

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Selkegraben" Hasselfelde, Vorentwurf

Von: "Scholz, Anja" <Anja.Scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de>

Datum: 19.01.2026, 15:20

An: "'info@gebauteserbe-3d.de'" <info@gebauteserbe-3d.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Referates 407 zu dem o. g. Bebauungsplan:

Die südwestliche Grenze des Plangebietes liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ (LSG0032WR). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Vorentwurf des hier benannten Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Scholz

Anja Scholz

MA, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Dessauer Straße 70

06118 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514 2615

E-Mail: anja.scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/>

Sachsen-Anhalt
#moderndenken



Betreff: BP "Gewerbegebiet am Selkegraben" Hasselfelde

Von: "Bauer, Mike" <Mike.Bauer@lvwa.sachsen-anhalt.de>

Datum: 26.01.2026, 08:36

An: "info@gebauteserbe-3d.de" <info@gebauteserbe-3d.de>

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Hier: Stellungnahme der Oberen Immissionsschutzbehörde

Vorhaben: Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Selkegraben" Hasselfelde
Stadt: Oberharz am Brocken
Ortsteil: Hasselfelde
Landkreis: Landkreis Harz
Aktenzeichen: 21102/01-5785/2025.BP
Kurzbezeichnung: Oberharz am Brocken-5785/2025.BP-OT Hasselfeld, Gewerbegebiet am Selkegraben

Mit dem o.g. Bebauungsplan möchte die Stadt Oberharz am Brocken die bestehenden gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich sichern und die Ansiedlung weiterer Unternehmen ermöglichen. Das Plangebiet grenzt westlich an eine gewerblich geprägte Umgebung am westlichen Ortsrand von Hasselfelde an bzw. schließt bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen mit ein. im Zusammenhang mit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung am westlichen Ortsrand sollte darauf geachtet werden, dass in benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 1800b bzw. die Immissionsrichtwerte der TA - Lärm eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die östlich vom Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen (z.B. südlich der Nordhäuser Straße), welche ggf. bereits durch die Straße und die bereits vorhandene gewerbliche Umgebung vorbelastet sind. Auf die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wird in der Begründung unter Punkt 6.7 hingewiesen. In der Begründung wird eingeschätzt, dass wesentliche Beeinträchtigungen aufgrund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung der dazwischenliegenden Bebauung dort nicht zu erwarten sind. Dennoch sollte im Zusammenhang mit weiteren Ansiedlungen im Gewerbegebiet im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren durch die Immissionsschutzbehörde sichergestellt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden.

Mike Bauer

Referat 403

Immissionsschutz Genehmigung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Dessauer Straße 70
06118 Halle (Saale)

Tel.: 0345 514 2194

Fax: 0345 514 2512

Sachsen-Anhalt

#moderndenken

Landkreis Harz

Der Landrat



Landkreis Harz • Postfach 15 42 • 38805 Halberstadt

Dipl. Ing. Frank Ziehe
gebautes Erbe 3D
An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 11.12.2025
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom:
Dezernat/Amt: D IV/ A 63
Bearbeiter: Martina Rückert
Telefon: 03941 5970-5231
Fax: 03941 5970-4333
E-Mail: martina.rueckert@kreis-hz.de
Ort: 38820 Halberstadt
Straße: Friedrich-Ebert-Straße 42
Haus / Zimmer Nr.: V/ 312
Datum: 23.01.2026

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Selkegraben“ Stadt Oberharz am Brocken/ OT Hasselfelde Gebündelte Stellungnahme des Landkreises Harz im Verfahren nach i.V.m. 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten um eine Stellungnahme zur o.g. Planung. Hierzu wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

- Planzeichnung im Vorentwurf, Maßstab 1:1.000, Stand November 2025,
- Begründung zum Bebauungsplan im Vorentwurf, Stand November 2025.

Zu diesem o. g. vorliegenden Plan-Vorentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellung.

Ordnungsamt/ SG Brand- u. Katastrophenschutz

katastrophenschutz@kreis-hz.de

Abgabe einer Stellungnahme entsprechend § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen und im Baugenehmigungsverfahren zu Belangen der Kampfmittelbeseitigung.

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde keine Bedenken. 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.

Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 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 das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Sitz der Verwaltung:
Friedrich-Ebert-Str. 42
38820 Halberstadt
Telefon: (0 39 41) 59 70 - 0
Telefax: (0 39 41) 59 70 - 43 33
Internet: www.kreis-hz.de
E-Mail: info@kreis-hz.de

Öffnungszeiten:
Montag: 8:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Dienstag: 8:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch: 8:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag: 8:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr

Bankverbindung:
Harzsparkasse
IBAN: DE33 8105 2000 0370 0831 05
BIC: NOLADE21HRZ

Gesundheitsamt/ SG Infektionsschutz/ Hygiene

gesundheitsamt@kreis-hz.de

Gegen die vorgelegte Planung werden keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung

veterinaeramt@kreis-hz.de

Seitens des Amtes 39 gibt es zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Sellegegraben“ Hasselfelde aus tierseuchen-, tierschutz- und futtermittelrechtlicher Sicht keine Bedenken. Bestehende Tierhaltungen sind zu berücksichtigen. Bei geplanten Neubauten von Einrichtungen zur Haltung von Nutztieren sind für jede Einrichtung vor der Errichtung gesondert aussagefähige Unterlagen zur Beurteilung einzureichen.

