



Stadt Oberharz am Brocken

Ortsteil Elend

vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Braunlager Straße“

Entwurf Begründung, Stand: Oktober 2023

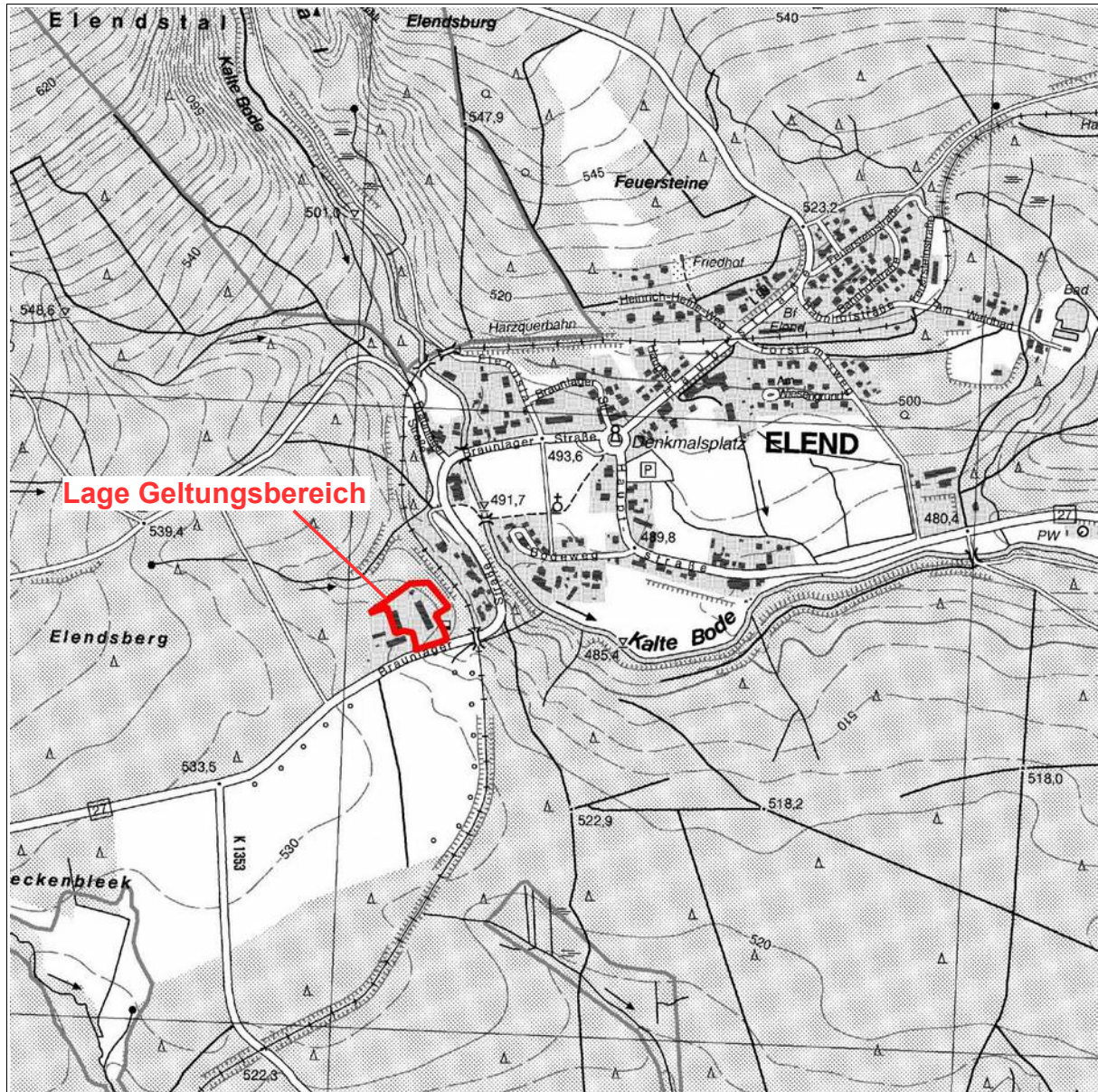


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 01/2023 © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

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, Ortsteil Elend
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Braunlager Straße“
Entwurf Begründung**

Herausgeber: Stadt Oberharz am Brocken

Aufgestellt: AG gebautes Erbe, Stadt Osterwieck OT Hessen

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Stadt Oberharz am Brocken im Oktober 2023



Inhaltsverzeichnis

1.GRUNDLAGEN.....	8
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	8
3.LAGEBEDINGUNGEN.....	9
3.1.Stadt Oberharz am Brocken.....	9
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	10
3.3.Ortslage Elend.....	11
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....	12
4.STANDORTALTERNATIVEN.....	13
5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN.....	13
5.1.Landes- und regionalplanerische vorgaben	13
5.1.1.Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010).....	14
5.1.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	16
5.2.Flächennutzungsplan.....	18
5.3.Schutzgebiete.....	20
6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....	20
6.1.Natur- und Landschaft.....	20
6.2.Umweltbericht.....	22
6.3.Artenschutz.....	22
6.4.Kulturdenkmale.....	23
6.4.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	23
6.4.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	23
6.5.Altlasten.....	23
6.6.Kampfmittel.....	24
6.7.Immissionsschutz.....	24
6.8.Vorbeugender Brandschutz.....	26
6.9.Löschwasserversorgung.....	27
6.10.Verkehrerschließung.....	27
6.11.Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung.....	28
6.12.Gasversorgung.....	30
6.13.Versorgung mit Elektroenergie.....	31
6.14.Versorgung Telekommunikation.....	31
6.15.Niederschlagswasser.....	32
6.16.Abfallentsorgung.....	32
7.INHALT DER SATZUNG.....	33
7.1.Vorhaben und Erschließung (§ 9 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).....	33
7.2.Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO).....	34
7.3.Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	35
7.4.Flächen für den Wald.....	35
7.5.Zufahrt und Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	35
7.6.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO).....	36
7.7.Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG).....	36
7.8.Nachrichtliche Übernahmen.....	37
7.8.1.Lage im Radonvorsorgegebiet (gem. § 123 StrlSchG Abs. 1 und § 154 StrlSchV).....	37
7.8.2.Wasserschutzgebiet.....	37
7.8.3.Leitungsverläufe im Plangebiet.....	37
7.8.4.Anbauverbotszone an der Huylandstraße (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrG LSA).....	38
8.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	38





1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), **die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,**
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209).**

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vbBPlan) ist die Absicht der Stadt Oberharz am Brocken, im Ortsteil Elend einen bereits bebauten, jedoch derzeit überwiegend brach liegenden Standort nördlich der „Braunlager Straße“ im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wieder nutzbar zu machen.

Der Standort liegt am westlichen Rand der Ortslage von Elend. In der näheren Umgebung sind Wohnbebauung, das Gelände eines gesamtstädtisch bedeutsamen Trinkwasserbehälters, Wald, die Bundesstraße 27 („Braunlager Straße“) sowie Grünland (Viehweide / Festivalgelände) vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist mit einem leerstehenden 2-geschossigen Gebäude, einer so genannten Köhlerhütte (Schutzhütte / Unterstand) und Garagen bebaut sowie überwiegend befestigt.

Für das Areal liegt der Stadt Oberharz am Brocken die Anfrage des Eigentümers zur Entwicklung/Weiterbetrieb von Garagennutzungen, einer Kfz-Werkstatt für den eigenen Betrieb und als Stellplatz für Wohnmobile vor. Das Plangebiet grenzt an die Ortslage an.

