



Stadt Oberharz am Brocken

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Selkegraben“ Ortsteil Hasselfelde

Vorentwurf, Stand: November 2025

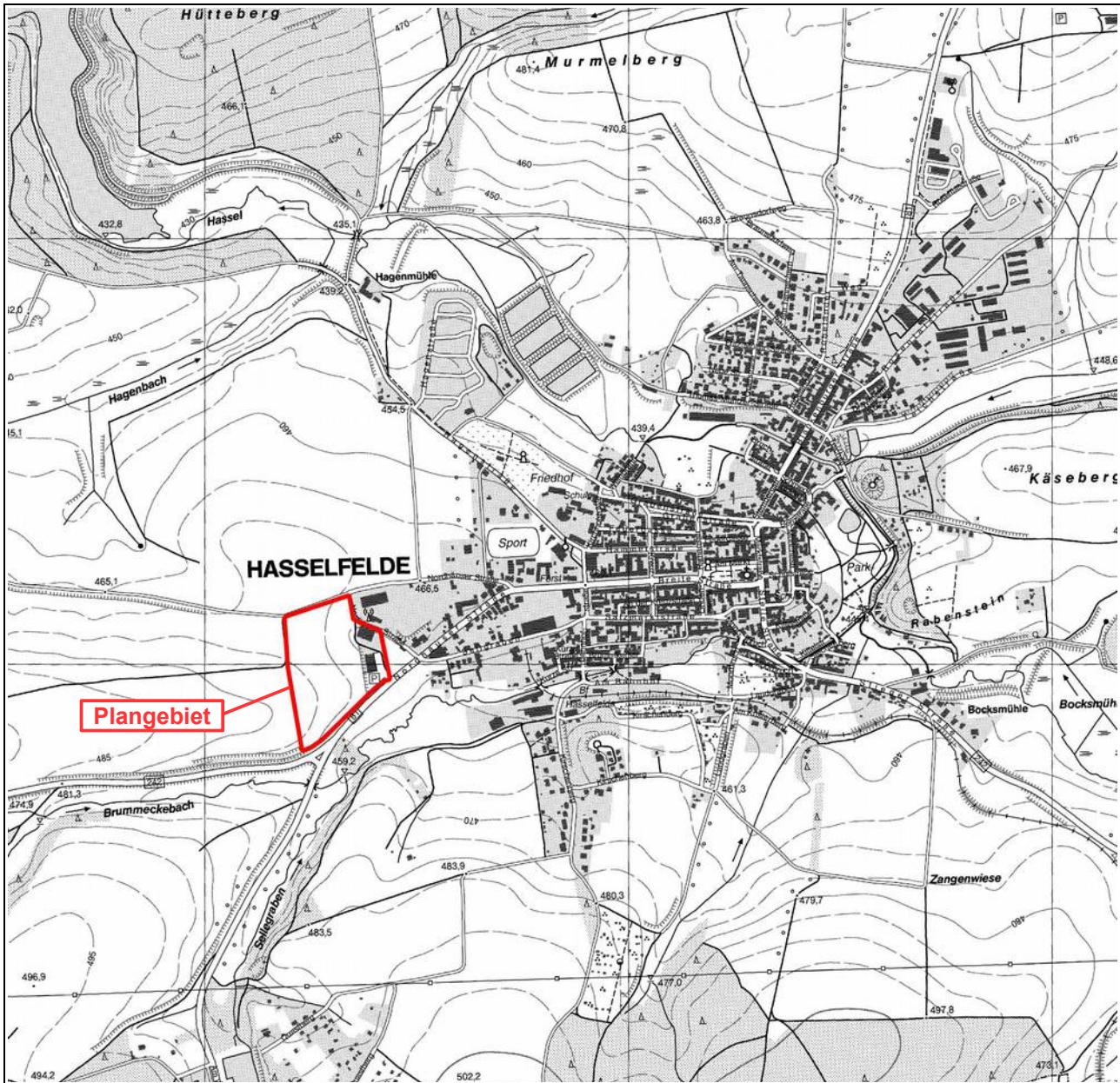


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 10/2025] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

