von 1995 bis 2022 als Kindertagesstätte von Benneckenstein genutzt, davor mindestens seit 1934⁴ als Jugendherberge.

An die bebauten Bereiche schließen nordöstlich bzw. östlich Waldflächen, nordwestlich bzw. westlich Offenland, südwestlich die Bahnstrecke der Harzquerbahn und südlich die „Bergstraße“ an.

Das Gelände liegt zwischen Höhen von ca. 537 m und 540 m ü. NHN. Das Gelände steigt sanft nach Norden an.

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Benneckenstein, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 795/3, 819/2 und 844/1 ganz sowie das Flurstück 844/2 teilweise.

Der nördliche Teil des Flurstückes 844/2 wurde bewusst nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen, da sich hier Waldflächen befinden, die nicht angetastet werden sollen. Zudem ist dieser Teil Bestandteil des LSG „Harz und Harzvorländer“, welches von der Planung nicht berührt werden soll.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt der Abgrenzung des bebauten früheren Kitageländes.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.128 m² (rd. 0,3 ha).

⁴ Messtischblatt 2452 – Benneckenstein des Kreises Blankenburg-Braunschweig von 1934



4. STANDORTALTERNATIVEN

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP als Baufläche der Zweckbestimmung Gemeinbedarf dargestellt. Die grundsätzliche Entscheidung zur Entwicklung von Bebauung an dieser Stelle ist somit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gefallen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb Ortslage. Es sind ein zweigeschossiges Hauptgebäude (ehemalige Kita), eingeschossige Nebengebäude, Wege, eine asphaltierte Zufahrt und weitere Nebenanlagen aus der früheren Kitanutzung vorhanden. Das Plangebiet ist somit bereits vollständig von Bebauung und Besiedlung geprägt.

Die zentralen Erschließungsnetze liegen im öffentlichen Straßenraum an. Das Grundstück ist bereits angeschlossen, die hier bestehende Infrastruktur kann infolge der Planung weiter genutzt werden.

Eine zeitnahe und wirtschaftliche Umsetzung des Zieles der Stadt Oberharz am Brocken, in Benneckenstein das derzeit leerstehende Gebäude bzw. brachliegende Grundstück verbindlich planungsrechtlich zu sichern und die angestrebte Entwicklung von Ferienwohnungen zu ermöglichen, wäre an anderer Stelle nur mit mindestens dem gleichem Aufwand möglich.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden können, ist mit weiterem Leerstand / Brachliegen des Plangebietes zu rechnen. Mittel- bis langfristig würde dies zu Verwahrlosung bzw. zur Entstehung eines städtebaulichen Missstandes führen.

Zudem wird mit der Wiedernutzbarmachung des brachliegenden, bereits bebauten und erschlossenen Grundstückes dem Gebot der bevorzugten Nutzung der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen und so der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Aus den genannten Gründen sind für dieses Vorhaben keine besser geeigneten alternativen Standorte erkennbar.

5. LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE UND VORGABEN

5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) formuliert die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung.

Auszug LEP2010 mit Lage Plangebiet

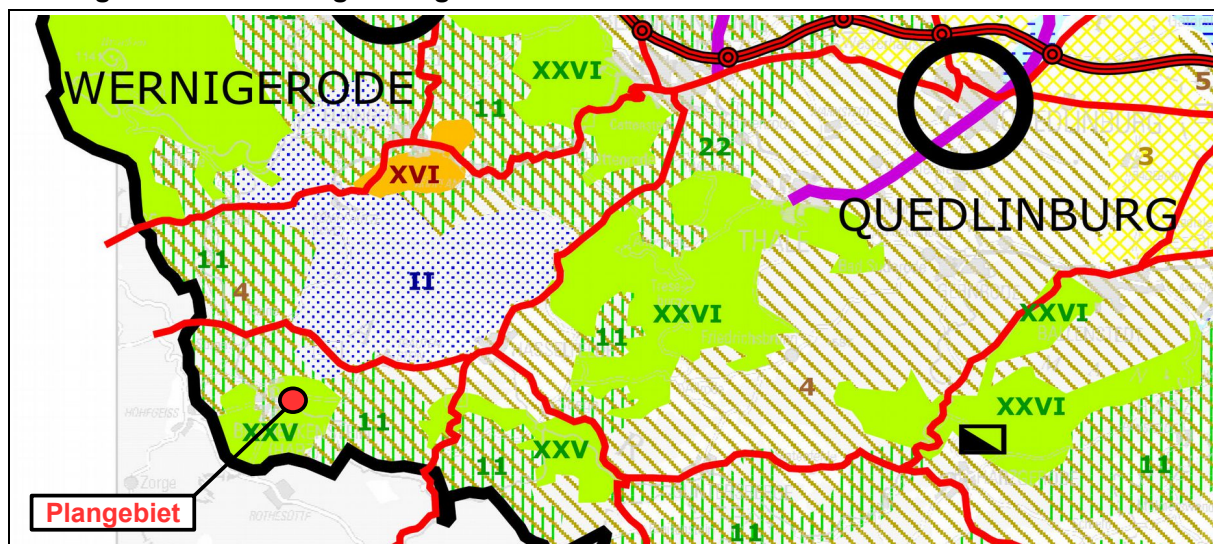


Abb. 6: Auszug zeichnerische Darstellung LEP2010



Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP2010)

Die Stadt Benneckenstein ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP2010, Z 34). Nach den Festlegungen des LEP2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Benneckensteins. Im wirksamen FNP ist der Geltungsbereich bereits für die Bebauung vorgesehen - als Baufläche der Zweckbestimmung „Gemeinbedarf“. Diese Darstellung muss i.S.d. Entwicklungsgebotes zwar so angepasst werden, dass sie den Planungszielen (Entwicklung Ferienwohnen) entspricht. Die Größe der Baufläche wird jedoch nicht verändert.

Infolge der Umsetzung der Planung wird ein weiteres attraktives Angebot aus dem Bereich Ferienwohnen entstehen und der für die Stadt Oberharz am Brocken bedeutende Wirtschaftsbereich Tourismus gestärkt. Die Planung entspricht somit dem Aufgabenbereich des Grundzentrums Benneckenstein.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur (Kap. 4 LEP2010)

Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP2010 grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Vorranggebiete (VRG) sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten (VBH) ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Auf die für das Plangebiet bedeutsamen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des LEP2010 wird im folgenden konkret eingegangen.

Vorranggebiete des LEP2010

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes Natur und Landschaft Nr. XXV „Bergwiesen um Benneckenstein und Stiege“ (Pkt. 4.1.1 LEP2010, Z119). Zu diesem VRG trifft der LEP2010 stichpunktartig folgende Aussagen zu dessen spezifischen Zielen:

- Schutz und Erhaltung eines naturnahen Bachsystems von repräsentativer Größe und Ausprägung im Komplex mit Bergmähwiesen, Borstgrasrasen, verschiedenen Waldtypen sowie Übergangsmooren mit einer typischen und reichhaltigen Artenzusammensetzung.