Gegen das genannte Vorhaben gibt es aus lebensmittelrechtlicher Sicht keine Bedenken. Bei geplantem Neubau von Einrichtungen für den Verkehr von Lebensmitteln, Bedarfsgegenständen, Kosmetika oder Tabakerzeugnissen, sind für jede Einrichtung gesondert aussagefähige Unterlagen zur Beurteilung einzureichen. Im Rahmen der Standortvergabe ist darauf zu achten, dass eine nachteilige Beeinflussung der Lebensmittel, von der Anlieferung bis zur Abgabe an den Verbraucher, durch Staub, Geruch, Witterungseinflüsse, Tierhaltung u.a. ausgeschlossen wird.

Bauordnungsamt/ SG Vorbeugender Brandschutz

vorb.brand@kreis-hz.de

Für das vorstehend näher bezeichnete Vorhaben wird folgende Stellungnahme abgegeben.

1. 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.
2. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.
Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.
Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.
Die Flächen für die Feuerwehr innerhalb und auch die Zufahrtsstraßen zum Gewerbegebiet sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.
3. 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.
4. Die Löschwasserversorgung* (Grundsicherung) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 und der AGBF Empfehlung bei einer mittleren/ großen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min)/192m³/h(3200l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die erste Löschwasserentnahmestelle muss in einer Entfernung¹⁾ von max. 150 m zu den Objekten erreichbar sein; die gesamte Löschwassermenge muss über Entnahmestellen in einem Umkreis¹⁾ (Radius) von max. 300 m zur Verfügung stehen. Löschwasserentnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge im zuvor genannten Umkreis aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Konkrete Angaben sind in der Begründung nicht enthalten.

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

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Amt für Hoch- und Tiefbau/ SG Kreisstraßenverwaltung

hoch-tiefbauamt@kreis-hz.de

Gegen die vorgelegte Planung werden keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

Umweltamt/ SG Abfall

umweltamt@kreis-hz.de

Seitens der Unteren Abfallbehörde bestehen zu dem Vorhaben keine Bedenken. Es ergehen nachfolgende Hinweise.

Abfallrechtliche Hinweise:

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

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

Umweltamt/ SG Bodenschutz

umweltamt@kreis-hz.de

Gegen die vorgelegte Planung werden keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

Umweltamt/ SG Untere Wasserbehörde

umweltamt@kreis-hz.de

Seitens der UWB, SG Abwasser, bestehen dann keine Bedenken, wenn die anfallenden Abwässer der Gewerbe und Industrieflächen (GI) durch Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode beseitigt werden.

Gemäß § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund des geplanten Nutzungsumfangs, der Standortverhältnisse und der eventuelle anfallenden Industrieabwässer ist aus Sicht der UWB, SG Abwasser, der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation unbedingt erforderlich. Nach § 56 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll die Wahrnehmung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung unter der Verantwortung des Abwasserverbandes in besonderer Weise Gewähr dafür bieten, dass das Abwasser schadlos ohne das Wohl der Allgemeinheit zu beeinträchtigen beseitigt wird. Als Prüfungsmaßstab etwaiger Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit dienen primär wasserwirtschaftliche Belange. Es ist von einer Beeinträchtigung auszugehen, wenn zu befürchten ist, dass durch den Ausschluss und die dann nicht öffentliche Abwasserbeseitigung die Erreichung der Ziele des § 6 WHG, Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung, gefährdet werden. Das bedeutet, dass die Beseitigung des Abwassers durch eine nicht öffentliche Abwasseranlage nur dann möglich ist, wenn sich durch eine dezentrale Abwasserbeseitigung ein vergleichbares Schutzniveau der Gewässer erreichen lassen wie durch den Anschluss an eine öffentliche Kanalisation mit Sammelkläranlage.

Die bereits vorhandenen Gewerbebauten sind bereits an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode angeschlossen. Weitere Grundstücke im Plangebiet wurden, aufgrund des fehlenden Abwasseranfalls, nicht in dem genehmigten Schmutzwasserbeseitigungskonzept vom 02.10.2025 betrachtet. Gemäß § 79a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA) entscheidet die Untere Wasserbehörde auf Antrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht. Aufgrund des geplanten Nutzungsumfangs, der Standortverhältnisse, der Lage im zentral erschlossenen Gebiet sowie der industriellen Nutzung liegen keine Ausschlussgründe von der Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 79a Abs. 1 WG LSA vor. Dementsprechend ist eine Abstimmung zwischen dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode bezüglich der zentralen Erschließung des Standortes notwendig. Die rechtliche und technische Sicherung der zentralen Schmutzwasserbeseitigung ist Voraussetzung für die gesicherte Erschließung und damit der Zulässigkeit einer Änderung des Bebauungsplans.

