



Stadt Oberharz am Brocken

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan Nr. 02/17 „Freizeitanlage Rappbodetalsperre“
mit örtlicher Bauvorschrift, Ortsteil Rübeland (Harz)
Vorentwurf, Stand: Dezember 2025

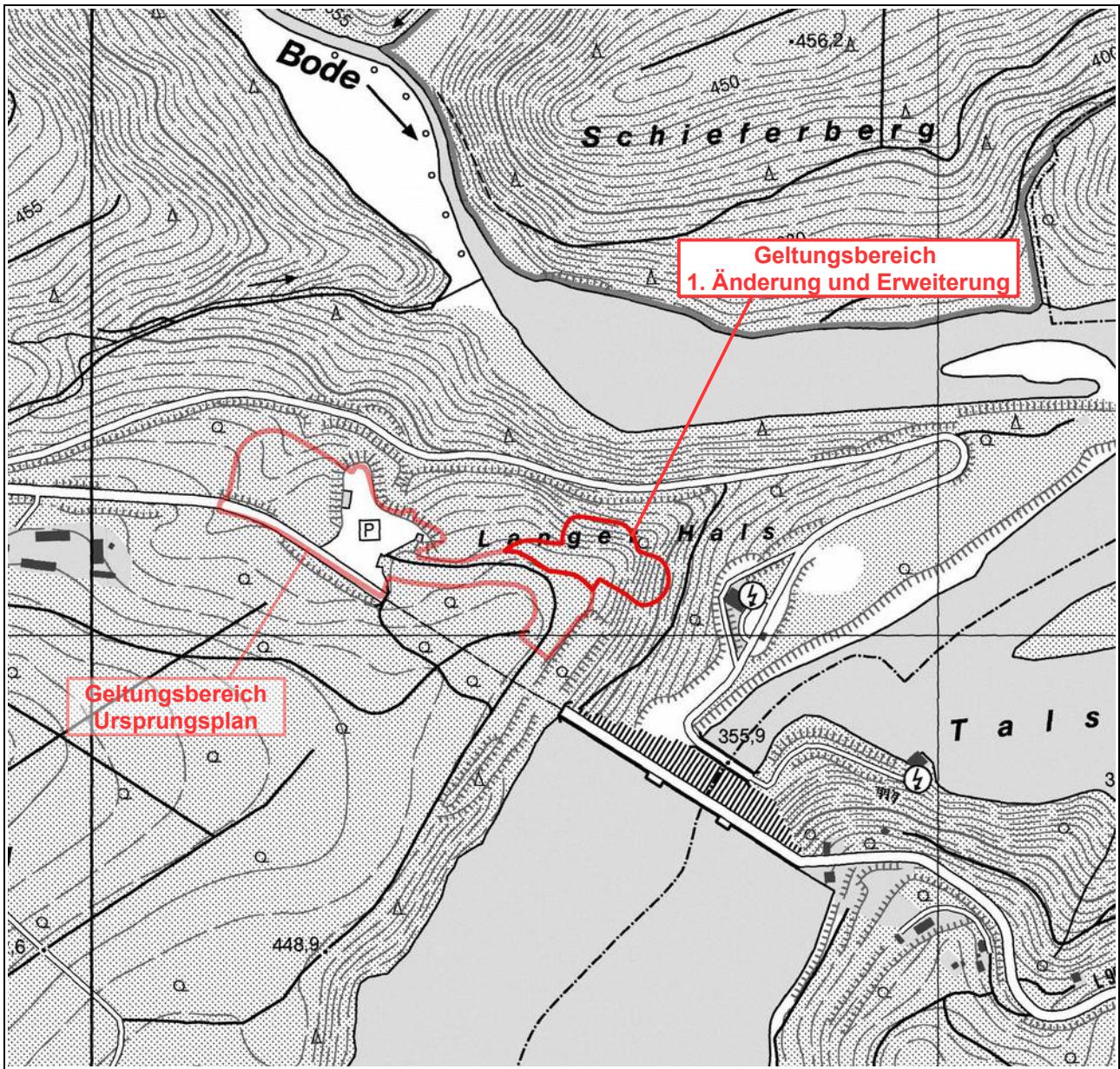


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 10/2025] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

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 zur 1. Änderung und Erweiterung
BPlan Nr. 02/17 „Freizeitanlage Rappbodetalsperrre“
mit örtlicher Bauvorschrift, Ortsteil Rübeland (Harz)

Vorentwurf
Stand: Dezember 2025



**Stadt Oberharz am Brocken, Ortsteil Rübeland (Harz)
Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan Nr. 02/17 „Freizeitanlage Rappbodetalsperre“
mit örtlicher Bauvorschrift, Ortsteil Rübeland (Harz)**

Herausgeber: Stadt Oberharz am Brocken

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

Stand: Vorentwurf

Stadt Oberharz am Brocken OT Hasselfelde im Dezember 2025



Stadt Oberharz am Brocken
Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung
BPlan Nr. 02/17 „Freizeitanlage Rappbodetalsperrre“
mit örtlicher Bauvorschrift, Ortsteil Rübeland (Harz)

Vorentwurf
Stand: Dezember 2025



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. Geltungsbereich.....	10
4. STANDORTENTWICKLUNG.....	11
4.1. Ausprägung und Funktion im Raum.....	11
4.2. Bisherige Entwicklung.....	14
4.3. Bewertung der touristischen Entwicklung am Standort.....	15
4.4. Standortalternativen.....	16
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN.....	17
5.1. Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027.....	17
5.2. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010).....	18
5.3. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).....	26
5.4. Flächennutzungsplan.....	30
5.5. Schutzgebiete.....	31
6. EINZELFACHLICHE BELANGE.....	31
6.1. Naturschutz.....	31
6.1.1. Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	31
6.1.2. Umweltbericht.....	31
6.1.3. Artenschutz.....	32
6.1.4. Waldumwandlung.....	32
6.2. Kulturdenkmale.....	32
6.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	32
6.2.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	33
6.3. Altlasten.....	33
6.4. Katastrophenschutz.....	33
6.5. Brandschutz.....	33
6.6. Immissionsschutz.....	35
6.7. Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	37
6.8. ÖPNV.....	37
6.9. Elektroenergie und Telekommunikation.....	37
6.10. Schmutzwasserentsorgung.....	37
6.11. Trinkwasserversorgung.....	38
6.12. Niederschlagswasser.....	38
6.13. Löschwasser.....	38
6.14. Abfallentsorgung.....	39
6.15. Beleuchtung	39
7. INHALT DER PLANUNG.....	40
7.1. Städtebauliches Konzept.....	40
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO.....	41
7.2.1. Sondergebiets 6.....	42
7.3. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	43
7.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB.....	43
7.5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a).....	43
7.6. Maßnahmen zum Artenschutz	44



7.6.1. Festsetzungen zur Beleuchtung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG.....	44
7.6.2. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	45
7.7. Nachrichtliche Übernahmen.....	45
7.8. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB). 45	45
7.9. Örtliche Bauvorschrift gem. § 85 BauO LSA.....	45
8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	46



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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geänd. durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zul. geänd. durch Gesetz vom 26.06.2025 (GVBl. LSA S. 410),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zul. geänd. durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Gebiet um die Rappbodetalasperre wird seit 1957 als Ausflugsort (Staumauer, Besucherplattform, Parkplatz, Souvenirstände, WC) genutzt. Durch überregional wirksame Angebote wie Megazipline, Wallrunning, Hängeseilbrücke Titan RT und zuletzt der Aussichtsturm Solitär mit integriertem Katapult (Ultrashot) wurde der Standort in jüngerer Vergangenheit zu einer der landesweit erfolgreichsten und meistbesuchten Touristenattraktionen ausgebaut.

Anlass der Planung ist die Absicht der einheimischen Eigentümer und Betreiber der Freizeitanlagen an der Rappbodetalasperre, das bestehende Angebot im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Standortsicherung weiterzuentwickeln und mit einer neuen Attraktion sinnvoll zu ergänzen.

Es soll eine Berg-und-Talbahn direkt anschließend an den bestehenden Standort der Freizeitanlagen errichtet werden. Eine erhebliche Besuchssteigerung ist nicht geplant - im Fokus steht die Verstärkung der Attraktivität im saisonalen Freizeitangebot der Region. Das Vorhaben ist als Weiterentwicklung bestehender Infrastruktur zu sehen.

Der Tourismus ist für den Harz von zentraler wirtschaftlicher und struktureller Bedeutung. Er schafft Arbeitsplätze, generiert Einnahmen und stärkt die lokale Wirtschaft. Gleichzeitig fördert er den Erhalt von Natur und Kultur, wie das UNESCO-Welterbe und den Nationalpark, und treibt die Entwicklung der Infrastruktur voran.

Die Stadt Oberharz am Brocken ist daher bestrebt, die Entwicklung des Tourismus in ihrem Stadtgebiet zu fördern. Hierfür sind bestehende Tourismusstandorte besonders geeignet: Die bestehende Infrastruktur kann besser ausgenutzt werden und bauliche Entwicklungen erfolgen in einem bereits vorgeprägten Bereich. Damit wird auch der Zersiedelung der Landschaft im Sinne einer Siedlungskonzentration entgegengewirkt.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rübeland und schließt nordöstlich an den touristisch bereits intensiv genutzten und entsprechend vorgeprägten Bereich an der Rappbodetalasperre an. Die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle wurde mit dem BPlan Nr. 02/17 „Freizeitanlage Rappbodetalasperre“ (Ursprungsplan) und der parallel aufgestellten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich gesichert (Rechtskraft / Wirksamkeit 09/2020).

Die Stadt Oberharz am Brocken beabsichtigt, die touristische Entwicklung an diesem erfolgreichen Standort mit landesweiter Bedeutung zu sichern und voranzutreiben. Das Plangebiet befindet sich im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB). Daher ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung zu schaffen.

Zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des BPlan Nr. 02/17 „Freizeitanlage Rappbodetalasperre“ durchgeführt.

Im FNP der Stadt Oberharz am Brocken für den Bereich OT Rübeland ist das Plangebiet als Fläche für Wald dargestellt. Deshalb wird der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert (5. Änderung).



3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

3.1. Lage und Funktion im Raum

Lagebedingungen Stadt Oberharz am Brocken

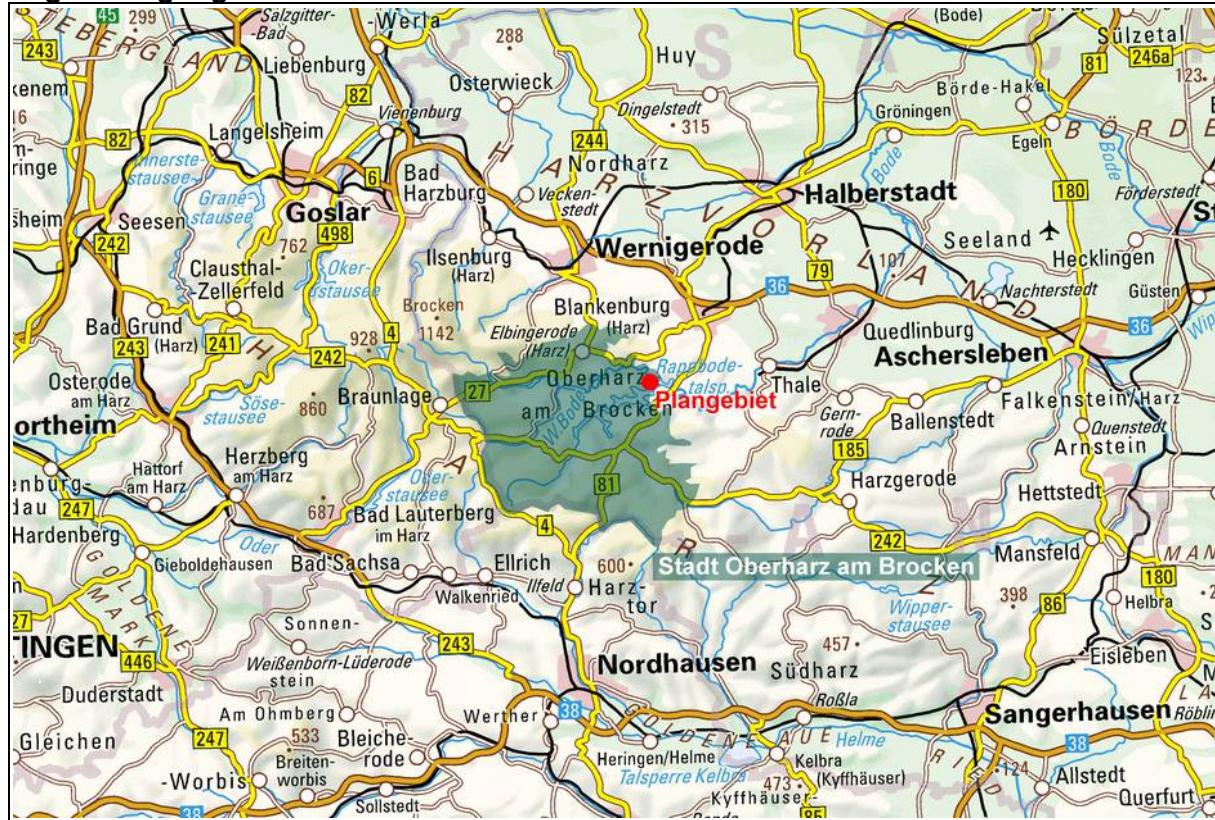


Abb. 2: [DÜK 250 / 10/2025] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

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. 92 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 37 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.

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Rübeland und befindet sich im Nordwesten des Stadtgebiets der Stadt Oberharz am Brocken.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Land Sachsen-Anhalt

Naturräumliche Grundlagen

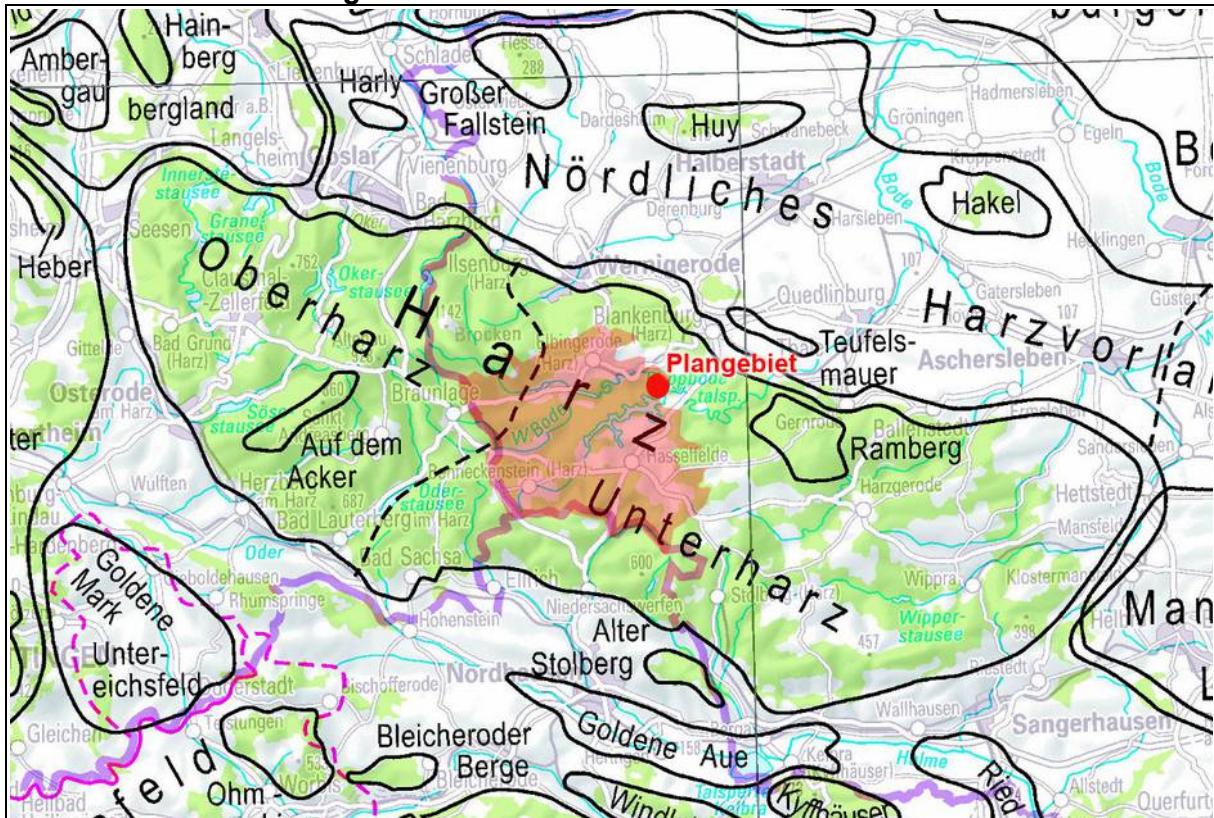


Abb. 3: Topograf. Karte 1:100.000 Landschaften – Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

Naturräumlich gehört das Stadtgebiet der Stadt Oberharz am Brocken im Nordwesten teilweise zum Oberharz, überwiegend jedoch zum Unterharz. Hier liegt auch das Plangebiet.

