



Stadt Oberharz am Brocken

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Sellegraben“ Ortsteil Hasselfelde Entwurf, Stand: Juni 2026

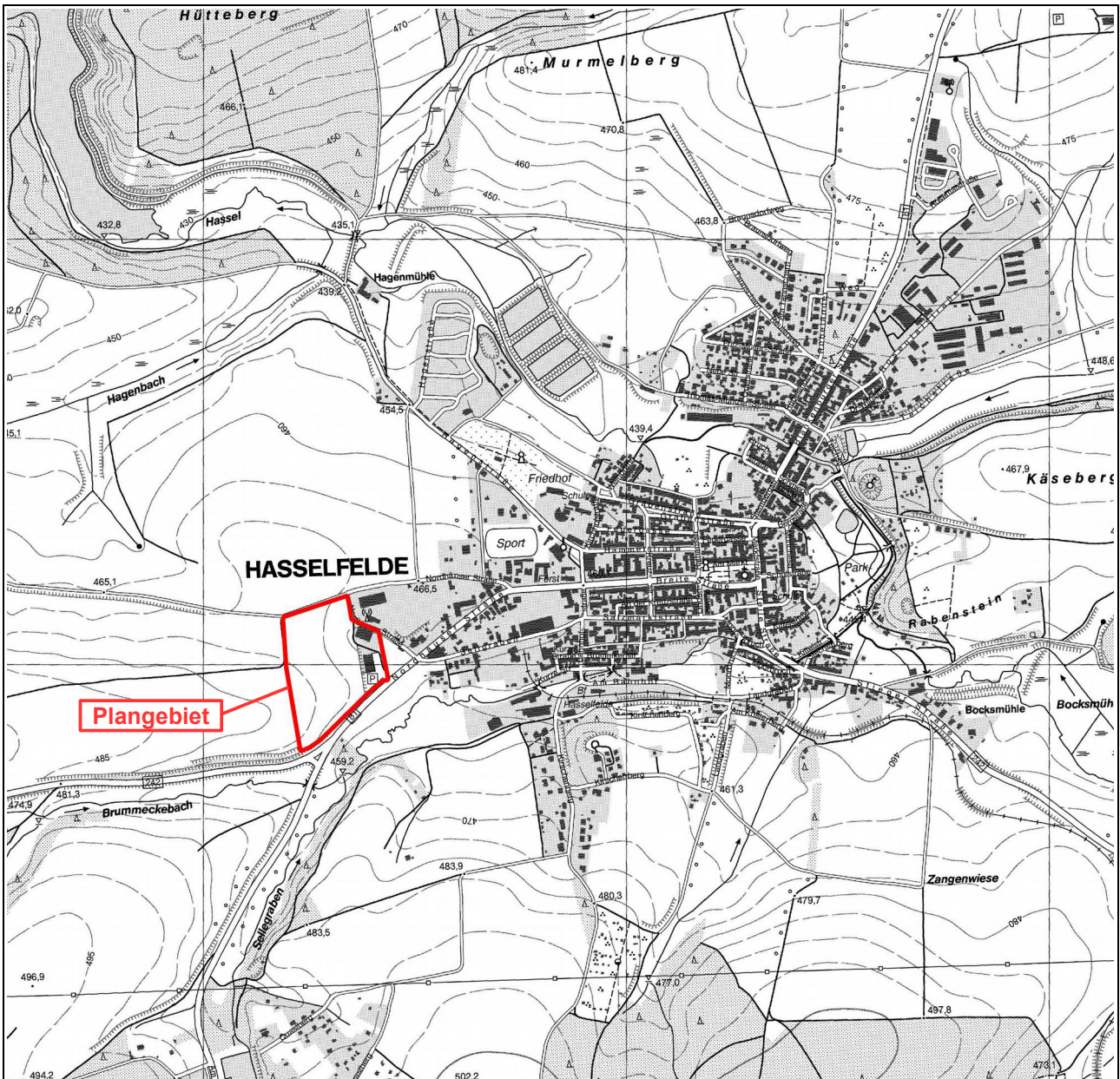


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 10/2025] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

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 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Sellegraben“
Ortsteil Hasselfelde
Entwurf, Stand: Juni 2026**

Herausgeber: Stadt Oberharz am Brocken

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

Stand: Vorentwurf

Stadt Oberharz am Brocken OT Hasselfelde im Juni 2026





Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
3.1. Lage und Funktion im Raum.....	8
3.2. Stadt Hasselfelde.....	10
3.3. Geltungsbereich.....	11
4. STANDORTALTERNATIVEN	12
5. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE UND VORGABEN	13
5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010).....	13
5.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).....	15
5.3. Flächennutzungsplan.....	17
5.4. Schutzgebiete.....	17
6. EINZELFACHLICHE BELANGE	18
6.1. Natur und Landschaft.....	18
6.2. Umweltbericht.....	19
6.2.1. Artenschutz.....	20
6.3. Bodenverhältnisse.....	21
6.4. Kulturdenkmale.....	21
6.4.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	21
6.4.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	22
6.5. Altlasten.....	22
6.6. Katastrophenschutz.....	22
6.7. Brandschutz.....	22
6.8. Immissionsschutz.....	23
6.9. Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	26
6.10. ÖPNV.....	26
6.11. Technische Infrastruktur.....	27
6.11.1. Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser.....	27
6.11.2. Löschwasser.....	28
6.11.3. Elektroenergie.....	29
6.11.4. Telekommunikation.....	29
6.11.5. Leitungsbestand.....	30
6.12. Abfallentsorgung.....	32
7. INHALT DER PLANUNG	33
7.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO.....	33
7.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO.....	34
7.3. Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO.....	35
7.4. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO.....	36
7.5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB.....	36
7.6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	36
7.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB.....	36
7.8. Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Abs. 1 BNatSchG.....	37
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	38
8.1.1. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB.....	38
8.1.2. Lage im Radonvorsorgegebiet gem. § 123 StrlSchG Abs. 1 und § 154 StrlSchV i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB.....	38
8.1.3. Anbaubeschränkungen an der „Nordhäuser Straße“ / B81 gem. § 9 FStrG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB).....	38
9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	39





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) ,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 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 Art. 1 des Gesetzes vom 17.12.2025 (GVBl. LSA S. 834),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zul. geänd. durch Art. 1 u. 2 des Gesetzes vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 10).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hasselfelde. Es ist teilweise von gewerblicher Bebauung vorgeprägt und im bebauten Bereich bereits erschlossen.

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

Ziel der Planung ist somit die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung innerhalb der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Die Stadt Oberharz am Brocken ist bestrebt, ansässige Gewerbebetriebe im Stadtgebiet zu halten und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Mit der Planung wird ein bestehender, bereits teilweise von gewerblichen Nutzungen geprägter Standort gesichert und weiterentwickelt. Hierfür ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird der vorliegende Bebauungsplan (BPlan) „Gewerbegebiet am Sellegraben“ aufgestellt.



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] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

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

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

Nachbargemeinden der Stadt Oberharz am Brocken sind:

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

Die Stadt Hasselfelde und des Plangebiet befinden sich östlich-zentral im Stadtgebiet der Stadt Oberharz am Brocken.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Land Sachsen-Anhalt im Juni 2026