In dem beplanten Gebiet befindet sich derzeit kein zentraler Niederschlagswasserkanal des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode. Laut Begründung soll das Gewerbegebiet niederschlagswasserseitig zentral erschlossen werden. Dies wird von Seiten der unteren Wasserbehörde befürwortet.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist anstelle des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht der WAHB den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten (§ 79a WG LSA). Er hat durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die anfallenden Niederschlagswässer schadlos auf dem Grundstück beseitigt werden (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die Einleitung der anfallenden Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf gemäß § 8 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Gemäß § 57 Abs. 1 WHG darf für das Einleiten von Abwasser einschließlich Niederschlagswasser in Gewässer eine Erlaubnis nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist, die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und Abwasseranlagen oder sonstige Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die erforderlich sind, um die Einhaltung der vorgenannten Anforderungen sicherzustellen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens und des RdErl. des MWU vom 7. Mai 2025 - 23.22-62551 zu planen und herzustellen.

Die beiden vorhandenen Hallen waren bereits in den 90iger Jahren Bestandteil einer gewerblichen Ansiedlung und entwässern niederschlagswasserseitig dezentral. Die Entwässerung des Grundstückes Nordhäuser Straße 22 erfolgt über das Grundstück Nordhäuser Straße 19A. Über dieses Grundstück verläuft das Gewässer Silkegraben. Für dieses Grundstück besteht eine

wasserrechtliche Erlaubnis mit gedrosselter Einleitung in den Silkegraben. Es bestehen keine Baulastensicherungen. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Grundstücks Nordhäuser Straße 21A (Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt) ist zurzeit noch ungeklärt.

Für das Grundstück Nordhäuser Straße 22 liegt ein aktuelles Bodengrundgutachten vor, welches sehr geringe bis keine Versickerungsmöglichkeiten ausweist. Inwieweit Anlagen nach DWA-A 138-1 zur Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser genutzt werden können, bedarf der Prüfung. Insgesamt betrachtet, ist für dieses Vorhaben unter Einbeziehung der Straßenentwässerung B 81 eine gemeinsame, öffentliche Einleitstelle in den Silkegraben zu ermöglichen. Aufgrund der Lage der Flächen in der Trinkwasserschutzzone 2 bestehen hohe Anforderungen an Niederschlagswasserbehandlungen (DWA-A 102) und die Festlegung eines Drosselabflusses, der mit der Errichtung von Regenrückhalteanlagen einzuhalten und zu betreiben ist (DWA-A 117). Für die Entwässerung ist die Topographie (Gefällelage) mit Zuflüssen aus dem natürlichen Einzugsgebiet einzubeziehen. Zur Festlegung des Drosselabflusses in den Silkegraben sollte vorzugsweise der GLD beteiligt werden, ansonsten sind die Formeln des DWA-A 102 anzuwenden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der geplanten Nutzung ist die Gesamterschließung im Rahmen der Satzungsaufstellung (Schmutz- und Niederschlagswasser) zu planen.

Umweltamt/ SG Immissionsschutz/ Chemikalienrecht

umweltamt@kreis-hz.de

Die o.g. Planung wurde vom Sachgebiet Immissionsschutz geprüft. Für das weitere Planverfahren werden die nachfolgenden Anmerkungen gegeben.

Gemäß § 50 BImSchG sind für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich verhindert werden.

Entsprechend dem vorliegenden Entwurf zur o.g. Planung ist am Standort ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Für uneingeschränkte GE wird ein Abstand zu allgemeinen Wohngebieten (WA) von ca. 150 m empfohlen, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen sicher auszuschließen.

Am geplanten Standort befinden sich südöstlich in einem Abstand von ca. 105 m schutzbedürftige Wohnnutzungen im Bereich Sellgraben, für die der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche vorsieht. Die Wohnbaufläche mit dem geringsten immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch ist das WA.

Bei einem Abstand des WA zu einem GE von 105 m können insbesondere Lärmimmissionen von Nutzungen im südöstlichen Randbereich des GE nicht ausgeschlossen werden, wenn hier der im GE zulässige Lärmpegel tags und nachts vollständig ausgeschöpft wird.

Um für die Wohnnutzungen den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines WA dauerhaft sicherzustellen, wird daher seitens der unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen das Grundstück Hasselfelde, Flur 2, Flurstück 695/2010 (Nordhäuser Straße 22, ehem. Einzelhandelsmarkt) als eingeschränktes GE (GEe) auszuweisen, mit der Beschränkung, hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zuzulassen. Mit dieser Maßnahme können die vorgesehenen Abstandsempfehlungen eingehalten und schädliche Umwelteinwirkungen für die Wohnnutzungen im Bereich Sellgraben ausgeschlossen werden, da nur Anlagen mit geringerem Emissionspotential auf der betreffenden Fläche zulässig wären.