Der Unterharz mit Höhen von 275 bis 610 m ü. NN erscheint als waldgeprägte, wellige Hochfläche. An ihrer Nordflanke fällt sie steil und rasch ab (Bruchstufe), während ihre südliche Flanke, der Harzsüdrand, durch Flusstäler stark zertalt und zerschnitten ist.

Die agrarische Bodennutzung dominiert im Unterharz. Weitere wichtige Nutzungsformen sind der Fremdenverkehr und der Bergbau (Steinbrüche).

Der gesamte Harz hat eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Unterharz steht insgesamt unter Landschaftsschutz – dieser Schutz wird in einzelnen Teilbereichen noch durch Naturschutz- und FFH-Gebiete intensiviert.

Außerhalb der Schutzgebiete gehören weitere Bereiche zu den Kernzonen des bundesweiten Biotopverbundes².

²Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 06.12.2017 um 13:30 Uhr: <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/38200.html>



3.2. Geltungsbereich

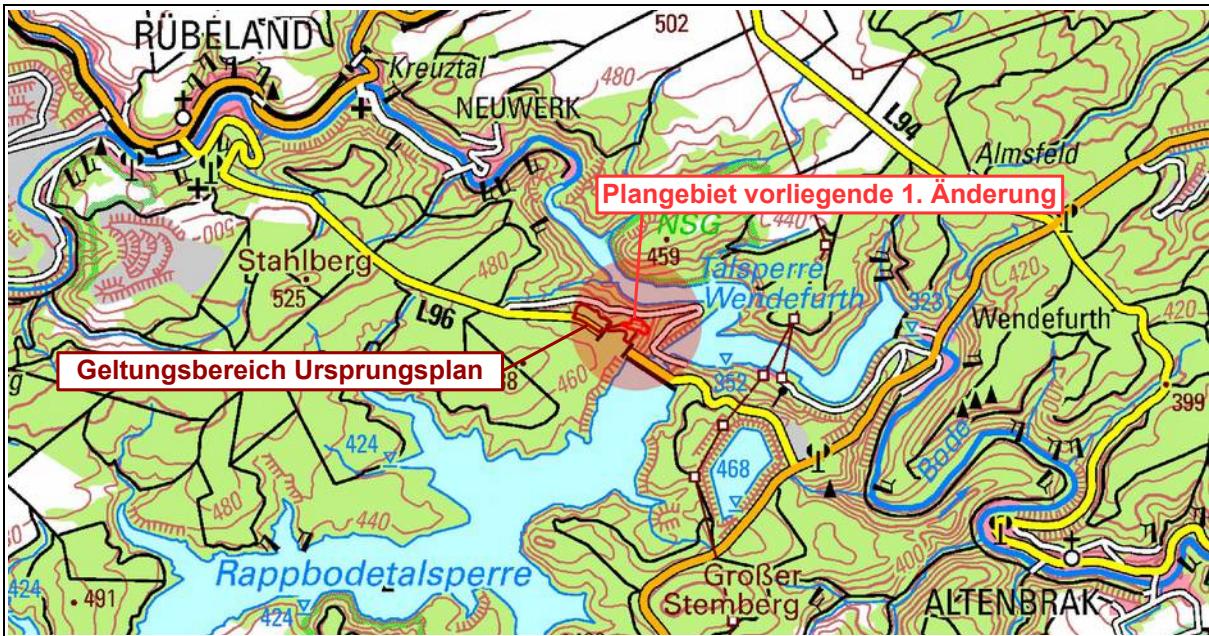


Abb. 4: Quelle: [DTK100 / 01/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Das Plangebiet gehört zur Gemarkung Rübeland. Es liegt im Außenbereich ca. 3 km südöstlich der Ortslage. Südöstlich des Plangebietes befinden sich die Anlagen der Rappbodetalperre und der Talsperre Wendefurth.

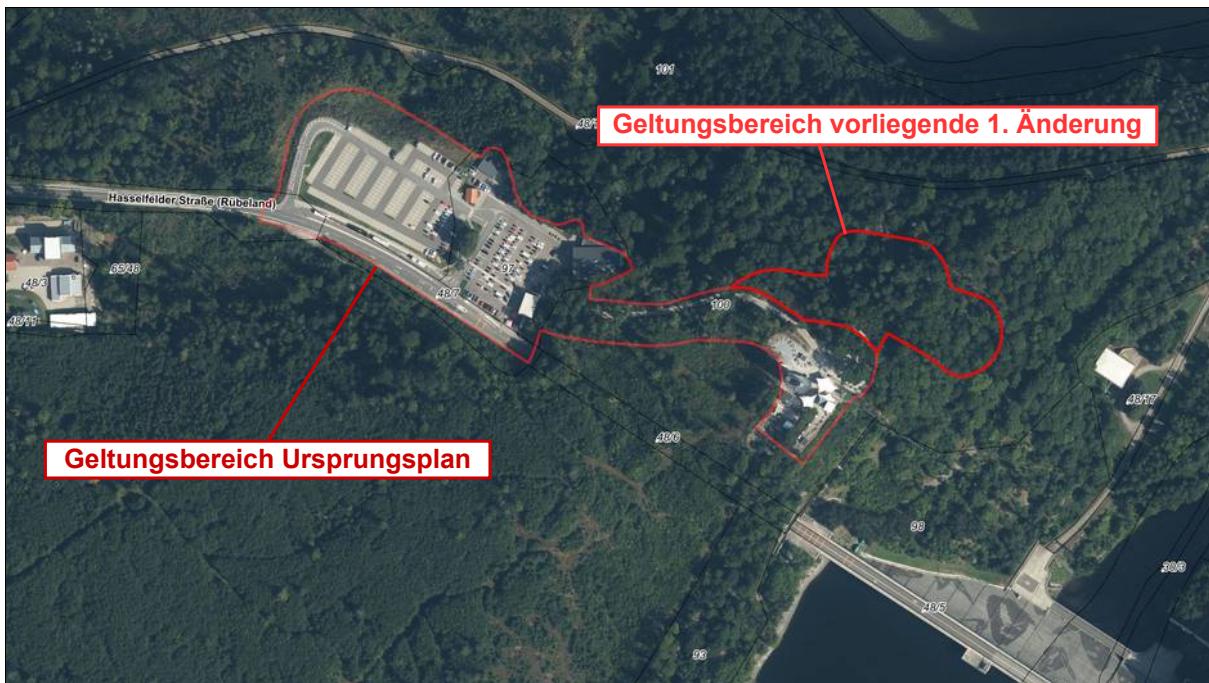


Abb. 5: Quelle: [DOP / 11/2025] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung schließt im Nordosten an den des Ursprungsplanes BPlan Nr. 02/17 „Freizeitanlage Rappbodetalperre“ an, sonst ist er umgeben von Waldflächen. Er ergänzt den Tourismusstandort im Sinne der Planungsziele und belegt eine Teilfläche von 0,99 ha des Flurstücks 100 in der Flur 9 der Gemarkung Rübeland. Im Geltungsbereich sind teils erhebliche Höhenunterschiede vorhanden, er liegt zwischen 433 – 447 m ü. NHN. Das Plangebiet stellt sich derzeit als Waldfläche dar, grenzt aber unmittelbar an den intensiv



touristisch genutzten Bereich an der Rappbodetalstalsperre an und wird durch die Nutzung bereits beeinflusst.

Der Änderungsbereich und das bestehende Gelände der Freizeitanlagen befinden sich auf der Westseite der Rappbodetalstalsperre. Hier sind touristische Attraktionen wie die Hängeseilbrücke mit Giga-Swing, die Doppelseilrutsche, der Aussichtsturm mit Katapult und Wallrunning, ein Spielplatz und ein VR-Angebot vorhanden. An versorgender touristischer Infrastruktur bestehen das Empfangsgebäude, die Typisch-Harz- bzw. Kulturhalle, Gastronomieangebote, der Parkplatz sowie Sanitäranlagen.

Die südwestlich verlaufende Landesstraße L 96 erschließt das Areal.

4. STANDORTENTWICKLUNG

4.1. Ausprägung und Funktion im Raum

Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung ist räumlich, funktional und geschichtlich dem Standort Rappbodetalstalsperre zuzuordnen. Dieses Gebiet um die Rappbodetalstalsperre stellt einen überregional und landesweit bedeutsamen Standort der Wassergewinnung, der Energieerzeugung und des Tourismus dar.

Das entsprechend stark geprägte Areal erstreckt sich von Westen ausgehend von den Gebäuden und Anlagen des Talsperrenbetriebes über versorgende touristische Infrastruktur (Empfangsgebäude, Typisch-Harz- bzw. Kulturhalle, Gastronomie, Parkplatz) und Attraktionen (Doppelseilrutsche, Hängeseilbrücke, Aussichtsturm), den Tunnel der L96, die 106 m hohe Staumauer der Rappbodetalstalsperre mit ihren zugehörigen Nebenanlagen, das Pumpspeicherbecken mit seinen markanten Böschungen, das Elektrizitätswerk, Motel, Gastronomie, Reiterhof und Parkplatz bis nach Wendefurth mit Wohnen, Hotel, Beherbergung, Gastronomie, Parkanlage, Bootsverleih und einer weiteren Staumauer im Osten.

Die derzeitige Flächenbelegung durch Besiedlung, bauliche Anlagen und die sie verbindenden Verkehrswege sind in der folgenden Übersicht (Abb. 6) farblich markiert.

Übersicht Siedlungs- und Verkehrsflächen am Standort

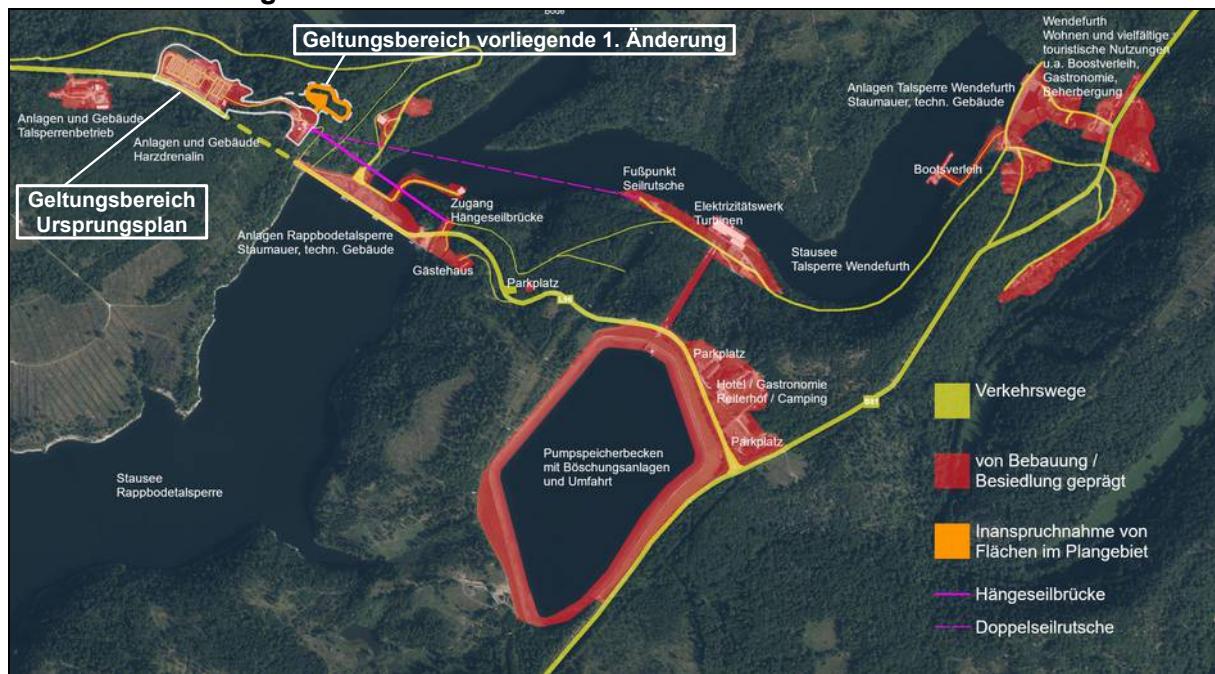


Abb. 6: Quelle: [DOP / 11/2025] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010



Blick über das Pumpspeicherbecken nach Norden/Nordwesten



Abb. 7: eigenes Foto

Neben den von bewaldeten Hügeln umgebenen Staauseen und Fließgewässern am Standort Rappbodetalsperre wird die Landschaft auch von der gewaltigen 106 Meter hohen Staumauer der Rappbodetalsperre – der höchsten Staumauer Deutschlands – geprägt.

Angrenzend und in der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Bauwerke, die u.a. im Zusammenhang mit dem Talsperrenbetrieb stehen – etwa Tunnel, Schieberhaus, Windenhaus, Pumpspeicherwerk, technische Funktionsgebäude. Auch im Tal befinden sich technische Gebäude und Anlagen, insbesondere das Turbinenhaus mit Zuleitungen. Außer massiven Bauwerken sind filigrane Stahltragwerke vorhanden – zum einen Hochspannungsmasten, aber auch die Hängeseilbrücke, der Turm der Doppelseilrutsche und der Aussichtsturm. Weiterhin befinden sich ein Reiterhof und das „Hotel an der Talsperre“ nordöstlich des Pumpspeicherbeckens.

Blick nach Südosten



Abb. 8: eigenes Foto



Blick zwischen Winden- und Schieberhaus über die Staumauer / L96 zum Tunnel



Abb. 9: eigenes Foto

Der Gesamtstandort Rappbodetalperre ist bereits überwiegend von vielfältigen, funktional mittelbar und unmittelbar miteinander verknüpften baulichen und technischen Nutzungen, Siedlungs- und Erschließungsstrukturen geprägt.

Im Bereich der Freizeitanlagen im Geltungsbereich des Ursprungplanes besteht die spezifische Vorprägung aus touristischen Attraktionen, Gebäuden, Anlagen und der zugehörigen Infrastruktur.

Zugangsbereich Freizeitanlagen, Blick zum Tunnel



Abb. 10: eigenes Foto



4.2. Bisherige Entwicklung

Die touristische Entwicklung am Standort der heutigen Freizeitanlagen an der Rappbodetal-sperre hat ihren Ursprung in der Errichtung der Talsperre in den Jahren 1952 - 1959, die zum 10. Jahrestag der Gründung der ehemaligen DDR eröffnet wurde. Zur Präsentation dieses Prestigeobjektes entstand der Informationspunkt der Harzer Urania Wernigerode oberhalb der Rappbodetalsperrre. Er wurde schon 1957, als die Rappbodetalsperrre noch im Bau war, angelegt und durch Mitarbeiter der Aufbauleitung Bodewerk betrieben. Als jedoch die Besucherzahlen immer größer wurden, übernahm die Urania als "Gesellschaft zur Verbreitung wissenschaftliche Kenntnisse" die Betreuung und Gestaltung. Geschulte Referenten informierten die Besucher über den Bau des Talsperrensystems und seine Bedeutung für die Wasserwirtschaft.³

Zusammenhängend mit dieser Entwicklung wurde auch die notwendige verkehrliche und technische Infrastruktur für die Versorgung der Besucher errichtet – der damalige Parkplatz und das Toilettengebäude. Weiter kamen ein Imbiss sowie Verkaufsstände hinzu. Der Standort etablierte sich so seit 1957 als touristisches Ausflugsziel zur Technikgeschichte mit Blick über die Rappbodetalsperrre und als Ausgangspunkt für Wanderungen. Bis zum Jahre 2012 besuchten jährlich ca. 40.000 Menschen⁴ allein die Informationsterrasse der Urania.