Aufgrund der weit in das 20. Jh. zurückreichenden durchgehenden baulichen Nutzung des Geltungsbereiches als Jugendherberge und im 21. Jh. als Kindertagesstätte werden die Schutz- und Erhaltungsziele des VRG XXV „Bergwiesen um Benneckenstein und Stiege“ im Plangebiet nicht beeinträchtigt bzw. sind nicht erreichbar.

Naturnahe Bachsysteme, Bergmähwiesen, Borstgrasrasen, verschiedene Waldtypen und Übergangsmoore sind im Plangebiet weder vorhanden, noch werden sie durch Hineinwirken beeinflusst.

Zudem ist zu beachten, dass das Plangebiet innerhalb der Ortslage Benneckensteins liegt. Gem. LEP2010, Kap. 4 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten festle-



gungen ausgenommen.

Da infolge der Planung die Vorrangfestlegungen des VRG Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden und das Plangebiet innerhalb der Ortslage liegt, kann der Planung die Lage im VRG Natur und Landschaft XXV „Bergwiesen um Benneckenstein und Stiege“ nicht entgegengehalten werden.

Vorbehaltsgebiete

Das Plangebiet wird nicht von Vorbehaltsgebieten berührt.

5.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz hat als Träger der Regionalplanung den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) aufgestellt. Der REPHarz und sein sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ bilden die relevanten Vorgaben der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung ab.

Auszug REPHarz mit Lage Plangebiet

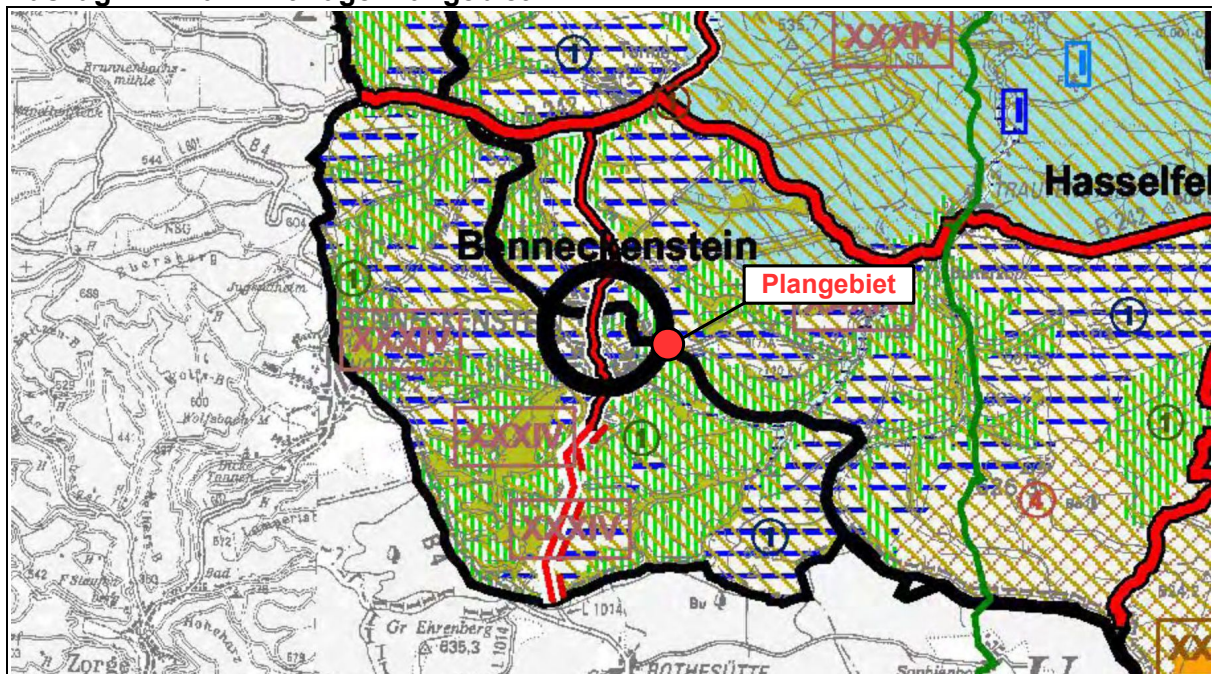


Abb. 7: Quelle: Zeichnerische Darstellung REPHarz

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Gem. Grundsatz G 2-1 ist u.a. die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren.

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage Benneckensteins, bereits von Bebauung sowie der letzten vorherigen Nutzung als Kindergarten geprägt und voll erschlossen.

Durch Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz bzw. des baulich geprägten Geltungsbereiches zu einer touristischen Ferienwohn-Nutzung wird dem Grundsatz der Konzentration der Siedlungstätigkeit entsprochen.

Sachlicher Teilplan (SaTP) „Zentralörtliche Gliederung“ des REPHarz:

Das Oberzentrum Magdeburg befindet sich in ca. 100 km Entfernung. Die Kreisstadt Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 42 km entfernt. Das Mittelzentrum Wernigerode erreicht man nach 28 km.

Die Stadt Benneckenstein ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum. Aus der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Anlagen und Gebäude im Plangebiet in Richtung Ferienwohnen sind keine wesentlichen raumordnerischen Konflikte zu erwarten.



Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REP Harz)

Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung Nr. 1 „Rappbodetal Sperre“ (Pkt. 4.5.2 REPHarz)

Gem. Ziel Z 1 werden Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung festgelegt, um die öffentliche Wasserversorgung langfristig sichern zu können. In diesen Gebieten ist bei Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Ein geringer Teil im Nordosten des Plangebietes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Wassergewinnung „Rappbodetal Sperre“.

Grundsätzlich steht die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung des brachliegenden ehemaligen Kita-Grundstückes und des leerstehenden Hauptgebäudes für Ferienwohnen der Wassergewinnung nicht entgegen.

Unter Einhaltung der einschlägigen Normen und gesetzlichen Vorgaben insbesondere in der Genehmigungsplanung und der Bauausführung ist eine Beeinträchtigung der Belange der Wassergewinnung infolge der Planung nicht zu erwarten.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 1 „Harz und Harzvorländer“ (Pkt. 4.5.3 REPHarz)

Der nicht vom Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung betroffene Teil des Geltungsbereiches liegt im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) Nr. 1 „Harz und Harzvorländer“.

Die Vorbehaltsgebiete ÖVS sollen die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund ihres eigenen Wertes und als natürliche Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen sowie die Gestaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft im Zusammenwirken mit anderen raum- und entwicklungsgestaltenden Planungsträgern gewährleisten.

Das Plangebiet ist mindestens seit 1934 bebaut und in Nutzung – ob als Jugendherberge oder als Kindertagesstätte. Erst nach Umzug der Kita im Jahre 2022 liegt es brach bzw. stehen die Gebäude leer.

Aufgrund der durchgehenden Nutzung und als Teil der Ortslage sind die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS „Harz und Harzvorländer“ im Plangebiet nicht umsetzbar. Durch die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung für Ferienwohnungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da bisher baulich unbelastete Flächen nicht in Anspruch genommen werden und auch dem Vorbehaltsgebiet ÖVS keine Flächen entzogen werden.