Naturräumliche Grundlagen

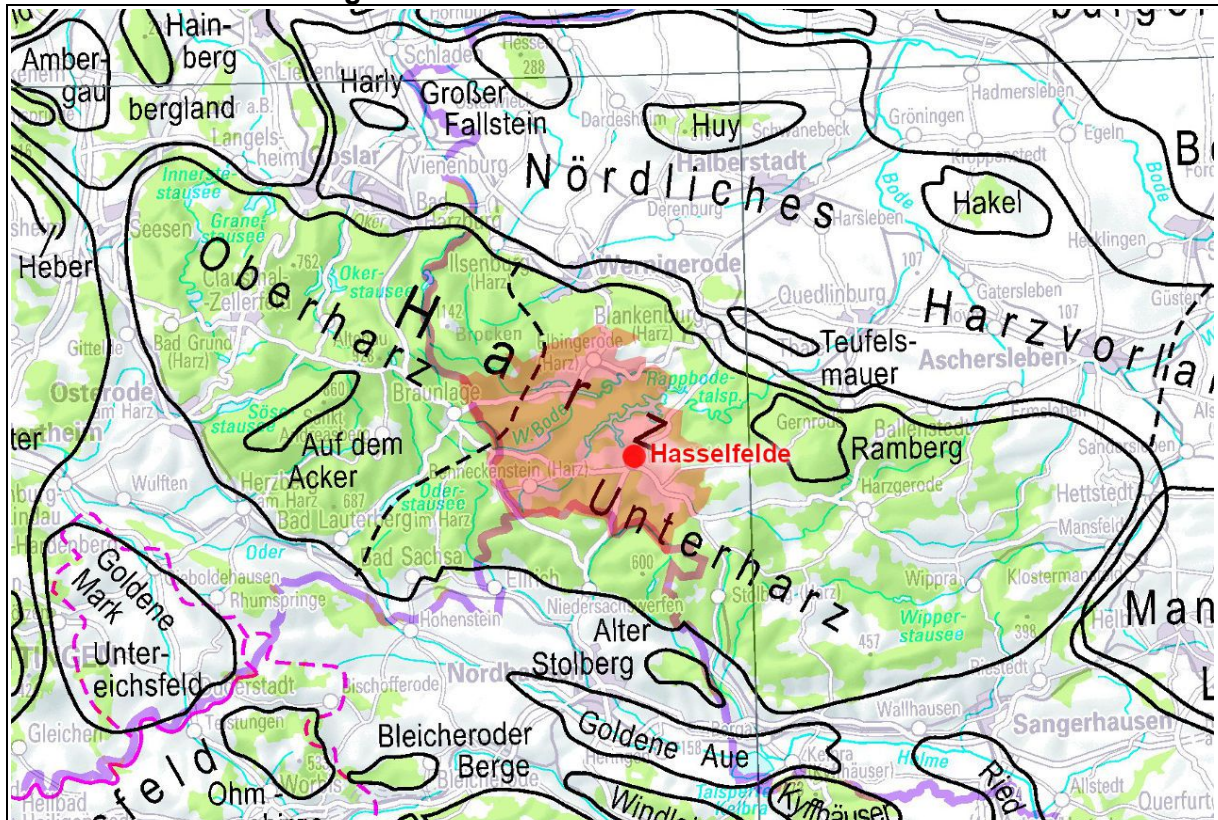


Abb. 3: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften – Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

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

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. Stadt Hasselfelde

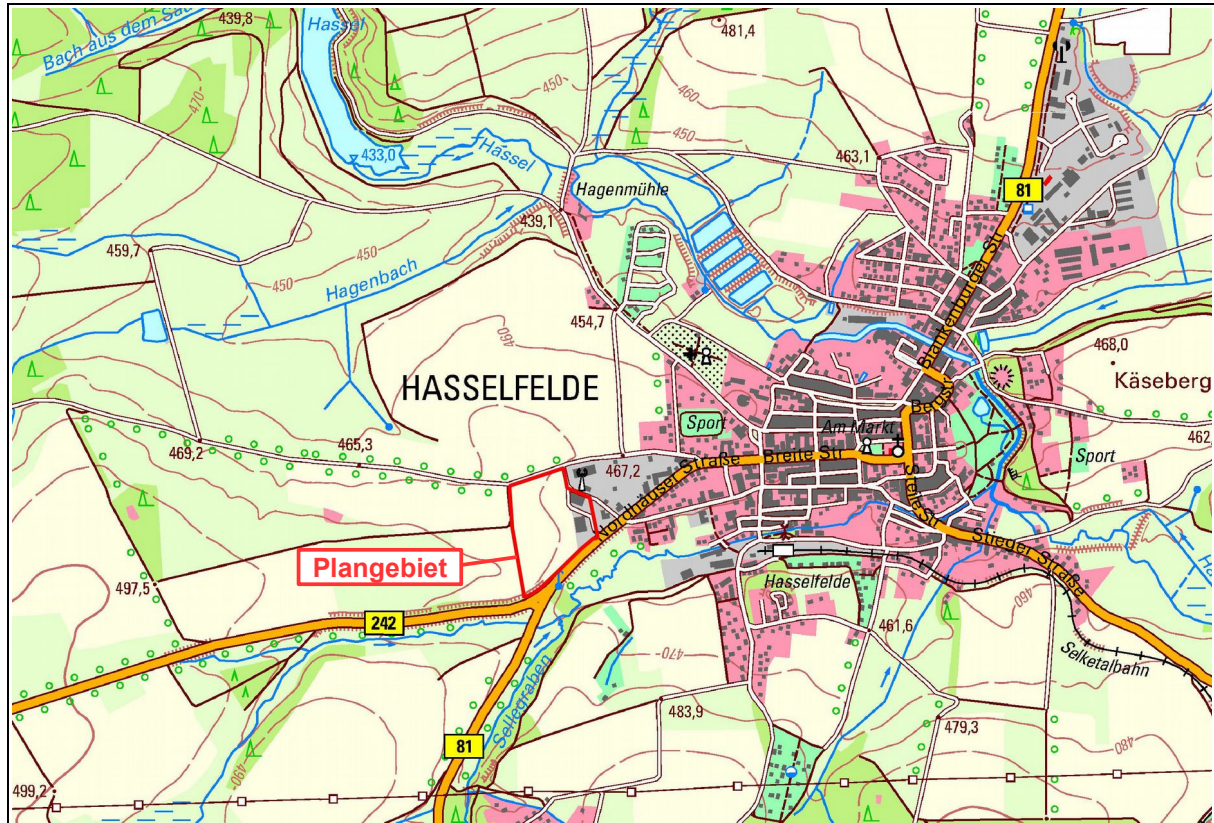


Abb. 4: Karte: [TK10/11/2025] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Die Stadt Hasselfelde ist ein Ortsteil der Stadt Oberharz am Brocken und liegt auf einem Hochplateau im Harz.³ Der Ort wurde erstmals 1043 urkundlich erwähnt und erhielt vermutlich um 1222 das Stadtrecht. In ottonischer Zeit befand sich in Hasselfelde ein königlicher Jagdhof. Das Servitenkloster Hasselfelde bestand von 1277 bis etwa 1298.⁴

Hasselfelde ist ein beliebtes Urlaubsziel für Wanderfreunde und Naturliebhaber. Die Stadt bietet eine vielfältige und beeindruckende Naturlandschaft, der Ort ist bekannt für seine Wanderwege, Köhlerei, Westernstadt und den Erlebnis-Funpark um die Rappbode Talsperre.⁵

Den Ort quert das Fließgewässer Bode von Südost nach Nordwest. Im Stadtgebiet münden zudem mehrere Bäche in die Bode, u.a. der Sellegaben südlich des Plangebietes Hasselfelde liegt zwischen ca. 440 und 480 m ü. NHN.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage.

³ Webseiten der Stadt Oberharz am Brocken, 26.11.2025, 10:15 Uhr:

<https://stadtoberharz.de/gemeinden/gemeinde-hasselfelde/>

⁴ Wikipedia am 26.11.2025, 10:00 Uhr: https://de.wikipedia.org/wiki/Stadt_Hasselfelde

⁵ Webseiten der Stadt Oberharz am Brocken, 26.11.2025, 10:15 Uhr:

<https://stadtoberharz.de/gemeinden/gemeinde-hasselfelde/>



3.3. Geltungsbereich



Abb. 5: Karte: [ALK+TK10/11/2025] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Der Geltungsbereich schließt im Westen an die Ortslage Hasselfeldes an bzw. gehört sein östlicher Teil 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.

Nordöstlich grenzt das Gelände des Bauhofes mit Hallenbauten, Lagerflächen und Nebenanlagen an. Östlich angrenzend liegt das Betriebsgelände einer Kfz-Werkstatt mit zugehörigen Nebenanlagen und dem Wohnhaus des Geschäftsinhabers. Östlich davon befindet sich eine Tankstelle, daran anschließend folgt gemischte Bebauung.

Im Süden verläuft angrenzend die „Nordhäuser Straße“ (B 81). Von hier wird der Geltungsbereich mit einer gut ausgebauten Zufahrt erschlossen. Von der B 81 zweigt nach Westen die B 242 ab. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Offenlandbereiche sowie gehölzbestandene Flächen um den mäandernden Lauf des „Sellegrabens“.

Im Westen und Norden ist das Plangebiet von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben. An der Nordgrenze verläuft ein Rad- und Wanderweg Richtung Trautenstein, an einem Teil der Westgrenze ein Feldweg.

An der Südgrenze zur „Nordhäuser Straße“ ist eine recht steile Böschung vorhanden. Das Gelände liegt ca. 1-2 m höher als das Straßenniveau. Von der Böschung steigt das Gelände nach Norden sanft an. Der höchste Punkt befindet sich im Bereich des abknickenden Feldweges (475 m ü. NHN). Das Plangebiet liegt in etwa zwischen 463 und 474 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Hasselfelde, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 694/210, 695/210, 713, 714, 697/212, 698/213, 699/214, 700/215, 218, 219 und 222.. Er hat eine Größe von ca. 57.103 m² (rd. 5,7 ha).



4. STANDORTALTERNATIVEN

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Ermittlung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen sowie die grundsätzliche Abwägung von Standortalternativen und damit die Entscheidung zur Entwicklung von Gewerbe an dieser Stelle ist somit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gefallen.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die Ortslage an bzw. gehört im östlichen Teil schon zur bebauten Ortslage.

Hier sind Gewerbebauten und Nebenanlagen vorhanden. Im Plangebiet hat die angestrebte Entwicklung gewerblicher Nutzungen somit bereits eingesetzt. Die zentralen Erschließungsnetze liegen im öffentlichen Straßenraum an. Die bebauten Bereiche sind bereits angeschlossen, die hier bestehende Infrastruktur kann infolge der Planung besser ausgelastet werden.