Alternativ können auch andere Maßnahmen zur Schallminderung vorgesehen werden, um insbesondere die Immissionen vom Grundstück Hasselfelde, Flur 2, Flurstück 695/210 (Nordhäuser Straße 22, ehem. Einzelhandelsmarkt) zu reduzieren.

Im Punkt Immissionsschutz der Begründung zum B-Plan wird aufgeführt, dass die Bebauung Sellgraben durch Gebäude zwischen GE und Wohnnutzung abgeschirmt ist. Dieser Sichtweise kann nicht gefolgt werden, da gerade zu den neu geplanten Gewerbeflächen keine Bebauung zwischen Sellgraben und GE liegt, somit eine freie Schallausbreitung zu Grunde zu legen ist. Zudem stellt die bestehende gewerbliche Nutzung eine Vorbelastung dar, die das neue GE ebenfalls berücksichtigen muss.

In der Begründung ist diese Standortsituation als möglicher Konflikt darzustellen und die geplante Minderungsmaßnahme zu erläutern.

Umweltamt/ SG Untere Naturschutz- und untere Forstbehörde

umweltamt@kreis-hz.de

Zum o.g. Vorhaben nimmt die untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:

Artenschutz:

Zum Entwurf des Bebauungsplans ist ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) zu erstellen. Eine Abstimmung mit der UNB zur Festlegung der zu untersuchenden Artengruppen ist hierbei empfehlenswert. Der AFB wird dann auch die ausstehende Bewertung des Schutzgutes Tiere ermöglichen. Eine entsprechende Stellungnahme der UNB folgt im Anschluss.

Eingriffsregelung:

Gemäß 6.2 des Vorentwurfs zur Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Selkegraben“ wird der Umweltbericht im folgenden Planungsschritt zum Entwurf erarbeitet. Eine entsprechende Stellungnahme der UNB folgt im Anschluss.

Von Seiten der unteren Forstbehörde werden gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

Stabsstelle D IV/ Bau – Investition - Controlling/ Grundsatzfragen ÖPNV

nadine.albrecht@kreis-hz.de

Gegen die vorgelegte Planung werden keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

Amt f. Gebäudemanagement u. Zentrale Dienste/ Liegenschaftsservice

liegenschaftsservice@kreis-hz.de

Gegen die vorgelegte Planung werden keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Ordnungsamt/ SG Straßenverkehr

Amt für Schulverwaltung und Bildung/ Schulverwaltung

Bauordnungsamt/ SG Bautechnisches Bürgeramt/ Bauaufsicht

Bauordnungsamt/ Untere Landesentwicklungsbehörde

Behindertenbeauftragte

Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.

Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Rechtswirksamkeit mit Bekanntmachung der Satzung sowie um Übersendung von 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bebauungsplan auch XPlanungs-konform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Ing. Matthias Schönhardt
Dezernent D IV - Investitionen und Genehmigungsverwaltung

Regionale Planungsgemeinschaft Harz

Der Vorsitzende



Postanschrift:

Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz
c/o Landkreis Harz • Postfach 15 42 • 38805 Halberstadt

Dipl. Ing. Frank Ziehe
gebautes Erbe 3D
An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
10.12.2025

Unsere Zeichen
Br

Bearbeiter, Durchwahl
Frau Bresler, -22

Quedlinburg, den
22.01.2026

**Vorentwurf des Bebauungsplans 02-17 " Gewerbegebiet am Selkegraben" OT Hasselfelde, Stadt Oberharz am Brocken LK Harz
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Ziehe,

die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.15 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr.

Für unseren Zuständigkeitsbereich sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REP Harz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. Am 06.07.2021 hatte die Regionalversammlung den 1. Entwurf dieses Sachlichen Teilplanes mit Umweltbericht für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Derzeit erarbeitet die Geschäftsstelle auf Grundlage eines Beschlusses der Regionalversammlung vom 27.04.2023 den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Erneuerbare Energien – Windenergienutzung“. Informationen dazu finden Sie unter <https://www.rpgharz.de/seite/532894/teilfortschreibung-des-repharz-um-den-sachlichen-teilplan-erneuerbare-energien-windenergienutzung.html>.

Die Stadt Oberharz am Brocken beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans „Gewerbegebiet am Selkegraben“ die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung innerhalb der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,7 ha und schließt im Westen an die Ortslage Hasselfeldes an. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar, somit wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Vom Vorhaben betroffene REP-Festlegungen (Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, 2018; REPHarz 2009):

- Grundzentrum Hasselfelde (Kap. 3.2.2. Z 13 SATP ZO 2018),
- Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung Nr. 1 Rappbodetalsperre (Kap. 4.5.2 Z 1 REPHarz 2009)
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr.1 „Harz und Harzvorländer“, (Kap. 4.5.6 Z 1, REPHarz 2009)

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums gemäß Beikarte 14 des SaTP ZO, 2018. Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Arbeitsplatzzentren zu entwickeln (Z 3 SaTP ZO 2018). Zur Wahrnehmung dieser Funktion sind in den Zentralen Orten entsprechend ihrer Zentralitätsstufe und ihres Verflechtungsbereichs bei nachzuweisendem Bedarf die notwendigen entwicklungsfähigen Flächen bereitzustellen. (Z 17 Kap. 3.2.4 SaTP ZO 2018).