Zudem ist auch Ziel Z1 des Pkt. 4.3 – Vorranggebiete zu beachten. Dort ist festgelegt, dass Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen sind. Dies ist sinngemäß auf die Vorbehaltsgebiete übertragbar, da deren Vorbehaltsfestlegungen der Abwägung unterliegen, während die Vorrangfestlegungen der Vorranggebiete aber uneingeschränkt zu beachten sind.

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Harz und Harzvorländer“ (Pkt. 4.5.6 REPHarz)

In den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist gem. zugeordnetem Ziel Z 1 den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der überwiegende, westliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“. Den Belangen des Tourismus und der Erholung wird mit der vorliegenden Planung vollumfänglich entsprochen, da im Geltungsbereich Ferienwohnungen entstehen sollen.



Schienenverkehr (Pkt. 4.8.2 REPHarz)

Südwestlich des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse der Harzquerbahn. Diese ist im REPHarz als Schienenverbindung mit Landesbedeutung „Harzer Schmalspurbahn“ festgelegt. Für die Planung ist die Bahntrasse mittelbar als positiv einzuschätzen, da Benneckenstein über einen Bahnhof verfügt und künftige Feriengäste so die Möglichkeit der Anreise mit der Harzer Schmalspurbahn haben und auch von hier aus Ausflüge mit der Bahn unternehmen können.

Auf immissionsschutzrelevante Belange wird im Pkt. 6.7 - Immissionsschutz eingegangen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Fazit

Die Sicherung der Gebäude und Anlagen im Geltungsbereich und deren Weiterentwicklung zu Ferienwohnungen ist aus den genannten Gründen mit den landes- und regionalplanerischen Grundsätzen und Zielvorgaben vereinbar und folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung.

5.3. Flächennutzungsplan

Darstellung wirksamer FNP Stadt Benneckenstein

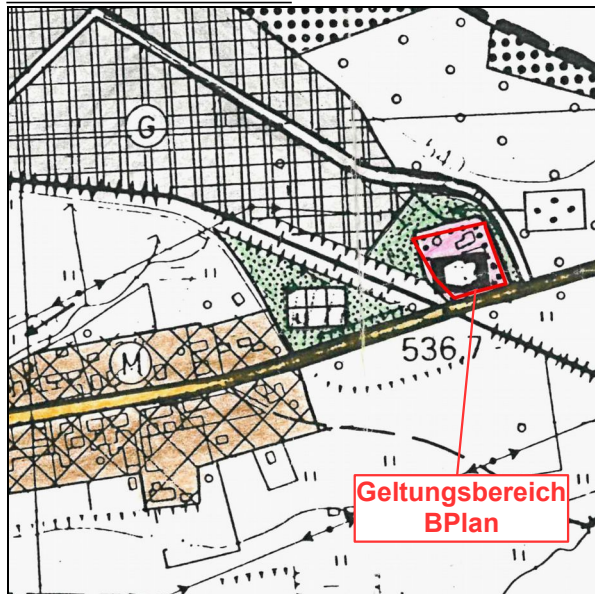


Abb. 8:
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Darstellung FNP Stadt Benneckenstein nach Anpassung auf dem Wege der Berichtigung

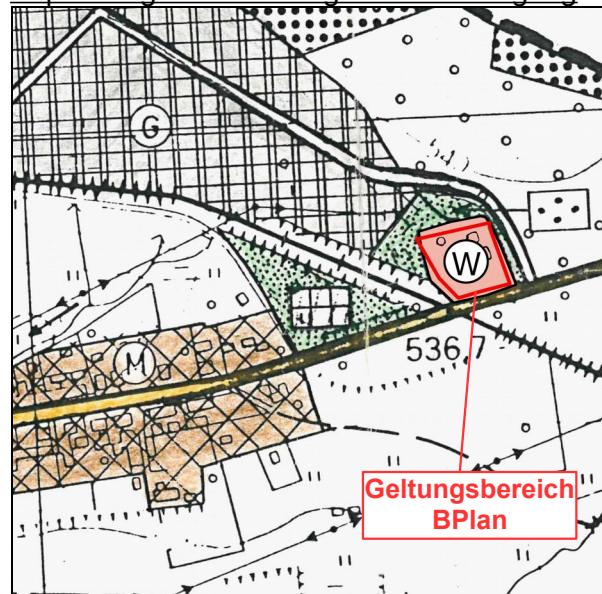


Abb. 9:
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Der wirksame FNP stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Ziel der Aufstellung des BPlans „Bergstraße 28“, Darlingerode ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Ferienwohnungen zu schaffen. Daher soll ein Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt werden.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, müssen die Darstellungen des FNP in eine Sonderbaufläche (S) der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ geändert werden.

Da der Plan gem. § 13a BauGB als BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB.



5.4. Schutzgebiete

Wasserschutzgebiet „Rappbode-Talsperre“ (Gebietsnummer STWSG0132)

Eine Teilfläche im Nordosten des Plangebietes gehört zum Wasserschutzgebiet (WSG) „Rappbode-Talsperre“ in der Schutzzone 3.

Die Schutzzone 3 als "weitere" Zone definiert den von der Wassergewinnung am weitesten entfernten Bereich. Sie soll gem. Arbeitsblatt W101 der DVGW vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen schützen.

Im Rahmen der künftigen Nutzung muss der Schutz des Grundwassers beachtet und gewährleistet werden. Dies ist grundsätzlich in nachfolgenden Planungsschritten zu berücksichtigen - insbesondere in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Es wird allerdings nicht erwartet, dass aus der angestrebten Nutzung für Ferienwohnungen wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzzone 3 des WSG „Rappbode-Talsperre“ entstehen.

Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Harz. Der Naturpark erstreckt sich mit einer Größe von etwa 166.000 ha über Gebiete der ehemaligen Landkreise Aschersleben-Staßfurt, Halberstadt, Quedlinburg, Sangerhausen und Wernigerode.

Die Handlungsfelder für die Arbeit der Naturparke liegen heute insbesondere im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege, nachhaltige Regionalentwicklung, Erholung und nachhaltiger Tourismus sowie Umweltbildung und Kommunikation.⁵

Naturparke in Sachsen-Anhalt stehen für einzigartige Naturlandschaften und für eine außergewöhnliche touristische Attraktivität. Der Wert der Naturparke ergibt sich aus der aktiven Rolle der dort lebenden Menschen, die verantwortungsbewusst mit der Natur und der Landschaft umgehen. In Naturparken gehen Naturschutz und Regionalentwicklung Hand in Hand. Nachhaltige Landnutzung, Arten- und Biotopschutz, Tourismus und Besucherlenkung, Erzeugung und Vermarktung regionaler Produkte und vieles andere mehr sind Stichworte einer weit umfassenderen Agenda für die Arbeit der Naturparke in Sachsen-Anhalt. Sie sind überall entscheidende Bestandteile der Regionalentwicklung.²

Träger des Naturparks Harz ist seit 1. Mai 2025 der Harzverband. Dessen satzungsgemäßer Zweck ist die Förderung des Umwelt-, Landschafts- und Denkmalschutzes sowie der Kunst und Kultur.⁶

Die vorliegende Planung bezieht sich auf bereits baulich geprägte und genutzte Flächen eines ehemaligen Kitastandortes. Vor der Nutzung als Kita wurden Gebäude und Grundstück als Jugendherberge genutzt (min. seit 1934).