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 Selkegraben“
Ortsteil Hasselfelde
Vorentwurf, Stand: November 2025**

Herausgeber: Stadt Oberharz am Brocken
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe, Stadt Osterwieck OT Hessen
Stand: Vorentwurf

Stadt Oberharz am Brocken OT Hasselfelde im November 2025





Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	7
3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES.....	8
3.1. Lage und Funktion im Raum.....	8
3.2. Stadt Hasselfelde.....	10
3.3. Geltungsbereich.....	11
4. STANDORTALTERNATIVEN.....	12
5. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE UND VORGABEN.....	12
5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010).....	12
5.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).....	14
5.3. Flächennutzungsplan.....	16
5.4. Schutzgebiete.....	16
6. EINZELFACHLICHE BELANGE.....	17
6.1. Natur und Landschaft.....	17
6.2. Umweltbericht.....	18
6.2.1. Artenschutz.....	18
6.3. Kulturdenkmale.....	18
6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	18
6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	18
6.4. Altlasten.....	18
6.5. Katastrophenschutz.....	19
6.6. Brandschutz.....	19
6.7. Immissionsschutz.....	20
6.8. Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	22
6.9. ÖPNV.....	22
6.10. Trinkwasserversorgung, Elektroenergie und Telekommunikation.....	23
6.11. Schmutzwasserentsorgung.....	23
6.12. Niederschlagswasser.....	23
6.13. Löschwasser.....	23
6.14. Abfallentsorgung.....	24
7. INHALT DER PLANUNG.....	25
7.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO.....	25
7.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO.....	25
7.3. Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO.....	26
7.4. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO.....	26
7.5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB.....	27
7.6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	27
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.....	27
7.8. Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Abs. 1 BNatSchG.....	27
7.9. Nachrichtliche Übernahmen.....	27
7.9.1. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB.....	27
7.9.2. Lage im Radonvorsorgegebiet gem. § 123 StrlSchG Abs. 1 und § 154 StrlSchV i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB.....	27
7.9.3. Anbaubeschränkungen an der „Nordhäuser Straße“ / B81 gem. § 9 FStrG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB).....	28
8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	28





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geänd. durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zul. geänd. durch Gesetz vom 26.06.2025 (GVBl. LSA S. 410),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zul. geänd. durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das 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 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 Selkegraben“ aufgestellt.