Die Erweiterung der Gewerbefläche wird im Rahmen der grundzentralen Entwicklung als angemessen bewertet. Der Bedarf ist jedoch, vor allem aufgrund der veralteten Grundlage des Flächennutzungsplans (2006), in der Begründung des B-Plans eingehend zu erläutern.

Das Plangebiet wird vollständig vom Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung überlagert und ist Bestandteil des Wasserschutzgebietes „Rappbodetalsperre“ (Zone 3). Diese Festlegung dient gemäß REPHarz 2009 der langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Folglich ist die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen und die daraus resultierenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet verfügt weder über besondere naturräumliche Potenziale noch über touristische Infrastruktureinrichtungen. Aus raumordnerischer Sicht besteht daher kein Konflikt mit dem großflächig im Harzgebirge ausgewiesenem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

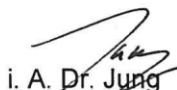
Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs der derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Ich weise darauf hin, dass es sich um den 1. Entwurf des SaTP Erneuerbare Energien – Windenergienutzung handelt und sich im Laufe des Aufstellungsverfahrens Änderungen ergeben können.

Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 – 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP2010 und REPHarz). Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Dr. Jung
Geschäftsstellenleiter

Verteiler:

MID, Ref. 24 (zur Kenntnis)
LK Harz (zur Kenntnis)



Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
An der Fliederwegkaserne 13 • 06130 Halle (Saale)

Dipl. Ing. Frank Ziehe
gebautes Erbe 3D
An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig

BP „Gewerbegebiet am Selkegraben“ OT Hasselfelde - Vorentwurf

Ihr Zeichen:

12.01.2026

32-34290-1777/1/42806/2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Darya Kirukhina

Durchwahl +49 345 13197-426

stellungnahmen.lagb@sachsen-
anhalt.de

auf Ihre Anfrage vom 10.12.2025 teilt Ihnen das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) Folgendes mit:

1. Bergbau

In Bezug auf Bergbauberechtigungen und/ oder aktiven Bergbau sowie Altbergbau ergeben sich auf Grundlage der aktuellen Unterlagen-, Risswerk- und Datenbestände des LAGB keine Hinweise.

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen zum o.g. Vorhaben (B-Plan) somit nicht entgegen.

Das LAGB plant oder unterhält im angegebenen Planungsbereich keine eigenen Anlagen oder Leitungen.

bearbeitet von: Herr Thurm, Telefon: 0345-13197- 275

Am nachgefragten Standort bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich bergbaulicher Arbeiten oder

Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

bearbeitet von: Herr Thurm, Telefon: 0345-13197- 275

2. Geologie

Auf Grundlage der aktuellen Datenbestände des LAGB werden die folgenden Hinweise erteilt.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB, entsprechend aktuellem Kenntnisstand, für den zu betrachtenden Bereich nicht bekannt.

Ausweislich der digitalen Geologischen Karte sowie nahegelegener Bohrungen können oberflächennah, unter dem Mutterboden, Verwitterungslehme und -schutte vorkommen. Darunter schließen sich Tonschiefer an.

Es wird empfohlen, im Vorfeld konkreter baulicher Vorhaben eine standortbezogene und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund (u.a. über die Tragfähigkeit, Verformung und Frostempfindlichkeit des Bodens) gegeben werden können.

bearbeitet von: Herr Seidemann, Telefon: 0345-13197- 357

Hinsichtlich der standortbezogenen Besonderheiten in Bezug auf das Grund- und Oberflächenwasser wenden Sie sich bitte an die zuständigen Fachbehörden.

Informationen zur prinzipiellen Eignung des Standorts bezüglich der Versickerungsfähigkeit und zur Nutzung von Erdwärme an diesem Standort erhalten Sie über den folgenden Link.

<https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/angewandte-geologie/hydrogeologie>

Hierüber gelangen Sie auf die Webseite des LAGB und im Weiteren zum Anzeige- und Auskunftssystem des Landes Sachsen-Anhalt.

Seite 3/3

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kirukhina

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt



SACHSEN-ANHALT

Amt für
Landwirtschaft,
Flurneuordnung und
Forsten Mitte

Dipl. Ing. Frank Ziehe
gebautes Erbe 3D
An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange BPlan "Gewerbegebiet am Selkegraben", Hasselfelde

Gegenüber den geplanten Vorhaben bestehen von Seiten des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom Grundsatz her keine Bedenken.

Da die überplante Fläche in der Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt, weise ich darauf hin, dass temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm, etc.) zu rechnen ist.