Die Stadt Oberharz am Brocken bestrebt, den Erhalt und die Entwicklung ortsansässiger Betriebe zu fördern und dadurch Arbeitsplätze im Stadtgebiet zu sichern. Ebenso verfolgt die Stadt Oberharz die Förderung des Tourismus im Harz.

Planungsziel der Stadt Oberharz am Brocken ist es ebenso, bauliche Nutzungen bevorzugt in Bereichen zu entwickeln, die schon entsprechend vorgeprägt sind, in räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Ortslagen stehen und bereits erschlossen sind. Es wird so der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt, die Entwicklung der Siedlungsfläche konzentriert und die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt.

Das Vorhaben würde ein teilweise brachliegendes Gelände wieder voll nutzbar machen, einen städtebaulichen Missstand beseitigen und einem ortsansässigen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Der Stellplatz für Wohnmobile würde zudem das touristische Angebot der Stadt Oberharz am Brocken sinnvoll ergänzen.

Dieser Bebauungsplan soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die genannten Nutzungen und die zugehörigen Nebenanlagen schaffen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig, da sich der Standort im planerischen Außenbereich befindet.



3. LAGEBEDINGUNGEN

3.1. Stadt Oberharz am Brocken

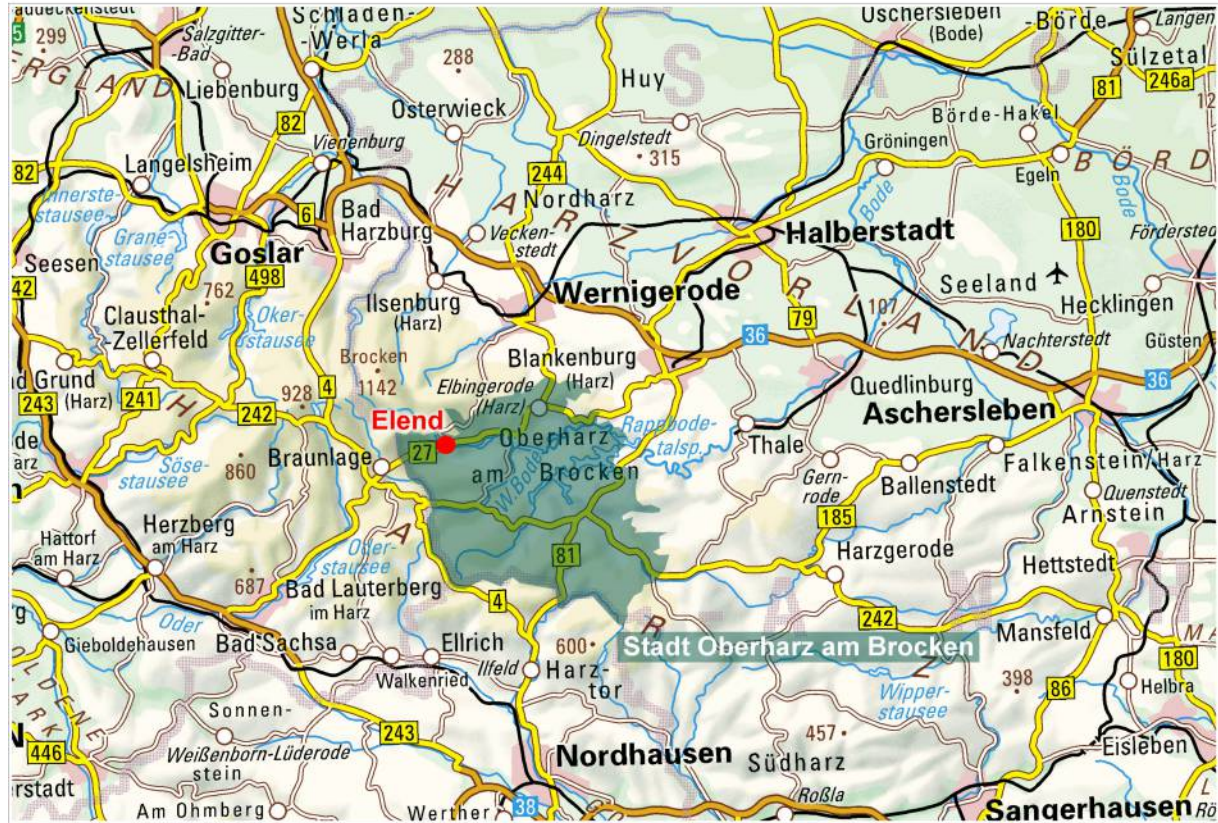


Abb. 2: Quelle: [DÜK 250 / 09/2022] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Die Stadt Oberharz am Brocken liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 10.297 Einwohner (Stand 22.11.2022)¹. Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 92 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 37 km Entfernung.

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

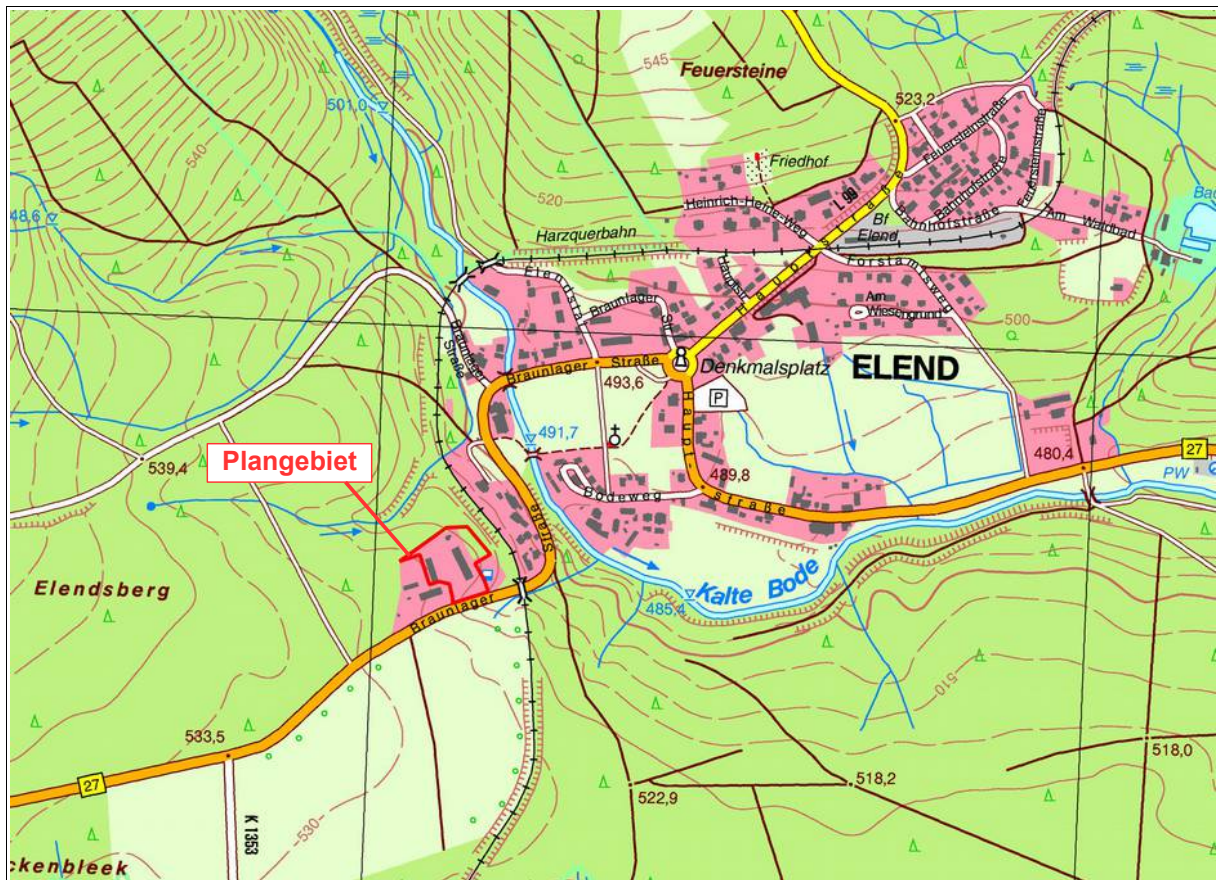
Nachbargemeinden der Stadt Oberharz am Brocken sind:

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

¹ Quelle: Stadt Oberharz am Brocken, 03.01.2022



3.3. Ortslage Elend



Quelle: [DTK25/01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Elend befindet sich südlich vom Hohnekamm mit dem Erdbeerkopf, südöstlich des Barenbergs und nordnordwestlich vom Rauhen Jakob auf etwa 480 bis 530 m ü. NHN im Tal des Fließgewässers „Kalte Bode“, das nördlich des Dorfs Elendstal genannt wird³.