3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

3.1. Lage und Funktion im Raum

Lagebedingungen Stadt Oberharz am Brocken

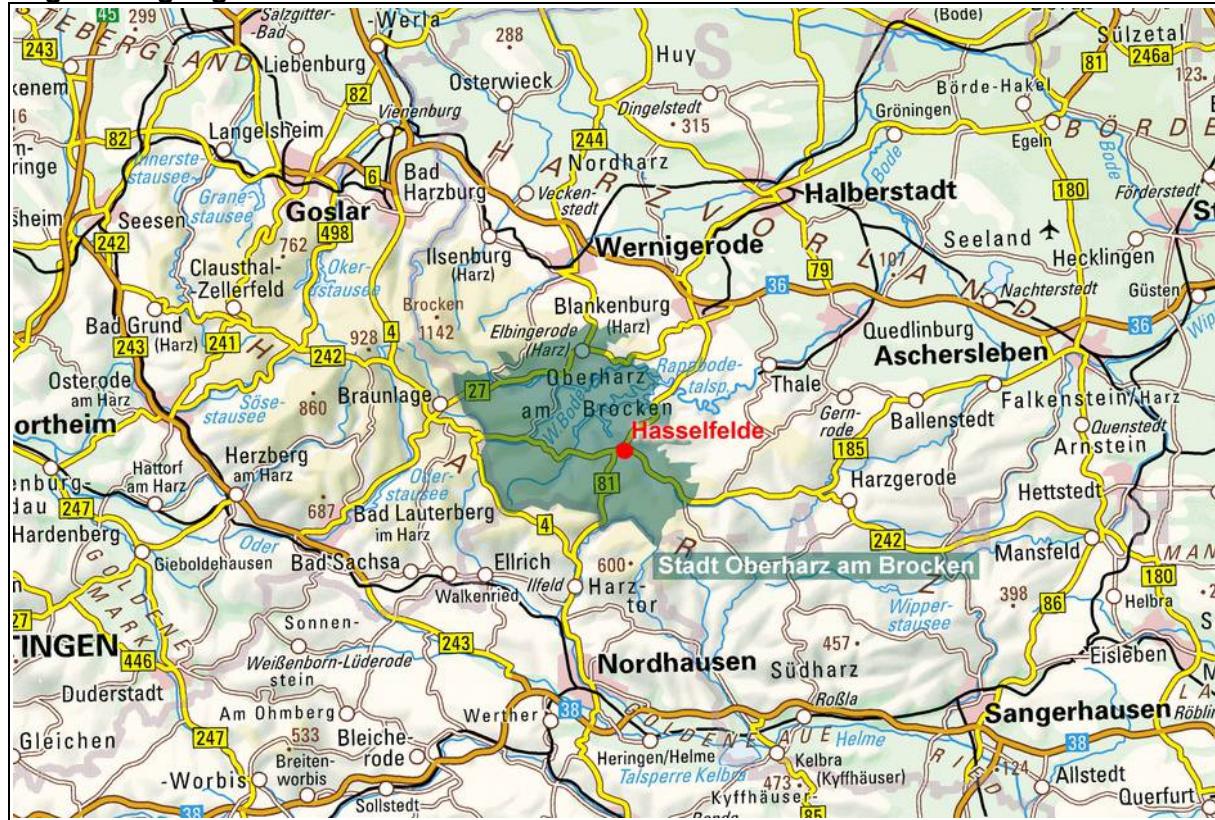


Abb. 2: [DÜK 250 / 10/2025] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

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

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

Nachbargemeinden der Stadt Oberharz am Brocken sind:

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

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

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Land Sachsen-Anhalt



Naturräumliche Grundlagen

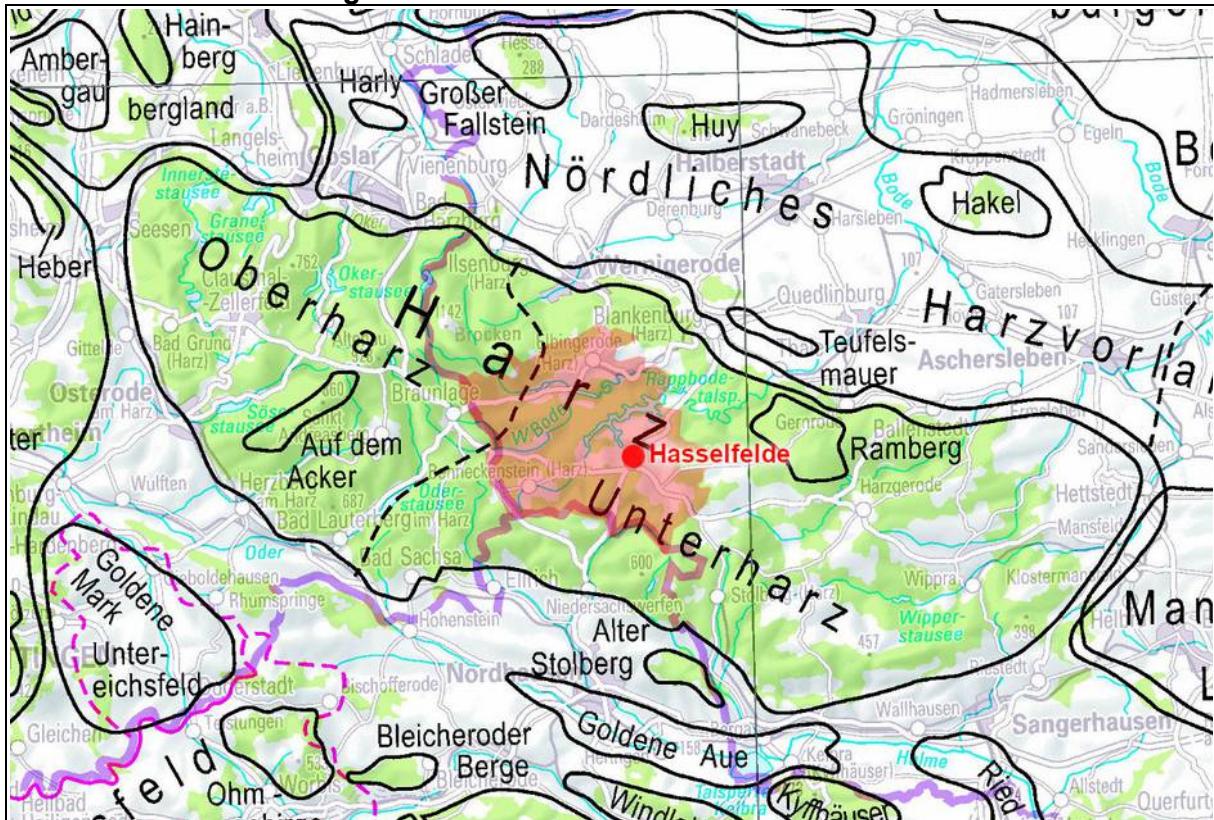


Abb. 3: Topograf. Karte 1:100.000 Landschaften – Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