Eine signifikante Weiterentwicklung über diese bisherige Nutzung hinaus setzte mit der Eröffnung der Doppelseilrutsche „MegaZipline“ und des „Wallrunning“ an der Staumauer Wendefurth im Jahre 2012 ein. Damit wurde der Tourismusstandort Rappbodetalsperrre zusätzlich zum vorhandenen Angebot zum Reiseziel für Abenteuerangebote. Diese Entwicklung wurde mit Mitteln des Landes Sachsen-Anhalt („Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) und des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert.

Im Jahre 2017 wurde das Angebot mit Eröffnung der damals längsten Hängeseilbrücke der Welt erneut ergänzt. So konnten zusätzlich zu dem Personenkreis, der sich für die adrenalinträchtigen Abenteuerangebote wie Zipline und Wallrunning begeistert, auch moderat erlebnishungrige Besucher angesprochen werden, denen die vorgenannten Attraktionen zu abenteuerlich sind. Das adrenalinträchtige Angebot wurde durch die Bungee-Schaukel GigaSwing in der Mitte der Brücke erweitert. Mit der Eröffnung der kostenpflichtigen Hängeseil-brücke Titan RT und dem damit verbundenen Angebot für einen Pendelsprung (GigaSwing) im Jahre 2017 kam es zu einem weiteren bedeutenden Anstieg der Besucherzahlen.

Besucherzahlen - Anlagen Harzdrenalin	
Jahr	Anzahl Besucher pro Jahr
2012	5.000
2013	20.000
2014	30.000
2015	35.000
2016	45.000
2017	55.000
2018	55.000
2019	65.000
2020-2022	Corona-Krise, Zahlen nicht repräsentativ
2023-2025	jeweils 63.000

Tabelle 1: Angaben Harzdrenalin, Stand 2025

³Webseite Harzkaleidoskop zur Geschichte der Rappbodetalsperrre am 14.05.2018 um 10:45 Uhr unter <http://www.harzkaleidoskop.de/htsp/tsp.htm>

⁴Gem. Angaben der Harzer Urania, per Mail am 22.06.2018



Auch die Besucherzahlen am Gesamtstandort Rappbodetalperre stiegen infolge dieser positiven Entwicklungen:

Besucher Gesamtstandort Rappbodetalperre	
Jahr	Anzahl Besucher pro Jahr
2012	280.000
2013	295.000
2014	305.000
2015	310.000
2016	320.000
2017	550.000
2018	500.000
2019	500.000
2020-2022	Corona-Krise, Zahlen nicht repräsentativ
2023-2025	jeweils 500.000

Tabelle 2: Angaben Harzdrenalin, Stand 2025

Mit der weiteren Steigerung der Besucherzahlen und damit einhergehender Überlastung der bestehenden Infrastruktur wurde im Jahre 2017 mit die Neuüberplanung des Standortes eingeleitet und die Aufstellung des BPlan 02/17 „Freizeitanlagen Rappbodetalperre“ begonnen - der Ursprungsplan der vorliegenden 1. Änderung.

Nach Rechtskraft des BPlans im September 2020 wurden ein ausreichend dimensionierter Parkplatz, die Typisch-Harz- / Kulturhalle, neue Gastronomieangebote, als neue Attraktion ein Aussichtsturm mit Katapult und Kletterwand errichtet sowie die technische Infrastruktur ertüchtigt und modernisiert (u.a. Sanitäranlagen, Kläranlage, Löschwasserversorgung, Niederschlagswasserentsorgung).

4.3. Bewertung der touristischen Entwicklung am Standort

Die Angebote rund um die Rappbodetalperre erfreuen sich bei Einheimischen und Touristen größter Beliebtheit. Aktivangebote, wie die Megazipline und die Hängebrücke „Titan RT“ bringen einen erheblichen Imagegewinn für die Region sprechen alle Altersklassen und Zielgruppen an. Im Ranking des Tourismusverbandes Harz „Ihre Besten im Harz“ (2018) wurden diese beiden Attraktionen in der Kategorie „Spaß pur“ auf Platz 1 und Platz 6 von über 10.000 Gästen und Harzliebhabern gewählt.

Der staatlich anerkannte Erholungsort Oberharz am Brocken mit seinen Ortsteilen hält ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot bereit.

Folgende Zahlen des Statistischen Landesamtes sind zu berücksichtigen:

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt für 2024	Ankünfte	Übernachtungen	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer
Stadt Oberharz am Brocken	88.393	258.700	2,9
Landkreis Harz	944.743	2.660.794	2,8
Land Sachsen-Anhalt	3.388.460	8.353.160	2,5



Mit den touristischen Angeboten:

- Aussichtsturm mit Katapult und Wallrunning,
- Megazipline, Europas größter Doppelseilrutsche
- und eine der weltweit längsten Fußgänger-Hängebrücken „TitanRT“ mit Pendelsprung „Gigaswing“

wurden Attraktionen geschaffen, die dem wachsenden Trend des Aktiv- und Erlebnisurlaubs in hervorragender Weise Rechnung tragen.

So wird interessierten Besuchern mit diesen Adrenalin-Events in beeindruckender Naturkulisse an der Rappbodetal-Talsperre ein einzigartiges Kontrastprogramm geboten. Durch die bisher geschaffenen Angebote sind zudem neue Arbeitsplätze in der ansonsten strukturschwachen Region entstanden (Stand August 2025: insgesamt 80 Arbeitsplätze am Standort von 44 Mitarbeiter direkt bei der Harzdrenalin GmbH beschäftigt sind)

Für ihre Leistungen sind die Betreiber mit dem Sonderpreis des Ostdeutschen Sparkassenverbandes (OSV) und der SUPERillu im Rahmen des Unternehmerpreises ausgezeichnet worden. Des Weiteren wurde das Unternehmen zum Gründer Champion für das Land Sachsen-Anhalt gewählt und gewann neben mehreren Design Awards auch den ersten Platz bei der IAAPA in den Vereinigten Staaten.

Mit diesen „Leuchtturm-Angeboten“ wurden viele Besucher zusätzlich in den Harz „gelockt“.

Die Entwicklung am Standort der heutigen Freizeitanlagen an der Rappbodetal-Talsperre ist von großer Bedeutung für die touristische Gesamtentwicklung des Standortes Rappbodetal-Talsperre und auch für den Harz selbst.

Mit fast zehn Millionen Übernachtungen ist der Harz eine der populärsten deutschen Tourismusdestinationen. Mit den Städten Wernigerode, Blankenburg und Thale liegen auch einige der touristischen Schwergewichte nur unweit der Rappbode-Talsperre.

Die Zahl der Besuche an der Rappbode-Talsperre hat sich in Folge der durchgeföhrten Angebotsergänzungen deutlich erhöht. Außer Impulse für den Tagetourismus zu setzen, haben die neuen Attraktionen auch positive Wirkungen auf den Übernachtungstourismus im Umfeld entfaltet.

Die Rappbode-Talsperre zählt neben dem Brocken und dem Bodetal mit Hexentanzplatz und Roßtrappe zu den beliebtesten Tourismuszielen im Harz. Das Angebot am Standort Rappbode-Talsperre hat in den letzten Jahren eine umfangreiche Erweiterung erfahren, in deren Folge auch die Besuchszahlen stark angestiegen sind.

Mit durchschnittlich 500.000 Besuchern jährlich hat sich die Rappbode-Talsperre zu einem deutschlandweit wahrgenommenen Aushängeschild der Tourismusdestination Harz entwickelt.

4.4. Standortalternativen

Das Plangebiet der 1. Änderung ergänzt und erweitert den bestehenden erfolgreichen Tourismusstandort mit den Hauptattraktionen Hängeseilbrücke, Aussichtsplattform und Doppelseilrutsche moderat um 0,99 ha. Die bestehenden Anlagen sind untrennbar mit dem Tal der Rappbode und der Rappbodetal-Talsperre verbunden und an anderer Stelle nicht denkbar.

Die Standortnutzung für den Betrieb der Freizeitanlagen ist i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als ortsgebunden anzusehen, da insbesondere der Aussichtsturm, die Doppelseilrutsche und die Hängeseilbrücke auf die geografische Eigenart des Tales der Rappbode und die Staumauer angewiesen sind und an anderer Stelle nicht betrieben werden können⁵. Aufgrund der Ortsgebundenheit sind für die bestehenden Freizeitanlagen grundsätzlich keine Alternativstandorte denkbar.

Die vorliegende 1. Änderung des BPlanes 02/17 „Freizeitanlagen Rappbodetal-Talsperre“ stellt

⁵Battis / Krautzberger / Löhr: Baugesetzbuch Kommentar, § 35 RN 28 und 30



nun eine Ergänzung der ortsgebundenen Angebote i.S.d. nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes dar. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes handelt, stellt sich die Frage nach alternativen Standorten grundsätzlich nicht. Dies leitet sich neben wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen auch aus dem zu beachtenden rechtlichen Rahmen für die Standortalternativenprüfung ab.

Grundlage und Triebfeder der Standortalternativenprüfung ist das europäische Umweltrecht. Im Vordergrund steht die Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie).

Im Art. Abs. 1 SUP-Richtlinie ist die Verpflichtung enthalten, „vernünftige“ Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten⁶. Es wird von der Gemeinde die Prüfung planzielkonformer Alternativen verlangt (vgl. Art. 5 Abs. 1 SUP-Richtlinie, Anlage I Nr. 2 Buchst. d BauGB).⁷

Soll eine Erweiterungsmöglichkeit für bestimmte Betriebe geschaffen werden, kommen Standorte in großer Entfernung aus logistischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen von vornherein nicht in Betracht⁸. Dies ist auf die vorliegende Planung anzuwenden:

Die vorliegende 1. Änderung des BPlans Nr. 02/17 „Freizeitanlage Rappbodetalasperre“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Erweiterung des ansässigen Betriebes der vorhandenen ortsgebundenen Freizeitanlagen. Ein alternativer Standort an vollkommen anderer Stelle ist somit grundsätzlich nicht „vernünftig“ oder planzielkonform.

Die angestrebte Weiterentwicklung dient auch der langfristigen und nachhaltigen Standortsicherung. Denn Standortsicherung heißt auch immer Standortentwicklung. Ohne Weiterentwicklung sind Stagnation und Rückgang der Besucherzahlen zu erwarten - mit hieraus resultierenden negativen wirtschaftlichen Auswirkungen, wie z.B. durch fehlende notwendige Erhaltungsinvestitionen, was bis hin zur Standortgefährdung führen kann.

Auch wird die Siedlungstätigkeit an einem bereits erheblich baulich vorgeprägten Tourismusstandort konzentriert.

Nicht zuletzt kann die bereits bestehende moderne Infrastruktur durch die Erweiterung mitgenutzt und dadurch besser ausgelastet werden.

Fazit

Sinnvollere oder besser geeignete Alternativstandorte für die geplante städtebauliche Entwicklung sind aus den genannten Gründen nicht erkennbar.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

5.1. Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027

Der Harz ist in der Tourismusplanung des Landes Sachsen-Anhalt von zentraler Bedeutung. Im Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2020, Kapitel 12 – Handlungsfelder für Tourismuspolitik und Tourismusmarketing wird dies unter Pkt 12.9, Handlungsfeld (HF) 6 „Harz als Leuchtturm stärken“ deutlich.

Mit dem Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027 erfolgt die Evaluierung und Fortschreibung der Landesziele zum Tourismus. Die länderübergreifende Destination Harz wurde als die stärkste Reiseregion im Land identifiziert. Mit der Stärkung der Destination zeigen sich die befragten Leistungsanbieter weitestgehend zufrieden.

Durch regionale Initiativen in den einzelnen touristischen Regionen konnten lokale Identitäten,

⁶ Vgl. - zur FFH-rechtlichen Abweichungsprüfung - Kerkmann, in: ders., Naturschutzrecht in der Praxis, 2007, § 8 Rn. 179.

⁷ „Die Standortalternativenprüfung in der Bauleitplanung“, Einleitung; Abhandlung der RA Dr. Holger Tobias Weiß, LL.M. Und Hansjörg Wurster, Freiburg (Soziätät Wurster Wirsing Kupfer, Büro Freiburg)

⁸ „Die Standortalternativenprüfung in der Bauleitplanung“, Abs. 1 bb) – Begrenzung auf planzielkonforme Alternativen; Abhandlung der RA Dr. Holger Tobias Weiß, LL.M. Und Hansjörg Wurster, Freiburg (Soziätät Wurster Wirsing Kupfer, Büro Freiburg)



beispielsweise im Harz (Typisch Harz), gestärkt werden. Eine landesweite starke Identität und ein (Selbst-)Bewusstsein als attraktives Bundes- und Reiseland Sachsen-Anhalt mit entsprechenden Besonderheiten und besonderen Produkten ist noch nicht umfassend vorhanden. Insgesamt besteht im Handlungsfeld Regionalität und lokale Identität damit weiterer Handlungsbedarf.⁹

Die Sicherung und Weiterentwicklung der erfolgreichen touristischen und Freizeitnutzungen im Plangebiet trägt zur Umsetzung dieser Ziele bei.

5.2. 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.

Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festgelegt. Die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

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

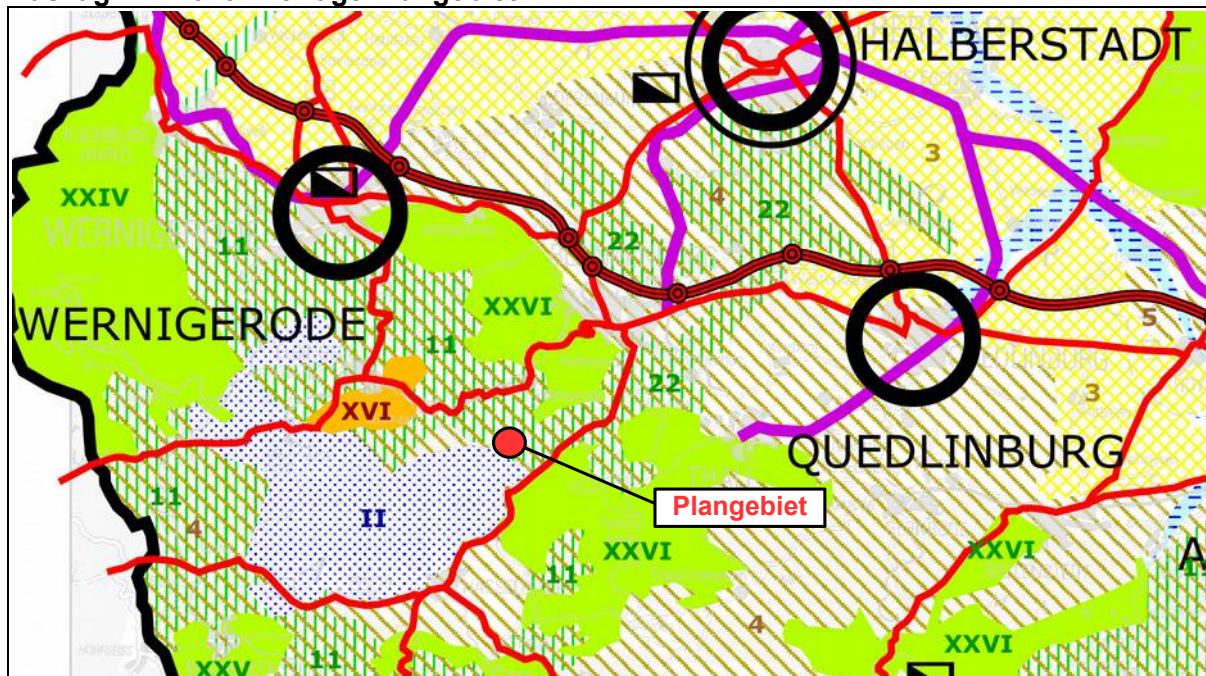


Abb. 11: Auszug zeichnerische Darstellung des LEP2010

Lage im ländlichen Raum (Kap. 1 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur, Pkt. 1.4 LEP2010)

Das Plangebiet befindet sich gem. Pkt. 1.4 LEP2010 im ländlichen Raum. In diesem Zusammenhang besagt Ziel Z 15, dass im ländlichen Raum die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirt-

⁹Fortschreibung des Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027 - Endbericht Langfassung inklusive Evaluierungsbericht, Stand: 29.10.2020, Herausgeber: Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt



schaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen sind. Unter anderem sind hier folgende Maßnahmen vorrangig zu unterstützen,

- die gem. Pkt. 3 zum Ziel Z 15 das Angebot an außer landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
- sowie gem. Pkt. 6 zum Ziel Z 15 den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.