Über die Bundesstraße B 27 ist Elend sehr gut in das bundesweite Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Nachbarorte sind Schierke im Norden (ca. 4 km), Königshütte im Osten (ca. 6 km), Sorge im Süden (ca. 8 km) und Braunlage im Westen (ca. 7 km).

Das Harzdorf besticht durch seine unberührte Natur, die ruhige Lage fernab vom Lärm großer Städte und der Nähe zum Brocken. Als Haltepunkt der historischen Dampflokomotiven der Harzer Schmalspurbahnen auf ihrem Weg zum Brocken bietet Elend seinen Besuchern eine besondere Attraktion. Ebenso sehenswert ist als Wahrzeichen der Stadt - die kleinste Holzkirche Deutschlands⁴.

Der Ortsteil Elend hat ca. 335 Einwohner⁵. Die Ortslage ist umgeben von waldbestandenen Hängen. Am westlichen Ortsausgang, im Norden und entlang der Kalten Bode finden sich auch Offenlandflächen.

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage.

³ Quelle: Wikipedia am 03.01.2023, 14:45 Uhr: [https://de.wikipedia.org/wiki/Elend_\(Harz\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Elend_(Harz))

⁴ Quelle: Webseiten Harzer Tourismusverband am 03.01.2023, 14:45 Uhr: <https://www.harzinfo.de/urlaubsorte/elend>

⁵ Quelle: Stadt Oberharz am Brocken, Stand 22.11.2022



3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



Quelle: [DOP / ALK 01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Ortslage. Südlich grenzt die „Braunlager Straße“ an, auf deren Südseite wiederum sich eine teilweise mit Gehölzen bestandene Offenlandfläche anschließt, die als Viehweide und 1x im Jahr als Festivalgelände genutzt wird. Westlich befinden sich Wohnbebauung und Waldflächen. Nördlich grenzen ebenfalls Waldflächen an. Östlich liegen ein gesamtstädtisch bedeutsamer Trinkwasserspeicher und gehölzbestandene Grünflächen. Daran schließen eine Bahntrasse der Harzer Schmalspurbahn und die weitere Ortslage Elends an.

Das Plangebiet ist mit einem leerstehenden und ruinösen, zweigeschossigen Gebäude sowie eingeschossigen, genutzten Garagen bebaut. Im Norden befindet sich eine kegelförmige, ca. 10 m hohe so genannte „Köhlerhütte“ (Schutzhütte / Unterstand). Das Gelände ist überwiegend befestigt und bis auf die gehölzbestandene Grünfläche östlich der Ruine eingezäunt. Es sind Schutt- und Müllablagerungen vorhanden. Im nördlichen Teil werden Ausstattungs- und Dekorationselemente des jährlich in Elend stattfindenden Musikfestivals gelagert.

Der Standort wird von Süden über eine befestigte Zufahrt von der „Braunlager Straße“ aus erschlossen. Der östlich gelegene Trinkwasserspeicher wird ebenfalls von dieser Zufahrt aus über einen befestigten Weg erreicht.

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Elend in der Flur 2. Er umfasst die Flurstücke 36, 38 und 39. Die Größe beträgt ca. 7.082 m² (rd. 0,7 ha).

Das Plangebiet ist im bebauten und eingezäunten Bereich ohne nennenswerte Höhenunterschiede. Dieser Bereich liegt auf ca. 526 m ü. NHN. Östlich des Zaunes fällt das Gelände zur Bahntrasse hin bis zur Plangebietsgrenze auf ca. 518 m ü. NHN ab.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Die grundsätzliche Abwägung von Standortalternativen und damit die Entscheidung zur Entwicklung von Wohnnutzungen an dieser Stelle ist somit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gefallen. Die Planung entspricht daher den Zielen der Stadt Oberharz zur baulichen Entwicklung im Ortsteil Elend.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage. Es ist im überwiegenden Teil bebaut und befestigt. Derzeit werden die Garagenbauten im Osten des Geltungsbereiches als solche genutzt und auf dem Gelände Festivalrequisiten gelagert. Die Zufahrt zum Trinkwasserspeicher führt über das Plangebiet. Der östliche Bereich um das leerstehende ruinöse Gebäude liegt brach und ist teilweise von Schutt- und Müllablagerungen umgeben. Es sind Vandalismusspuren vorhanden.

Die zentralen Erschließungsnetze liegen in der „Braunlager Straße“ bzw. am Trinkwasserspeicher an. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die „Braunlager Straße“.

Derzeit stehen in Elend innerhalb baurechtlich gesicherter Flächen keine alternativen Baugrundstücke, die sich für die geplanten Nutzungen eignen würden, zur Verfügung. Auch innerhalb von Baulücken sind keine ausreichend großen Flächen verfügbar.

Eine zeitnahe und wirtschaftliche Umsetzung des Zieles der Stadt Oberharz am Brocken, in Elend die nachgefragten Bauflächen für eine ortsansässige Kfz-Werkstatt und Stellplätze für Wohnmobile zu entwickeln, wäre an anderer Stelle derzeit nicht möglich. Sollte die Planung nicht umgesetzt werden können, ist mit weiterem Brachliegen und der Ausweitung der bereits vorhandenen Vermüllung und Verwahrlosung zu rechnen. Im Zuge dessen ist auch erwartbar, dass die derzeit noch genutzten Garagen ebenfalls leerstehen und langfristig verfallen werden.

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf dem überwiegend brachliegenden, aber voll erschlossenen Gelände geschaffen, die Zugänglichkeit zu dem für Stadt Oberharz am Brocken bedeutsamen Trinkwasserspeicher gesichert und ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Zudem wird durch die Wiedernutzbarmachung eines bereits baulich geprägten Bereiches am Rand der Ortslage der Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen und damit der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

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

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

5.1. Landes- und regionalplanerische vorgaben

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2012 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor.

Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) festgelegt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan



2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Auf der Ebene der Regionalplanung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend.

5.1.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)

Im LEP2010 wurden für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen:

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

Der Ortsteil Elend hat gem. REPHarz, Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (SaTP) keine zentralörtliche Funktion. Gem. LEP2010, Ziff. 2.1, Z 26 ist in nicht zentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist es jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Elends. In der unmittelbaren Umgebung ist bereits Bebauung vorhanden und das Gebiet selbst ist ebenfalls von Bebauung geprägt und teilweise auch noch genutzt. Zentrale Versorgungsinfrastruktur liegt ebenfalls in der öffentlichen „Braunlager Straße“ an. Städtebaulich stellt die Planung die Wiedernutzbarmachung eines teilweise brach gefallen Standortes dar. Die bebaute Siedlungsfläche Elends wird durch die Planung nicht ausgeweitet. Zudem dient die Planung den Bedürfnissen eines ortsansässigen, bestehenden Betriebes.