Da laut vorliegenden Unterlagen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht abschließend festgelegt sind, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf der überplante Fläche zu realisieren sind. Gemäß Landwirtschaftsgesetz § 15 (LwG LSA) darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen entzogen werden. Bei der Suche nach Flächen für Ersatzmaßnahmen genießt also die Landwirtschaft einen besonderen Schutz. Um zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden, haben Entsiegelung, Wiedervernetzung von Lebensräumen, sowie Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen Vorrang. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen als Kompensation für die Errichtung/Beseitigung von Bahnanlagen stellt keinen begründeten Ausnahmefall dar.

Dem ALFF Mitte ist bewusst, dass unvermeidbare Eingriffe in die Natur zwingend durch den Verursacher kompensiert werden müssen.

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Halberstadt, 22.01.2026

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen:

R2_67140_HZ_2025_70

Bearbeitet von: Frau Kroh

Telefon: +49 3941 671 114

Email: brita.kroh@alff.sachsen-anhalt.de

sachsen-anhalt.de

Dienstgebäude:
Große Ringstraße 52
38820 Halberstadt

Telefon +49 3941 671 0
Telefax +49 3941 671 199

Email: alffhbs.poststelle@alff.sachsen-anhalt.de

Internet:
www.alff.sachsen-anhalt.de
, /alff-mitte

Sprechzeiten:
Mo. - Fr. 09:00 - 12:00 Uhr
Di. 13:00 - 15:30 Uhr
Besuche bitte möglichst vereinbaren!

Hinweise zum Datenschutz unter:
www.lsaurl.de/alffmittedsgvo

Landeshauptkasse Sachsen -
Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN
DE2181000000081001500

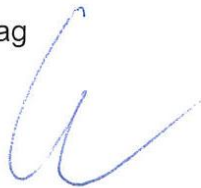
Der Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt ist als anerkannter Flächenmanager nach § 7 Abs. 3 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt in der Lage, Kompensationsverpflichtungen mit befreiender Wirkung für einen Eingriffsverursacher zu übernehmen. Er hilft auch bei der Flächensuche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsflächenpools).

Anstelle der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in Sachsen-Anhalt auch eine Anrechnung von Maßnahmen des Ökokontos (Ökokontomaßnahmen) zur Kompensation möglich. Mit der Ökokonto-Verordnung bietet das Land Sachsen-Anhalt einen Weg, die Eingriffsregelung umzusetzen. Das Ökokonto, das der Verrechnung von vorab durchgeführten Kompensationsmaßnahmen über die nachträgliche Zuordnung zu Eingriffen dient, ist ein wirksames Hilfsmittel zur erleichterten Abarbeitung der Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, aber auch der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung. In Sachsen-Anhalt gibt es derzeit acht anerkannte Einrichtungen für die Übernahme von Kompensationspflichten:

1. Bundesforstbetrieb Mittelelbe
2. Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt
3. Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt
4. Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
5. NABU-Institut für Fluss- und Auenökologie
6. NABU-Stiftung Nationales Naturerbe
7. Stiftung Umwelt, Natur- und Klimaschutz Sachsen-Anhalt
8. Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Kroh



Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt •
Postfach 3653 • 39011 Magdeburg

Stadt Oberharz am Brocken
OT Elbingerode (Harz)
Markt 1-2
38875 Oberharz am Brocken

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Selkegraben", Oberharz am
Brocken OT Hasselfelde, Landkreis Harz**
hier: Landesplanerische Hinweise
vorgelegte Unterlagen: Vorentwurf
Stand November 2025

Am 11.12.2025 wurden der obersten Landesentwicklungsbehörde Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) „Gewerbegebiet am Selkegraben“ zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt.

Anlass der Planung ist die Absicht der Stadt Oberharz am Brocken, die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu sichern und die Ansiedlung weiterer Unternehmen zu ermöglichen. Die Entwicklung von Gewerbe an dieser Stelle wurde bereits im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oberharz am Brocken mit der Darstellung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche vorbereitet.

Der Geltungsbereich schließt im Westen an die Ortslage Hasselfeldes an, der östliche Teil gehört bereits zur zusammenhängend bebauten Ortslage. Hier befinden sich ein leerstehender, ehemaliger Supermarkt mit zugehörigen Stellplätzen und Zufahrten sowie eine in Nutzung befindliche Gewerbehalle. An die bebauten Bereiche schließen Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich gehört der Gemarkung Hasselfelde an und umfasst eine Fläche von etwa 5,7 ha.