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

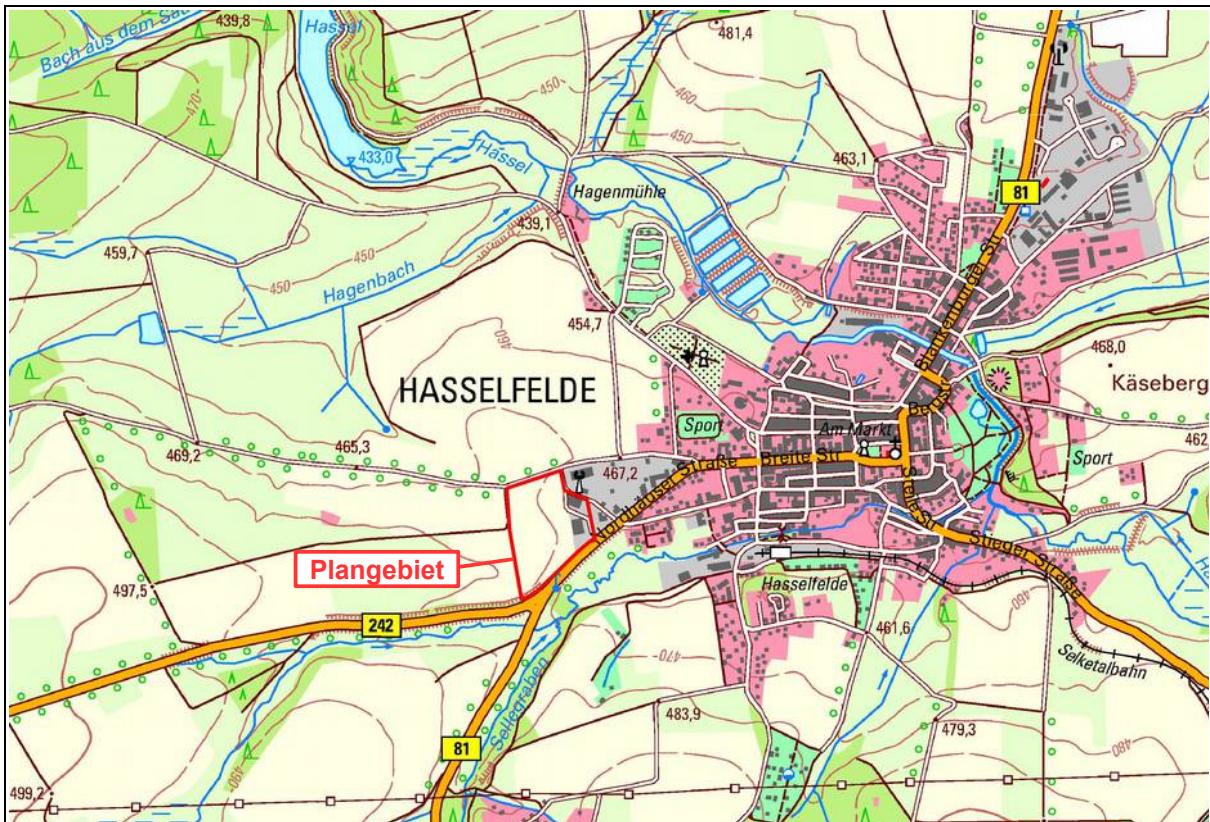


Abb. 4: Karte: [TK10/11/2025] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

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 Selkegraben 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] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.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 „Selkegrabens“.

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 469 und 475 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 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 Gewerbegebäude 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 Ziels 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 gleichen Aufwand möglich. Sollte die Planung nicht umgesetzt werden können, ist mit weiterem Leerstand im Plangebiet zu rechnen. Bereits im FNP dargestellte gewerbliche Entwicklungspotenziale blieben ungenutzt.

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

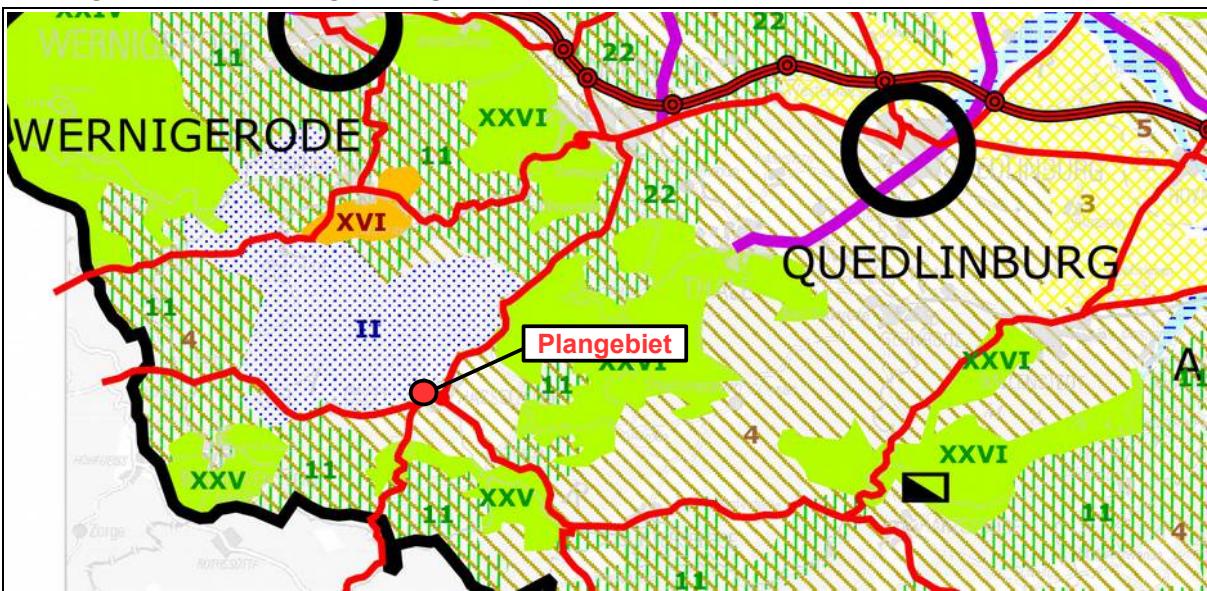


Abb. 6: Auszug zeichnerische Darstellung LEP2010



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:

- die gem. Pkt. 3 zum Ziel Z 15 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 als 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 (REPHarz) 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