Durch die baulichen Entwicklung auf einer relativ kleinen, bereits bebauten und versiegelten Fläche (ca. 0,7 ha) am Rande der Ortslage Elends ist keine Beeinträchtigung der Ziele und Grundsätze des LEP2010 zur Entwicklung der Siedlungsstruktur zu erwarten.

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 die vorliegende Planung bedeutsamen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des LEP2010 wird im folgenden eingegangen.

Vorbehaltsgebiet Ökologisches Verbundsystem (ÖVS) „Teile des Harzes“ (Ziffer 4.1.1 LEP 2010)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes ÖVS „teile des Harzes“.

Gem. Ziel Z 120 dienen Vorbehaltsgebiete ÖVS der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Gem. Begründung zum Grundsatz G 90 des LEP 2010 sind die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundeinheit des Harzes große zusammenhängende Laubwaldgebiete unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen, die durch



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

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

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind aufgrund der baulichen Prägung, der bestehenden Garagennutzung, der Lage am Ortsrand und an der B 27 wesentliche negative Auswirkungen weder auf Habitat-, noch auf Jagdbereiche störanfälliger Arten wie Luchs, Wildkatze und Schwarzstorch zu erwarten. Das Gebiet der Selke wird durch die Planung ebenfalls nicht berührt. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Anpassung der Artengemeinschaften an den Klimawandel sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ebenfalls nicht wahrscheinlich.

Daher sind wesentliche Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes ÖVS „Teile des Harzes“ infolge der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“ (Ziffer 4.2.5, G 142 LEP 2010)

Gem. Grundsatz G 134 soll der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“. Gem. Begründung zum Grundsatz G 142 ist der Harz als nördlichstes Mittelgebirge und nördlichstes Wintersportgebiet Deutschlands die wichtigste Tourismusregion in Sachsen-Anhalt. Das Gebiet bündelt die wichtigsten Bereiche des Natur- und Aktivtourismus, bietet ein vielfältiges kulturtouristisches Angebot und ergänzt dieses um die Angebote rund um die Jahrhunderte alte Bergbaugeschichte der Region. In der Region soll die Nutzung traditioneller Wassermühlenstandorte weiterhin ermöglicht werden. Der Harz gehört zu den bekanntesten deutschen Urlaubsregionen und generiert etwa 40% der Übernachtungen in Sachsen-Anhalt.

Durch die geplante Weiternutzung der bestehenden Garagen und der Errichtung einer Kfz-Werkstatt ist eine Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“ nicht zu erwarten. Zudem entspricht die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes den Grundsätzen und Zielen des LEP2010 zur Entwicklung des Tourismus im Harz.

Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (Ziffer 3.3.2. LEP 2010)

Die südlich angrenzend verlaufende B 27 („Braunlager Straße“) stellt gem. LEP 2010 eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dar. Infolge der Planung werden deren Belange nicht beeinträchtigt, insbesondere weil die bestehende Zufahrt genutzt und keine neue Zufahrt geschaffen wird.

Für die Nutzungen im Plangebiet (Garagen, Werkstatt, Wohnmobilstellplatz) ist stellt die direkte Anbindung an eine Bundesstraße einen positiven Standortfaktor dar.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Aufgrund der bereits geführten Ausführungen zum LEP2010 kann festgestellt werden, dass infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze des LEP2010 zu erwarten sind.



5.1.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Die Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab. Die Planung stellt die Wiedernutzbarmachung eines überwiegend brachliegenden, bebauten und versiegelten Standortes dar. Deshalb und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 0,7 ha ist kein raumordnerischer Konflikt erkennbar.

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

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 25 km entfernt (Stadtmitte). Das benachbarte Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 14 km Entfernung. Elbingerode ist gem. SaTP, Pkt. 3.2.2 – Zentrale Orte in der Planungsregion Harz, Ziel Z12 als Grundzentrum eingestuft und liegt in ca. 10 km Entfernung.

Der Ortsteil Elend hat keine zentralörtliche Funktion. Gem. Ziel Z 19 SaTP ist in den nicht-zentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Im Plangebiet sollen die bestehende Nutzung der Garagen und die Zufahrt zum Trinkwasserspeicher gesichert werden. Zudem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kfz-Werkstatt eines ortsansässigen Betriebes und die Entwicklung ein Wohnmobilstellplatzes geschaffen werden. Der Wohnmobilstellplatz wird ebenfalls von dem ortsansässigen Eigentümer der Kfz-Werkstatt betrieben werden.

Das Plangebiet stellt einen überwiegend brach gefallenen, bereits bebauten Standort am Rande der Ortslage Elends dar.

Infolge der Planung wird ein baulich vorgeprägter, überwiegend brachliegender Standort am Rand der Ortslage Elends für den ortsansässigen Eigentümer wieder nutzbar gemacht. Die Siedlungsfläche der Ortslage wird nicht vergrößert. Somit wird mit der Planung dem Gebot der Eigenentwicklung für nichtzentralen Ortsteil Elend vollumfänglich entsprochen.

Auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 0,7 ha ist ein raumordnerischer Konflikt zu den Grundsätzen und Zielen des SaTP nicht zu erkennen.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.5 - Vorbehaltsgebiete des REPHarz ist bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

Vorbehaltsgebiete Wassergewinnung (Pkt. 4.5.2 REPHarz)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Wassergewinnung „Rappbodetal-sperre“. Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung werden festgelegt, um die öffentliche Wasserversorgung langfristig sichern zu können. In diesen Gebieten ist bei Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen (Ziel Z1, Pkt. 4.5.2 REPHarz).

In der Begründung des REPHarz zum Ziel Z1 wird u.a. ausgeführt: „Im Mittelpunkt der Vor-



behaltsgebietsausweisung steht der (Freiraum-)Schutz hochwertiger und regional bedeutsamer Grund- und Oberflächenwasservorkommen, die nicht als Vorranggebiet eingestuft wurden, vor Beeinträchtigungen durch andere Nutzungsarten.“

Da das Plangebiet einen bereits überwiegend bebauten und versiegelten Standort am Rand der Ortslage belegt, werden Freiräume nicht beeinträchtigt. Auch sind infolge der geplanten Nutzungen (Garagen, Kfz-Werkstatt, Wohnmobilstellplatz) und der geringen Größe des Geltungsbereiches keine wesentliche Auswirkungen auf die Vorbehaltfestlegung Wassergewinnung zu erwarten.

Die Realisierung der Vorhaben hat so zu erfolgen, dass es während der Bauausführung und bei der Nutzung des Grundstückes (Betrieb der Kfz-Werkstatt, Garagen und Wohnmobilstellplätze) nicht zur Verunreinigung von Gewässern oder des Grundwassers kommen kann. Es ist durch bauliche Vorkehrungen auszuschließen, dass wassergefährdende Stoffe wie Treib- und Schmierstoffe, Öle, Farben, Lacke, Pflanzenschutz- und Unkrautbeseitigungsmittel in den Untergrund gelangen können. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Vorbehaltsgelände Tourismus und Erholung (Pkt. 4.5.6 REPHarz)

Die Ortslage von Elend und auch das Plangebiet befinden sich innerhalb des Vorbehaltsgeländes Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“. Als Vorbehaltsgelände für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Gem. Ziel Z 1 zum Pkt. 4.5.6 ist in den ausgewiesenen Vorbehaltsgeländen für Tourismus und Erholung den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Infolge der Planung – Sicherung Garagennutzung und Zufahrt Trinkwasserspeicher, Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kfz-Werkstatt und eines Wohnmobilstellplatzes - ist eine Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgeländes Tourismus und Erholung nicht zu erwarten. Insbesondere der Wohnmobilstellplatz entspricht den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung des Tourismus im Harz.