Diesen Zielsetzungen wird mit der Planung entsprochen.

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

Die Stadt Elbingerode ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum. Der Ortsteil Rübeland der Stadt Elbingerode hat keine zentralörtliche Funktion.

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. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP2010, Ziff. 2.1, Z 26).

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – 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 gehört zum Ortsteil Rübeland der Stadt Elbingerode. Es liegt an der Rappbodetalsperre im Außenbereich. Das Gebiet um die Rappbodetalsperre stellt einen überregional bedeutsamen Standort der Wassergewinnung, der Energieerzeugung und des Tourismus dar. Die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Rübeland wird durch die Sicherung und Weiterentwicklung der überregional bedeutsamen touristischen Nutzungen nur mittelbar beeinflusst – und zwar positiv, im Sinne der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region und der Entwicklung des Tourismus.

Durch die moderate Erweiterung des bereits stark technisch und touristisch vorgeprägten Areals als Rappbodetalsperre werden die bereits vorhandenen Nutzungen konzentriert. Die Neuanspruchnahme von bisher unbelastetem Freiraum wird so vermieden, die bereits vorhandene Infrastruktur mitgenutzt. Damit dient die Planung der Aufgabe und dem Ziel der Stadt Oberharz am Brocken, die gewachsenen erfolgreichen Strukturen am Standort Rappbodetalsperre zu erhalten und angemessen zu entwickeln.

Schutz des Freiraums (Pkt. 4 LEP2010)

Neben der Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten – und deren textlicher Ergänzung mit Zielen und Grundsätzen – als grundsätzliche raumplanerische Konzeption formuliert der LEP2010 weitere Ziele und Grundsätze zum Schutz des Freiraums.

Insbesondere ist hierzu zu festzustellen, dass durch die geplante bauliche Weiterentwicklung des touristischen Standortes an der Rappbodetalsperre eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen, nicht aber des Freiraumes erfolgt.

Der Begriff des Freiraumes in der Raumordnung ist ein Gegenbegriff zum Siedlungsraum. Freiraum in diesem Sinne „...ist der Teil der Erdoberfläche, der in naturnahem Zustand ist oder dessen Nutzung mit seiner ökologischen Grundfunktion verträglich ist (z.B. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei).“¹⁰

Die Flächen des bestehenden Standortes Rappbodetalsperre üben aufgrund der anthropomorphen Vorprägung sowie der intensiven touristischen und technischen Nutzungen keine

¹⁰Handwörterbuch der Raumordnung, Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), Verlag der ARL Hannover 2005, Kap. „Freiraum/Freiraumschutz“



Funktion als Freiraum im raumordnerischen Sinne aus.

Die Entwicklungsflächen der vorliegenden Planung stellen aufgrund ihrer geringen Größe von 0.99 ha keine wesentliche Erweiterung dieser Vorprägung dar (vgl. Pkt. 4.1 - Ausprägung und Funktion im Raum). Eine qualitativ und quantitativ wesentliche Beeinträchtigung des Freiraumes durch Flächeninanspruchnahme infolge der Planung ist nicht zu erkennen.

Somit wird dem Ziel des Freiraumschutzes im LEP2010 und insbesondere auch den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 ROG entsprochen.

Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Freiflächen infolge der Planung wird im Umweltbericht zum Entwurf bewertet und findet mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingang in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung.

Natur und Landschaft (Pkt. 4.1 Schutz des Freiraums , Unterpkt. 4.1.1 LEP2010)

Gemäß **Ziel Z 116** sind die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wild lebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Begründung im LEP2010:

*„Unter natürlichen Lebensgrundlagen sind Naturgüter und Naturkräfte zu verstehen, die innerhalb von Ökosystemen zusammenwirken. Zentrale Aufgabe ist es, die **natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und den Naturhaushalt funktionsfähig zu halten**. Dazu sind insbesondere die **Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken** zu sichern und zu entwickeln. Die räumliche Nutzung muss sich deshalb künftig stärker an ökologischen Kriterien orientieren, weil nur so die Nachhaltigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden kann.“*

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung ergänzt moderat den baulich bereits wesentlich durch touristische Nutzungen vorgeprägten Bereich der Freizeitanlagen. Er grenzt unmittelbar an und ist ebenfalls bereits von den Auswirkungen der vorhandenen Nutzungen beeinflusst und geprägt.

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist seine Abgrenzung so gewählt, dass von der Planung nur Flächen im notwendigen Umfang betroffen sind und wo unvermeidliche Beeinträchtigungen gem. § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden können.

So werden die Auswirkungen der Umsetzung der Planung – insbesondere auf die **Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt und in ihr Zusammenwirken** – auf das notwendige Maß begrenzt und kompensiert.

Im zum Entwurf zu erstellenden Umweltbericht wird detailliert auf die in der Begründung des LEP2010 zum Ziel 116 genannten Naturgüter – die Bestandteile der Schutzgüter gem. § 2 UVPG sind – eingegangen werden.

Die Auswirkungen der Planung bewegen sich voraussichtlich in einem Rahmen, der eine wesentliche Beeinträchtigung der **natürlichen Lebensgrundlagen und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenwelt** nicht erwarten lässt – im Wesentlichen aufgrund der allgemein starken Vorprägung des Gesamtstandortes Rappbodetalasperre (vgl. Pkt. 4.1 - Ausprägung und Funktion im Raum) und der starken touristischen Ausprägung des Standortes der Freizeitanlagen.

Gemäß **Grundsatz G 86** erfordert eine nachhaltige, ökonomisch leistungsfähige und die natürlichen Lebensgrundlagen sichernde Entwicklung des Landes, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen dem **Schutz von Natur und Landschaft** Rechnung zu tragen. Begründung im LEP2010 hierzu:

„Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen greifen regelmäßig in den Naturhaushalt ein und beeinflussen sein Wirkgefüge. Um Konflikte, die sich aus räumlichen Nutzungsansprüchen und Anforderungen zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen ergeben, zu lösen, müssen solche Nutzungen ökologisch vertretbar gestaltet werden.“



Wie zum Pkt. 4 LEP2010 – Schutz des Freiraums ausgeführt, ist der Gesamtstandort Rappbodetalperre bereits überwiegend von vielfältigen, funktional mittelbar und unmittelbar miteinander verknüpften baulichen Nutzungen, Siedlungs- und Erschließungsstrukturen geprägt, so dass es keine Funktion als Freiraum im raumordnerischen Sinne mehr ausüben kann (vgl. auch Pkt. 4.1 - Ausprägung und Funktion im Raum).

Die von der im Plangebiet unvermeidlichen Inanspruchnahme von Freiflächen ausgehenden Einflüsse auf den **Naturhaushalt und sein Wirkgefüge** werden gem. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB im Umweltbericht zum Entwurf beurteilt und notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Diese finden ebenfalls zum Entwurf Eingang in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der bereits in hohem Maße technisch und baulich vorgeprägten **Landschaft** des Standortes Rappbodetalperre ist, wie im Pkt. 4.1 - Ausprägung und Funktion im Raum ausgeführt, nicht zu erwarten.

Die Planung trägt aus den genannten Gründen den Belangen des Schutzes von Natur und Landschaft Rechnung und steht deshalb im Einklang mit dem Grundsatz G 86.

Gemäß **Grundsatz G 87** soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden, um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern.

Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden. Begründung im LEP2010 hierzu:

„Die Sicherung des Freiraums und der Freiraumfunktionen, ihre Entwicklung sowie die verantwortungsvolle und sparsame Inanspruchnahme des Freiraums sind tragende Elemente einer dauerhaft umweltgerechten Raumentwicklung als Grundlage für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.“

Wie zum Pkt. 4 LEP2010 – Schutz des Freiraums bereits ausgeführt [siehe Pkt. 5.2, Absatz „Schutz des Freiraums (Pkt. 4 LEP2010)“], beeinträchtigen die Planungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplan aufgrund der Lage innerhalb der Bau- und Erschließungsstrukturen des Gesamtstandortes Rappbodetalperre die Belange des Freiraumschutzes im Sinne der Raumordnung nicht.

Die Inanspruchnahme von Freiflächen wird i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB auf das notwendige Maß beschränkt. Eine Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume durch die vorliegende Planung ist nicht gegeben.

Gemäß **Grundsatz G 88** sollen geschädigte und an naturnaher Substanz verarmte Gebiete und ausgeräumte Landschaften so gestaltet und entwickelt werden, dass ihr Naturhaushalt und das Landschaftsbild wieder funktions- und regenerationsfähig werden. Die naturnahe Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes im Sinne des Grundsatzes G 88 steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Sicherung und Entwicklung des hier bereits vorhandenen touristisch geprägten Standortes. Eine Umsetzung des Grundsatzes G 88 im Plangebiet ist aufgrund der Vorprägung des Gesamtstandortes und des unmittelbar angrenzenden Standortes der Freizeitanlagen nicht möglich.

Das Plangebiet befindet sich jedoch auch innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Harz“, dessen Ziele und Grundsätze daher ebenfalls zu beachten sind. Die Sicherung und Entwicklung des Standortes steht insbesondere im Einklang mit dem Ziel **Z 144**, nachdem die Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln sind.

Aus diesen Gründen wird den Belangen des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Harz“ der Vorrang gegenüber dem Grundsatz G 88 eingeräumt.

Gemäß **Grundsatz G 89** sind für den Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt



oder das Landschaftsbild wertvolle Gebiete oder Landschaftsteile im Rahmen eines länder-übergreifenden ökologischen Verbundsystems zu vernetzen.

Hierbei ist insbesondere das Grüne Band als länderübergreifendes Biotopverbundsystem zu sichern und zu entwickeln.

Zum ökologischen Verbundsystem gehören die Vorranggebiete für Natur und Landschaft, die Vorranggebiete für Hochwasserschutz, die Vorbehaltsgesetze für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems und teilweise auch die Vorranggebiete für Wassergewinnung.

Begründung im LEP2010 hierzu:

„Ziel der Planung ist die Schaffung eines zusammenhängenden Systems von naturnahen, gefährdeten oder sonstigen für den Schutz von Natur und Landschaft bedeutsamen Lebensräumen.“

Diese Zielsetzung liegt auch der Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung über den „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in der räumlichen Planung“ vom 27. November 1992 zugrunde.

Die Flächen des ehemaligen deutschen Grenzgebietes sind aufgrund der Nichtnutzung naturschutzfachlich bedeutend und sollen insofern in das ökologische Verbundsystem integriert werden. Die Sicherung soll in der Regionalplanung erfolgen.“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgesetzes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Teile des Harzes“. Auf dessen Belange und ihre Berücksichtigung im Geltungsbereich wird nachstehend im entsprechenden Punkt eingegangen. Das Gleiche gilt für die Grenzlage zum Vorranggebiet für Wassergewinnung „II. Talsperrensystem Ostharz“. Das Grüne Band selbst hat keine Bedeutung für das Plangebiet.

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

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

Vorranggebiete 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 Vorbehaltsgesetzen 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 Vorbehaltsgesetze des LEP2010 wird im folgenden konkret eingegangen.

Vorbehaltsgesetz für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS)

„Teile des Harzes“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgesetzes ÖVS „Teile des Harzes“.

Gem. Ziel Z 120 dienen Vorbehaltsgesetze für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional **zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume**.

Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Begründung im LEP2010 zum Ziel Z120:

„Vorbehaltsgesetze für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt, um einen Beitrag zum Aufbau ökologisch wirksamer Verbundsysteme und damit zu einer ausgewogenen Raumstruktur zu leisten. Sie vernetzen die ebenfalls zum ökologischen Verbund gehörenden Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Vorranggebiete für den Hochwasserschutz und teilweise Vorranggebiete für Wassergewinnung und vermeiden weitge-



hend die Isolation von großräumigen Biotopen oder ganzen Ökosystemen.

Zur Umsetzung des Verbundsystems sind auch Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu nutzen, soweit im Einzelfall ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu dem Eingriff besteht.“

Eine Umsetzung des Ziels der Vernetzung ökologisch bedeutsamer Freiräume ist im Plangebiet aufgrund der vorhandenen räumlichen Vorprägung der Umgebung am Standort Rappbodetalsperre nicht möglich. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Harz“ des LEP2010, dessen Grundsätze und Ziele im Geltungsbereich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Begründung im LEP2010 zum Vorbehaltsgebiet für ÖVS „Teile des Harzes“:

„Die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundseinheit des Harzes sind **große zusammenhängende Laubwaldgebiete** unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der **Lebensbedingungen**, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden, **Anpassungen der Artengemeinschaften** möglich sind.

Die Wälder dienen in Verbindung mit Grünlandflächen in den Rodungsinseln und in den Tälern als Lebensraum und zur Verbreitung von Tierarten mit großem Aktionsradius und hoher Störanfälligkeit wie des Luchses, der Wildkatze und des Schwarzstorches.

Im Bereich der **Selke** sind das unverbaute natürliche Mittelgebirgsflusssystem einschließlich der Zuflüsse, die an z.T. steilen Felshängen stockenden Laubwälder sowie die wertvollen naturnahen Auen-, Hang- und Plateauwälder aller Altersstadien mit den entsprechenden charakteristischen Tier- und Pflanzenarten zu schützen. Die zahlreichen naturnahen Bachtälchen sind zu erhalten und durch extensive Nutzung zu pflegen. Die vielfältigen Biotopkomplexe setzen sich als länderübergreifender ökologischer Korridor unmittelbar in den Gebieten des Harzes in Niedersachsen und Thüringen fort.“

Wie schon erwähnt, ist das Plangebiet aufgrund der bestehenden baulichen, technischen und touristischen Vorprägung der Umgebung am Standort Rappbodetalsperre **nicht mehr Teil großer zusammenhängender Waldgebiete**.

Auch die von Baumbestand geprägten Bereiche im Plangebiet können insbesondere aufgrund der starken Frequentierung mit Besuchern im angrenzenden Bereich der Freizeitanlagen (Ursprungsplan) nicht die Funktion übernehmen, störanfälligen Artengemeinschaften als Lebensraum zu dienen.

Der Bereich der Selke, Bachtäler sowie Biotopkomplexe als Teil länderübergreifender ökologischer Korridore zu den Gebieten des Harzes in Niedersachsen und Thüringen werden vom Plangebiet nicht berührt.

Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Harz“

Gem. Ziel Z 144 sind Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung Gebiete, die aufgrund **landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale** sowie der Entwicklung und/oder des **Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus** und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu **wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten** zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich gem. Grundsatz G 142 innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Harz“. Begründung im LEP2010 hierzu:

„Der Harz ist als nördlichstes Mittelgebirge und nördlichstes Wintersportgebiet Deutschlands die wichtigste Tourismusregion in Sachsen-Anhalt.

Das Gebiet bündelt die **wichtigsten Bereiche des Natur- und Aktivtourismus**, bietet ein vielfältiges kulturtouristisches Angebot und ergänzt dieses um die Angebote rund um die Jahrhunderte alte Bergbaugeschichte der Region. In der Region soll die Nutzung traditioneller Wassermühlenstandorte weiterhin ermöglicht werden.

Der Harz gehört zu den **bekanntesten deutschen Urlaubsregionen**. Das Gebiet generiert



etwa 40% der Übernachtungen in Sachsen-Anhalt.“

Das Plangebiet selbst und seine Umgebung sind bereits seit Jahrzehnten von überregional gut angenommenen **Einrichtungen des Tourismus im Bestand** geprägt – u.a. die frühere Aussichts- und Informationsplattform der Urania und der Bootsverleih in Wendorf. Die sehr gut angenommene Doppelseilrutsche im Plangebiet, die sehr stark frequentierte Hängeseilbrücke sowie der Aussichtsturm mit Katapult und Wallrunning haben die touristische Entwicklung am Standort fortgeschrieben. Alle diese Einrichtungen sind untrennbar verbunden mit der – auch vorgeprägten – **Landschaft** des Standortes Rappbodetalperre und ohne sie auch gar nicht denkbar.

Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung zielt darauf ab, den etablierten, ortsgebundenen Standort des Tourismus planungsrechtlich zu sichern und dessen weitere nachhaltige städtebauliche und **wirtschaftliche tragfähige Entwicklung** zu sichern.

Durch die bundesweit bekannten und besuchten Freizeitanlagen an der Rappbodetalperre wird der **Harz als wichtigste Tourismusregion in Sachsen-Anhalt** gestärkt. Die hier vorhandenen touristischen Angebote zählen zu den bedeutendsten im Bereich des **Aktivtourismus** im Harz.

Die Planung steht somit vollumfänglich im Einklang mit den Zielvorgaben des LEP2010 zum Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Harz“.

Gem. Grundsatz **G 134** soll der **Tourismus als Wirtschaftszweig** in Sachsen-Anhalt nachhaltig **weiterentwickelt und ausgebaut** werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von **Arbeitsplätzen** beitragen.

Die Entwicklung des Tourismus soll **umwelt- und sozialverträglich** und unter Beachtung der Anforderungen der **Barrierefreiheit** erfolgen. Begründung im LEP2010 hierzu:

„Der Tourismus in Sachsen-Anhalt hat sich in den letzten zehn Jahren positiv entwickelt und stellt mit einem Anteil von 3,4 Prozent am Bruttoinlandsprodukt des Landes einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Durch den Tourismus wurde 2006 insgesamt ein Bruttoumsatz von 2,78 Mrd. € initiiert. Die Zahl der Tagesgäste belief sich 2006 auf rund 75 Mio. – dies verdeutlicht die wichtige Rolle des Tages- oder Ausflugstourismus im Land. Durch den Tourismus werden in Sachsen-Anhalt zahlreiche Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen geschaffen; rechnerisch ergeben sich rund 43.000 Arbeitsplätze, die durch den Tourismus in Sachsen-Anhalt gesichert werden. Aufgrund der hohen Anzahl von Teilzeitstellen, wird die Anzahl der tatsächlichen Beschäftigungsverhältnisse bei rund 71.000 liegen. Insoweit trägt der Tourismus in hohem Maße zu Einkommen und Beschäftigung in Sachsen-Anhalt bei.“

Durch die Planung werden die Freizeitanlagen an der Rappbodetalperre weiterentwickelt und damit auch ihr Bestand gesichert. So werden insbesondere die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung und damit auch die hier geschaffenen **Arbeitsplätze** erhalten sowie ggf. neue geschaffen.

Durch die Konzentration der Entwicklung auf den bestehenden Standort im baulich und touristisch vorgeprägten Gesamtstandort Rappbodetalperre wird eine Neuananspruchnahme des Freiraumes verhindert. Die unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiflächen wird gem. Eingriffsregelung kompensiert (Umweltbericht zum Entwurf). Damit wird insbesondere den Belangen der **Umweltverträglichkeit** Rechnung getragen.

Durch den kostengünstigen bzw. kostenfreien Zugang zu einem Großteil der Freizeitanlagen – Besucherplattform, Wanderwege, Spielplatz, Hängeseilbrücke – ist die Teilhabe am touristischen Angebot vor Ort **sozial verträglich** ausgestaltet.

Der **barrierefreie Zugang** zu den Freizeitanlagen ist gewährleistet und wird auch für die Planung umgesetzt werden. Aufgrund der Charakteristik eines Teils der Aktivangebote ist eine **komplette Barrierefreiheit nicht möglich**. So kann mit einer Begleitperson die Hängeseilbrücke begangen werden. Auch die Doppelseilrutsche kann insbesondere von Rollstuhlfahrern nach Voranmeldung benutzt werden.

Weiterhin wird gerade der wichtige **Tages- und Ausflugstourismus** durch die im Plangebiet



vorhandenen und zu entwickelnden Angebote und Nutzungen bedient.
Bis auf unwesentliche Einschränkungen bei der Barrierefreiheit infolge der Spezifik der vorhandenen Angebote steht die Planung im Einklang mit dem Grundsatz G 134.

Gem. **Grundsatz G135** soll der Bekanntheitsgrad der in Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarken Straße der Romanik, Gartenträume, **Blaues Band** und Himmelswege gestärkt werden. Begründung im LEP2010:

„Die touristischen Markensäulen und Schwerpunktthemen sind in Beikarte 4 dargestellt. Die Voraussetzungen für das kontinuierliche Wachstum und die heutigen Ergebnisse im Bereich Tourismus und Erholung wurden durch eine konsequente Herausbildung und Vermarktung von Schwerpunktthemen und Markensäulen des Tourismus sowie durch die zielgerichtete touristische Förderpolitik des Landes bei gewerblichen Investitionen und im Infrastrukturbereich geschaffen und begleitet. Touristische Markensäulen sind:

... Blaues Band® – Wassertourismus in Sachsen-Anhalt

- naturtouristisches Landesthema; wassertouristisches Netzwerk von Flüssen und Seen; beinhaltet als Dachmarke nicht nur den Wassersport, den gesamten Bereich des Aktivurlaubs (Radwander-, Wander-, Reittourismus), des Naturtourismus sowie die Themen Städte- und Kulturtourismus; Wassertouristisches Netzwerk von 43 Standorten an Fließgewässern; Markensäule und Dachmarke des Geschäftsfeldes Aktiv- und Gesundheitstourismus...“*

Das Plangebiet als Bestandteil des Standortes Rappbodetalsperre gehört gem. Beikarte 4 zum LEP2010 zum Blauen Band, einer der 4 touristischen Markensäulen des Landes Sachsen-Anhalt. Innerhalb dieses touristischen Landesthemas wird in der Begründung zum Grundsatz G135 insbesondere der **Bereich des Aktivurlaubs** erwähnt, der durch die bestehenden und im Plangebiet weiter zu entwickelnden Angebote bedient wird. Weiter wird neben den Belangen des Grundsatzes G 135 auch denen des **Grundsatzes G138** (weiterer Ausbau und Qualifizierung der Standorte des Netzwerkes Blaues Band) entsprochen.

Gem. Grundsatz G 145 sollen das **private touristische Angebot** (Beherbergungsstätten, Gastronomie, **Freizeiteinrichtungen**), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismus- und Erholungsorte **qualitativ aufgewertet** werden.

Dabei sollen die besonderen Anforderungen bestimmter Zielgruppen (**Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen**) besonders berücksichtigt werden. Begründung hierzu im LEP2010:

„Ortsbilder, die touristische Infrastruktur sowie privatwirtschaftliche Angebote weisen teilweise in den Tourismusgebieten noch qualitative Defizite auf. Vor diesem Hintergrund sind öffentliche und private Aktivitäten zu bündeln, um den Erfolg touristischer Orte und Regionen sicherzustellen.“

Ziel der Planung ist es, das touristische Angebot vor Ort weiter zu entwickeln und dadurch auch nachhaltig zu sichern. Durch die bestehenden Freizeitanlagen und auch mit der angestrebte die Erweiterung des Angebotsspektrums werden Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen – mit den bereits zu Grundsatz G 134 Ausführungen zur Barrierefreiheit – angesprochen. Die Belange des Grundsatzes G 145 werden in der Planung berücksichtigt.

Es ist aus den vorgenannten Gründen davon auszugehen, dass die vorliegende Planung zur 1. Änderung und Erweiterung des BPlans 02/17 „Freizeitanlagen Rappbodetalsperre“ mit den Zielen und Grundsätzen des LEP2010 in Einklang zu bringen ist.



5.3. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz hat als Träger der Regionalplanung den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) aufgestellt.

Der REPHarz und sein sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ bilden die für die vorliegende Planung relevanten Vorgaben der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung ab.

Auszug REPHarz mit Lage Plangebiet



Abb. 12: Quelle: Zeichnerische Darstellung REPHarz

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Gem. Grundsatz G 2-1 ist u.a. die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits von standortgebundenen touristischen und Freizeitnutzungen geprägt. Durch Weiterentwicklung dieser vorhandenen Nutzungen wird dem Grundsatz der Konzentration der Siedlungstätigkeit entsprochen.

Die Grundsätze G 2-2, G 3-1 und G 3-2 zielen vor allem auf den Landschafts- und Freiraumschutz ab. Freiräume sollen insbesondere nur in Anspruch genommen werden, wenn ein öffentliches Interesse begründet wird, die Inanspruchnahme unvermeidlich ist und flächensparend sowie umweltschonend erfolgt.

Der Standort der Freizeitanlagen stellt eine herausragende Attraktionen des Tourismus von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Tourismus im Harz dar - insbesondere die Hängebrücke in Verbindung mit der Talsperrenanlage und dem Tal der Rappbode. Zudem ist, wie bereits zum Ziel des Freiraumschutzes des LEP 2010 ausgeführt, aufgrund der Vorprägung am Standort Rappbodetalsperre eine Beeinträchtigung des Freiraumes infolge der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung nicht zu erwarten.

Weiter soll aufgrund der Standortgebundenheit (vgl. auch Pkt. 4.4 – Standortalternativen) und dem öffentlichen Interesse an diesem Tourismusprojekt mit Leuchtturmfunktion der geplanten touristischen Entwicklung im Plangebiet der Vorrang gegeben werden.

Gem. Grundsatz G 3-4 sind die spezifischen landschaftlichen Werte und natürlichen Ressourcen der Planungsregion Harz zu erhalten. Auch sind der Erhalt zusammenhängender Freiräume und der Schutz der regionstypischen Biotop- und Artenvielfalt zu gewährleisten.

Durch die vergleichsweise geringe Inanspruchnahme von Flächen (ca. 0,99 ha) und die erwähnte Vorprägung des Gesamtstandortes Rappbodetalsperre ist eine Beeinträchtigung des



Freiraumzusammenhangen nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Biotop- und Artenvielfalt werden im Umweltbericht untersucht. Abhängig von der Notwendigkeit werden im Entwurf zum Bebauungsplan dann Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Gem. Grundsatz G6 sind in strukturschwachen Räumen die Entwicklungsvoraussetzungen bevorzugt zu verbessern. Dazu gehören insbesondere ausreichende und qualifizierte Ausbildung- und Erwerbsmöglichkeiten sowie eine Verbesserung der Infrastrukturausstattung. Die Unterstützung strukturschwacher Regionen über die Regionalpolitik bzw. die regionale Strukturpolitik zählt in der Bundesrepublik Deutschland seit langem zu den Kernelementen der Sozialen Marktwirtschaft.

Das zentrale Instrument der regionalen Strukturpolitik ist die Gemeinschaufgabe zur "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW). Der Landkreis Harz zählt gem. Fördergebietkarte des BBSR zur Gemeinschaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ im Zeitraum 2022 – 2027 als Fördergebiet der Kategorie C zu den strukturschwachen Räumen.¹¹

Die Umsetzung der Planung ist aller Wahrscheinlichkeit nach geeignet, im Sinne des Grundsatzes G6 die Entwicklungsvoraussetzungen zu verbessern.

Gem. Grundsatz G 7-1 sind Natur und Landschaft einschließlich Gewässer und Wald zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Beeinträchtigungen sind zu kompensieren.

Die durch Umsetzung der vorliegenden Planung unvermeidlichen Eingriffen werden mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Festlegungen hierfür werden im Entwurf zum BPlan nach Erarbeitung der Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht getroffen.

Gem. Grundsatz G 8-1 ist zu einer langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen beizutragen.

Gem. Grundsatz G 8-7 ist die Sicherung und Schaffung neuer, zukunftsorientierter Arbeitsplätze vorrangig zu betreiben.

Gem. Grundsatz G 8-8 ist der Tourismus nachhaltig zu stärken und insbesondere die Verbesserung der touristischen Infrastruktur und Einrichtungen zuzulassen sowie nachhaltig zu entwickeln.

Diesen Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Gem. Grundsatz G 9-4 soll eine Inanspruchnahme von als Wald genutzten Flächen für andere Nutzungen nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Aufgrund der Standortgebundenheit der vorliegenden Planung ist ein Ausweichen auf anderen Flächen nicht möglich. Der Ausbau und die Entwicklung dieses Standortes mit Landesbedeutung für den Tourismus wird sich voraussichtlich positiv auf die Raumstruktur in der Planungsregion Harz auswirken.

Daher ist zu erwarten, dass die Planung im Einklang mit dem Grundsatz G 9-4 steht.

Dem Grundsatz G 13-1, dass für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport geeignete Gebiete und Standorte zu sichern sind, wird mit der Planung entsprochen.

Aus den genannten Gründen ist davon auszugehen, dass die Planung in Einklang mit den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung zu bringen ist.

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

Das Oberzentrum Magdeburg befindet sich in ca. 82 km Entfernung.

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 27 km entfernt.

¹¹Webseiten des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWK) am 12.11.2025, 11:15 Uhr,
<https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/grw-fordergebiete-2022-2027.pdf?blob=publicationFile&v=3>



Von den Mittelzentren Quedlinburg und Wernigerode erreicht man das Plangebiet nach 27 km bzw. 20 km.

Blankenburg als Grundzentrum mit Teilstellung Mittelzentrum befindet sich in 13 km Entfernung.

Die Stadt Elbingerode ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum.

Weitere Grundzentren in der Umgebung sind Hasselfelde (9 km) und Thale (15 km).

Der Ortsteil Rübeland der Stadt Elbingerode hat keine zentralörtliche Funktion.

Aus der Weiterentwicklung der im Plangebiet bestehenden Nutzungen sind insbesondere aufgrund der Standortgebundenheit der Freizeitanlagen keine wesentlichen raumordnerischen Konflikte zu erwarten.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REP Harz)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb nachstehender Vorbehaltsgebiete:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 – Harz und Harzvorländer (Pkt. 4.5.6 REPHarz) und
- Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft Nr. 4 – Waldgebiete des Harz (Pkt. 5.5.7 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.

Das Ziel Z 1 für Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft besagt, dass hier der Nutzfunktion des Waldes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des BPlanes 02-17 „Freizeitanlagen Rappbodetalsperre“ wird eine Weiterentwicklung und damit nachhaltige Sicherung eines bereits erfolgreichen Tourismus-Standortes angestrebt. Die touristische Nutzung wird im Geltungsbereich des Ursprungsplanes bereits ausgeübt. In diesem Bereich ist eine Nutzung im Sinne der Forstwirtschaft nicht mehr möglich.

Wie schon erwähnt, ist der Standort der Freizeitanlagen auch gegenwärtig schon von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Tourismus im Harz. Die im Geltungsbereich angesiedelten Freizeitanlagen (Hängeseilbrücke, Bungee-Schaukel, Aussichtsturm, Wallrunning, Seilrutsche) sind standortgebunden und haben ihrerseits eine „Leuchtturmfunction“ für die Entwicklung des Tourismus im Harz.

Aufgrund der Bedeutung des Standortes für Freizeit, Erholung und Tourismus in Sachsen-Anhalt und der entsprechenden Vorprägung am Standort Rappbodetalsperre wird den Zielen und Grundsätzen des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr. 1 – Harz und Harzvorländer der Vorrang vor den Belangen des Vorbehaltsgebietes für die Forstwirtschaft Nr. 4 – Waldgebiete des Harz gegeben.

Regional bedeutsame Straßenverbindungen (Pkt. 4.8.3 REPHarz)

Die regionalbedeutsame Landesstraße L 96 begrenzt im Westen das Plangebiet.

Hierdurch wird eine gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das überregionale öffentliche gewährleistet; Zufahrt und ÖPNV-Haltestelle sind vorhanden.

Weitere einfache Grundsätze (Kap. 5 REPHarz)

Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

Im Grundsatz G 1 wird darauf eingegangen, dass die Inanspruchnahme des Freiraumes auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Neue Siedlungsflächen sind an bereits bebaute



Flächen anzuschließen und sollen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind.

Gem. Grundsatz G 4 sind bei der Planung von wesentlichen raumbeanspruchenden Maßnahmen im Außenbereich, u.a. insbesondere von gewerblichen Anlagen, große unzerschnittenen und unbeeinträchtigte Flächen möglichst zu erhalten, naturnahe Bereiche auszusparen und die Flächenansprüche und die über die beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen zu minimieren.