Eine zeitnahe und wirtschaftliche Umsetzung des Zieles der Stadt Oberharz am Brocken, in Hasselfelde die gewerbliche Nutzung verbindlich planungsrechtlich zu sichern und weitere Entwicklungen zu ermöglichen, wäre an anderer Stelle nur mit mindestens dem gleichem Aufwand möglich.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden können, ist mit weiterem Leerstand im Plangebiet zu rechnen. Bereits im FNP dargestellte gewerbliche Entwicklungspotenziale im Geltungsbereich blieben ungenutzt.

Weiterhin ist zu beachten, dass im Ortsteil Hasselfelde keinerlei gewerblichen Bauflächen zur Verfügung stehen. Der einzige entsprechende BPlan „Gewerbegebiet Nord I“ in Hasselfelde ist auf den verfügbaren Flächen zu 100% ausgelastet.

Die beiden noch freien Flächen befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Durch das Fehlen von planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen ist das Ausbleiben von gewerblichen Investitionen zu erwarten, insbesondere für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben oder den Umzug bzw. die Erweiterung von ansässigen Betrieben.

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



5. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE UND VORGABEN

5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) formuliert die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung.

Auszug LEP2010 mit Lage Plangebiet

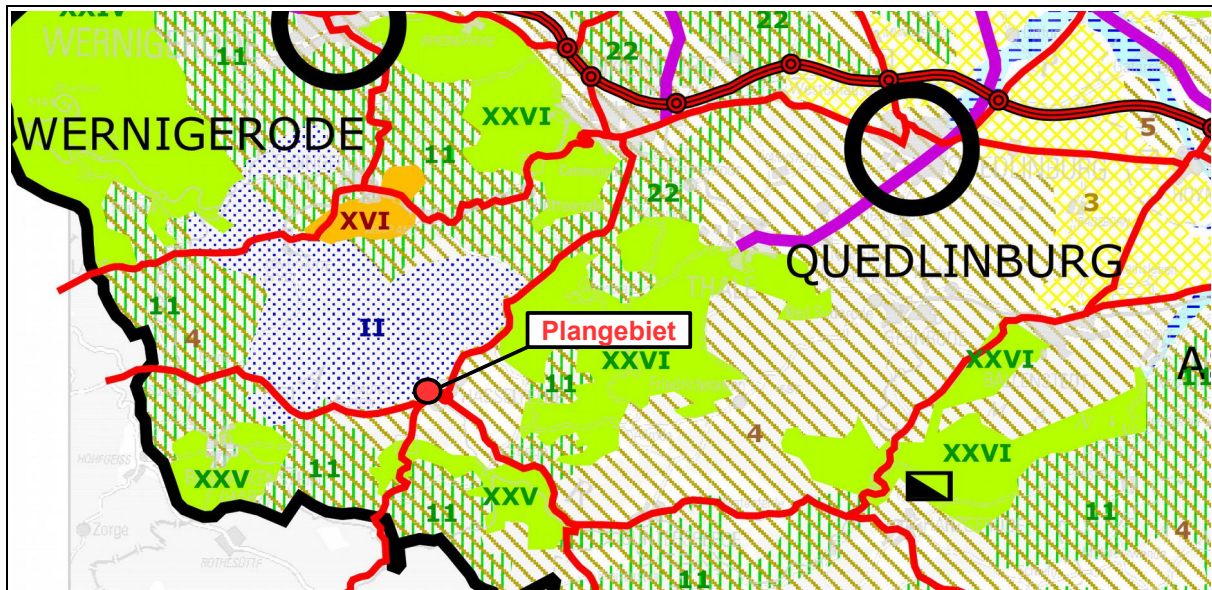


Abb. 6: Auszug zeichnerische Darstellung LEP2010

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 wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen sind. Unter anderem sind hier folgende Maßnahmen vorrangig zu unterstützen:

- gem. Pkt. 3 zum Ziel Z 15 ist das Angebot an außer landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,

Dieser Zielsetzungen wird mit der Planung entsprochen.

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

Die Stadt Hasselfelde ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum.

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

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde im Rahmen ihrer



Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet schließt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. In den bebauten Bereichen ist es zur Ortslage zu rechnen. Im wirksamen FNP ist der Geltungsbereich bereits für gewerbliche Bebauung vorgesehen.

Damit dient die Planung der Aufgabe und dem Ziel der Stadt Oberharz am Brocken, gewerbliche Nutzungen im Grundzentrum Stadt Hasselfelde zu sichern und angemessen weiter zu entwickeln.

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

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

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

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Auf die für das Plangebiet bedeutsamen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des LEP2010 wird im folgenden konkret eingegangen.

Vorranggebiete des LEP2010

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten des LEP2010 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 innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Harz“. Infolge der Planung ist eine Beeinträchtigung von dessen Belangen nicht zu erwarten, da weder naturräumliche und landschaftliche Tourismuspotenziale, noch die Entwicklung und/oder der Bestand touristischer Einrichtungen durch die Planung berührt werden.

Straßenverkehr (Pkt. 3.3.2 LEP2010)

Die südlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraßen B81 und B242 sind überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen. Damit besteht ein direkter Anschluss an das bundesweite Straßennetz. Dies wird als positiv für den Gewerbestandort angesehen.

Es ist aus den vorgenannten Gründen davon auszugehen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP2010 in Einklang zu bringen ist.



5.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

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

Auszug REPHarz mit Lage Plangebiet

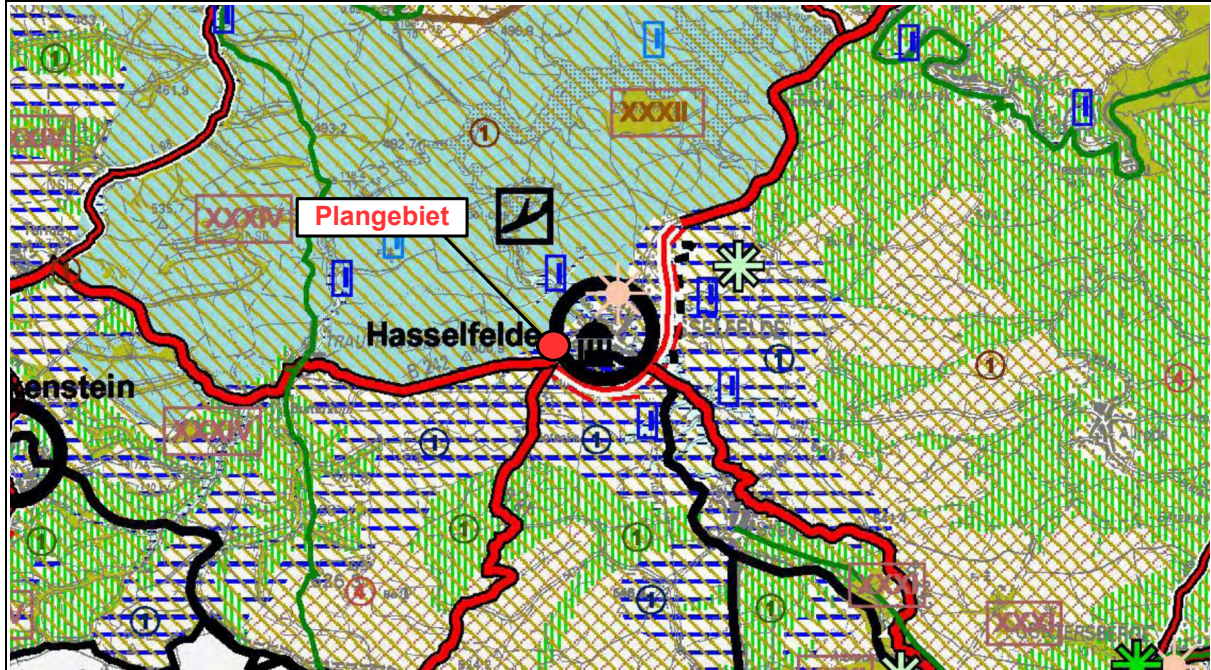


Abb. 7: Quelle: Zeichnerische Darstellung REPHarz

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

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

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hasselfeldes an bzw. ist im bebauten Bereich bereits Teil der Ortslage.

Die Umgebung des Plangebietes und Teile des Plangebiet selbst sind von gewerblichen Nutzungen geprägt. Durch Weiterentwicklung dieser vorhandenen Nutzungen wird dem Grundsatz der Konzentration der Siedlungstätigkeit entsprochen.

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

Das Oberzentrum Magdeburg befindet sich in ca. 86 km Entfernung. Die Kreisstadt Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 41 km entfernt. Die Mittelzentren Quedlinburg und Wernigerode erreicht man nach 34 bzw. 28 km.