Zum Stand des vorliegenden Vorentwurfes zum B-Plan der Stadt Oberharz am

Halle, 22. Januar 2026

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Mein Zeichen/
Meine Nachricht:
24-20221-2491/1

Bearbeitet von: Susanne Luge
Tel.: +49 345 6912-807
E-Mail: susanne.luge@sachsen-anhalt.de

Besucheranschrift:
Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Neustädter Passage 15
06122 Halle (Saale)

Tel.: (0391) 567 - 01
Fax: (0391) 567 - 75 10
E-Mail:
poststelle-mid@sachsen-anhalt.de
Internet:
<https://www.mid.sachsen-anhalt.de>

Brocken ergehen zunächst die nachfolgenden landesplanerischen Hinweise. Ich behalte mir vor, im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme ggf. auch auf in den landesplanerischen Hinweisen noch nicht betrachtete Raumbelange Bezug zu nehmen, soweit dies für die landesplanerische Abstimmung geboten ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen: Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Das durch die vorgelegte Bauleitplanung angestrebte Vorhaben ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. Diese Feststellung basiert auf der Größe des Geltungsbereichs von ca. 5,7 ha und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen.

Der vorgelegten Bauleitplanung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) sowie gemäß dem geltenden Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) 2009 und dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (ST ZO) als Teilfortschreibung des REP Harz 2009 (Bekanntmachung vom 22.09.2018) für den Landkreis Harz zugrunde zu legen.

Der seit dem 12.03.2011 wirksame LEP LSA 2010 enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Laut Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionale Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Neben den Zielen der Raumordnung, für die es eine Beachtungspflicht gibt, sind sowohl die Grundsätze der Raumordnung als auch die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 02.09.2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des

Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen (2. Entwurf LEP-LSA) und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Auf die nachfolgenden Hinweise zum Aufstellungsverfahren wird verwiesen.

Der 2. Entwurf LEP-LSA enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz führt derzeit das Verfahren zur Teilfortschreibung des REP Harz 2009 um den Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien – Windnutzung“ durch. Mit v. g. Teilfortschreibung liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr.4 ROG als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen.

Der ST ZO 2018 weist Hasselfelde die Funktion eines Grundzentrums zu (ST ZO 2018, 3.2.2., Z 13).

Im LEP LSA 2010 wird zu Zentralen Orten folgendes Ziel festgelegt:

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden (LEP LSA 2010, 2.1., Z 35).

Der REP Harz 2009 trifft für Zentrale Orte die folgende Regelung:

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen (REP Harz 2009, 4.2., Z 17).

Grundsätzlich entspricht die Planung diesen raumordnerischen Zielen. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist jedoch in der Begründung zum B-Plan nicht nachgewiesen. Es wird

aufgeführt, dass es Anfragen von Interessenten zur Ansiedlung am Standort gibt. Dies ist als Bedarfsnachweis nicht ausreichend und ist im Rahmen der Entwurfsfassung zum B-Plan zu konkretisieren. Insbesondere im Hinblick auf die angefragten Flächengrößen sind genaue Angaben zu treffen.

Der LEP LSA 2010 legt für den Geltungsbereich das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 4. „Harz“ fest (LEP LSA 2010, 4.2.5., G 142).

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind 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 (Z 144).

Auch der REP Harz 2009 trifft für betreffende Fläche die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung: 1. „Harz- und Harzvorländer“. Den Vorbehaltsgebieten ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (REP Harz 2009, 4.5.6., Z 1).

Gemäß Begründung zum B-Plan berührt die Planung die Belange des Tourismus und der Erholung nicht, touristische Einrichtungen oder landschaftliche Tourismuspoteziale werden nicht beeinträchtigt. Dieser Ausführung kann vonseiten der obersten Landesentwicklungsbehörde gefolgt werden.

Darüber hinaus legt der REP Harz 2009 für den Geltungsbereich das Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung Nr. 1 „Rappbodetalsperre“ fest. Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung werden festgelegt, um die öffentliche Wasserversorgung langfristig sichern zu können. In diesen Gebieten ist bei Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen (REP Harz 2009, 4.5.2., Z 1).

Laut Begründung steht die beabsichtigte Arrondierung mit gewerblicher Bebauung im Plangebiet der Wassergewinnung grundsätzlich nicht entgegen. Unter Einhaltung der einschlägigen Normen und gesetzlichen Vorgaben ist eine Beeinträchtigung der Belange der Wassergewinnung infolge der Planung nicht zu erwarten.

Somit hat in der Begründung eine ausreichende Auseinandersetzung mit dem Grundsatz der Raumordnung stattgefunden.

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung in Form von Vorranggebieten entgegen.

Die geplante Fläche ist im FNP (2011) bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, der B-Plan würde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Auch im Regionalem Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Planungsregion Harz (CIMA 2024) ist die Fläche als Entwicklungsfläche gemäß FNP ausgewiesen.

Voraussetzung für die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zu vorliegendem B-Plan ist eine schlüssige Bedarfsbegründung für die Inanspruchnahme der Flächen zur gewerblichen Nutzung im Rahmen der Entwurfsfassung. Die überarbeiteten Unterlagen sind der obersten Landesentwicklungsbehörde erneut zur Prüfung vorzulegen.