Zudem ist gem. Grundsatz G 5 bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz der Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Standortgebundenheit ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sinnvollerweise im Anschluss an die bereits genutzten Flächen möglich (vgl. auch Pkt. 4.4 – Standortalternativen). Die hier vorhandenen Möglichkeiten – Freizeitanlagen, Parkplatz, Infrastruktur – bieten Synergieeffekte. Die Inanspruchnahme von Flächen erfolgt nur im für die Umsetzung der Planung notwendigen Rahmen.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden zum Entwurf im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht erfüllt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Auch werden im Entwurf aus dem Umweltbericht konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe abgeleitet und festgesetzt.

Erholung, Freizeit, Tourismus (Pkt. 5.17 REPHarz)

Planungsziel ist die Sicherung und Entwicklung eines erfolgreichen Standortes der Freizeitgestaltung, der aktiven Erholung und des Tourismus. Insbesondere den Grundsätzen

- G1 – Stärkung des Tourismus als Wirtschaftszweig,
- G8 – Auf- und Ausbau von Einrichtungen zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung und
- G13 – Einbeziehung geeigneter Bereiche der Talsperren und ihrer Randbereiche in das touristische Angebot

entspricht die Planung vollumfänglich.

Fazit

Die Sicherung und Weiterentwicklung des erfolgreichen Freizeit- und Erholungsstandortes 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.



5.4. Flächennutzungsplan

Darstellung im wirksamen FNP der Stadt Oberharz am Brocken

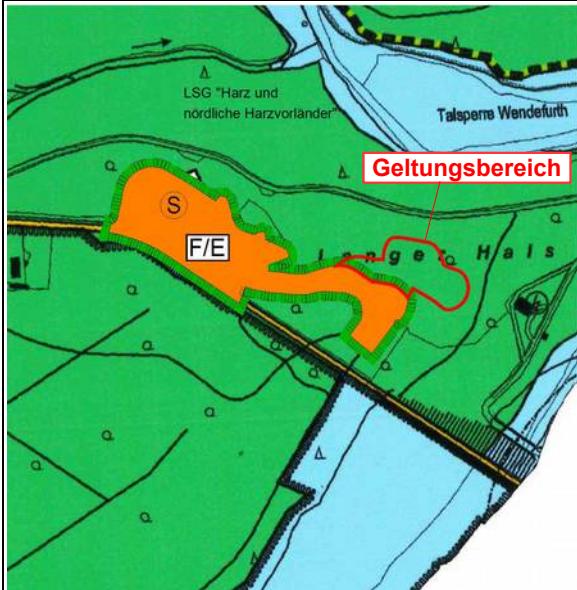


Abb. 13: Ausschnitt wirksamer FNP

Darstellung in der 5. Änderung des FNP der Stadt Oberharz am Brocken

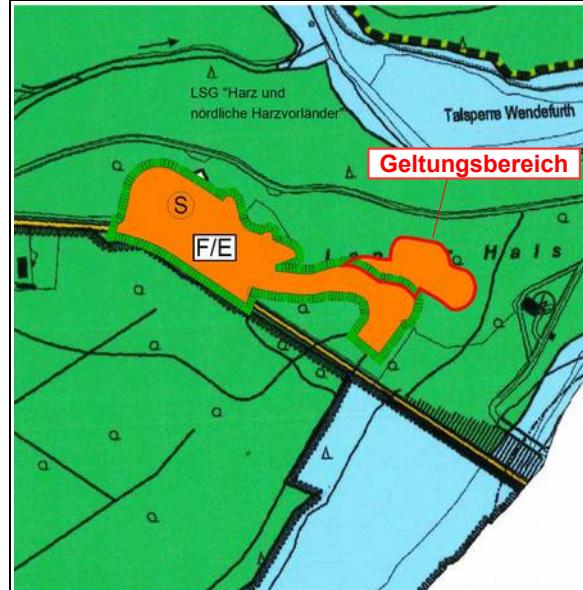


Abb. 14: Ausschnitt wirksamer FNP mit 5. Änderung

Der wirksame FNP stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung Waldfächen dar.

Überlagernd wird das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliche Harzvorländer“ dargestellt.

Die angrenzende Fläche des Ursprungsplanes ist als Sonderbaufläche (S) „Freizeit / Erholung“ festgelegt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung touristischer und Freizeitnutzungen zu schaffen und dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, erfolgt die 5. Änderung des FNP der Stadt Oberharz am Brocken im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Für das Plangebiet wird nach Änderung des FNP wie für die Fläche des Ursprungsplanes eine Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ dargestellt und das Entwicklungsgebot damit erfüllt.

Zur Umsetzung der Planung muss der Geltungsbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“ entlassen werden. Das Verfahren zur Entlassung aus dem LSG wird ebenfalls parallel zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des BPlans 02-17 „Freizeitanlagen Rappbodetalsperre“ bzw. 5. Änderung des FNP Stadt Oberharz am Brocken durchgeführt.

Nach erfolgreichem Abschluss des Entlassungsverfahrens wird die dann aktualisierte Abgrenzung des LSG nachrichtlich in die Planzeichnung der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des BPlans sowie in die 5. Änderung des FNP der Stadt Oberharz am Brocken übernommen werden.



5.5. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist Bestandteil des LSG „Harz und nördliche Harzvorländer“. Ein Herauslöseverfahren zur Änderung der bestehenden LSG VO ist zwingend erforderlich. Es ist mit Beginn der öffentlichen Auslegung einzuleiten. Erforderlich sind folgende Unterlagen:

- **FFH-Vorprüfung**
- **Artenschutzfachbeitrag (vierperiodige Erfassung)**
- **Naturschutzrechtliche Vorprüfung**
- **Spezielle Fachbewertungen für Biotope / Schutzgüter**
- **Waldumwandlungsverfahren**

Die Unterlagen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreis Harz zu erarbeiten.

Von weiteren Schutzgebieten wird das Plangebiet nicht berührt.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Naturschutz

6.1.1. Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die zu bebauenden Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet, daher ist ein Herauslöseverfahren zur Änderung der LSG VO erforderlich (öffentlicht). Insbesondere ist hierbei die Beteiligung anerkannter Naturschutzverbände gesetzlich vorgeschrieben.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung – also die Errichtung einer Berg-und-Talbahn im hierfür vorgesehenen Bereich des Sondergebietes 6 (SO 6) „Freizeit, Tourismus und Erholung“ - wird als niedrigschwelliger Eingriff eingeschätzt, dennoch sind Konflikte nicht auszuschließen.

Entsprechende Ersatzmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt sind gemäß den Vorschriften des BauGB und des NaturschutzR in Vorbereitung der Herauslösung LSG in der vorliegenden Planung zum Entwurf darzustellen.

Im Wesentlichen erfolgt der naturschutzrechtliche Ersatz durch forstwirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen der Waldumwandlung und entsprechender Ersatzmaßnahmen durch Ersatzaufforstungen.

Der Artenschutzbeitrag (AFB) im Verfahren B-Plan ist zu aktualisieren.

Es sind im Bauleitplanverfahren eine SPA-Vorprüfung (Vogelschutz) und FFH-Vorprüfungen durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind zum Entwurf und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Harz zu erarbeiten. Bei der Vorprüfung sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen.¹²

Parallele Verfahren (vorliegende 1. Änderung BPlan, 5. Änderung FNP, Herausnahmeverfahren LSG, Artenschutzprüfung, Forstrecht/Waldumwandlung) können synchron stattfinden.

6.1.2. Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht wird der Verpflichtung gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Rechnung getragen. Aufgabe ist es, die Auswirkungen der Planung zu bewerten und Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zu geben.

Der Umweltbericht wird im folgenden Planungsschritt zum Entwurf erarbeitet. Aus dem Umweltbericht abgeleitete zeichnerische und textliche Festsetzungen fließen zum Entwurf in die

¹²Ergebnisprotokoll zur Ämterkonferenz beim Landkreis Harz vom 16.07.2025, Absatz „Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen“



Planung ein und sichern so die entsprechenden Belange planungsrechtlich ab.

Obwohl das Vorhaben unter 1 ha liegt, ergibt sich aufgrund der Lage im Schutzgebietsbereich eine erhöhte rechtliche Prüfpflicht. Es muss mit einer formellen UVP-Pflicht (Umweltverträglichkeitsprüfung) gerechnet werden, da die standorteigene Vorprüfung nicht ausreicht. Die UVP-Vorprüfung muss erweitert oder volumnäßig durchgeführt werden.¹³

6.1.3. Artenschutz

Zum Entwurf werden die Ergebnisse der notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen in einem Artenschutzfachbeitrag (AFB) vorgelegt. Eine frühzeitige Beauftragung des Artenschutzfachgutachtens wurde initiiert, damit zum Entwurf belastbare Daten vorliegen. Aus dem Fachbeitrag zum Artenschutz werden ggf. notwendige artenschutzrechtliche Festsetzungen abgeleitet.

6.1.4. Waldumwandlung

Die geplanten Projektflächen, hier insbesondere das SO 6 „Freizeit, Tourismus und Erholung“ tangieren Wald im Sinne des Forstrechts nur zum Teil.¹⁴ Für die waldrechtlich relevanten Bereiche gilt:

Das Vorhaben stellt für die waldrechtlich relevanten Bereiche eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart dar. Nach § 8 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG soll die Genehmigung zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlung, mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit der Auflage zur Erstaufforstung, versehen werden.

Es ist daher eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich, verbunden mit einer Aufforstungsverpflichtung im Verhältnis 1:2 oder waldverbessernden Maßnahmen.

Das Verfahren wird parallel zum Aufstellungsverfahren der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführt. Zur Flächensuche für notwendige Ersatzaufforstungen erfolgt eine frühzeitige Abstimmung z.B. mit dem Landesforstbetrieb Oberharz und der Unteren Forstbehörde des Landkreis Harz.

Die so identifizierten und zum Ausgleich notwendigen Flächen sowie detaillierte Aussagen zur Waldumwandlung und insbesondere zu den Maßnahmen und Maßnahmenflächen werden zum Entwurf erarbeitet und festgesetzt.¹⁵

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 be-

¹³ Ergebnisprotokoll zur Ämterkonferenz beim Landkreis Harz vom 16.07.2025, Absatz „Einschätzung UVP-Pflicht / Kumulation von Verfahren“

¹⁴ Ergebnisprotokoll zur Ämterkonferenz beim Landkreis Harz vom 16.07.2025, Absatz „Forstrechtliche Aspekte“

¹⁵ Ergebnisprotokoll zur Ämterkonferenz beim Landkreis Harz vom 16.07.2025, Absatz „Forstrechtliche Aspekte“



gonnen 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 dahingehend 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. 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 (GVBI 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.

6.5. Brandschutz

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 > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflä-



chen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt“ 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 Feuerwehrzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

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 Löschwasserversorgung* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

*Die Beschreibung der Löschwasserversorgung muss mind. folgende Angaben enthalten:

- Art/Ausführung der Löschwasserbevorratung¹⁾ (z. B. Löschwasserteich nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Trinkwasserrohrnetz);
- Art/Ausführung der Löschwasserentnahmestellen²⁾ (z. B. Unterflurhydrant, Saugschacht, Saugstelle);
- Entfernung (vom Objekt) und Lage der Löschwasserentnahmestellen³⁾;
- Leistungswerte (Durchflussmengen und Druckverhältnisse) bzw. Ergiebigkeit der Entnahmestellen⁴⁾.

¹⁾Bei der Verwendung des Trinkwasserrohrnetzes bedarf es zusätzlich des Nachweises des Wasserversorgungsunternehmens, ob Löschwasser und welche Löschwassermenge aus dem Rohrnetz unter Gewährleistung der Trinkwasserversorgung entnommen werden darf (gem. dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ist beim Nachweis der Löschwassermenge zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss).

²⁾Bei Löschwasserentnahmestellen, die als Saugstellen (z. B. Saugrohr/-schacht) ausgeführt sind, bedarf es zusätzlich des Nachweises der Erreichbarkeit dieser für Fahrzeuge der Feuerwehr (Nachweis einer Bewegungsfläche an der Entnahmestelle und Feuerwehrzufahrt zu dieser).

³⁾Bei unüberwindbaren Hindernissen zwischen Objekt und Löschwasserentnahmestellen, wie z. B. Bahntrassen, mehrspurigen Kraftfahrstraßen, Flüssen sowie großen, lang gestreckten Gebäudekomplexen, ist als Entfernung die tatsächliche Wegstrecke für die Schlauchleitungsverlegung anzugeben.

⁴⁾Jede Entnahmestelle muss einzeln ein Leistungsvermögen von mind. 800 l/min aufweisen.

Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.



6.6. 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 maßgeblich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Es ist im Norden, Osten und Westen umgeben von Waldflächen und grenzt im Süden an den bestehenden Standort der Freizeitanlagen an (Ursprungsplan).

Der Bereich des Ursprungsplanes stellt mit den vorhandenen Nutzungen eine bereits stark vom Tourismus und von Freizeitanlagen geprägte Fläche im Außenbereich dar.

Auch das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung ist durch die intensive Nutzung der angrenzenden Freizeitanlagen bereits vorgeprägt. Die bestehenden Anlagen werden tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) von Besuchern frequentiert.

Der FNP der Stadt Oberharz am Brocken stellt im Plangebiet bisher Waldflächen dar. Im Parallelverfahren wird die 5. Änderung des FNP durchgeführt, die i.S.d. Planungsziele eine Sonderbaufläche (S) „Freizeit und Erholung“ für den Geltungsbereich festlegt.

Planung

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des erfolgreichen Tourismusstandortes um eine Berg-und-Talbahn geschaffen werden, die es den Gästen ermöglicht, gefahrlos außergewöhnliche g-Kräfte zu erleben.

Beurteilung

Es werden zur Beurteilung von Lärmmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) herangezogen. Gem. Freizeitlärmrichtlinie (Pkt. 2 – Allgemeine Grundsätze) ist die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen von Bedeutung für die Beurteilung der Freizeitanlage.

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.

Innerhalb des bestehenden Standortes der Freizeitanlagen sind gemischte touristische Nutzungen vorhanden – adrenalinträchtige Angebote wie Doppelseilrutsche, Gigaswing, Kataapult, Wallrunning, aber auch ruhigere Attraktionen wie Hängeseilbrücke oder Aussichtsturm und weiterhin Gastronomie, Verkauf von Typisch-Harz-Produkten sowie die für Veranstaltungen nutzbare Kulturhalle. Weiterhin sind im Gebiet des Ursprungsplanes auch Beherbergungsangebote zulässig, aber noch nicht umgesetzt. Die nun geplante Berg-und-Talbahn fügt sich harmonisch in die vorhandene touristische Nutzungsmischung ein.

Aufgrund der Bandbreite der hier vorhandenen und zulässigen touristischen Nutzungsmischung - von Beherbergung bis Giga-Swing - werden als Beurteilungsgrundlage für Lärmmissionen daher die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete aus der Freizeitlärmrichtlinie des LAI herangezogen. Im Pkt. 4.1 sind folgende Werte angegeben:

tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit:	60 dB (A)
tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen:	55 dB (A)
nachts:	45 dB (A)

Einzelne Geräuschspitzen sollen gem. Pkt. 4.3 Freizeitlärmrichtlinie diese Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.



Die vorhandenen Freizeitanlagen und die nun geplante Berg-und-Talbahn werden ausschließlich tagsüber (9:30 Uhr - 18:00 Uhr) betrieben.

Die derzeitigen Öffnungszeiten für die Aktivitäten Seilrutsche, Gigaswing und Wallrunning sind von 9:30 Uhr bis 18:00 Uhr. Die Brücke ist von 8:00 Uhr bis 22:00 Uhr geöffnet.

Der Betrieb der Imbissgastronomie und im Besucherzentrum endet bisher spätestens um 21:00 Uhr.

Diese Zeiten sollen auch für die künftige Entwicklung beibehalten werden.

Lärm

Die am Standort vorhandenen touristischen Nutzungen werden als nicht geräuschintensiv eingeschätzt. Bis auf gelegentliche Rufe von Benutzern der Doppelseilrutsche, der Gigaswing (Bungee – Schaukel Mitte Hängeseilbrücke) oder von spielenden Kindern vom Spielplatz ist nicht mit Geräuschspitzen zu rechnen, die die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete regelhaft oder in der Spitze überschreiten.