Die Stadt Hasselfelde ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum. Aus der Sicherung und Weiterentwicklung der im Plangebiet bestehenden Nutzungen innerhalb der im FNP festgesetzten gewerblichen Baufläche sind keine wesentlichen raumordnerischen Konflikte zu erwarten.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REP Harz)

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

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



res Gewicht beizumessen.

Die Planung berührt die Belange des Tourismus und der Erholung nicht, da touristische Einrichtungen oder landschaftliche Tourismuspoteziale nicht beeinträchtigt werden.

Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung Nr. 1 - Rappbodetalsperre (Pkt. 4.5.2 REPHarz)

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Wassergewinnung „Rappbodetalsperre“.

Grundsätzlich steht die beabsichtigte Arrondierung der Ortslage Hasselfeldes mit gewerblicher Bebauung im Plangebiet der Wassergewinnung nicht entgegen.

Möglichen Risiken aus der gewerblichen Nutzung, wie etwa Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, muss außerhalb der Bauleitplanung, insbesondere in der Ausführung begegnet werden. Unter Einhaltung der einschlägigen Normen und gesetzlichen Vorgaben ist eine Beeinträchtigung der Belange der Wassergewinnung infolge der Planung nicht zu erwarten.

Straßenverkehr (Pkt. 4.8.3 REPHarz)

Die Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung B81 und B 242 verlaufen südlich des Plangebietes.

Hierdurch wird eine gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das bundesweite öffentliche Straßennetz gewährleistet. Eine direkte Zufahrt von der B81 ist vorhanden. Die gute Verkehrsanbindung stellt ein positives Standortmerkmal für den Gewerbestandort im Plangebiet dar.

Fazit

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



5.3. Flächennutzungsplan

Darstellung im wirksamen FNP der Stadt Oberharz am Brocken

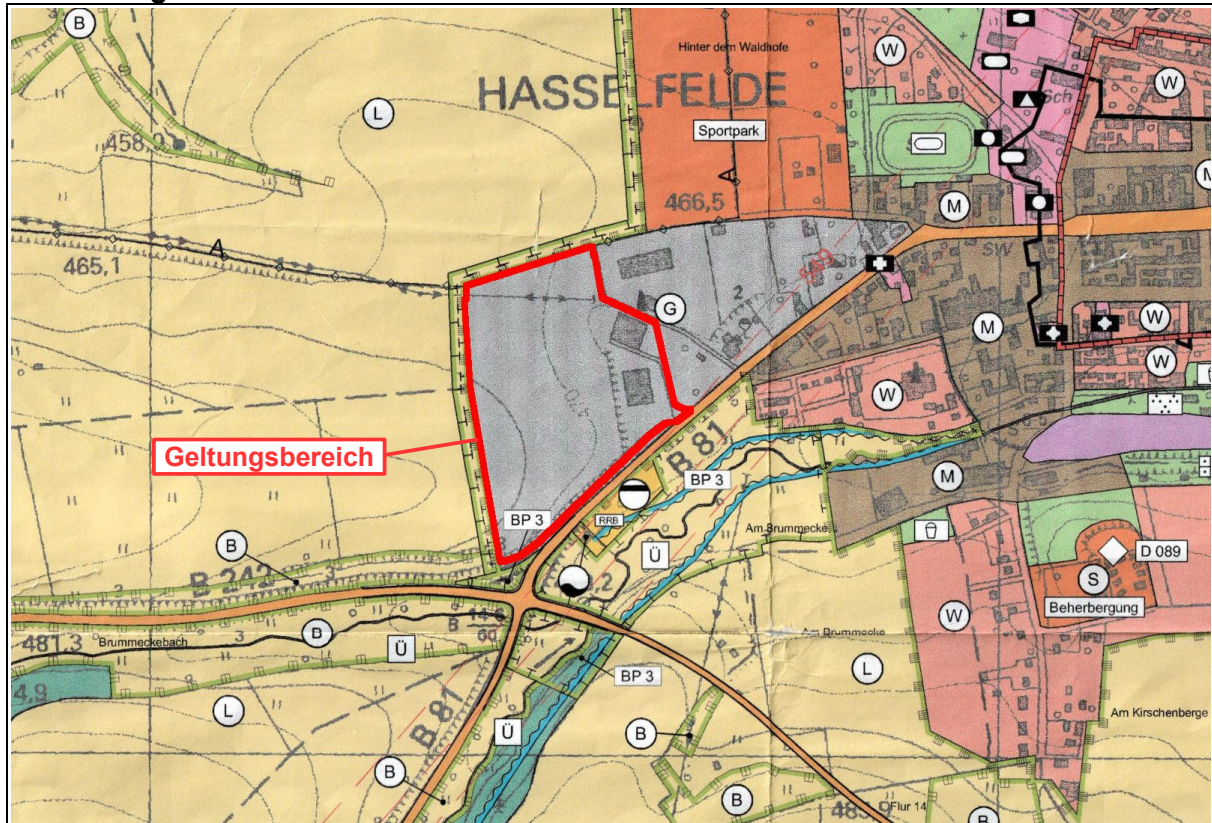


Abb. 8: Auszug wirksamer FNP Stadt Hasselfelde

Der wirksame FNP stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (G) dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung soll i.S.d. Planungsziele ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes stellt der FNP eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Diese bildet konzeptionell i.S. einer Ortsrandeingrünung einen Übergang zur Landschaft aus. Diese Vorgabe soll in der Planung aufgegriffen werden, da ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaft ebenfalls zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Oberharz am Brocken gehört.

5.4. Schutzgebiete

Wasserschutzgebiet „Rappbode-Talsperre“ (Gebietsnummer STWSG0132)

Das Plangebiet ist Bestandteil des Wasserschutzgebietes (WSG) „Rappodetalsperre“. Es befindet sich in der Schutzzone 3 des WSG. Die Schutzzone 3 als "weitere" Zone definiert den von der Wassergewinnung am weitesten entfernten Bereich. Sie soll gem. Arbeitsblatt W101 der DVGW vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen schützen.

Im Rahmen der künftigen Bebauung muss der Schutz des Grundwassers beachtet und gewährleistet werden. Dies ist in nachfolgenden Planungsschritten zu berücksichtigen - insbesondere in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Ggf. müssen vorhabenbezogene Genehmigungen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eingeholt werden.

Von weiteren Schutzgebieten wird das Plangebiet nicht berührt.



Im Norden, Westen und Süden des Geltungsbereiches verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Harz und Harzvorländer“.

Da sich das Plangebiet jedoch außerhalb des LSG befindet, sind dessen Vorgaben für die Planung nicht relevant. Zudem soll mit einer Randeingrünung im Norden, Westen und Süden ein Übergang und eine Einbindung in das Landschaftsbild geschaffen werden.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Ortslage der Stadt Hasselfelde. Er liegt innerhalb des WSG „Rappbode-Talsperre“. Beeinträchtigungen der Schutzzwecke des WSG sind wie vorstehend im Pkt. 5.4 erläutert infolge der Bauleitplanung nicht zu erwarten bzw. müssen diese in nachfolgenden Planungsschritten berücksichtigt werden. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird derzeit Landwirtschaft betrieben, im Osten sind Gewerbebauten vorhanden. Die Gebietsausprägung wird durch die Planungsziele im landwirtschaftlich genutzten Teil in Richtung eines Gewerbegebietes verändert. Erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB werden im Umweltbericht zum Entwurf insbesondere in der Eingriffsbilanzierung bewertet und durch hieraus abgeleitete Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB werden ebenfalls im zum Entwurf zu erarbeitenden Umweltbericht berücksichtigt und ggf. mittels Festsetzung ausgeglichen.

Durch die beabsichtigte Sicherung und Ausweitung der gewerblichen Nutzung direkt im Anschluss an die Ortslage wird kein wesentlicher zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken begründet. Die daraus resultierenden Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB sind ebenfalls als nicht erheblich einzustufen. Das Plangebiet kann problemlos an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden bzw. ist im gewerblich genutzten Teil bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

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

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

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

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1



des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine Anfalligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

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

6.2. Umweltbericht

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

Zusammengefasst kommt der Umweltbericht zu folgenden Ergebnissen:

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Lokalklima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Die Bewertung erfolgt anhand der Wirkungsskalierung nach Kaiser (2013). Wirkungen ab Stufe 2 werden als erheblich nachteilig, Wirkungen bis einschließlich Stufe 1 als nicht erheblich nachteilig zusammengefasst.