Die Neuinanspruchnahme von Bauflächen wird nicht begründet, die Siedlungstätigkeit konzentriert und so der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Negative Auswirkungen der Planung auf die Handlungsfelder und Belange des Naturparks Harz, welche sich im Bereich von Förderungen / Fördermaßnahmen verorten lassen, werden nicht erwartet. Im Gegenteil entspricht die geplante Nutzung „Ferienwohnen“ insbesondere dem Handlungsfeld Erholung und nachhaltiger Tourismus des Naturparks Harz

Von weiteren Schutzgebieten wird das Plangebiet nicht berührt.

Im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches liegt das Gebiet des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Harz und Harzvorländer“. Weiterhin befindet sich ein Teil des FFH-Gebietes „Harzer Bachtäler“ im Norden, Westen und Süden des Plangebietes

Da sich der Geltungsbereich jedoch vollständig außerhalb von LSG und FFH-Gebiet befindet, sind deren Vorgaben für die Planung nicht von Bedeutung.

⁵ Webseite des Bundesamtes für Naturschutz am 07.05.2025, 13:13 Uhr, <https://www.bfn.de/naturparke#anchor-9936>

⁶ Webseite des Harzverbandes am 07.,05.2025: <https://www.harzregion.de/ueber-uns-2.html>



6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Ortslage der Stadt Benneckenstein. Eine Teilfläche liegt innerhalb des WSG „Rappbode-Talsperre“. Beeinträchtigungen der Schutzzwecke des WSG sind, wie vorstehend im Pkt. 5.4 erläutert, infolge der Bauleitplanung nicht zu erwarten bzw. müssen diese in nachfolgenden Planungsschritten berücksichtigt werden. Weiterhin befinden sich in der Umgebung das LSG „Harz und Harzvorländer“ und das FFH-Gebiet „Harzer Bachtäler“. Wie ebenfalls im Pkt. 5.4 Erwähnt, liegt der Geltungsbereich jedoch außerhalb beider Schutzgebiete, so dass deren Belange von der Planung nicht berührt werden. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt derzeit brach und die bestehenden Gebäude stehen leer. Mindestens von 1934 an bestand hier eine Jugendherberge, von 1995 - 2022 wurde das Gelände als Kita genutzt. Die Gebietsausprägung wird durch die Planungsziele nicht wesentlich verändert – anstelle der letzten Nutzung als Kita wird mit Ferienwohnungen wieder eine touristische Nutzung etabliert. Das bauliche vorgeprägte Grundstück wird wieder nutzbar gemacht, die Bebauung bisher unbelasteter Bereiche vermieden. Damit wird auch der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aus der angestrebten Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche in der Ortslage ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche in Benneckenstein mit moderater Nachverdichtung wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken begründet.

Die zu erwartenden Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB sind ebenfalls als nicht erheblich einzustufen. Das Plangebiet ist bereits an die öffentlichen Entsorgungsnetze angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht berührt. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen des Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälterzeugung in Gebäuden [Gebäudeenergiegesetz - (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)] im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts nicht tangiert. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet nicht davon berührt wird.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, werden von der Planung nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h) BauGB).

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine Anfälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller



Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.1.1. Artenschutz

Aus den durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erarbeitet und artenschutzrechtliche Festsetzungen abgeleitet. Im Plangebiet ist zum Artenschutz demnach folgendes zu beachten:

Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG gelten für die Baufeldfreimachung folgende zeitliche Beschränkungen: Gehölzentnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, in dem Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Die örtliche Baumschutzsatzung ist zu beachten.

Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten und ihrer Lebensstätten

Sollten bei dem Vorhaben streng geschützte Tierarten oder ihre Lebensstätten, z.B. Reptilien/Fledermäuse, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze streng geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Bauherren sind verpflichtet, auch die von ihnen beauftragten Firmen von der vorstehend beschriebenen Meldepflicht und der gebotenen Unterbrechung der Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

6.2. Kulturdenkmale

6.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Oberharz am Brocken keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. § 2 Abs. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt. Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. LSA § 14 Abs. 9 DenkmSchG) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind. Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

6.2.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA bekannt.

6.3. Altlasten

Für den Geltungsbereich ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung da-



hingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erneut besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen. Evtl. aufgefundene belastete Materialien sind auch in abfalltechnischen Untersuchungen zu bewerten und nach entsprechender Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des LK Harz zu entsorgen.

6.4. Vorbeugender Brandschutz

Der Geltungsbereich ist über die bestehende, ca. 11 m breite Zufahrt von der öffentlichen „Bergstraße“ (L97) im Süden zu erreichen. Daran anschließend besteht ein asphaltierter Bereich von ca. 18 m x 15 m (Gesamttiefe ab Zufahrt ca. 25 m), der zum Aufstellen der Rettungsfahrzeuge genutzt werden kann.

Die rückwärtige Grenze des Geltungsbereiches ist max. ca. 55 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Vom öffentlichen Straßenraum aus sowie über die bestehende Zufahrt und die dortigen befestigten Bereiche können alle Bereiche des Plangebietes von Rettungskräften erreicht werden. Das Aufstellen der Rettungsfahrzeuge kann im öffentlichen Straßenraum und im befestigten Zufahrtsbereich erfolgen.

Grundsätzlich ist folgendes zu beachten:

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.

Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Die Bewegungsfläche muss eine Größe von mindestens 12 m x 7 m haben.

Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für die Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein, sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

Alle notwendigen Flächen für die Feuerwehr gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen. Grundsätzlich bietet das Plangebiet hierfür ausreichend Raum.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen. Dies erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.



6.5. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten. Der notwendige Löschwasserbedarf wird nach den Vorgaben der Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W405 ermittelt.

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ^{e)}						
Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ^{a)}		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl ^{b)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl ^{c)} (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{e)} :	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	
mittel	96	96	96	96	192	
groß	96	192	96	192	192	
	Überwiegende Bauart					
	feuerbeständige ^{d)} , hochfeuerhemmend ^{d)} oder feuerhemmende ^{d)} Umfassungen, harte Bedachungen ^{d)}					
	Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{b)}					
	Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.					

Abb. 10: aus DVGW-Wasserblatt W405

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Dem vergleichbar wäre das Allgemeine Wohngebiete (WA).

Als Maß der baulichen Nutzung werden maximal 2 Vollgeschosse und eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Bei voller Ausnutzung der GRZ mit 2 Vollgeschossen ist eine GFZ von 0,4 erreichbar.

Bauordnungsrechtlich müssen Umfassungswände mindestens feuerhemmend sein.

Aufgrund dieser Rahmendaten ist Spalte 1 der obigen Tabelle für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs im Plangebiet maßgeblich. Damit ergibt sich für den Löschwasserbedarf:

- harte Bedachung: kleine Gefahr Brandausbreitung, Löschwasserbedarf 48 m³/h.
- weiche Bedachung: mittlere Gefahr der Brandausbreitung; Löschwasserbedarf 96 m³/h.