Teile der umgebenden Waldflächen werden forstwirtschaftlich genutzt. Hieraus sind zeitweise Immissionen aus dem Befahren von Waldwegen und gelegentlichen Baumfällungen (v.a. Lärm) zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Immissionen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzansprüche von Besuchern der vorhandenen und geplanten Freizeitanlagen aus dieser Bewirtschaftung erwartet.

Bei der im Geltungsbereich geplanten Berg-und-Talbahn handelt sich um eine kompakte Anlage mit Ein-Zonen-Betrieb bestehend aus nur einem Zug mit vier Plätzen.

Die Anlage ist so konzipiert, dass aus ihrem Betrieb selbst keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Dies ist auf ihre auf Lärmvermeidung ausgerichtete technische Bauart zurückzuführen. Insbesondere seien hier genannt:

- keine pneumatischen Schaltungen,
- keine Sektionen, keine Riegelmechanik und
- geringe Rollengeräusche aufgrund kurzer Wagen.

Die physikalische Maximalbelastung wird das 4,2-fache der Erdbeschleunigung (4,2 g) betragen, dennoch ist kein dauerhafter Betriebslärm zu erwarten. Laut Investor liegen die erwarteten Emissionen deutlich unterhalb derer moderner Freizeitpark-Attraktionen.

Wie bei den bestehenden Angeboten werden beim Betrieb der Berg-und-Talbahn die Besucherreaktion (z. B. Schreie) als primäre Lärmquelle identifiziert – nicht die Betriebsgeräusche der Anlage selbst.

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich Lärm ist durch Einzelfallprüfungen über Dezibelmessung und ggf. Schutzmaßnahmen (z. B. Pflanzpuffer) möglich, jedoch außerhalb der Bauleitplanung.¹⁶

Weiter ist aufgrund der Lage der künftigen Berg-und-Talbahn nahe eines Vogelschutzgebiets (SPA) besondere Aufmerksamkeit erforderlich.

Stäube, Gerüche, Erschütterungen

Wesentliche Beeinträchtigungen aus Staub und Geruchsimmissionen oder Erschütterungen sind aus der Hauptnutzung im Bereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung ebenfalls nicht zu erwarten.

Fazit

Die technische Ausgestaltung der Anlage weist keine klassischen Dauerlärmemissionen auf. Eine Einzelfallbeurteilung über Dezibelermittlung zur Einschätzung der Einwirkungen auf benachbarte Schutzgebiete wird außerhalb der Bauleitplanung erfolgen.

Die Klärung der emissionsseitigen Bewertung, insbesondere im Hinblick auf Vogelschutz und FFH-Gebiete, erfolgt in enger Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreis Harz.¹⁷

¹⁶ Ergebnisprotokoll zur Ämterkonferenz beim Landkreis Harz vom 16.07.2025, Absatz „Emissionen der Anlage“

¹⁷ Ergebnisprotokoll zur Ämterkonferenz beim Landkreis Harz vom 16.07.2025, Absatz „Festlegung 5“



6.7. 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 des Ursprungsplanes und damit auch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung wird über die Landesstraße 96 (L96) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der gesicherte Zugang ist somit vorhanden.

6.8. ÖPNV

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

Gem. Pkt. F 5.2.4 des Nahverkehrsplanes des Landkreis Harz ist in touristisch bedeutenden Zielgebieten, u.a. in Wandergebieten, ein Haltestellennetz vorzuhalten, das den Nachfragepotenzialen des Freizeitverkehrs (Fahrrad-, Wander- und sonstiger Ausflugstourismus) gerecht wird.

Der Standort der Freizeitanlagen und damit auch das direkt anschließende Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung ist mittels der Haltestelle „Rübeland Talsperre“ der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB) angebunden. Diese befindet sich unmittelbar angrenzend an den Standort. Die Vorgaben des Nahverkehrsplanes des Landkreis Harz hinsichtlich der Entfernung von Bushaltestellen zum Zielort sind erfüllt und die Erschließung durch den ÖPNV gesichert.

6.9. Elektroenergie und Telekommunikation

Der bestehende Standort für Freizeitanlagen ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie und Telekommunikation angeschlossen.

Aller Voraussicht nach sind diese grundsätzlich auch für die Erweiterung um eine Berg-und-Talbahn im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ausreichend dimensioniert.

6.10. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung im Geltungsbereich des Ursprungsplanes BPlan Nr. 02/17 „Freizeitanlage Rappbodetalperre“ erfolgt dezentral über eine 100-EW-Kleinkläranlage.

Es bestehen keine gravierenden Probleme in der Schmutzwasserentsorgung, jedoch ist die Nachweispflicht über die dauerhafte Einhaltung der vorgegeben Grenzwerte weiterhin gegeben.

Für das Planungsziel – die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Berg-und-Talbahn im Geltungsbereich – ist die Schmutzwasserentsorgung zunächst nicht von Bedeutung, da hier entsprechende Anlagen (z.B. sanitäre Einrichtungen, Teeküche) weder vorgesehen, noch notwendig sind. Diese Einrichtungen und Anlagen sind im ausreichenden Umfang bereits im Geltungsbereich des Ursprungsplanes vorhanden. Ein Steigerung des Schmutzwasseraufkommens ist aus dem Betrieb der Berg-und-Talbahn nicht zu erwarten.

Sollten Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung Anlagen errichtet werden, die einer Schmutzwasserentsorgung bedürfen, so sind diese an die bestehende Kleinkläranlage anzuschließen.

Die Planung verfolgt auch grundsätzlich nicht der Steigerung der Besucherzahlen, sondern soll die Attraktivität des Standortes im saisonalen Freizeitangebot der Region verstetigen. Das Vorhaben dient der Entwicklung und Sicherung der schon bestehenden Strukturen.

Die Besucherzahlen der künftigen Berg-und-Talbahn sollen sich an den Zahlen des ursprünglichen Eröffnungsjahres des Standortes der Freizeitanlagen (Ursprungsplan) orientieren und diese nicht überschreiten. Ziel ist eine Rückkehr zur ursprünglichen Auslastung,



nicht deren Überschreitung. Damit wäre der abwasserseitige Lastenzuwachs formal nicht gegeben, sondern lediglich eine Verstärkung der bestehenden Kapazität.

Bei Folgevorhaben (z. B. Gastronomie im Geltungsbereich des Ursprungsplanes) wird die Gesamtauslastung prüfrelevant sein. Dann sind die gesamthaften Auswirkungen auf die Anlage, insbesondere abwasserseitig durch belastbare Zahlen (Auslegungsrechnung) zu belegen. Hierfür wären dann belastbare Zahlen, Daten, Fakten erforderlich (z. B. Tagesbesucher, Kubikmeterabwasser, Eventfrequenzen etc.).

Eine Optimierung der bestehenden Kleinkläranlage soll i.S. eines Feintunings erfolgen. Zielstellung wären technische Verbesserungen zur Grenzwerteinhaltung, v.a. bei den Selbstüberwachungswerten (z.B. mechanische Vorklärung).

Eine komplette Umrüstung des Standortes bzw. ein Anschluss an das zentrale Entsorgungssystem wird nicht angestrebt.

Die Optimierung der vorhandenen Kläranlage (z. B. durch technische Anpassungen) wird außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung betrachtet.

6.11. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird dezentral in Zusammenarbeit mit dem Talsperrenbetrieb sichergestellt.

Eine Erweiterung der zentralen öffentlichen Versorgungsanlagen durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (WAHB) und damit ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist konzeptionell nicht vorgesehen.

Abhängig von konkreten Bauvorhaben werden, falls notwendig, die dezentralen Anlagen in Zusammenarbeit mit dem Talsperrenbetrieb erweitert. Die Versorgung wird für den vorhandenen und künftigen Bedarf als ausreichend eingeschätzt.

6.12. Niederschlagswasser

Grundsätzlich wurde in der Bodenuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes festgestellt, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung ermöglichen.

Die damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen - wie insbesondere unversiegelte Stellplätze, Rigolen usw. - wurden im zugehörigen Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung dargestellt und baulich umgesetzt.

Es wird erwartet, dass es infolge der Planung nicht zu so erheblichen Versiegelungen kommt, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers in Frage stünde. Die ist insbesondere auf Spezifik der geplanten Berg-und-Talbahn zurückzuführen, da deren Stabkonstruktion Niederschläge nahezu ungehindert zum Boden durchlässt.

6.13. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es wird von einem Bedarf von 96 m³/h über 2 Stunden ausgegangen. Die notwendige Löschwassermenge wird dezentral mit Zisternen (ca. 200 m³) auf dem Gebiet des bestehenden Standortes der Freizeitanlagen (Geltungsbereich Ursprungsplan) vorgehalten.



6.14. 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 Straße L 96 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 Unterne Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Die im Rahmen der Tiefbau-/Gründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugruben-aushub) sind soweit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ in der Fassung vom 05.11.2004 einer ordnungsgemäß en und schadlosen Verwertung zuzuführen. Die LAGA-Mitteilung M 20 ist auch für die Verwendung von Bodenmaterial aus anderen Baustellen anzuwenden.

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.

6.15. Beleuchtung

Die Beleuchtung der Gebäude und Anlagen im Plangebiet soll grundsätzlich der Sicherheit der Besucher dienen. Leuchten entlang von Wegen kennzeichnen deren Verlauf und erleichtern bei Dunkelheit die Orientierung, ihr Licht macht die Beschaffenheit des Bodens, Hindernisse und Niveauunterschiede erkennbar. Zum funktionalen Anspruch kommt die dekorative Wirkung der Wegebeleuchtung und Beleuchtung der Freizeitanlagen. Reizvolle Lichtakzente schaffen Stimmung und steigern die Attraktivität. Außerdem beugt ein gutes Beleuchtungsniveau Vandalismus oder Diebstählen vor und schützt vor Überfällen.

Aber künstliche Beleuchtung kann auch störend auf den Menschen wirken - insbesondere durch Blendwirkungen. Weiterhin strahlt der sogenannten „Lichtsmog“ ausgehend von der Beleuchtung städtischer Ballungsräume nach oben und erhellt den Sternenhimmel.

Am besten schützen Straßen- und Außenleuchten, die das Licht gerichtet dorthin lenken, wo es gebraucht wird, vor Blendwirkungen, störender Beleuchtung und Lichtsmog.



Künstliches Licht lockt zudem Insekten an. Für nachtaktive, in ihrer Lebensweise an die Dunkelheit angepasste Tiere besteht daher die Gefahr, dass künstliches Licht ihren natürlichen Lebensrhythmus stört. Licht mit überwiegendem Gelb-/Orangeanteil vermindert dagegen den Insektenanflug. Denn Insektenaugen haben eine andere spektrale Hellempfindlichkeit als das menschliche Auge. Gegenüber orangen und roten Spektralanteilen sind sie nahezu unempfindlich.¹⁸

Weiterhin wird die Lockwirkung auf Insekten auch durch gerichtete Beleuchtung minimiert.

Lichtwirkungen gehen vom bestehenden Standort Freizeitanlagen (Geltungsbereich Ursprungsplan) bisher aus von:

- Beleuchtung am Parkplatz,
- Außenbeleuchtung am Besucherzentrum,
- Beleuchtung am Toilettenhäuschen,
- Beleuchtung der Hängeseilbrücke und des Turms der Doppelseilrutsche.
- Beleuchtung Gebäude Typisch Harz / Kulturhalle,
- Beleuchtung Erschließungsweg Parkplatz – Freizeitanlagen sowie
- Beleuchtung am Aussichtsturm.

Die bestehenden Freizeitanlagen werden entsprechend den artenschutzfachlichen Vorgaben der "Landschaftsschutzrechtlichen Befreiung" aus der Baugenehmigung zur Hängeseilbrücke und zur Doppelseilrutsche beleuchtet:

„Pkt. 8:

Die Beleuchtung der Brücke im Zielbereich hat so zu erfolgen, dass die Einflugöffnung des Fledermausquartiers und die davor liegenden Zuflugbereiche ab Dämmerungsbeginn nicht ausgeleuchtet werden.

Pkt. 9.

Die Beleuchtung des Brückenkörpers ist auf dessen Laufsohle auszurichten.

Es darf kein Streulicht eingesetzt werden.

Das Licht darf nur eine geringe Reichweite, max. 2,5 Lux, erreichen.

Es sind nur LED mit einer Wellenlänge ab 580 nm (einfarbige Strahlung gelblich-orange bis rot) zu verwenden.“

Die Beleuchtung wird dort verbindlich um 23:00 ausgeschaltet

Für die künftige Berg-und-Talbahn sind die für die Hängeseilbrücke und den Turm der Seilrutsche geltenden Vorgaben ebenfalls als bindend anzusehen.

Die Vorgaben zur Beleuchtung aus technischen Normen und Richtlinien sollen im notwendigen Umfang eingehalten, aber auch der Artenschutz muss im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen (siehe Pkt. 7.6.1).

7. INHALT DER PLANUNG

7.1. Städtebauliches Konzept

Die Staumauer der Rappbodetalalperre und die hier angesiedelten Freizeitanlagen zählen zu den am stärksten von Besuchern frequentierten touristischen Attraktionen im Harz. Anlaufpunkt und städtebauliches Entrée zu Staumauer und Freizeitanlagen bildet der Standort der Freizeitanlagen im Westen des Tunnels der L96.

Im städtebaulichen Konzept zum Ursprungsplan BPlan 02/17 „Freizeitanlage Rappbodetalalperre“ wurden die hierzu erarbeiteten Ziele der Konzeption zur Standortentwicklung planerisch umgesetzt.

¹⁸aus: "lichtwissen 03 Straßen, Wege und Plätze", Herausgeber: Fördergemeinschaft Gutes Licht, Stresemannallee 19, 60596 Frankfurt am Main



Das städtebauliche Konzept gliedert den Standort grundlegend in 4 Bereiche, die nachfolgend kurz dargestellt werden:

1. Parkplatz

Der Bereich des Parkplatzes deckt den Bedarf an Stellplätzen. Weiter werden hier technische Infrastruktureinrichtungen untergebracht, wie die für die Niederschlagswasserentsorgung notwendige Muldenrigole und die Löschwasserzisterne. Eine zentral gelegene und gestaltete Grünfläche mit prägenden Baumbestandes gliedert die Fläche.

2. Platzrand

Neben der reinen Erschließungsfunktion kommt dem Platzrand am Parkplatz als Eingangsbereich / Entrée zum Plangebiet besondere Bedeutung zu. An dieser Stelle werden die Besucher empfangen und zu den Freizeitanlagen sowie zur Aussichtsplattform an der Staumauer geleitet. Auch kann man hier z.B. nach dem Besuch der Brücke oder dem Erlebnis in den Freizeitanlagen den Besuch bei einem Getränk ausklingen lassen. Weiter bietet die Typisch-Harz- / Kulturhalle Einkaufsmöglichkeiten und den Besuch von Veranstaltungen.

3. Freizeitanlagen

Östlich des Parkplatzes, in Sichtweite der Staumauer der Rappbodetalperre gelegen, befindet sich der Bereich der Freizeitanlagen mit Aussichtsplattform, Aussichtsturm, Hänge-seilbrücke, Doppelseilrutsche und Kinderspielplatz. Dieser Bereich ist das Herzstück des Standortes und bietet adrenalinträchtige und ruhigere Erlebnisangebote an exponierter Stelle. Sie werden über den Waldweg vom Platzrand aus erschlossen und orientieren sich zur Landschaft um die Staumauer. Neben den Freizeitanlagen selbst werden attraktive Aussichtspunkte über die Rappbodetalperre und ins Tal von Wedefurth geboten.

4. Beherbergung

Südlich entlang des Erschließungsweges ist auf 6 kleinen Einzelflächen die Entwicklung von Mini-Lodges geplant. Sie sollen das Angebot der Freizeitanlagen um umfassendere, mehrtägigen Angebote vor Ort ergänzen und so die Verweildauer erhöhen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung ist funktional und städtebaulich dem Bereich 3 – Freizeitanlagen zuzuordnen.

Zudem stellt der Blick in die beeindruckende Landschaft nördlich der Staumauer eine wichtige Komponente für das Erlebnis einer atemberaubenden Fahrt in der künftigen Berg-und-Talbahn an den steilen Hängen der Bode dar. Infolge der Planung wird eine Attraktion ergänzt, welche die beeindruckende Landschaft des Harzes einbezieht.