Landes- und regionalbedeutsamer Verkehr (Pkt. 4.8 REPHarz)

Schienerverkehr (Pkt. 4.8.2 REPHarz)

Ca. 25 m östlich des Plangebietes verläuft gem. Pkt. 4.8.2 die Schienenverbindung mit Landesbedeutung "Harzer Schmalspurbahn". Eine direkte Beeinflussung der Belange dieser Schienenverbindung infolge der Planung kann ausgeschlossen werden, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Auch negative Einflüsse durch Hineinwirken oder Wechselwirkungen zwischen Bahnbetrieb und den geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Straßenverkehr (Pkt. 4.8.3 REPHarz)

Die südlich des Plangebietes verlaufende „Braunlager Straße“ / B27 stellt gem. Pkt. 4.8.3. eine Straße mit regionaler Bedeutung dar. Wie schon zuvor zum LEP2010 ausgeführt, ist infolge der Planung keine Beeinträchtigung von deren Belangen zu erwarten, da insbesondere die bestehende Zufahrt weiter genutzt wird. Die direkte Anbindung des Plangebietes an eine Bundesstraße wird für die geplanten Nutzungen positiv bewertet.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Aufgrund der vorstehenden Untersuchung ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für den Ortsteil Elend der Stadt Oberharz am Brocken entspricht und somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung folgt.



5.2. Flächennutzungsplan

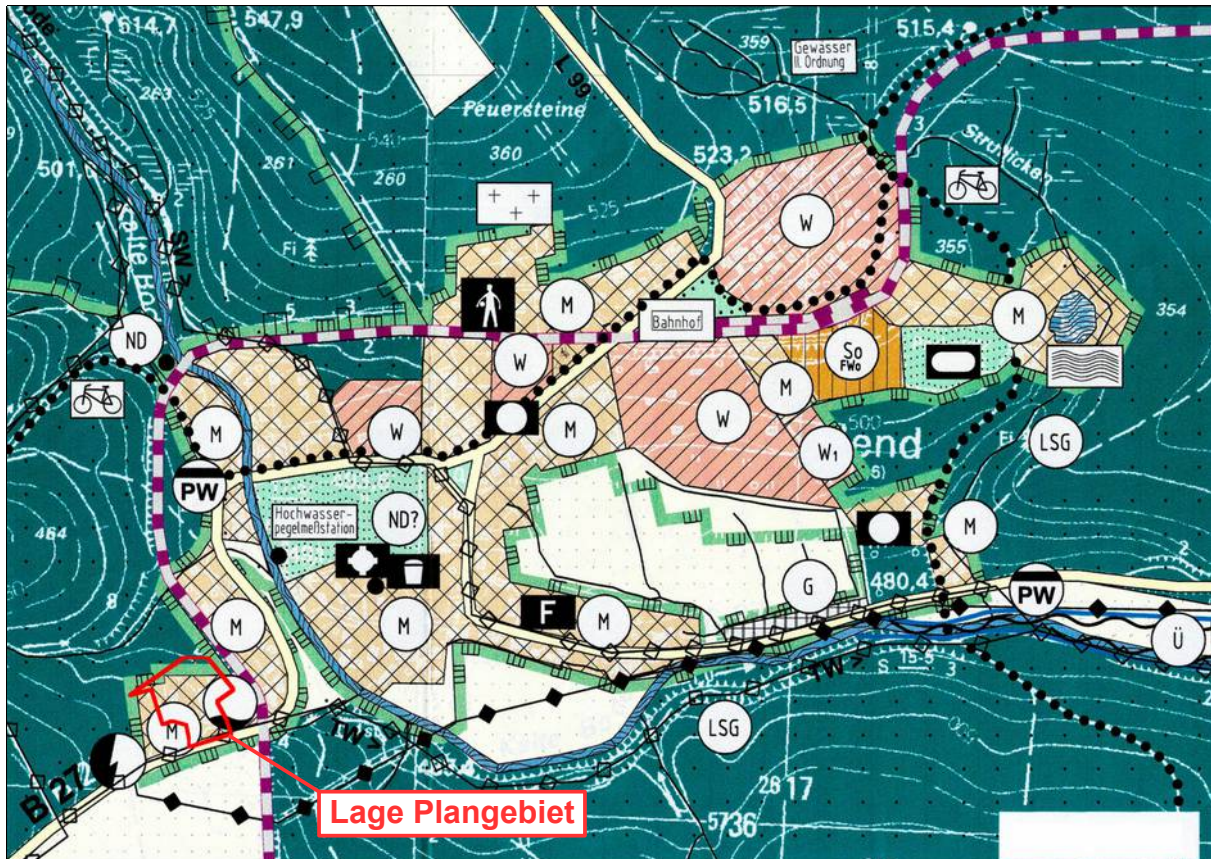


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Oberharz am Brocken für die ehemalige Gemeinde Elend, Kartengrundlage: © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010

Entwicklungsgebot

Der wirksame FNP stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Eine gemischte Baufläche (M) dient grundsätzlich der Aufnahme von Wohn- und gewerblichen Nutzungen.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Zum Entwicklungsgebot trifft das VGH Kassel in seinem Urteil vom 12.07.2002 (9 N 69/03) folgende Aussagen:

„Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist nicht im Sinne einer formellen, sondern nur im Sinne einer planerisch-konzeptionellen Ableitung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu verstehen.

Die kleinräumige Bebauungsplanung soll aus einer in sich stimmigen planerischen Gesamtkonzeption für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt werden. Der hierbei gegebene gestalterische Spielraum wird dann überschritten, wenn in diese planerische Gesamtkonzeption verändernd eingegriffen wird.

...

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass § 1 Abs. 2 BauNVO (red. Hinweis: gemischte Baufläche M) in der heutigen Fassung keine strikte Zuordnung der dort aufgeführten Baugebiete zu den in § 1 Abs. 1 BauNVO genannten Bauflächen mehr enthält, wie dies noch in der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 (BGBl. I S. 429) der Fall war.

Demzufolge ist es grundsätzlich möglich, auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche auch ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen (vgl. hierzu auch Ernst/Zin-



kahn/Bielenberg, a.a.O., § 1 BauNVO Rdnrn. 35 ff.).

Die im ... Bebauungsplan getroffene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf der ... dargestellten Mischbaufläche (red. Hinweis: gemischte Baufläche = Mischbaufläche) ist auch im Übrigen nicht zu beanstanden.

Die Zuordnung der Bauflächen in diesem Bereich wird durch den Bebauungsplan nicht in grundlegend anderer Weise vorgenommen als im Flächennutzungsplan vorgegeben. Auch eine Mischbaufläche dient unter anderem der Wohnnutzung (vgl. bspw. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die Abweichung lässt sich mit dem Übergang von der Flächennutzungsplanung in die konkretere Planungsstufe des Bebauungsplans rechtfertigen. “

Aus dieser Argumentation lässt sich ableiten, dass es ebenfalls grundsätzlich möglich sein muss, in einer gemischten Baufläche (M) im Bebauungsplan auch z.B. ein Gewerbegebiet (GE) zuzulassen, wenn dieses die Spezifik einer gemischten Baufläche nicht verändert. Denn eine gemischte Nutzung beinhaltet Wohnen und gewerbliche Nutzungen.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden jedoch keine Baugebiete gem. BauNVO festgesetzt, sondern die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben im Geltungsbereich begründet:

Zum einen sollen auf ca. 2.200 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt von Garagen und die Errichtung einer Kfz-Werkstatt geschaffen werden. Diese Nutzungen sind als gewerblich einzustufen und wären gem. vorstehendem Urteil des VGH Kassel auch als aus einer Mischbaufläche entwickelt anzusehen, wenn dadurch der Charakter einer Mischbaufläche nicht verloren geht.