Harte Bedachung

Als „harte Bedachung“ wird eine Dachkonstruktion bezeichnet, die nach ihren verwendeten Bauprodukten sowie ihrer Bauart widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme ist.

Zur harten Bedachung gehören z.B. die Ziegel- oder die Betondachsteildeckung. Flachdächer gelten als harte Bedachung i.S.d. Brandschutzes, wenn der Aufbau aus nichtbrennbaren Materialien besteht, wie z.B. Kiesschüttung, Betonplatten oder spezifische Dachaufbauten (zweilagig).

Weiche Bedachung

Weiche Bedachungen werden Eindeckungen genannt, die sich bei einem Brand des Nachbargebäudes durch Funkenflug oder Hitzeentwicklung entzünden könnten. Materialien einer weichen Bedachung sind z. B. aus Holzschindel, Stroh, Reet, Schilf oder unbesandeter Pappe.⁷

Zur Verfügung stehende Löschwassermenge

Die erste Löschwasserentnahmestelle muss in einer Entfernung von max. 150 m zu den Objekten erreichbar sein; die gesamte Löschwassermenge muss über Entnahmestellen in einem Umkreis (Radius) von max. 300 m zur Verfügung stehen.

Löschwasserentnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge im zuvor genannten Umkreis aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Im Bereich von bis zu 150 m Umkreis um das Plangebiet steht folgende Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung:

- Hydrant O 45, ca. 30 m entfernt
Standort: Grünanlage neben Bergstraße 28,
Leistung: 735 l/min bei 1,5 bar, Fließdruck = 44 m³/h
- Unterflurhydrant U 103, ca. 70 m entfernt
Standort: Westseite der Gleisanlage der Harzer Schmalspurbahn in Richtung Ortsmitte
Leistung: 820 l/min bei 1,5 bar Fließdruck = 49 m³/h

Die Leistungswerte beziehen sich auf Angaben die Hydrantenüberprüfung durch den WAV Holtemme-Bode aus dem Jahr 2025.

Zusammen wird von beiden Hydranten eine Löschwassermenge von 93 m³/h (1.555 l/min) über 2 Stunden bereitgestellt.

Gesicherte Löschwasserversorgung über Hydranten bei überwiegend harter Bedachung

In unter 150 m stehen Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von min. 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung.

Diese Löschwassermenge ist ausreichend, wenn im Geltungsbereich überwiegend harte Bedachung ausgeführt wird und damit die Voraussetzungen für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung erfüllt sind (vgl. DVGW-Arbeitsblatts W405).

Die Erfüllung der Anforderung der harten Bedachung und damit zusammenhängend die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

Zusätzlicher Löschwasserbedarf bei überwiegend weicher Bedachung

Sollte für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich überwiegend weiche Bedachung ausgeführt werden, so besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden.

In diesem Fall ist die fehlende Löschwassermenge von weiteren min. 3 m³/h über 2 Stunden

⁷ Webseite BauNetz am 21.05.2026 um 15:52 Uhr:

<https://www.baunetzwissen.de/geneigtes-dach/fachwissen/brand--schallschutz/brandschutz-nach-bedachungsarten-158543>



(in Summe 6 m³) mittels einer dezentralen Löschwasserentnahmestelle bereitzustellen (z.B. Zisterne, Löschwasserkissen, Löschwasserteich). Die benötigte Löschwassermenge ist mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Harz und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die dezentrale Löschwasserentnahmestelle muss zum Zeitpunkt des Baubeginns mit der Baubeginnanzeige gebrauchsfertig und ausreichend befüllt sein. Die Befüllung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Lage, Ausführung und Leistungsfähigkeit der dezentralen Löschwasserentnahmestelle ist mit den sonstigen Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.6. Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich sind keine Risiken hinsichtlich der Auffindung von Kampfmitteln bekannt. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

6.7. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet.

Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz beachtlich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand und ist bereits mit dem 2-geschossigen, ehemaligen Kitagebäude und zugehörigen Nebenanlagen (Zufahrten, Spielflächen, Schuppen usw.) bebaut.

Östlich grenzen ein Teil des befestigten Zufahrtsbereiches sowie Waldflächen an. Auch im Norden bzw. Nordosten schließt Wald an.

Im Norden bzw. Nordwesten des Geltungsbereiches befinden sich Offenlandbereiche.

Südwestlich verläuft die Bahntrasse der Harzquerbahn.

Im Süden grenzt die „Bergstraße“ (L97) an.

Das Gebiet der Stadt Oberharz am Brocken ist als Radonvorsorgegebiet gem. § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) festgelegt. Die Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten nach § 121 StrlSchG (Radonvorsorgegebiete) gilt als am 30.12.2020 öffentlich bekannt gegeben und ist ab diesem Zeitpunkt in Kraft.



Radon ist ein sehr bewegliches, radioaktives Edelgas, das durch den Zerfall von Uran, Radium und Thorium entsteht. Uran, Radium und Thorium befinden sich in natürlicher Form in Böden und Gesteinen. Radon wird aus dem Gestein und Boden freigesetzt, kann sich in Gebäuden ansammeln und das Lungenkrebsrisiko bei den Bewohnern erhöhen.

Aus der Einstufung des Gebietes der Stadt Oberharz als Radonvorsorgegebiet ergeben sich neben Vorgaben für die Bauausführung auch Hinweise für die vorliegende Planung.

Planung

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Ferienwohnungen geschaffen werden.

Beurteilung

Es werden zur Beurteilung von Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Verbindung herangezogen.

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist in Sachsen-Anhalt die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) heranzuziehen.

Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt anhand der TA Luft.

Für die angestrebte touristischen Nutzung für Ferienwohnungen gelten bezüglich der Lärmbelastung die gleichen rechtlichen Vorgaben wie für normale Wohnungen. Gem. § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Vom Zulässigkeitsrahmen her sind nicht störende Gewerbebetriebe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zu verorten.

Daher sind die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet maßgeblich für die vorliegende Planung.

Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 soll bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere Wert gelten. Die TA Lärm setzt den niedrigeren Wert von 50 dB regelhaft an.

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

Wald und Offenland

Zu den östlich, nördlich und nordwestlich angrenzenden Wald- und Offenlandflächen ist kein Konfliktpotenzial vorhanden. Wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen Planung und Bestand sind nicht zu erwarten.

Bahntrasse

Vom Zugverkehr auf der Bahntrasse wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Die zu erwartende Belastung aus Verkehrslärm aus Schienenverkehr wird im Folgenden aufgrund des zu erwartenden Umfangs des Zugverkehrs sowie des Abstandes zu künftig zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen betrachtet.