Die größten Umweltauswirkungen ergeben sich aus der dauerhaften Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie aus der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung. Hiervon sind vor allem die Schutzgüter Fläche und Boden betroffen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Beeinträchtigungen durch den Verlust bzw. die Veränderung von Lebensräumen möglich. Für die Schutzgüter biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Lokalklima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut / Umweltbelang	Wesentliche Auswirkungen	Bewertung Kaiser (2013)	Zusammenfassende Bewertung
Tiere und Pflanzen / biolog. Vielfalt	Verlust bzw. Veränderung landwirtschaftlich geprägter Lebensräume; mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten	2	erheblich nachteilig
Fläche	Dauerhafte Inanspruchnahme von rund 5 ha bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche für gewerbliche Bauflächen	2	erheblich nachteilig
Boden	Teilweiser dauerhafter Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung	2	erheblich nachteilig
Wasser	Verringerung der natürlichen Versickerung und Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch zusätzliche Versiegelung	1	nicht erheblich nachteilig
Luft / Lokalklima	Lokale Veränderung Mikroklima durch Bebauung und Versiegelung	1	nicht erheblich nachteilig
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes im Übergangsbereich zwischen Siedlungsrand und offener Landschaft	1	nicht erheblich nachteilig



Schutzgut / Umweltbelang	Wesentliche Auswirkungen	Bewertung Kaiser (2013)	Zusammenfassende Bewertung
Mensch	Geringe zusätzliche betriebs- und verkehrsbedingte Immissionen bei bestehender Vorprägung des Standortes	1	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und sonst. Sachgüter	Mögliches Risiko bislang unbekannter archäologischer Funde im Zuge von Erdarbeiten	1	nicht erheblich nachteilig

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Situation im Wesentlichen erhalten bleiben. Der westliche Teil des Plangebietes bliebe landwirtschaftlich genutzt, die bestehenden gewerblichen Nutzungen im östlichen Teil blieben bestehen. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, Versiegelungen und Veränderungen des Landschaftsbildes würden in diesem Fall nicht eintreten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes teilweise erheblich nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Diese betreffen insbesondere die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Tiere und Pflanzen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch grundsätzlich vermeidbar, minderbar oder kompensierbar.

Für die übrigen Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen der Planung werden mittels der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert. Nach Umsetzung der Planung (Planzustand) ist naturschutzfachlich eine **Positivbilanz von 13.823 Biotopwertpunkten** zu erwarten.

Für detaillierte Ausführungen sei auf den Umweltbericht verwiesen, der den Unterlagen als separates Dokument beigelegt ist.

6.2.1. Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind integriert in den Umweltbericht insbesondere im dortigen Kapitel 5 – Artenschutz dargelegt:

Grundsätzlich ist zum Artenschutz gem. BNatSchG folgendes zu beachten:

Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z.B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

Betroffene Artengruppen

Nach Betroffenheitsabschätzung können folgende Arten/Artengruppen betroffen sein:

Vögel: beim Bestehen von Nist- und Brutstätten im PG, insbesondere Feldlerche und andere relevante Feldvögel

Für die im Wirkungsbereich des Bauvorhabens potenziell brütenden Feldlerchen können baubedingte Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden (Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG).



Hinzu kommen mögliche erhebliche Störungen durch Baulärm und menschliche Anwesenheit (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Zur Info:

Der Standort umfasst keine artspezifischen Habitatpotenziale des Feldhamsters. Der Eintritt von Verbotstatbeständen kann diesbezüglich ausgeschlossen werden.

Für Details sei auf das Kapitel 5 – Artenschutz im Umweltbericht verwiesen.

6.3. Bodenverhältnisse

Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind 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.⁶

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Hydrogeologie

Der Abstand von der Geländeoberfläche zum ersten Grundwasserspiegel ist geringer als zwei Meter.⁷ Damit sind bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers von ungünstigen Standortbedingungen auszugehen.

Zur Prüfung, ob die Versickerung im Plangebiet möglich ist, ist vorhabenbezogen ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Dies kann sinnvollerweise im Zuge der vorstehend empfohlenen Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

6.4. Kulturdenkmale

6.4.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Oberharz am Brocken keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. § 2 Abs. 3 und 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) 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 DSchG ST 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. § 14 Abs. 9 DSchG ST) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind.

Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

⁶ Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 12.01.2026

⁷ Standortabfrage über Kartenserver des LAGB am 11.06.2026, 13:00 Uhr:
<https://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/?permalink=2erDNRrP>



6.4.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

6.5. 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 (Researchen, 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.

6.6. Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich sind keine Risiken hinsichtlich der Auffindung von Kampfmitteln bekannt.

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

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

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

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

6.7. Brandschutz

Der Geltungsbereich ist über 2 Zufahrten zu erreichen: von der „Nordhäuser Straße“ (B81) im Süden und von Norden ebenfalls von der „Nordhäuser Straße“ (westlich Betriebsgelände Bauhof). Die Zugänglichkeit wird mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Über die bestehende bzw. künftige innerbetriebliche Verkehrswege können alle Bereiche im Plangebiet erreicht werden.

Grundsätzlich ist folgendes zu beachten:

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. Eine Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.



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

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

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

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

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

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen. Dies erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Insbesondere sind hier auch die Flächen für die Feuerwehr nachzuweisen.

6.8. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet. Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz beachtlich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

Bestand

Nutzungen in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand und ist im östlichen Teil bereits mit Gewerbebauten und zugehörigen Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze) bebaut. Der übrige Teil des Geltungsbereiches wird ackerbaulich genutzt.

Östlich grenzen das Betriebsgelände des Bauhofes und eine Kfz-Werkstatt mit Betriebswohnung an. An diese Nutzungen schließt weitere gemischte Bebauung der Ortslage an.

Südöstlich in einem Abstand von ca. 105 m zum Plangebiet sind schutzbedürftige Wohnnutzungen an der Straße „Sellegraben“ vorhanden, für die der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche vorsieht.

Südlich verlaufen die „Nordhäuser Straße“ (B81) und die B242. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Grünflächen mit Gehölzbestand um den „Sellegraben“ vorhanden.

Im Norden begrenzt ein Rad- und Wanderweg das Plangebiet. An den Weg schließen Ackerflächen an.



An der Westgrenze des Geltungsbereiches befinden sich weitere Ackerflächen sowie ein Feldweg.

Der FNP der Stadt Oberharz am Brocken stellt das Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Bereich der Ortslage auf der Nordseite der „Nordhäuser Straße“ als Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Lage im Radonvorsorgegebiet

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

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

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

Planung

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Gewerbenutzung und die gewerbliche Weiterentwicklung des Standortes entsprechend der Darstellungen des FNP geschaffen werden.

Beurteilung

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

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

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

Aufgrund der angestrebten und im östlichen Teil des Plangebietes bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen und der Darstellungen des FNP als Gewerbliche Baufläche sind die Orientierungswerte für Gewerbegebiete als maßgeblich für die Beurteilung des Immissionsschutzes im Plangebiet anzusehen.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich ca. 105 m südöstlich an der Straße „Sellegraben“. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Vom Schutzanspruch her wird die dortige Bebauung einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zugeordnet. Es gelten die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte.

Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 soll bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die TA Lärm setzt den niedrigeren Wert von 50 dB regelhaft an.

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB	55 dB bzw. 50 dB
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

Gewerbliche Nutzungen

Zu den östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Bauhof, Kfz-Werkstatt mit Betriebswohnung) ist infolge der Planung aufgrund der Nutzungsgleichheit kein Konfliktpotenzial vorhanden. Für die zur Kfz-Werkstatt gehörige Betriebswohnung sind die immissionsschutz-



rechtlichen Vorgaben für Gewerbegebiete maßgeblich. Wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen Planung und Bestand sind nicht zu erwarten.

Wohnnutzungen in der Umgebung

Südöstlich des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen an der dortigen Straße „Sellegraben“ in rd. 105 m Entfernung. Wie schon ausgeführt, orientiert sich der Schutzanspruch hier am Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Für uneingeschränkte GE wird ein Abstand zu WA von ca. 150 m empfohlen, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen sicher auszuschließen.

Bei einem Abstand eines WA zu einem uneingeschränkten Gewerbegebiet (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.

Maßnahme zur Immissionsminderung

Als wirksame Maßnahme zur Immissionsminderung wird daher das Grundstück Hasselfelde, Flur 2, Flurstück 695/2010 (Nordhäuser Straße 22, ehem. Einzelhandelsmarkt) als eingeschränktes GE (GEE) ausgewiesen. Hier gilt die Beschränkung, nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zuzulassen (siehe Pkt. 7.1 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO). So wird dauerhaft sichergestellt, dass für die genannten Wohnnutzungen der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines WA berücksichtigt wird,

Mit der Festsetzung eines GEE als Minderungsmaßnahme erhöht sich der Abstand der Wohnhäuser zum uneingeschränkten GE auf > 150 m. Dieser Abstand ist im Sinne § 50 BImSchG ausreichend.

Die vorgesehenen Abstandsempfehlungen werden eingehalten und schädliche Umwelteinwirkungen für die Wohnnutzungen im Bereich Sellegraben ausgeschlossen, da nur Anlagen mit geringerem Emissionspotential auf der betreffenden Fläche zulässig wären.⁸

Weiterhin liegen auf der Nordseite der „Nordhäuser Straße“ schutzbedürftige Wohnnutzungen in rd. 160 m Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung (>150 m) und der abschirmenden Wirkung der dazwischen liegenden Bebauung (Kfz-Werkstatt, Tankstelle, Bauhof) sind Beeinträchtigungen hier nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Das Plangebiet ist im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (z.B. Staub, Feinpartikel) zu rechnen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung und die geplante gewerbliche Nutzung einander immissionsschutzrechtlich wesentlich beeinträchtigen werden.