Zum anderen soll auf ca. 1.700 m² die Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes ermöglicht werden. Ein Wohnmobilstellplatz wird zwar gewerblich betrieben, planungsrechtlich wäre hierfür jedoch grundsätzlich ein Sondergebiet (SO) Freizeit und Erholung festzusetzen.

Im FNP ist die Mischbaufläche westlich der Bahntrasse als für die Planung relevant anzusehen. Hier sind neben den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich (Garagen, Kfz-Werkstatt, Wohnmobilstellplatz: zusammen rd. 3.900 m²) auf rd. 4.000 m² auch Wohnnutzungen vorhanden. Damit stehen auch nach Umsetzung der Planung Wohnen und gewerblich geprägte Nutzungen in einem durchaus ausgewogenen Verhältnis. Der im FNP vorgegebene Charakter einer Nutzungsmischung ist gewährleistet.

Von einer Änderung des Flächennutzungsplanes infolge der Entwicklung des Wohnmobilstellplatzes kann abgesehen werden, da aufgrund von dessen geringer Größe nicht verändernd in die planerische Gesamtkonzeption der Mischbaufläche des wirksamen FNP eingegriffen wird. Insbesondere ist eine gebietsprägende Entwicklung dieses Teils der Ortslage in Richtung einer Sonderbaufläche Freizeit und Erholung nicht gegeben, die eine solche Anpassung des FNP rechtfertigen würde.

Hierzu ist auch zu beachten, dass in der BauNVO eine strikte Zuordnung der in den §§ 2 - 11 BauNVO aufgeführten Baugebiete zu den in § 1 Abs. 1 BauNVO genannten Bauflächen nicht vorgegeben ist (s.o. Urteil VGH Kassel).

Gem. § 5 Abs.1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan (FNP) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes in Grundzügen dar.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden aus den im FNP vorgegebenen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung (gemischte Baufläche) planerisch-konzeptionell im Rahmen des hierbei gegebenen gestalterischen Spielraums abgeleitet.

Daher wird mit der Planung dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Weitere Darstellungen

Östlich angrenzend an das Plangebiet ist im FNP der Standort des Trinkwasserspeichers mit



einem entsprechenden Symbol markiert. Da mit der Planung auch die Zufahrt zu dem Trinkwasserspeicher gesichert werden soll, steht diese auch diesbezüglich im Einklang mit den Darstellungen im FNP.

An der Südgrenze des Geltungsbereiches ist im Verlauf der „Braunlager Straße“ / B27 eine unterirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt. Diese wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

Weiter wird im FNP an der Nordgrenze des Plangebietes die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“ dargestellt. Im Bereich der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich also die Abgrenzung des o.g. LSG. Insbesondere sei hier auf den Maßstab des FNP verwiesen (M 1:6.000).

Da das Plangebiet im Norden nicht über die bestehende Einfriedung des Geländes hinausgeht und das Gelände innerhalb der Einfriedung bereits von Bebauung und Versiegelung geprägt ist, wird eine Beeinträchtigung des LSG infolge der Planung nicht erwartet.

5.3. Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“ (LSG0032WR)

Wie schon zuvor erwähnt, wird das Plangebiet an seiner Nordgrenze von der Abgrenzung des LSG „Harz und nördliches Harzvorland“ berührt. Da sich die in der vorliegenden Planung festgesetzten Bauvorhaben jedoch nicht über den bisher von baulichen Nutzungen geprägten und eingefriedeten Bereich hinaus entwickeln, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des LSG nicht zu erwarten.

Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) "Rappbode-Talsperre" (STWSG0132)

Das Plangebiet befindet sich gem. Beschluss Nr. 30-VI/75 vom 01.05.1975 in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwassereinzugsgebietes der Rappbode-Talsperre.

Die Schutzzone III unterliegt demgemäß Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsverböten und Auflagen, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

Bei Berücksichtigung der Vorgaben ist eine Beeinträchtigung der Belange des Trinkwasserschutzgebietes infolge der Planung nicht zu erwarten. Die Lage im TWSG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in der westlichen Ortslage des Ortsteils Elend der Stadt Oberharz am Brocken.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Abgrenzung des LSG „Harz und nördliches Harzvorland“. Wie schon zuvor ausgeführt, ist eine Beeinträchtigung der Belange des LSG nicht zu erwarten, da sich die Planung auf den bereits baulich geprägten Bereich innerhalb der Einfriedung beschränkt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des TWSG „Rappbode-Talsperre“. Bei Beachtung der hier gültigen Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsverböten und Auflagen ist eine Beeinträchtigung der Belange des TWSG nicht zu erwarten.

Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Der Geltungsbereich wird teilweise genutzt (Garagen, Lagerflächen, Zufahrt Trinkwasserspeicher), teilweise liegt er brach. Er ist überwiegend von Bebauung geprägt. Die Gebietsausprägung wird durch die Planungsziele teilweise gesichert (Garagen, Zufahrt Trinkwasser-



speicher), teilweise werden neue Nutzungen etabliert (Kfz-Werkstatt, Wohnmobilstellplatz). 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 Wiedernutzbarmachung bzw. Weiternutzung einer relativ kleinen, bereits bebauten und versiegelten Fläche in der westlichen Ortslage wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken begründet. Die daraus resultierende 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 Entsorgungsnetze angeschlossen werden bzw. ist 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, zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)] 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 der Geltungsbereich 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 demgemäß, die planerischen Auswirkungen der Planung zu bewerten und Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zu geben.

Nachstehend die Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes:

Der Eingriff ist überwiegend erheblich. Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

<i>Schutzgut</i>	<i>Erheblichkeit</i>
Mensch (Lärm, Erholung)	wenig erhebliche Auswirkungen
Fläche	keine erheblichen Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	erhebliche Auswirkungen
Boden	wenig erhebliche Auswirkungen
Wasser	wenig erhebliche Auswirkungen
Klima	keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen

Über die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können die Wirkungen reduziert werden.

Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung für die vorliegende Planung ergab sich eine **Positivbilanz von insgesamt 1.228 Wertpunkten**. Damit ist der Eingriff ausgeglichen. Ein weiterer Ausgleich durch externe Kompensationsmaßnahmen ist nicht notwendig.

Für detaillierte Aussagen sei auf den Umweltbericht zum Entwurf verwiesen.

6.3. Artenschutz

Zu den Belangen des Artenschutzes werden ebenfalls im Umweltbericht ausführliche Aussagen getroffen.

Grundsätzlich ist zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten:
Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollten eventuelle Gehölzentnahmen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.

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 (Abschieben der oberen Bodenschicht) 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 oder Fledermäuse, 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.

Bei Umsetzung der gemäß vorhabenbezogenem B-Plan zulässigen Nutzungen sind Beeinträchtigungen durch den Abriss eines ehem. Wohnblocks und damit Verlust spezifischer Habitate, Störungen durch Baulärm und optische Wirkreize, ggf. Erschütterungen zu erwarten



Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verminderung herausgestellter Wirkungen:

- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Hierdurch können direkte Verluste von Vögeln und Fledermäusen (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen oder die Tötung/Schädigung von Fledermäusen während der Tagesruhe) sowie Störungen weitgehend vermieden werden (Vasb1).
- Vor Durchführung de Gebäudeabriss soll eine Begutachtung durch einen Artenexperten (hinsichtlich Fledermausarten) erfolgen, um das Habitatpotenzial und die ggf. Artengruppen spezifische Nutzung zu prüfen. Es ist festzustellen, ob Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten von Fledermäusen zerstört werden. Ist dies der Fall, ist ein Ersatz der Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorzunehmen (Vasb2).

Entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz werden getroffen (siehe Pkt. 7.7 - Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG)).

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 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 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen.

6.4.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

6.5. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen vorhanden.

Sollten 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 dahinge-



hend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast 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.

6.6. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

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

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt ist über den Beginn der Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941-6999240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

6.7. Immissionsschutz

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

Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und seine Umgebung gemischte Bauflächen dar.

Westlich des Plangebietes schließen Wohnnutzungen und Wald an, nördlich ebenfalls Waldflächen, östlich gehölzbestandene Grünflächen sowie ein Trinkwasserspeicher und südlich die „Braunlager Straße“ / B27. Auf deren Südseite befindet sich eine mit Gehölzgruppen bestandene, offene Grünfläche, die als Viehweide und 1x jährlich als Festivalgelände genutzt wird.

Das Plangebiet selbst ist mit Garagen, einer so genannten Köhlerhütte (Unterstand / Schutzhütte) und einem leerstehenden / ruinösen zweigeschossigen Gebäude. Die Freiflächen sind überwiegend befestigt. Die Garagengebäude werden als solche genutzt und die Freiflächen werden als Lagerflächen genutzt.

Von der „Braunlager Straße“ erfolgt die Zufahrt auf das Gelände und zum östlich angrenzenden Trinkwasserspeicher.

Auf den ungenutzten Flächen und im leerstehenden Gebäude sind Schutt- und Müllablagerungen sowie Vandalismusspuren vorhanden.



Planung

Planungsziel ist es, die Garagennutzung und die Zufahrt zum Trinkwasserspeicher zu sichern sowie eine Kfz-Werkstatt mit zugehörigen Nebengebäuden und -anlagen und einen Wohnmobilstellplatz zu errichten. Das leerstehende zweigeschossige Gebäude wird abgebrochen.

Beurteilungsgrundlagen

Aufgrund der Lage innerhalb einer gemischten Baufläche (M) sind im Plangebiet die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB bzw. 45 dB(A)

Als vorherrschende Windrichtung im Plangebiet ist West bis Südwest anzusehen⁶.

Beurteilung

Westlich gelegene Wohnbebauung

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Grundstück des Wohngebäudes Braunlager Straße 14.

Die bestehenden und auch künftig genutzten 5 Einzelgaragen grenzen unmittelbar an. Die Zufahrten zu den Einzelgaragen liegen auf der den Wohnnutzungen abgewandten Seite. Daher ist aus den hier stattfindenden Quell- und Zielverkehren keine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzansprüche der Wohnbebauung zu erwarten.

Die neue Kfz-Werkstatt schließt unmittelbar an die 5 Einzelgaragen an und nutzt das bestehende Garagengebäude. Sie liegt damit ca. 5 m östlich der Grenze des Wohngrundstückes und ca. 25 m nördlich des Wohngebäudes.

Die Nutzung der Kfz-Werkstatt erfolgt ausschließlich werktags tagsüber zwischen 6:00 und 20:00 Uhr. Auch hier befinden sich die Zufahrtstore auf der dem Wohngrundstück und -gebäude abgewandten Seite.

Die Zufahrtstore werden in der Regel geschlossen gehalten und nur zum Zwecke der Ein- und Ausfahrt geöffnet.

Da alle lärmintensiven Arbeiten werktags tagsüber innerhalb des Gebäudes bei geschlossenen Toren stattfinden, die südlich anschließenden Garagen eine abschirmende Wirkung entfalten und aufgrund der Hauptwindrichtung West bis Südwest Geräusche eher von der Wohnnutzung weggetragen werden, ist infolge des Betriebes der Kfz-Werkstatt nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzansprüche von Wohnnutzungen in einem Mischgebiet zu rechnen.

Von den geplanten weiteren 3 Garagen nördlich und östlich, vom Waschplatz, der Hoffläche und vom Bürogebäude sind ebenfalls keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten - insbesondere aufgrund der Lage westlich des bestehenden und zu erhaltenden Garagen-/Werkstattgebäudes und der daraus resultierenden abschirmenden Wirkung.

Der östlich gelegene künftige Wohnmobilstellplatz wird ebenfalls durch das bestehende und die neu zu errichtenden Gebäude schalltechnisch zur Wohnnutzung abgeschirmt. Mildernd wirkt auch hier die Hauptwindrichtung West bis Südwest. Zudem sind auch aus der Nutzung des Wohnmobilstellplatzes wesentlich geringere Schallimmissionen zu erwarten. Diese bewegen sich zudem typischerweise innerhalb des in einem Mischgebiet zulässigen Rahmen.

⁶„Cross Compliance – Information zur Hauptwindrichtung gemäß § 2 Abs. 4 der DirektZahlVerpflV zur Berücksichtigung bei Maßnahmen zum Schutz vor Winderosion“, Herausgeber: Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau des Landes Sachsen-Anhalt, Bernburg 2010



Zwischen geplantem Wohnmobilstellplatz und den Freiflächen der künftigen Kfz-Werkstatt soll das Sanitärgebäude des Wohnmobilstellplatzes errichtet werden. Auch hieraus werden abschirmende Wirkungen für den Wohnmobilstellplatz erwartet.

Weitere schutzbedürftige Nutzungen sind in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht vorhanden.

Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren:

Aufgrund des geringen Abstandes der künftigen Werkstatt zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens eine detaillierte Schallausbreitungsrechnung nach TA Lärm vorzulegen.

In der zu erarbeitenden Schallimmissionsprognose ist als weiterer Immissionsort der Wohnmobilstellplatz zu berücksichtigen. Nur für den Fall, dass der Wohnmobilstellplatz dauerhaft mit der Kfz-Werkstatt verbunden bleibt, wäre ein Verzicht auf einen eigenen immissionsrechtlichen Schutzanspruch des Wohnmobilstellplatzes möglich.

Sofern eine Lackieranlage Bestandteil der Kfz-Werkstatt sein soll, muss bezüglich der Abluftableitung und Abluftfortführung der Stand der Technik eingehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren muss dann ein Nachweis zur Abluftführung gemäß VDI 3781 Blatt 4 vorgelegt werden.

Fazit

Es wird eingeschätzt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung von immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen aus der geplanten Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

6.8. Vorbeugender Brandschutz

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

Das Plangebiet bietet ausreichend große Flächen für die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen der Rettungsfahrzeuge. Eine Wendemöglichkeit ist durch Umfahrung über die Hoffläche der geplanten Kfz-Werkstatt und den Wohnmobilstellplatz gegeben.

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 x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

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



6.9. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten (Stadt Oberharz am Brocken). Für die ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes sind gem. der geplanten Nutzung und Bauweise normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/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.