Laut aktuellem Fahrplan (Sommer 2026) verkehren auf dem angrenzenden Abschnitt der Strecke Nordhausen Nord - Ilfeld - Eisfelder Talmühle - Benneckenstein - Drei Annen Hohne täglich mehrere Züge der Harzer Schmalspurbahnen (HSB):

- lt. Fahrplan 2x je Richtung mit Diesellokomotive (4 Fahrten pro Tag),
Zuglängen: zwischen 6 und 10 Wagen, inkl. Lok je nach Wagentyp ca. 100 – 130 m,
Streckenhöchstgeschwindigkeit: 30 km/h
- lt. Fahrplan 1x je Richtung mit Dampflokomotive (2 Fahrten pro Tag),
Zuglängen: 6-10 historische Reisezugwagen, inkl. Lok 160-170 m,
Streckenhöchstgeschwindigkeit: 30 km/h⁸

⁸Webseite Freundeskreis Selketalbahn e.V. (FKS) am 20.05.2025 um 11:45 Uhr:



Die Fahrten finden ausschließlich tagsüber statt (6:00 – 22:00 Uhr).
Schutzbedürftige Nutzungen (Ferienwohnen) werden im Plangebiet infolge der Planung in einem Abstand von rd. 15 m zur Mitte der Bahntrasse zulässig sein.

Zur Abschätzung der zu erwartenden Emissionen aus dem Schienenverkehr wird der Mittelungspegel für Schienenlärm berechnet:

Mittl. Zugzahl / Stunde: 4 Fahrten / 16 Std. (6:00-22:00 Uhr) = 0,25	rd. 0,3
Fahrbahn:	<u>Schotterbett,</u> <u>Holzschwellen</u>
max. zul. Geschwindigkeit auf Streckenabschnitt am Plangebiet:	<u>30 km/h</u>
max. Zuglängen mit Diesellokomotive:	<u>130 m</u>
max. Zuglängen mit Dampflokomotive:	<u>170 m</u>
min. Abstand Grenze Plangebiet zur Achse des Gleises:	<u>15 m</u>
Höhe Immissionsort über Schienenoberkante: Fenster EG	<u>1,5 m</u>

Die übrigen notwendigen Angaben (z.B. Anteil scheibengebremster Fahrzeuge) sind aus den Auswahlmöglichkeiten des Berechnungsprogramms bzw. von den Internetseiten der Städtebaulichen Lärmfibel übernommen⁹.

Berechnung Mittelungspegel für Schienenlärm nach 16. BImSchV / Akustik 04 Bahntrasse westlich Plangebiet

	Ihre Eingabe		
Mittl Zugzahl einer Klasse je Stunde	0,3		52,8 dB(A)
Anteil scheibengebremster Fahrzeuge	0	%	
Zuglänge	130	m	-9,3 dB(A)
Geschwindigkeit	30	km/h	
Fahrzeugart: <input type="text" value="alle anderen Fahrzeugarten"/>			0 dB(A)
Fahrbahn: <input type="text" value="Schotterbett, Holzschwelle"/>			0 dB(A)
Abstand zur Achse des Gleises:	15	m	3,9 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Schienenoberkante:	1,5	m	
Boden- und Meteorologiedämpfung			-2,4 dB(A)
Mittelungspegel (incl. Schienenbonus 5 dB(A)):			39,9 dB(A)

Abb. 11: (c) Reimer Paulsen 2001-2008, Webseiten der städtebaulichen Lärmfibel am 20.05.2026 um 15:30 Uhr:
<https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/schiene.html>

Der zu erwartende Mittelungspegel von 39,9 dB(A) liegt deutlich unter dem Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB tagsüber. Nachts (22:00-6:00 Uhr) erfolgen keine Fahrten. Daher ist davon auszugehen, dass der Zugbetrieb mit den für die Planung relevanten Schutzansprüchen verträglich ist.

Bergstraße (L97)

Vom Straßenverkehr auf der „Bergstraße“ werden Schallimmissionen im Plangebiet verursacht. Zur Abschätzung der zu erwartenden Immissionen wird nachfolgend der Mittelungspegel für Straßenlärm ermittelt.

Die „Bergstraße“ befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Benneckenstein, als Höchstgeschwindigkeit gilt somit 50 km/h.

Für den für die Planung relevanten Straßenbereich (Zählstellennummer 4919) wurden mit der letzten Straßenverkehrszählung (SVZ) von 2020/2021 folgende Daten zur durchschnittli-

https://www.selketalbahn.de/bahnlinie.htm?hqbstrprofil.htm*Anfang

⁹Webseiten der Städtebaulichen Lärmfibel am 20.05.2026 um 12:15 Uhr:

<https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/schiene.html>



chen täglichen Verkehrsmenge (DTV) als Jahresmittelwert 2020/2021 erhoben:

- 838 DTV (Fahrzeuge / 24 Std.) Gesamtverkehrsaufkommen,
- 41 DTV (Schwerverkehr (SV) / 24 Std.) Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen¹⁰

In der Berechnung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr soll mit den bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden. Hierfür wird die DTV in die maßgebliche stündliche Verkehrsmenge (MSV) umgerechnet. Der Berechnung wird der oben ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt. Es ergeben sich gem. RLS 90, Tab. 3 folgende MSV als Berechnungsgrundlagen zum Plangebiet:

tags: 0,06 x 838 DTV = rd. 50
nachts: 0,008 x 838 DTV = rd. 7

Weiter wird der prozentuale Anteil des Schwerverkehrs für die Berechnung benötigt. Hierfür wird das bekannte Verkehrsaufkommen Schwerverkehr (SV: 41 DTV / 24 Std.) auf die DTV (838 Kfz / 24 Std.) bezogen. Der ermittelte prozentuale Anteil gilt auch für die MSV.

Prozentualer Anteil SV: 5 %

Der fließende Verkehr wird als Linienschallquelle in Höhe von ca. 0,5 m über dem Boden (Höhe Motor / Auspuff) angenommen. Als Immissionsort wird die Fensterhöhe im Erdgeschoss angenommen, die i.d.R. bei ca. 1,5 m liegt.

Künftig mögliche Bebauung mit zu beachtenden Schutzansprüchen hält aufgrund der räumlichen Abgrenzungen des Sondergebietes und der Baugrenzen im Geltungsbereich einen Abstand von ca. 10 m zur Mitte des Fahrstreifens.

Der Straßenverlauf ist ca. 200 m in beide Richtungen einsehbar. Es werden die Berechnungsmodelle zum Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen gem. Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) herangezogen.

Mittelungspegel, tags nach RLS-90 auf Basis der MSV mit bekanntem SV-Anteil (LKW-Anteil)

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	50	55,8
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	5 %	dB(A)
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-4,9 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	10 m	5,7
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,5 m	dB(A)
Boden- und Meteorologiedämpfung		-1,1 dB(A)
Mittelungspegel		55,5 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 46 m einsehen können!		

Abb. 12: (c) Reimer Paulsen 2001-2008, Webseiten der städtebaulichen Lärmfibel am 20.05.2026 um 15:30 Uhr:
www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html

¹⁰ Datenquelle: Verkehrsmengenkarte SVZ 2020/2021 der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Stand 07/2023



Mittelungspegel, nachts
nach RLS-90 auf Basis der MSV mit bekanntem SV-Anteil (LKW-Anteil)

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	7	47,2
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	5 %	dB(A)
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-4,9 dB(A)
Straßenoberfläche: <input type="text" value="nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone"/>		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	10 m	5,7 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,5 m	dB(A)
Boden- und Meteorologiedämpfung		-1,1 dB(A)
Mittelungspegel		47 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 46 m einsehen können!		