➤ **Hinweis zum Verfahren der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes**

Der 2. Entwurf LEP-LSA, für den das Beteiligungsverfahren öffentlicher Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG LSA eingeleitet worden ist, umfasst folgende Planunterlagen: Textteil und Begründung, Hauptkarte, Festlegungskarte Raumstruktur, Festlegungskarte Mittelbereiche, Festlegungskarte Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, Erläuterungskarte Schwerpunktraum für die Landwirtschaft sowie Umweltbericht. Das Beteiligungsverfahren ist am 17.10.2025 abgelaufen. Der bisherige Verfahrensstand kann unter <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans> eingesehen werden.

➤ **Hinweis zum Raumordnungskataster**

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 16 LEntwG LSA ein Raumordnungskataster (ROK) als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das Raumordnungskataster gemäß LEntwG LSA bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen.

Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel. 0345/6912-801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, Lagestatus 489).

➤ **Rechtswirkung**

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG von öffentlichen Stellen bei ihren raumbe-

deutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

➤ **Hinweis zur Datensicherung**

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung aufgrund der elektronischen Aktenführung nur per E-Mail an: poststelle-mid@sachsen-anhalt.de unter Bezug unseres Aktenzeichens im Betreff in Kenntnis zu setzen.

Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Im Auftrag



Luge

Anlage

Rechtsgrundlagen



Stadt Oberharz am Brocken
Markt 1-2
38871 Stadt Elbingerode (Harz)

Ansprechpartner: Frau Koch
Durchwahl: 03943 5463-106
E-Mail: TechnischeKonzeption@wahb.de
Datum: 04.02.26

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Selkegraben“, Stadt Oberharz am Brocken, OT Stadt Hasselfelde (Harz)
hier: Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Vor-
entwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.12.2025 wurden wir im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme im oben aufgeführten Bebauungsplanverfahren aufgefordert. Das Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 694/210, 695/210, 713, 714, 697/212, 698/213, 699/214, 700/215, 218, 219 und 222 befindet sich in Flur 2 in der Gemarkung Hasselfelde.

Gegen das Vorhaben bestehen seitens des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (WAHB) unter Beachtung der aufgeführten Hinweise keine Bedenken.

Schmutzwasser

Die Ableitung der Schmutzwässer im Plangebiet kann grundsätzlich über eine südlich in der Nordhäuser Straße B 81 / 242 gelegenen Freigefälledruckleitung DN 200 erfolgen. Die Lage des Anschlusspunktes, von dem der Veranlasser auf eigene Kosten die Entwässerungsleitung zu verlegen hat, wird vom WAHB festgelegt.

Beim Schmutzwasseranschluss ist die Rückstauenebene für die SW-Hausinstallation zu beachten.

Niederschlagswasser

Östlich des Plangebietes liegt ein Niederschlagswasserkanal DN 300 vor. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen im Plangebiet ist vorrangig über geeignete Versickerungsanlagen in das Grundwasser zu leiten (DWA-A 138). Hierzu ist in Abstimmung und Genehmigung durch den Landkreis Harz als zuständige Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Trinkwasser

Unter Berücksichtigung der Versorgungsbedingungen besteht grundsätzlich eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage des WAHB. Die Anschlussdetails sollten, insbesondere im Zusammenhang mit den technischen Einzelheiten zur Ausführung (z. B. konkrete Festlegung vom Anschlusspunkt, vorhandener Versorgungsdruck usw.) bereits frühzeitig vor Beantragung eines Anschlusses mit dem WAHB abgestimmt werden.



Löschwasser

Die Aufgabe der Löschwasserbereitstellung obliegt nicht dem WAHB. Sie ist pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommune. Durch die zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen des WAHB kann keine Löschwasserversorgung abgesichert werden.

Hinweise

1. Beim WAHB ist vom Vorhabensträger rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 8 Wochen) ein Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentwässerungsantrag zu stellen. Es darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn dem Vorhabensträger die Genehmigung des Entwässerungsantrages vorliegt.
2. Stoffe, wie feste oder auch zerkleinerte Abfälle, z. B. Kehricht, Müll, Schutt, Glas, Schlamm, Asche, mineralische Stoffe, die geeignet sind die Funktionsfähigkeit bzw. die Reinigungsleistung der öffentlichen Abwasseranlagen zu beeinträchtigen sowie Bau- und Werkstoffe anzugreifen, dürfen grundsätzlich nicht über die Abwasseranlagen entsorgt werden (DWA-M 115-2).
3. Für Planung, Bau und Betrieb sowie Wartung der Trink- und Abwasseranlagen sind die Vorschriften des DWA-Regelwerkes, die DIN-Normen sowie die tangierenden Festlegungen des DVGW-Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen und einzuhalten (§§ 57 und 60 WHG).

Freundliche Grüße

Koch

Sachbearbeiter Technische Konzeption

Rechtsquellen

BauGB	Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert, in der zurzeit geltenden Fassung
DWA-A 138	Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Oktober 2024)
DWA-M 115-2	Indirekteinleitung nicht häuslichen Abwassers. Teil 2: Anforderungen. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Februar 2013)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.01.2026 (BGBl. I S. 4) m.W.v. 15.01.2026, in der zurzeit geltenden Fassung