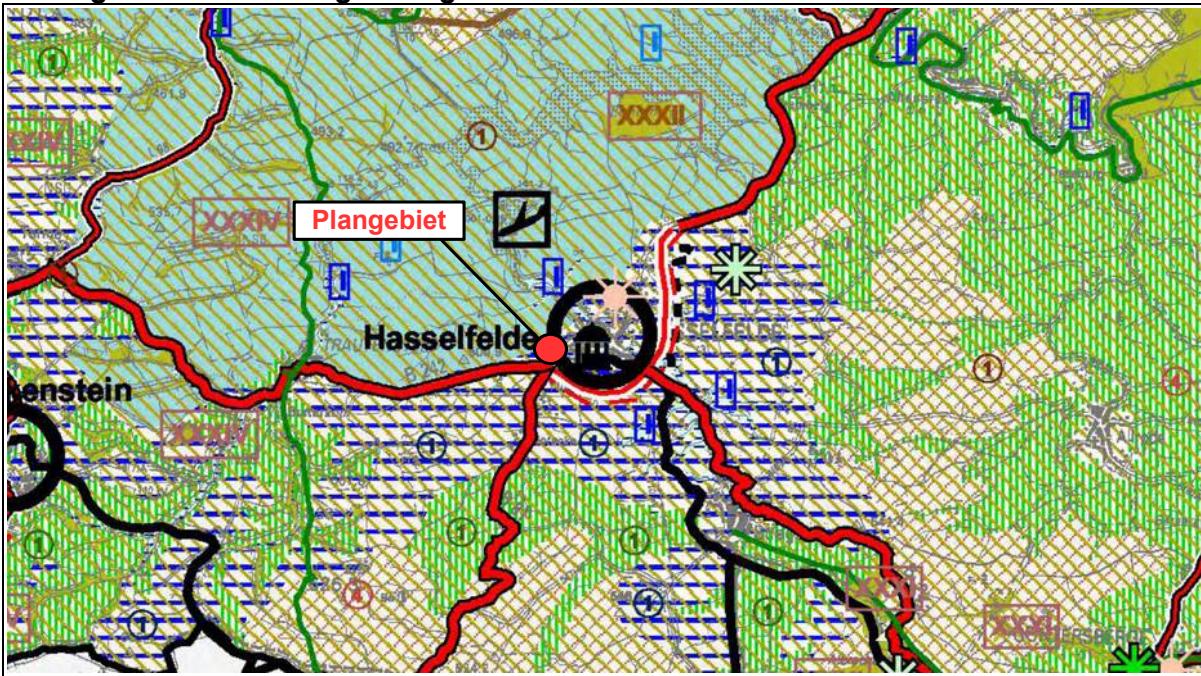


Abb. 7: Quelle: Zeichnerische Darstellung REPHarz

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 besonderes Gewicht beizumessen.

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

Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung Nr. 1 - Rappbodetalperre (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 „Rappbodetalperre“.