Abb. 13: (c) Reimer Paulsen 2001-2008, Webseiten der städtebaulichen Lärmfibel am 20.05.2026 um 15:30 Uhr:
www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html

Ergebnis Berechnungsmodelle:

- Mittelungspegel tags: **55,5 dB(A)**
- Mittelungspegel nachts: **47,0 dB (A)**

Gemäß Punkt 4.4.5.2 Abs. 2 und 3 der DIN 4109-2 sind zu den errechneten Lärmpegeln jeweils 3 dB(A) hinzuzurechnen und für die Nachtzeit weitere 10 dB(A) zu addieren, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln.

Maßgebliche Außenlärmpegel:

- Mittelungspegel tags: 55,5 dB(A) + 3 dB(A) = **58,5 dB(A)**
- Mittelungspegel nachts: 47,0 dB(A) + 3 dB(A) + 10 dB(A) = **60,0 dB(A)**

Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Gem. Pkt. 7.1, DIN 4109-1:2018-01, ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der folgenden Gleichung (Gleichung (6) gem. DIN 4109-1):

$$\text{vorhandener } R'_{w,ges} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

Dabei steht L_a für den maßgeblichen Außengeräuschpegel. Für die an das Plangebiet angrenzende „Bergstraße“ (L97) sind dies die zuvor ermittelten durchschnittlichen Mittelungspegel.

K_{Raumart} ist der Korrekturwert Außenlärm. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt er 30 dB.

Gem. DIN 4109-1: 2018-01 sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen (hier: Ferienwohnungen) min. einzuhalten:

erforderlicher $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$.



Maßgeblicher Außenlärmpegel, tags: 58,5 dB(A):

$$\text{vorhandener } R_{lw,ges} = L_a - K_{Raumart} = 58,5 \text{ dB(A)} - 30 \text{ dB(A)} = \mathbf{28,5 \text{ dB(A)}}$$

vorhandener $R_{lw,ges}$ < erforderlicher $R_{lw,ges}$

Maßgeblicher Außenlärmpegel, nachts: 60,0 dB(A):

$$\text{vorhandener } R_{lw,ges} = L_a - K_{Raumart} = 60,0 \text{ dB(A)} - 30 \text{ dB(A)} = \mathbf{30,0 \text{ dB(A)}}$$

vorhandener $R_{lw,ges}$ = erforderlicher $R_{lw,ges}$

Für schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume in künftig zulässigen Ferienwohnungen) werden die Immissionsrichtwerte am Tage (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) eingehalten.

Radonvorsorgegebiet

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das überall natürlich vorkommt. Es ist unsichtbar, geruchs- und geschmacklos. Wird für längere Zeit in Räumen mit hoher Radonkonzentration gewohnt oder gearbeitet, kann dies Lungenkrebs begünstigen.

Verantwortlich dafür sind besonders die Zerfallsprodukte von Radon. Diese können sich an Teilchen in der Luft anlagern und gelangen so in die Lunge. Hier senden sie energiereiche Strahlung aus, die das unmittelbar umgebende Lungengewebe schädigen kann.

In einigen Gebieten ist die Wahrscheinlichkeit für erhöhte Radonkonzentrationen in Innenräumen größer. Zum Schutz der Bevölkerung werden diese Gebiete als Radon-Vorsorgegebiete festgelegt.

Hier wird erwartet, dass in über zehn Prozent der Gebäude der gesetzliche Referenzwert für Radon von 300 Becquerel pro Kubikmeter Luft (Bq/m^3) überschritten wird. In Radon-Vorsorgegebieten gelten zusätzliche Pflichten an Arbeitsplätzen und beim Neubau¹¹.

Gem. § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) sind in den Radonvorsorgegebieten geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn:

- die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden (§ 123 StrlSchG Abs. 1 Nr.1)

und mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt wird:

- Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile (gem. § 154 Nr. 3 StrlSchV),
- Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Die Vorgaben werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung von immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen ist infolge der Planung nicht zu erwarten

¹¹Webseite des bayerischen Landesamtes für Umwelt am 22.05.2026 um 15:45 Uhr:
https://www.lfu.bayern.de/strahlung/radon_in_gebaeuden/faq_radon/index.htm



6.8. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt.

Das Plangebiet wird über die bestehende und gut ausgebaute Zufahrt von der „Bergstraße“ aus an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der gesicherte Zugang ist somit vorhanden.

6.9. ÖPNV

Gem. Pkt. F 5.2.1 des Nahverkehrsplanes des Landkreis Harz soll der Abstand zwischen Haltestellen in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten.

Das Plangebiet ist mittels der Haltestelle Kindergarten an das Busnetz der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB) angebunden. Die Haltestelle befindet sich in ca. 112 m fußläufiger Entfernung.

Die Vorgaben des Nahverkehrsplanes des Landkreis Harz hinsichtlich der Entfernung von Bushaltestellen zum Zielort sind somit erfüllt.

6.10. Trinkwasserversorgung, Elektroenergie und Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsnetze für Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation angeschlossen.

Aller Voraussicht nach sind diese grundsätzlich auch für die angestrebte Nutzung als Ferienwohnungen ausreichend dimensioniert.

6.11. Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Entsorgungsnetze für Schmutzwasser angeschlossen. Aller Voraussicht nach sind diese auch für die geplante Nutzung als Ferienwohnungen ausreichend dimensioniert.

Sollte der Anschluss an das zentrale Netz zur Schmutzwasserentsorgung nicht möglich sein, wäre vorhabenabhängig die dezentrale Entsorgung zu prüfen. Dies erfolgt auf Basis der konkreten Bauvorlagen in nachfolgenden Planungsschritten in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

6.12. Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist an das zentrale Niederschlagswasserentsorgungsnetz angeschlossen. Dies soll grundsätzlich beibehalten werden.

Sollte der Niederschlagswasserkanal nicht ausreichend dimensioniert sein, wäre vorhabenabhängig die dezentrale Entsorgung des Niederschlagswassers zu prüfen. Dies erfolgt auf Basis der konkreten Bauvorlagen in nachfolgenden Planungsschritten in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Denkbar wären die Versickerung auf den Grundstücken – ob anlagenlos oder mit Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Sickerschacht), ggf. in Kombination mit Rückhaltemaßnahmen (z.B. Zisternen).

Als Grundlage für eine dezentrale Niederschlagswasserentsorgung ist, falls nötig, im Baugenehmigungsverfahren eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzulegen. Diese kann sinnvollerweise im Zuge des Baugrundgutachtens erstellt werden.



6.13. Abfallentsorgung

Hausmüll

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der öffentlichen „Bergstraße“ (L97) statt.

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Erdaushub / Bauschutt

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Die im Rahmen der Tiefbau-/Gründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind soweit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Für die Verwendung und Verwertung mineralischer Abfälle (Bodenaushub, Recyclingmaterial usw.) in technischen Bauwerken nunmehr die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) anzuwenden ist.