Das neue Angebot wird räumlich an der platzartige Aufweitung verortet, um die sich bereits alle bestehenden Freizeitanlagen gruppieren und ergänzt diesen Bereich im Nordosten.

**7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und
Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung wird gemäß der Planungsziele und dem städtebaulichen Konzept des Ursprungsplanes für den Standort der Freizeitanlagen folgend das Sondergebiet 6 (SO 6) der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Tourismus“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Es ergänzt die im Ursprungsplan bisher festgesetzten 5 Sondergebiete.

Das SO 6 dient der Unterbringung von Anlagen für die Freizeitgestaltung und die Erholung sowie für touristische Einrichtungen.

Zur Erhaltung des Gebietscharakters als Standort für Freizeitanlagen, aktive Erholung und Tourismus sowie zur Vermeidung von Konflikten sollen Nutzungen wie insbesondere Wohngebäude, aber auch Campingplätze und Wohnmobilstellplätze in allen Teilbereichen ausgeschlossen werden.



7.2.1. Sondergebiet 6

Art der baulichen Nutzung

Das SO 6 grenzt nordöstlich an den Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Es erweitert und ergänzt den Bereich der Freizeitanlagen gemäß städtebaulichem Konzept. Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen.

Innerhalb des SO 6 ist eine Teilfläche der Bezeichnung „Berg- und Talbahn“ abgeteilt. Ausschließlich in diesem Teilbereich ist die geplante neue Attraktion zulässig, die Anlass für die vorliegende Planung gab – eine Berg-und-Talbahn in der atemberaubenden Landschaft an der Rappbodetalperre, bei der ein oder mehrere auf Schienen fahrende Wagen oder Züge eine derart beschaffene Strecke befahren, dass Passagiere gefahrlos außergewöhnliche g-Kräfte erleben können.

Die Flächen des SO 6, die außerhalb der Teilfläche „Berg- und Talbahn“ liegen, sollen die zugehörigen Nebenanlagen aufnehmen, die für den Betrieb der künftigen Berg-und-Talbahn notwendig sind (z.B. Wartebereiche, Einlassgebäude).

Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

Als Bebauungsdichte im SO 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Das gesamte SO 6 hat eine Größe von rd. 4.555 m². Die Grundflächenzahl ist so gewählt, dass die Errichtung der neuen Attraktion im Teilbereich „Berg- und Talbahn“ (SO-Fläche ca. 2.672 m²) und die zugehörigen Nebenanlagen in der übrigen Fläche (SO-Fläche ca. 1.883 m²) möglich sind.

Insgesamt steht unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 bezogen auf das gesamte SO 6 für die Hauptnutzung eine Grundfläche von rd. 3.644 m² zur Verfügung.

Die Grundflächenzahl schöpft den Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in Sondergebieten voll aus. Dies wird an dieser Stelle als städtebaulich und landschaftlich verträglich angesehen, da die Baugebietsflächen zeichnerisch so dimensioniert sind, dass die angestrebte Nutzung relativ passgenau hier Platz findet.

Maß der baulichen Nutzung - Anzahl Vollgeschosse

Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. Für die beabsichtigte Errichtung der Berg-und-Talbahn ist die Festsetzung der maximalen Anzahl von Vollgeschossen zwar nicht von Belang, da diese bauliche Anlage keine Geschosse ausbildet.

Relevant ist die Beschränkung auf ein Vollgeschoss aber für die zum Betrieb notwendigen Gebäude (z.B. Einlassgebäude). Für diesen Zweck ist ein Vollgeschoss ausreichend und i.S.d. des Schutzes des Landschaftsbildes an dieser Stelle auch geboten.

Baugrenzen

Die Baugrenzen verlaufen auf den Abgrenzungen des Sondergebietes. So wird innerhalb des sparsam dimensionierten Baulandes die für die Umsetzung notwendige Flexibilität gewährleistet und eine effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche ermöglicht.

Die bauordnungsrechtlichen Abstände zu Nachbarflurstücken werden berücksichtigt, da das SO 6 weit mehr als die mindestens notwendigen 3 m Abstand von den Grenzen des Flurstückes 100 hält, in welchem sich der gesamte Geltungsbereich befindet.

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Der Bereich des SO 6 dient der Aufnahme der Berg-und-Talbahn und zugehöriger Nebenanlagen. Aufgrund der Spezifik dieser baulichen Anlage kann die Festsetzung von Vollgeschossen nicht angewendet werden. Um dennoch im Sinne des Einfügens in die Landschaft bei gleichzeitiger Absicherung der Umsetzbarkeit der Planung die bauliche Entwicklung in der 3. Dimension zu begrenzen, werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Als maßgeblich wird die Oberkante baulicher Anlagen definiert – insbesondere mit Blick auf die hier geplante Berg-und-Talbahn. Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion. Dieser Punkt kann z.B. die Ober-



kante einer Stütze sein, die aus statisch konstruktiven Gründen über das Gebäude hinausragt.

Grundsätzlich wird im SO 6 eine maximale Höhe von 6 m für die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die festgesetzte Geschossigkeit (max. 1 Vollgeschoss) ist mit dieser maximalen Bauhöhe gut umsetzbar.

Im Teilbereich „Berg- und Talbahn“ des SO 6 wird eine maximale Bauhöhe von 26 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den für die Ausführung notwendigen Höhen im Zusammenspiel mit dem Höhenprofil vor Ort. Er spiegelt den höchsten Punkt der geplanten Anlage bezogen auf das darunter liegende Gelände wider.

Die maximal zulässige Höhe im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung bleibt damit deutlich unterhalb der im Ursprungsplan maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 36 m für den dortigen Aussichtsturm im SO 5. Die künftige Anlage ordnet sich in der Höhe dem Bestand unter. Aufgrund dessen und wegen der massiven Vorprägung des Standortes der Freizeitanlagen und des Gesamtstandortes Rappbodetalasperre wird eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht erwartet (vgl. Pkt. 4.1 - Ausprägung und Funktion im Raum).

Als untere Bezugspunkte für Höhenangaben im SO 6 werden aufgrund der bewegten Topografie die Höhenlinien mit den angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Es ist die zum jeweiligen Teil der baulichen Anlage nächstgelegene Höhenlinie zur Ermittlung der Höhe heranzuziehen. Zwischenwerte können linear interpoliert werden.

Der untere Bezugspunkt für bauliche Anlagen orientiert sich damit am bestehenden Gelände und ordnet diesem die künftig möglichen Anlagen zu.

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

Zwischen bestehendem Standort (Geltungsbereich Ursprungsplan) und der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese schafft einen Übergang und die Verbindung von den bestehenden Freizeitanlagen zum SO 6. Innerhalb der Grünfläche verlaufen bereits Wege, an die für die Zuwegung zur künftigen Berg-und-Talbahn angeschlossen werden kann.

Weiterhin wird im Innenbereich des SO 6 ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Die an dieser Stelle stockenden Waldgehölze und Bäume sollen erhalten bleiben, aber werden aufgrund der sie umgebenden künftigen Freizeitanlage nicht mehr die Funktion einer echten Waldfläche ausüben. Folgerichtig wird dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt. Zudem sollen an dieser Stelle auch keine Gebäude oder baulichen Anlagen entstehen.

7.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB

Erschließungsflächen (z.B. Wege, platzartige Aufweitungen) sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen. Diese Festsetzung dient der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers mittels Versickerung, fördert den Erhalt von Bodenfunktionen und dient somit dem Schutz des Bodens und der Natur.

7.5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen (§ 9 Abs. 1a BauGB).



Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen inkl. Waldumwandlung werden im Rahmen des Umweltberichtes auf Basis der Eingriffsbilanzierung erst zum Entwurf festgesetzt. Es ist zu erwarten, dass eine externe Maßnahmenfläche erforderlich wird, da der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann.

Dies wird zunächst als Platzhalter in der Planzeichnung vermerkt.

7.6. Maßnahmen zum Artenschutz

7.6.1. Festsetzungen zur Beleuchtung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurde zur Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen des Artenschutzes durch die notwendige Beleuchtung der Freizeitanlagen und Gebäude eine Konzeption zur Beleuchtung erarbeitet.

Der Konzeption entsprechend wurden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen, um die Beleuchtung im Geltungsbereich des Ursprungsplanes und in Richtung Umgebung so zu regeln, dass Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft und insbesondere der Tierwelt so gering wie möglich gehalten werden.

Zielvorgabe im Sinne des Artenschutzes ist insbesondere, so wenig zusätzliches Licht wie möglich zuzulassen, Wellenlängen zu verwenden, die nachtaktive Tiere möglichst wenig beeinflussen und möglichst große Bereiche und Zeiten ohne Beleuchtung zu erhalten.

Zielvorgabe im Sinne der Begeh- und Befahrbarkeit der Anlagen im Plangebiet ist die Sicherheit der sich hier aufhaltenden Personen. Diese Belange gilt es auch in der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.

Auch im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung sind die Belange des Artenschutzes hinsichtlich der Beleuchtung zu beachten. Daher werden die für die vorliegende Planung relevanten Vorgaben der Konzeption in die textlichen Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen und nachstehend erläutert.

Da insbesondere Insekten und die sie jagenden Tiere (z.B. Fledermäuse) von künstlichem Licht mit Blauanteilen angezogen werden, soll im Plangebiet nur Beleuchtung in einer Wellenlänge zulässig sein, die für Insekten unattraktiv ist, aber für den Menschen dennoch eine sichere Orientierung ermöglicht.

Zudem sollen im Sinne der Minimierung der Beleuchtung nur die Bereiche beleuchtet werden, für die es notwendig ist. Insbesondere Streulicht, Blendwirkungen und Reflexionen sollen vermieden werden. Daher sind im gesamten Plangebiet einschließlich der Verkehrsflächen für die Außenbeleuchtung folgende Vorgaben zu erfüllen:

- Als Leuchtmittel sind nur LED mit einer Wellenlänge ab 580 nm zulässig.
- Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben und zu den Seiten hin (z.B. durch Verwendung von full-cut-off-Leuchten) sowie stark reflektierende Bodenbeläge unter Außenleuchten sind zu vermeiden.

Die Lampen sind so aufzustellen, dass Blendwirkungen in die im Plangebiet befindlichen und angrenzenden Gehölzbestände vermieden werden.

Dort, wo die Beleuchtungsstärke reduziert werden kann, ohne dass Gefahren z.B. für Passanten oder Verkehr ausgehen und die Beleuchtung vorrangig der Orientierung dient, werden insektenfreundliche Lichtstärken festgesetzt. Dies gilt in der vorliegenden Planung für die Außenbeleuchtung im SO 6. Das Licht von Außenleuchten soll daher nur eine geringe Reichweite von max. 2,5 Lux erreichen können.

Im Bereich der Freizeitanlagen soll ab 23:00 Uhr völlige Dunkelheit herrschen. Die entspricht den naturschutzfachlichen Auflagen aus der Baugenehmigung für Brücke und Turm der Seil-



rutsche. In diesem Bereich enden die Betriebszeiten um 22:00 Uhr. Daher wird es als vertretbar angesehen, alle Außen- und Innenleuchten auch im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung um 23:00 Uhr auszuschalten.

In den festgesetzten Grünflächen sollen Störwirkungen infolge von Lichteinwirkung möglichst vollständig vermieden werden. Eine Gefährdung von Passanten ist hier nicht zu erwarten. Daher sollen in den festgesetzten privaten Grünflächen Außenleuchten unzulässig sein.

7.6.2. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Entwurf wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hieraus ggf. abzuleitende weitere Maßnahmen zum Artenschutz werden daher erst zum Entwurf festgesetzt werden können. Dies wird ebenfalls zunächst als Platzhalter in der Planzeichnung vermerkt.

7.7. Nachrichtliche Übernahmen

7.8. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Es sei an dieser Stelle auf die notwendige zur Entlassung des Plangebietes aus dem LSG „Harz und Harzvorländer“ verwiesen. Das hierfür durchzuführende Verfahren wird parallel zur Bauleitplanung in enger Abstimmung mit der UNB des Landkreis Harz geführt.

Nach Abschluss der Entlassung des Plangebietes aus dem LSG wird dessen neue Abgrenzung nachrichtlich übernommen. Bis dahin bleibt es bei der Darstellung der bestehenden Grenze des LSG.

7.9. Örtliche Bauvorschrift gem. § 85 BauO LSA

Die Festlegungen der örtlichen Bauvorschrift zielen darauf ab, dass die künftig im Geltungsbereich zulässigen Gebäude und Anlagen insbesondere das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die Baustrukturen sollen sich daher von den Materialien und der Farbgebung in die Umgebung einfügen. Hierbei wird sich zum einen auf die umgebende Natur, aber auch auf die bereits vorhandenen Bauwerke in der Umgebung und im Plangebiet selbst bezogen.

Am Standort der Freizeitanlagen (Geltungsbereich Ursprungsplan) seien beispielhaft das Empfangsgebäude am Parkplatz, die Typisch-Harz- und Kulturhalle, die Anlagen der Hängebrücke, der Doppelseilrutsche und ihr Turm sowie der Aussichtsturm genannt.

In der Umgebung sind die technischen Anlagen und Gebäude der Talsperre zu beachten, aber auch die Gebäude in Wendefurth.

Für die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung werden die für die Planung relevanten gestalterischen Vorgaben aus der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) des Ursprungsplanes übernommen, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Sie werden um weitere, für die Planung notwendige Festsetzungen ergänzt.

Zu beachten ist, dass neben der künftigen Berg-und-Talbahn auch zugehörige Nebengebäude und -anlagen errichtet werden sollen, die natürlich ebenfalls i.S.d. des Einfügens in die Umgebung gestaltet werden müssen.

Pkt. 1 - Farbgebung

Im Plangebiet und der Umgebung sind an den Gebäuden - bis auf Fenster- bzw. Glasflächen - matte Oberflächen in überwiegend zurückhaltenden Farbtönen wie helle bis mittlere Grautöne, naturfarbenes Holz sowie erdige Farbtöne vorhanden.

Daher werden als Farbtöne an den aufgehenden Bauteilen Grautöne oder Erdfarben zugelassen. Holzbauteile und -flächen können auch naturimprägniert oder holzfarben gehalten werden.



Pkt. 2 - Oberflächen

Bis auf Glasflächen sind an aufgehenden Bauteilen ausschließlich matte Oberflächen zugelassen. Reflektierende oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Pkt. 3 - Fassadengestaltung

Als sichtbare Materialien von Fassaden sollen i.S.d. Einfügens in die Umgebung ausschließlich Holz und Glas zulässig sein.

Davon abweichend sind sichtbare Gründungen und Fundamente in massiver Bauweise, insbesondere in Beton, Mauerwerk oder Putz sowie Metall (z.B. Stahl) zulässig.

Aufgrund der Spezifik der zu errichtenden Berg-und-Talbahn wird im festgesetzten Bereich der Zweckbestimmung "Berg- und Talbahn" als sichtbares Material neben Holz und Glas auch Metall zugelassen.

Pkt. 4 - Ausführung Berg-und-Talbahn

Wie schon im Pkt. 5.2 - Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010), Unterpunkt Schutz des Freiraums (Kap. 4 LEP2010) zum Landschaftsbild ausgeführt, wirken sich die in filigranem Stahltragwerk ausgeführten Anlagen wie Hochspannungsmasten, Seibrücke und Seilrutschenturm wesentlich geringer auf das Landschaftsbild aus als die massiven Bauwerke z.B. des Winden- bzw. Schieberhauses oder gar die Staumauer.

Damit die künftige Berg-und-Talbahn in der gleichen Weise wie die vorhandenen Stahltragwerke eher optisch zurücktritt, wird daher festgelegt, dass diese in offener Stabbauweise auszuführen ist.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Zusammenstellung Flächen Planung

Sondergebiet 6 „Freizeit, Erholung und Tourismus“ - davon Zweckbestimmung „Berg- und Talbahn“: ca. 2.672 m ²	ca.	4.555 m ²	=	46%
Grünflächen	ca.	5.357 m ²	=	54%
Plangebiet insgesamt:	ca.	9.912 m²	=	100%

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe,
Braunschweig / Hessen im Dezember 2025