Radonvorsorgegebiet

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

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

In einigen Gebieten ist die Wahrscheinlichkeit für erhöhte Radonkonzentrationen in Innenräumen größer.

Zum Schutz der Bevölkerung werden diese Gebiete als Radon-Vorsorgegebiete festgelegt. Hier wird erwartet, dass in über zehn Prozent der Gebäude der gesetzliche Referenzwert für Radon von 300 Becquerel pro Kubikmeter Luft (Bq/m³) überschritten wird. In Radon-Vorsor-

⁸ Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreis Harz vom 23.01.2026



gegebieten gelten zusätzliche Pflichten an Arbeitsplätzen und beim Neubau⁹.

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

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

und mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt wird:

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

Die Vorgaben werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Fazit

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

6.9. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

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

Das Plangebiet wird von zwei Seiten an das öffentliche Straßennetz angebunden: im Süden über die gut ausgebaute Zufahrt von der „Nordhäuser Straße“ (B81) und von Norden ebenfalls über die „Nordhäuser Straße“ (westlich Bauhof). Der gesicherte Zugang ist somit vorhanden.

6.10. ÖPNV

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

Das Plangebiet ist mittels der Haltestelle Busbahnhof Hasselfelde in der „Hagenstraße“ an das Busnetz der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB) angebunden. Die Haltestelle befindet sich in ca. 600 m fußläufiger Entfernung (Luftlinie ca. 490 m).

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

Bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit eines Fußgängers von ca. 0,85 m/s (Kinder, Ältere, Behinderte und Kinderwagenführer)¹⁰ bzw. 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener)¹¹ kann die Haltestelle Busbahnhof Hasselfelde vom Plangebietes in ca. 12 min bzw. ca. 7 min erreicht werden.

Es wird eingeschätzt, dass die Anbindung an den ÖPNV damit ausreichend bzw. vertretbar ist. Aus der Planung kann nicht der Anspruch auf Einrichtung einer näher gelegenen Haltestelle abgeleitet werden.

⁹Webseite des bayerischen Landesamtes für Umwelt am 15.12.2020 um 18:00 Uhr: https://www.lfu.bayern.de/strahlung/radon_in_gebaeuden/faq_radon/index.htm

¹⁰ Webseite Mobilität im Ballungsraum München 02.08.2016, 15:15 Uhr: http://www.mobinet.de/themen/wissen/wi_spot_nov.htm

¹¹ Webseite der Wikipedia am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: [https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_\(Geschwindigkeit\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_(Geschwindigkeit))



6.11. Technische Infrastruktur

Die bestehenden Gewerbebauten im Plangebiet sind bereits an die zentralen Versorgungsnetze für Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation angeschlossen. Aller Voraussicht nach sind diese grundsätzlich auch für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung ausreichend dimensioniert.

Weiterhin sind verschiedene Leitungstrassen im Plangebiet vorhanden, deren Verlauf inkl. zugehöriger Leitungsschutzbereiche und Hinweise zum Leitungsschutz in die Planzeichnung übernommen wurden.

6.11.1. Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (WAHB)
In den sauren Wiesen 1
38855 Wernigerode/OT Silstedt

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

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung ist vorhabenbezogen auf Basis konkreter Bauvorlagen zu planen und im Baugenehmigungsvorlagen nachzuweisen.

Niederschlagswasserkanal

Östlich des Plangebietes verläuft ein Niederschlagswasserkanal DN 300. Anschlussmöglichkeiten sind vorhabenbezogen mit dem WAHB abzustimmen.

Laut Stellungnahme des WAHB vom 04.02.2026 ist das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen im Plangebiet vorrangig über geeignete Versickerungsanlagen in das Grundwasser zu leiten (DWA-A 138).

Hierzu ist in Abstimmung und durch Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz als zuständige Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte ein Anschluss nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser dezentral auf dem Grundstück zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten (Sellegraben).

Versickerung auf dem Grundstück

Grundsätzlich wäre vorhabenabhängig die dezentrale Entsorgung des Niederschlagswassers zu prüfen. Dies erfolgt auf Basis der konkreten Bauvorlagen in nachfolgenden Planungsschritten in der Genehmigungsplanung.

Als Grundlage für die Planung der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu untersuchen (hydrogeologisches Gutachten). Sinnvollerweise kann dies im Rahmen der Baugrunduntersuchung erfolgen.

Im Ergebnis der Untersuchung kann die anlagenlose Versickerung möglich sein, die Versickerung mittels technischer Anlagen (z.B. Rigole, Sickerschacht) oder festgestellt werden, dass geringe bis keine Versickerung möglich ist. Im letzten Fall wäre eine Niederschlagswasserrückhaltung mit Drosselung des Abflusses umzusetzen.

Insbesondere aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone 3 bestehen 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).

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutach-



tens und des RdErl. des MWU vom 7. Mai 2025 - 23.22-62551 zu planen und herzustellen.

Die Niederschlagswasserentsorgung durch Versickerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Harz abzustimmen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG für die Einleitung in das Grundwasser 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.

Hinweise

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.

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 nicht über die Abwasseranlagen entsorgt werden (DWA-M 115-2).

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).

6.11.2. Löschwasser

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

Im Bereich von 150 m Entfernung zum Plangebiet ist derzeit keine Entnahmestelle vorhanden. Im Bereich von 300 m Umkreis um das Plangebiet steht folgende Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung:

- Hydrant U49, auf der Bundesstraße Höhe Autohaus Maschke,
Leistung: 82 m³/h

Zum notwendigen Gesamtbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden besteht somit eine Differenz von 14 m³/h über 2 Stunden. Somit kann die notwendige Löschwasserversorgung über Hydranten derzeit nicht bereitgestellt werden.

Zudem liegt die 1. Löschwasserentnahmestelle außerhalb des Mindestabstandes von 150 m zum Plangebiet.

Es besteht also Bedarf an ausreichender Löschwasserversorgung.



Folgende Maßnahmen zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Plangebiet wären möglich:

Zentrale Bereitstellung:

In dem Gebiet besteht seitens der Stadt Oberharz am Brocken Bedarf an der Fortführung des Leitungsnetzes des WAHB in Richtung der städtischen Immobilie Nordhäuser Straße 21 (inklusive neuem Hausanschluss und vorgelagertem Hydranten) und ggf. ein Ringschluss der Leitung auf die B 242/B81 Höhe Tankstelle. Ein Hydrant müsste gesetzt werden.

Dezentrale Bereitstellung:

Eine dezentrale Bereitstellung im Plangebiet ist geeignet, um die geschilderte, nicht ausreichende zentrale Bereitstellung zu ergänzen.

Dies kann z.B. über Löschwasserzisternen oder einen Löschwasserteich erfolgen. Da der Nachweis der Löschwasserversorgung zwingend erst im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen hat und Bauvorhaben im Geltungsbereich eines BPlanes nur zulässig sind, wenn die Erschließung gesichert ist – wozu die Löschwasserversorgung zählt – wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

- Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.
- Sollte zum Zeitpunkt der Antragstellung für ein Bauvorhaben noch keine zentrale Löschwasserversorgung gewährleistet sein, so ist im Plangebiet eine dezentrale Löschwasserentnahmestelle zu errichten (z.B. Zisterne, Löschwasserteich).
Lage, Ausführung und Leistungsfähigkeit der dezentralen Löschwasserentnahmestelle ist mit den sonstigen Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Die benötigte Löschwassermenge ist mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreis Harz und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die dezentrale Löschwasserentnahmestelle muss zum Zeitpunkt des Baubeginns mit der Baubeginnanzeige gebrauchsfertig und ausreichend befüllt sein. Die Befüllung ist dauerhaft zu gewährleisten.

6.11.3. Elektroenergie

Avacon Netz GmbH
Schillerstraße 3
38350 Helmstedt

Eine Versorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Netzanlagen gesichert werden. Die Führung neu zu legenden Leitungen für künftige Anschlüsse ist frühzeitig mit der Avacon abzustimmen.

6.11.4. Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Ost PT124
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Eine Versorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Netzanlagen gesichert werden.

Für den Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz der Telekom ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die neue Adresse versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle.

Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, wird seitens der Telekom um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH gebeten.

Bei Schriftwechsel ist die oben angeführte aktuelle Adresse zu verwenden. Beantragungen



von Hausanschlüssen ist telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro, Tel. 08003301903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren möglich.

6.11.5. Leitungsbestand

Telekommunikationsleitungen

Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Ost PT124
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Es handelt sich zunächst um die Anschlussleitung des leerstehenden Einkaufsmarktes, die von dort in Richtung „Nordhäuser Straße“ verläuft.