Hiernach ist vor dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in ein techn. Bauwerk ist in Abhängigkeit vom Grundwasserabstand an der geplanten Einbaustelle und der am Einbauort vorhandenen Bodenart die Eignung des einzusetzenden Ersatzbaustoffes gem. ErsatzbaustoffV zu bestimmen. Bei der Verwendung von min. Ersatzbaustoffen gemäß Ersatzbaustoff V (u.a. Baggergut u. Boden Klasse F3, Recyclingbaustoff Klasse RC3) ist der Einbau 4 Wochen vor Beginn bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Harz anzuzeigen. Für die Verwendung von mineralischen Einsatzbaustoffen auf, in und unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gilt die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F. einzuhalten.

Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.



7. INHALT DER PLANUNG

7.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zeichnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des BPlanes „Bergstraße 38“ wird den Planungszielen entsprechend ein Sondergebiet (SO) der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

Textliche Festsetzungen

Das im Plangebiet festgesetzte Sondergebiet dient dem Zwecke der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und einer Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stört.

Nachstehende Nutzungen sind somit im Sondergebiet (SO) „Freizeit und Erholung“ zulässig:

- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen im Geltungsbereich,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- zugehörige Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Zufahrten, Stellplätze) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Gebäude und Anlagen für technische Infrastruktur und Versorgung des Sondergebiets.

Die folgenden Nutzungen werden nicht zugelassen, um Nutzungskonflikte zu minimieren und weil diese nicht den Planungszielen der Stadt Oberharz am Brocken entsprechen:

Folgende Nutzungen sind demgemäß nicht zulässig:

- Wohnmobilstellplätze, Campingplätze und Zeltplätze.

7.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

Grundflächenzahl

Als grundlegendes Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Damit wird die überbaubare Fläche so begrenzt, dass die Planungsziele inkl. moderater Erweiterungsmöglichkeiten umgesetzt werden können, ohne dass der offene und großzügige Charakter des Plangebietes eingeschränkt.

Die erreichbare bauliche Dichte wird als städtebaulich verträglich angesehen und die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.

Geschossigkeit

Die festgesetzte Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen orientiert sich am bestehenden ehemaligen Kitagebäude und soll i.S.d. Einfügens in die Umgebung nicht überschritten werden.

Bauhöhen

Um im Sinn des Einfügens in die unmittelbare Umgebung eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung der Bebauung zu vermeiden, werden maximale Höhen für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt. Maßgeblich sind auch hier i.S.d. des angestrebten Einfügens die Bestandshöhen des Kitagebäudes (Trauf- und Firsthöhe).

Entsprechend wird als maximal zulässige Traufhöhe (TH) 9 m festgesetzt und als maximal zulässige Firsthöhe (FH) 15 m.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von



den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Damit werden die notwendigen technischen Aufbauten / Anlagen ermöglicht, ohne stadträumlich negativ in Erscheinung zu treten.

Obere Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhe

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.

Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite der baulichen Anlage.

Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Flachdächern, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) wird die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Untere Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhe

Als untere Bezugspunkte werden die Höhen des Geländes über Normalhöhe Null (NHN) festgelegt.

Das Plangebiet liegt zwischen 537 und 540 m ü. NHN. Die Höhe des bestehenden Geländes gibt die relevanten Bezugspunkte vor.

Entsprechend werden die geländespezifischen Höhen über Normalhöhen Null (ü. NHN) im Geltungsbereich gekennzeichnet.

Dazwischen liegende Höhen sind zu interpolieren. Die unteren Bezugspunkte orientieren sich somit am vorhandenen Gelände und ordnen es den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.

Der Nachweis der Bauhöhen ist mit den konkreten Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens vorzulegen.

7.3. Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Bauweise

Planungsziel ist es, den offenen und großzügigen Charakter des Plangebietes auch für die künftig möglichen Nutzungen zu erhalten. Daher wird offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen

Grundsätzlich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Plangebietsgrenzen festgesetzt, um den bauordnungsrechtlich vorgegebenen Mindestabstand zu Nachbargrundstücken zu sichern.

Im Südwesten zur Bahntrasse hin hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m, um die im hier festgesetzten Grünstreifen stockenden Gehölze zu erhalten und damit auch weiterhin eine Pufferzone zur Bahn zu gewährleisten.

Im Südosten zum Zufahrtsbereich verläuft die Baugrenze in 2 m Abstand zu den dortigen Verkehrsflächen. Da sich der Zufahrtsbereich auf dem selben Flurstück wie das Sondergebiet befindet, ist dies bauordnungsrechtlich möglich. Es wird damit eine flexiblere Ausnutzung des Grundstückes erreicht.

7.4. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung soll dies grundsätzlich möglich sein und wird klarstellend festgesetzt.



7.5. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Im Sinne der effektiven und flexiblen baulichen Nutzung des Grundstückes soll dies grundsätzlich möglich sein und wird klarstellend festgesetzt.

7.6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Im Süden des Plangebietes wird der im Plangebiet liegende Teil des gut ausgebauten Zufahrtbereichs an der „Bergstraße“ (L97) als private Verkehrsfläche gesichert.

7.7. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zum Erhalt und zur Entwicklung einer Randeingrünung als Übergang zur Landschaft sowie als Puffer zur Bahnstrecke und zur Straße werden am westlichen und Südlichen Rand des Plangebietes private Grünflächen festgesetzt.

7.8. Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Abs. 1 BNatSchG

Im Ergebnis des Artenschutzberichtes werden folgende Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen:

Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen

- Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sind Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig.
- Die örtliche Baumschutzsatzung ist zu beachten.

Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten und ihrer Lebensstätten

- Sollten bei dem Vorhaben streng geschützte Tierarten oder ihre Lebensstätten, z. B. Reptilien/Fledermäuse, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze streng geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
- Die Bauherren sind verpflichtet, auch die von ihnen beauftragten Firmen von der vorstehend beschriebenen Meldepflicht und der gebotenen Unterbrechung der Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

7.9. Nachrichtliche Übernahmen

7.9.1. Lage im Radonvorsorgegebiet gem. § 123 StrlSchG Abs. 1 und § 154 StrlSchV i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Radonvorsorgegebiet gem. § 121 StrlSchG sind nachstehende Vorgaben bei der Bauausführung zu beachten.

Die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz müssen eingehalten werden (§ 123 StrlSchG Abs. 1 Nr.1).

Zusätzlich muss mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:
Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusions-



hemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile (gem. § 154 Nr. 3 StrlSchV),

Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen (gem. § 154 Nr. 5 StrlSchV).

Die Vorgaben werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Bergstraße 28“, Benneckenstein dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche (ehem. Kindergarten) im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Benneckenstein sowie der moderaten Nachverdichtung des bebauten Areals des ehemaligen Kindergartens. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.128 m². Der Schwellwert für die Grundfläche von 20.000 m² i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann somit nicht erreicht werden.

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB).

Der Bebauungsplan „Bergstraße 28“, Benneckenstein erfüllt somit die Anforderungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Freizeit und Erholung“ gem. § 10 BauNVO entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplan. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung (siehe Pkt. 5.3 - Flächennutzungsplan).

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Zusammenstellung Flächen Planung

Sondergebiet (SO) „Freizeit und Erholung“	ca.	2.592 m ²	=	83%
Private Verkehrsfläche	ca.	156 m ²	=	5%
Grünfläche	ca.	380 m ²	=	12%
Plangebiet insgesamt:	ca.	3.128 m²	=	100%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
Mai 2026