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

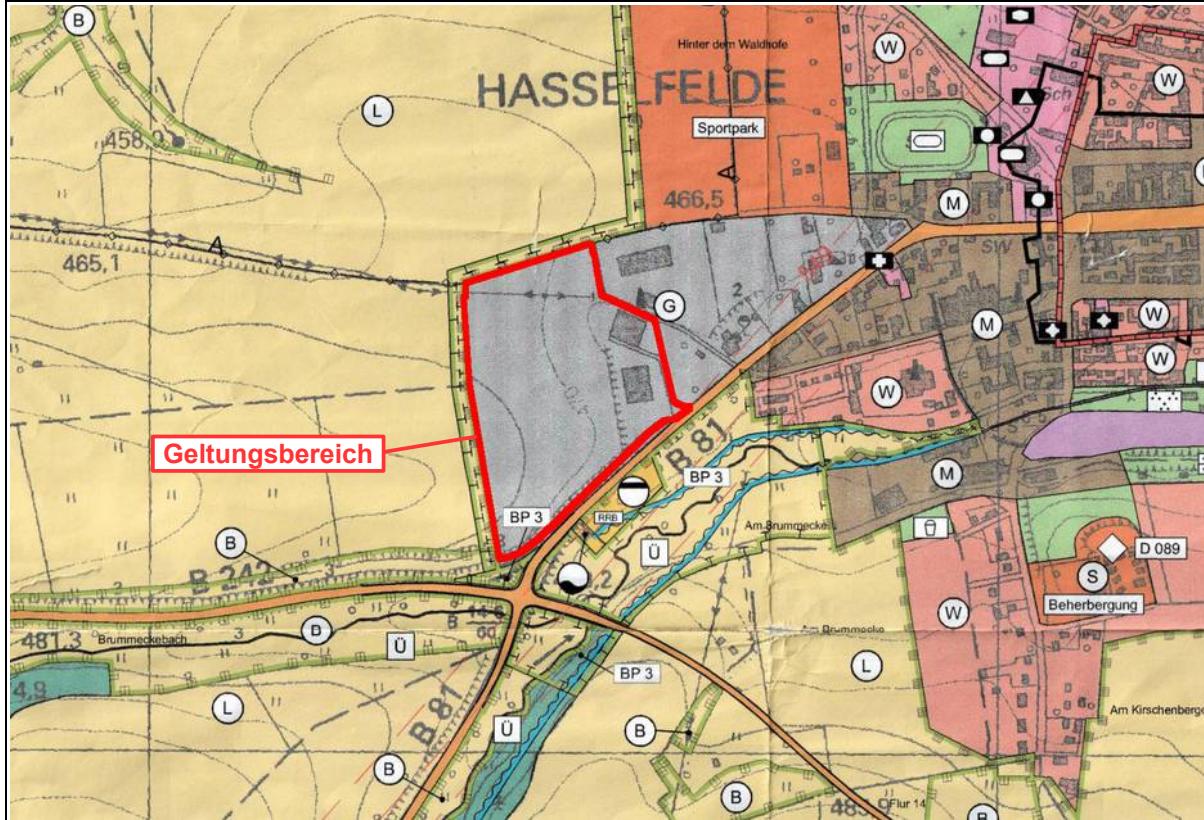


Abb. 8: Auszug wirksamer FNP Stadt Hasselfelde

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) „Rappbodetalsperre“. 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 Gewerbegebäuden 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 Planungsgebiet kann problemlos an die öffentlichen Entsorgungsnetze 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 Gesetz 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 Anfälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

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

6.2. Umweltbericht

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

Der Umweltbericht wird im folgenden Planungsschritt zum Entwurf erarbeitet. Aus dem Umweltbericht abgeleitete zeichnerische und textliche Festsetzungen fließen zum Entwurf in die Planung ein und sichern so die entsprechenden Belange planungsrechtlich ab.

6.2.1. Artenschutz

Zum Entwurf werden die Ergebnisse der notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen in einem Artenschutzfachbeitrag (AFB) zusammen mit dem Umweltbericht vorgelegt. Aus dem Fachbeitrag zum Artenschutz werden ggf. notwendige artenschutzrechtliche Festsetzungen abgeleitet.

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

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

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

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

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

6.4. Altlasten

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



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

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

6.5. Katastrophenschutz

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

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

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

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

6.6. 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 Verkehrswwege 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 m x 7 m haben.

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

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



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

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

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.

6.7. Immissionsschutz

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

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am 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.

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

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 Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist in Sachsen-Anhalt die Geruchsimmissions-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 anzusehen.

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

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

Wohnnutzungen

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

Südlich der „Nordhäuser Straße“ befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen an der dortigen Straße „Sellgraben“ in rd. 100 m Entfernung. Auch hier sind wesentliche Beeinträchtigungen aufgrund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung der dazwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten. Zudem ist dort die gewerbliche Vorprägung der unmittelbaren Umgebung (gegenüber: Autohaus mit Werkstatt) zu berücksichtigen.

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/m^3) überschritten wird. In Radon-Vorsorgegebieten gelten zusätzliche Pflichten an Arbeitsplätzen und beim Neubau⁶.