Im Norden und Nordosten verlaufen im Grenzbereich des Plangebietes weitere Telekommunikationsleitungen im dortigen Rad- und Wanderweg und in der Erschließungsstraße zwischen Plangebiet und Bauhof.

Südlich an der Plangebietsgrenze zur „Nordhäuser Straße“ verläuft eine Trasse, die bereits außer Betrieb gestellt ist. Diese wird nicht mehr genutzt und somit seitens der Telekom auch nicht umverlegt.

Elektro- und Fernmeldeleitungen

Avacon Netz GmbH
Schillerstraße 3
38350 Helmstedt

Laut dem mit der Stellungnahme der Avacon vom 12.12.2025 übersandten Planmaterial verlaufen die genannten Fernmeldeleitungen knapp südlich des Plangebietes entlang der Nordhäuser Straße / B81.

Im Bereich der Zufahrt queren die Leitungen das Plangebiet am Rande.

Weiter wurden Pläne mit Mittel- und Niederspannungs-Elektrleitungen mit übersandt. Die Mittelspannungsleitungen (MS) verlaufen überwiegend außerhalb des Plangebietes im Straßenraum der „Nordhäuser Straße“ im Süden, im Bereich des nördlich angrenzenden Rad- und Wanderweges sowie im Bereich des Erschließungsweges zwischen Bauhof und Plangebiet. Im Nordosten quert eine MS-Leitung das Plangebiet im Bereich der Einmündung Erschließungsweg – Rad-/Wanderweg.

Die Niederspannungsleitungen erschließen den leerstehenden ehemaligen Markt und die genutzte Gewerbehalle im Plangebiet.

Insbesondere zu der an der Südgrenze des Plangebietes verlaufenden Fernmeldeleitung ist folgendes zu beachten:

- Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt.
- Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.
- Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.
- Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.
- Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.



- Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.
- Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.
- Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen.
- Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
- Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.
- Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.
- Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Schmutzwasserentsorgungsleitungen

Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (WAHB)

In den sauren Wiesen 1

38855 Wernigerode/OT Silstedt

Mit Schreiben vom 04.02.2026 und 06.02.2026 wurden vom WAHB Pläne zum Leitungsbestand im Plangebiet und Hinweise zu Leitungsschutzbereichen sowie dort einzuhaltenden Vorgaben übersandt.

Demnach verläuft eine Schmutzwasserleitung (Steinzeug, DN 200) von der Zufahrt im Süden über die innere Erschließung im Plangebiet parallel zur östlichen Plangebietsgrenze nach Norden zum Grundstück des Bauhofes. Die hier zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite beträgt 4 m (je 2 m beidseitig der Leitungsachse).

Trassenverlauf und Schutzstreifen werden als Bestand in die Planzeichnung übernommen.

Gem. Schreiben des WAHB vom 23.02.2026 sind bei der Näherung/Kreuzung von Anlagen des WAHB folgende Maßnahmen einzuhalten:

- bei Parallelführung Mindestabstand 40 cm, die Überbauung der Leitung ist nicht gestattet.
- bei Kreuzung Mindestabstand 20 cm, Handschachtung hat zu erfolgen.
- Mit dem Neuaufbau der Straße bzw. des Geländes ist die vorhandene Überdeckung der Anlage nicht zu unterschreiten bzw. bei Überschreitung Rücksprache mit dem WAHB zu führen.
- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der abwassertechnischen Anlagen gewährleistet bleibt.
- Leitungen des WAHB dürfen während der Schachtarbeiten weder beschädigt, noch in der Lage verändert werden und müssen stets zugänglich sein.
- Bei Durchörterung ist der Mindestabstand zu gewährleisten.
- Störungen und Beschädigungen von Anlagen des WAHB sind umgehend unter der Telefonnummer 03943/5463-199 zu melden.



Alle für die Planung relevanten Leitungsverläufe werden als Bestand mit zugehörigen Leitungsschutzbereichen in die Planzeichnung übernommen.

Folgende Hinweise zum Leitungsschutz wurden in der Planzeichnung ergänzt und sind bei allen Bestandsleitungen im Plangebiet zu beachten:

- Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der hier vorhandenen Versorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.
- Vor jeglichen Erdarbeiten im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Leitungsträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).
- Die Bebauung (insbesondere Gründungen jeglicher Art), die Befahrung mit Baufahrzeugen, das Lagern schwer zu transportierender Materialien und die Pflanzung von Gehölzen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Leitungsträger zulässig.
- Über die Ausführung jeder Baumaßnahme sind die zuständigen Leitungsträger spätestens 15 Werktage vor Beginn schriftlich (per Post, Fax oder per Email) unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren. Baubeginn und auch Bauende sind ebenfalls anzuzeigen.
- Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Einhaltung der vom zuständigen Leitungsträger beauftragten Sicherungsmaßnahmen bzw. nur bei Anwesenheit eines Beauftragten des zuständigen Leitungsträgers begonnen oder durchgeführt werden.
- Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.
- Alle Auflagen der zuständigen Leitungsträger, die zur Sicherung ihrer Anlagen dem Ausführenden gemacht haben, müssen eingehalten werden.

6.12. 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 „Nordhäuser Straße“ (B81) statt.

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

Erdaushub / Bauschutt

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

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

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

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



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

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

7. INHALT DER PLANUNG

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

Zeichnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des BPlanes „Gewerbegebiet am Sellegraben“ werden den Planungszielen entsprechend und i.S.d. Immissionsschutzes für schutzbedürftige Wohnnutzungen in der Umgebung ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) belegt den überwiegenden Bereich des Flurstückes 695/210, auf dem sich das ehemalige und heute leerstehende Einzelhandelsgebäude befindet. Hier sollen als Immissionsminderungsmaßnahme solche gewerbliche Nutzungen unzulässig sein, die vom immissionsschutzrechtlichen Störgrad her auch in einem in einem Mischgebiet (MI) unzulässig wären.

Durch diese Festsetzung wird das Plangebiet immissionsschutzrechtlich so abgeschichtet, dass die uneingeschränkte Gewerbenutzung erst in einem Abstand von von über 150 m zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen zulässig ist.

Damit 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 (siehe auch Pkt. 6.8 - Immissionsschutz).

Textliche Festsetzungen

Gewerbegebiet ohne Einschränkungen (GE)

Das im Plangebiet festgesetzte und uneingeschränkte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Es werden alle regelhaft zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO ermöglicht, um im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine robuste gewerbliche Nutzungsstruktur zu erreichen und ggf. auf künftige Bedürfnisse reagieren zu können. Zulässig sind somit:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.



Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, da diese nicht den Planungszielen der Stadt Oberharz am Brocken entsprechen und um Nutzungskonflikte zu minimieren. Folgende Nutzungen sind demgemäß nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das im Plangebiet festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GE) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es belegt wie vorstehend erwähnt den überwiegenden Teil des Flurstückes 695/210 in der Flur 2 der Gemarkung Hasselfelde. Dort befinden sich das leerstehende Gebäude eines ehemaligen Einkaufsmarktes und zugehörige Nebenanlagen (überwiegend Stellflächen). Die Abgrenzung folgt den Flurstücksgrenzen bzw. den Verkehrsflächen der Zufahrt.

Das GEe wird als Minderungsmaßnahme i.S.d. Wahrung der Schutzansprüche von Wohnnutzungen in der Umgebung - insbesondere für die Bebauung an der Straße „Sellegraben“ - festgesetzt, dass solche Nutzungen, Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind, die nach ihrem immissionsschutzrechtlichen Störgrad im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO unzulässig sind. Damit können hier nur gewerbliche Nutzungen entstehen, die die Schutzansprüche der bestehenden Wohnnutzungen in der Umgebung nicht beeinträchtigen.

Auch im festgesetzten GEe werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu minimieren und weil diese auch hier nicht den Planungszielen der Stadt Oberharz am Brocken entsprechen.

Folgende Nutzungen sind daher nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist mindestens Scherrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dies dient dem Erhalt von Bodenfunktionen und wird den Baugebieten zugeordnet festgesetzt.

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

Grundflächenzahl

Als grundlegendes Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird - dem Planungsziel der Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Nutzung entsprechend - eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen erreicht. Die so erreichbare bauliche Dichte wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Geschossigkeit

Die festgesetzte Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen orientiert sich an den in der Umgebung bereits vorhandenen Baustrukturen (z.B. Gebäude des östlich angrenzenden Bauhofs) und soll i.S.d. Einfügens in die Umgebung nicht überschritten werden.

Bauhöhen

Um im Sinn des Einfügens in die unmittelbare Umgebung eine unmaßstäbliche Höhenent-



wicklung der Bebauung zu vermeiden, werden maximale Höhen für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt.

Es wird 8 m als maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen festgelegt. Die Höhe orientiert sich an den im Plangebiet und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen vorhandenen maximalen Gebäudehöhen. Weiter werden mit dieser Festlegung typische Gewerbebauten, insbesondere Hallen o.ä., grundsätzlich ermöglicht.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Damit werden die notwendigen technischen Aufbauten / Anlagen ermöglicht, ohne stadträumlich negativ in Erscheinung zu treten.

Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhe

Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion. Dieser Punkt kann z.B. auch die Oberkante eines Trägers sein, der aus statisch konstruktiven Gründen über das Gebäude hinausragt.

Das Plangebiet liegt zwischen 463 und 474 m ü. NHN. Die Höhe des bestehenden Geländes gibt die relevanten Bezugspunkte vor. Daher werden die geländespezifischen Höhen über Normalhöhennull (ü. NHN) im Geltungsbereich gekennzeichnet. Dazwischen liegende Höhen sind zu interpolieren. Die unteren Bezugspunkte orientieren sich somit am vorhandenen Gelände und ordnen es den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu. Der Nachweis der Bauhöhen ist mit den konkreten Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsverfahren vorzulegen.

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

Bauweise

Planungsziel ist es, ein wirtschaftlich funktionierendes, städtebaulich nachhaltiges und möglichst flexibel nutzbares Gewerbegebiet mit entsprechenden Bauten und Anlagen zu sichern und zu entwickeln. Für gewerbliche Bebauung ist regelmäßig mit Gebäudelängen von über 50 m zu rechnen. Auf dem benachbarten Bauhof ist ein solches Gebäude bereits vorhanden. Im Sinne der Planungsziele soll dies auch im Plangebiet möglich sein.

Daher wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind somit im Plangebiet regelhaft zulässig sind.

Baugrenzen

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

Gem. der konzeptionellen Vorgabe des Flächennutzungsplanes zur Ausbildung einer Ortsrandeingrünung als Übergang zur Landschaft wird das festgesetzte Gewerbegebiet im Norden, Westen und Süden von Grünstreifen umgeben. Hier sollen angrenzend an die Bauflächen Gehölzpflanzungen erfolgen.

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 1 m zu den angrenzenden Grünflächen. So wird eine wechselseitige Beeinträchtigung von Neubebauung im Gewerbegebiet und dem Wurzelwerk von Gehölzen vermieden.

Im Westen des Plangebietes nimmt die Baugrenze die Flucht der gut ausgebauten, südlichen Zufahrt von der „Nordhäuser Straße“ auf. Damit wird die hier bereits vorhandene gebietsinterne Erschließungsstraße gesichert.

Im Süden folgt die Baugrenze der Grenze der nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone von 20 Meter zum befestigten Fahrbahnrand gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).



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

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

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

Im Süden des Plangebietes wird die gut ausgebaute Zufahrt von der „Nordhäuser Straße“ (B81) als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

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

Zur Entwicklung einer Randeingrünung als Übergang zur Landschaft werden am Rande des Plangebietes im Norden, Westen und Süden Grünstreifen als private Grünflächen festgesetzt. Zudem dienen diese Grünflächen zur Aufnahme der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Weiterhin wird der westlich des leerstehenden ehemaligen Einkaufsmarktes vorhandene Grünstreifen mit Gehölzbestand durch Festsetzung als Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

7.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Innerhalb der vorstehend beschriebenen Grünflächen werden überlagernd Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Maßnahme M1 - Randeingrünung

Es soll hier den Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend zur offenen Landschaft hin ein Gehölzstreifen i.S.e. Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Die Maßnahme dient auch dem notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich.

Es wird entsprechend der im Umweltbericht entwickelten Maßnahmenvorgaben eine Strauchhecke in 3 m Breite aus heimischen Gehölzen (einreihig, Pflanzabstand 1,5 m) festgesetzt. Auf den nicht bepflanzten Bereichen der Randeingrünung ist zwischen den Sträuchern artenreiches Grünland durch Selbstbegrünung aus dem im Boden vorhandenen Samenvorrat zu entwickeln.

Maßnahme M2 - Offenland als Extensivgrünland

Der Randeingrünung westlich vorgelagert wird festgesetzt, in einem 32 m breiten Grünstreifen Offenland als Extensivgrünland zu entwickeln. Damit wird ein gestaffelter Übergang des eingegrüntes Siedlungsrandes zur Landschaft etabliert.

Darüber hinaus dient die Maßnahme ebenfalls dem Ausgleich der Eingriffe infolge der Planung und als artenschutzfachliche Kompensation des Verlustes von Feldlerchen-Habitaten.

Maßnahme M3 - Erhalt und Ergänzung Baumreihe

Westlich des leerstehenden Einkaufsmarktes hat sich auf ca. 7 m Breite ein Grünstreifen mit einer Baumreihe einigen Bäumen entwickelt. Dieser wird planungsrechtlich gesichert und soll durch ergänzende Lückenpflanzung von heimischen Baumarten ergänzt werden.

Die hier stockenden Gehölze sind zu integrieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Gehölzstreifen ist einreihig zu erhalten, Lückenpflanzungen haben untereinander einen Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Die Flächen zwischen den Gehölzen sind als artenreiches Grünland durch Selbstbegrünung aus dem im Boden vorhandenen Samenvorrat zu entwickeln.



Erhaltung Einzelbaum

Es wurde im Plangebiet ein Baum im nordöstlichen Bereich nahe der Grenze zum Bauhof als erhaltenswert eingestuft. Entsprechend wurde er zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt.

Weitere Festsetzungen

Den Maßnahmen M1 bis M3 zugeordnet wurden Festsetzungen zu den bei den Pflanzungen zu verwendenden Gehölzarten (Artenlisten), zur Verwendung gebietsheimischen Pflanzgutes, zu Pflanzqualitäten, zur zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen, zur notwendigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, zur Unzulässigkeit von Düngemitteln und Pestiziden sowie zu Schutzmaßnahmen für die Pflanzungen getroffen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird der Eingriff vollständig kompensiert. Detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Maßnahmen sowie zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen (z.B. Kap. 8 - Bilanzierung und Kompensation unvermeidlicher erheblicher Umweltwirkungen). Dieser ist den Unterlagen als separates Dokument beigelegt.

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

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wurden in der Untersuchung zum Artenschutz hergeleitet. Sie werden festgesetzt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Die Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V_{ASB 1} – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zulässig, also zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

Alle sonstigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Errichtung von Baustraße und Lagerflächen, Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten etc.) sind nur außerhalb der Hauptbrutzeit der im Gebiet zu erwartenden Vogelarten vom 15. Juli bis zum 15. März zulässig.

Begründete Ausnahmen zu den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

V_{ASB 2} – Vermeidung von baubedingten Risiken

Fallenwirkungen durch Baugruben sind zu vermeiden (z.B. Abdeckung, geeignete Einfriedung).

Durch das bedarfsweise Einsetzen einer Umweltbaubegleitung nach Baufortschritt ist ein artenschutzkonformer Bauablauf zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen Feldlerche

Zum Ausgleich für den Verlust von Feldlerchen-Brutrevieren wurde die vorstehend beschriebene Maßnahme M2 - Offenland als Extensivgrünland – festgesetzt.

Sie sichert die kontinuierliche ökologische Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient ebenfalls dem naturschutzfachlichen Ausgleich.

Für Details sei auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, insbesondere in den Kapiteln 5 – Artenschutz und 8 - Bilanzierung und Kompensation unvermeidlicher erheblicher Umweltwirkungen.

Durch Umsetzung der Maßnahmen ist das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten und der Verlust an Feldlerchenrevieren wird vollständig kompensiert.



8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Die Abgrenzung des LSG „Harz und Harzvorländer“, welche südlich, westlich und nördlich des Plangebietes (wenn auch außerhalb) verläuft, wird i.S.d. umfassenden Information von Bürgern, Behörden und Investoren nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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

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

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

Zusätzlich muss mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

- Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile (gem. § 154 Nr. 3 StrlSchV),
- Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen (gem. § 154 Nr. 5 StrlSchV).

Die Vorgaben werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8.1.3. Anbaubeschränkungen an der „Nordhäuser Straße“ / B81 gem. § 9 FStrG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Entlang der „Nordhäuser Straße“ / B 81 im Süden des Plangebietes bestehen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Anbaubeschränkungen:

Anbauverbotszone

Längs der Bundesstraße dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

40 m - Bereich

In einem Bereich von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen oder
- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Vorgaben werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.



9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Zusammenstellung Flächen Planung

<u>Gewerbegebiet (GE)</u>		ca. 44.034 m ²	=	77%
davon				
uneingeschränktes GE:	39.167 m ²			
eingeschränktes GEe:	4.867 m ²			
<hr/>				
Straßenverkehrsflächen		ca. 660 m ²	=	1%
<hr/>				
<u>Grünflächen</u>		ca. 12.409 m ²	=	22%
davon				
M1 - Offenland als Extensivgrünland:	10.136 m ²			
M2 - Randeingrünung:	1.763 m ²			
M3 - Erhalt und Ergänzung Baumreihe:	464 m ²			
Erhalt Einzelbaum	46 m ²			
<hr/>				
Plangebiet insgesamt:		ca. 57.103 m²	=	100%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
Juni 2026