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

6.8. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

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

Das Plangebiet wird 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.

6.9. ÖPNV

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

Das Plangebiet ist mittels der Haltestelle 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)¹ bzw. 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener)² kann die Haltestelle Busbahnhof Hasselfelde vom Plangebietes in ca. 12 min bzw. ca. 7 min

⁶Webseite 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



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.

6.10. Trinkwasserversorgung, Elektroenergie und Telekommunikation

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

6.11. Schmutzwasserentsorgung

Die bestehenden Gewerbegebäute im Plangebiet sind bereits an die zentralen Entsorgungsnetze für Schmutzwasser angeschlossen. Aller Voraussicht nach sind diese grundsätzlich auch für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung ausreichend dimensioniert.

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

6.12. Niederschlagswasser

Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbegebäute sind an das zentrale Niederschlagswasserentsorgungsnetz angeschlossen. Es wird angestrebt, auch für künftige gewerbliche Nutzungen das Niederschlagswasser zentral zu entsorgen und an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

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

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

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

6.13. Löschwasser

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

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

Es wird von einem Bedarf von 96 m³/h über 2 Stunden ausgegangen. Die notwendige Löschwassermenge wird zentral über umliegende Hydranten sichergestellt.

Der Nachweis der Löschwasserversorgung unter Angabe der Löschwasserentnahmestellen erfolgt zum Entwurf.



6.14. Abfallentsorgung

Hausmüll

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

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der öffentlichen „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 (Baugruben-aushub) sind soweit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ in der Fassung vom 05.11.2004 einer ordnungsgemäß und schadlosen Verwertung zuzuführen. Die LAGA-Mitteilung M 20 ist auch für die Verwendung von Bodenmaterial aus anderen Baustellen anzuwenden.

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

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



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 Selkegraben“ wird den Planungszielen entsprechend ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Textliche Festsetzungen

Das im Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet 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.

Nachstehende Nutzungen sind somit zulässig:

- 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.

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 Höhenentwicklung 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 Gewerbegebäuden, 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 städträumlich negativ in Erscheinung zu treten.

Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhe

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 469 und 475 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. Genehmigungsfreistellungsverfahrens 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 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 Gehölzpflanzungen erfolgen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 1 m zu 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. 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 ausgebauten Zufahrten 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 und zur Bahnstrecke werden am Rande des Plangebietes im Norden, Westen und Süden Grünstreifen als private Grünflächen festgesetzt.

Zudem dienen die Grünflächen zur Aufnahme eines Teiles der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

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

Maßnahme M1 - Entwicklung einer Randeingrünung

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

Ein Teil der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll hier umgesetzt werden. Es soll den Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend zur offenen Landschaft hin ein Gehölzstreifen i.S.e. Ortsrandeingrünung entwickelt werden.

Detaillierte Festsetzungen hierzu werden auf Basis des Umweltberichtes zum Entwurf erarbeitet.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Abhängig von dem im Umweltbericht zu ermittelnden Umfang der Ausgleichsmaßnahmen kann es notwendig werden, Biotopwertverluste auf einer externen Ausgleichsfläche zu kompensieren.

Umfang, Lage und genaue Ausgestaltung der Maßnahme werden abhängig von der Notwendigkeit zum Entwurf erarbeitet.

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

Abhängig vom Ergebnis des Artenschutzberichtes, welcher zum Entwurf vorliegen wird, werden Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen.

7.9. Nachrichtliche Übernahmen

7.9.1. 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.

7.9.2. Lage im Radonvorsorgegebiet gem. § 123 StrISchG Abs. 1 und § 154 StrISchV i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

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

Die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz müssen eingehalten werden (§ 123 StrISchG 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.

7.9.3. 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.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Zusammenstellung Flächen Planung

Gewerbegebiet (GE)	ca.	53.173 m ²	=	93%
Straßenverkehrsfläche	ca.	660 m ²	=	1%
Grünfläche	ca.	3.270 m ²	=	6%
Plangebiet insgesamt:	ca.	57.103 m²	=	100%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
November 2025