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten. Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

	Kriterien			
	Entfernung < 150 m	Plangebiet innerhalb Umkreis von 300 m	Menge 96 m ³ /h vorhanden	Menge 96 m ³ /h aus max. 2 Entnahmestellen
Nutzbare Löschwasserentnahmestellen				
Unterflurhydrant U1 Fahrbahn Braunlager Str. (Höhe Nr. 13) ca. 5 m südlich Plangebiet 50,4 m ³ /h (840 l/min)	ja	ja	nein	ja U1 + U26 oder U1 + U27
Unterflurhydrant U26 Randstreifen Braunlager Str. (Höhe Nr. 13) ca. 5 m südlich Plangebiet Hauptleitung nach Schierke, Druck zum messen zu hoch	ja	ja	nein	
Unterflurhydrant U27 Randstreifen Braunlager Str. (Höhe Nr. 13) ca. 5 m südlich Plangebiet Wassermenge + Druck von Pumpphase abhängig, Messung daher nicht möglich	ja	ja	nein	

Wie vorstehender Tabelle zu entnehmen ist, lässt sich die gesamte benötigte Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden im Umkreis von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen (U1 und 26 bzw. U1 und U27) bereitstellen.

Damit ist die Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt.

6.10. Verkehrserschließung

Straßennetz

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche „Braunlager Straße“ und nutzt die hier bestehende Zufahrt.

Es wird eingeschätzt, dass das bestehende Straßennetz und seine geplante Erweiterung für die vorhandenen und infolge der Umsetzung der Planung zu erwartenden Quell- und Zielverkehre aller Voraussicht nach ausreichend dimensioniert ist.

Sicherung der Zufahrt



Das Plangebiet befindet sich an der B 27 („Braunlager Straße“) und wird über eine bestehende Zufahrt von dort erschlossen. Die Zufahrt befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Elend.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Braunlager Straße“ Stadt Oberharz OT Elend wird aufgestellt, um auf dem teilweise brachliegenden Gelände eine Kfz-Werkstatt, Garagennutzungen und Stellplätze für Wohnmobile zuzulassen. Dies stellt eine Änderung der Nutzungsart dar.

Die vorhandene Zufahrt dient nicht nur der Erschließung des Plangebietes, sondern auch zur Erschließung des östlich gelegenen Trinkwasserspeichers.

Für die bereits vorhandene Zufahrt zum Grundstück bzw. Ausfahrt zur B 27 ist aufgrund der Nutzungsartenänderung von bzw. zur der B 27 im RB West der Landesstraßenbaubehörde (LSBB), FB 23, ein Antrag auf Sondernutzung zu stellen:

Landesstraßenbaubehörde
Regionalbereich West – FB 23
Rabahne 4
38820 Halberstadt

Tel.: (03941) 661-2112
Email: poststellewest@lsbb.sachsen-anhalt.de

ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB).

Die nächste Haltestelle Elend, Kirche liegt fußläufig in ca. 650 m Entfernung (Luftlinie ab Mitte Plangebiet ca. 380 m).

Gem. Nahverkehrsplan des Landkreises Harz ist eine Luftlinienentfernung von max. 300 m zur nächsten Bushaltestelle zu gewährleisten. Die Festlegungen des Nahverkehrsplanes sind damit nicht erfüllt.

Bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit eines Fußgängers von ca. 0,85 m/s (Kinder, Ältere, Behinderte und Kinderwagenführer)⁷ - 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener)⁸ kann die Haltestelle Markt in ca. 13 bzw. 7,5 min erreicht werden.

Es wird daher eingeschätzt, dass die Anbindung an den ÖPNV dennoch ausreichend bzw. vertretbar ist.

Aus dem Inkrafttreten des B-Planes kann kein Anspruch auf die Einrichtung einer näher gelegenen ÖPNV-Zugangsstelle (z.B. durch veränderte Linienführung) abgeleitet werden.

6.11. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (WAHB)

In den sauren Wiesen 1
38885 Wernigerode

Zuständig für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers ist der WAHB. Das Plangebiet kann grundsätzlich an die bestehenden zentralen Netze für Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

⁷ Webseite Mobilität im Ballungsraum München am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: http://www.mobinet.de/themen/wissen/wi_spot_nov.htm

⁸ 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))



Trinkwasser

Im Bereich des Schieberkreuzes unterhalb des Hochbehälters Elend besteht unter Berücksichtigung der Versorgungsbedingungen grundsätzlich eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage des WAHB. Der Versorgungsdruck beträgt etwa 3,3 bar.

Der Wasserzählerschacht und die Hausanschlussleitung sind auf Kosten des Veranlassers herzustellen.

Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Ableitung für behandlungsbedürftiges Abwasser (Kfz-Werkstatt, Waschplatz) über den Leichtflüssigkeitsabscheider sowie Sanitärwasser hat über den SW-Schacht 04115S1112 zu erfolgen.

Die Errichtung eines Leichtflüssigkeitsabscheiders als Vorbehandlungsanlage ist erforderlich:

- bei Anfall von mineralölhaltigem Abwasser z.B. aus industriellen Prozessen, Fahrzeug-Waschanlagen, der Reinigung von ölverschmutzten Teilen,
- zur Reinigung von belastetem Oberflächenwasser, insbesondere von Abstell- oder
- Arbeitsflächen im Bereich von Fahrzeugwerkstätten, Betankungs- oder Umfüllanlagen um unkontrolliert auslaufende Leichtflüssigkeit zurückzuhalten.

Es dürfen nur Anlagen mit einer Bauartzulassung gemäß DIN 1999-100, DIN 1999~101 und DIN EN 858-1 durch darin erfahrene Tiefbau- oder Gebäudeausrüstungsfirmen eingebaut werden. Der Leichtflüssigkeitsabscheider ist frostsicher im Erdreich herzustellen.

Für die ggf. neu herzustellende Ausführung des Anschlusses gelten die Regelungen nach DIN 1986-100 sowie den Normenreihen DIN EN 752 und DIN EN 12056.

Bei den geplanten Bau- und Betriebsarbeiten ist die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verschmutzung angrenzender Gewässer zu vermeiden sowie die betrieblichen Abwasseranlagen des WAHB nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere ist das Abspülen und Einleiten von Abfällen, Reststoffen und ähnlichem zu verhindern.

Der Veranlasser hat die Entwässerungsleitung auf seine Kosten zu verlegen.

Erforderliche Genehmigungen

Sollte eine Abwassereinleitung von gewerblichen Abwässern oder aus deren Abwasservorbehandlung erforderlich werden, z.B. mit Herkunft nach Anhang 49 der AbwV (mineralölhaltiges Abwasser), wie etwa aus Kfz-Werkstätten, Kfz-Waschplätzen / -hallen etc., so bedarf diese Indirekteinleitung gemäß § 1 IndEinVO der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde, Landkreis Harz.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind Informationen zu Art und Herkunft des Abwassers, zum max. Abwasseranfall pro Tag je Abwasserart, zu eventuell erforderlichen/geplanten Abwasserbehandlungsanlagen, entsprechende Lage- und Leitungspläne sowie eine positive Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverband Holtemme - Bode (WAHB) für die Einleitung des Abwassers aus der geplanten Anlage in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation beizufügen.

Hinweise für die Erschließungsplanung

1. Beim WAHB ist vom Vorhabensträger rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 8 Wochen) ein Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentwässerungsantrag zu stellen. Es darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn dem Vorhabensträger die Genehmigung des Entwässerungsantrages vorliegt.
2. Stoffe, wie feste oder auch zerkleinerte Abfälle, z. B. Kehricht, Müll, Schutt, Glas, Schlamm, Asche, mineralische Stoffe, die geeignet sind die Funktionsfähigkeit bzw.



die Reinigungsleistung der öffentlichen Abwasseranlagen zu beeinträchtigen sowie Bau- und Werkstoffe anzugreifen, dürfen grundsätzlich nicht über die Abwasseranlagen entsorgt werden (DWA-M 115-2).

3. Für Planung, Bau und Betrieb sowie Wartung der Trink- und Abwasseranlagen sind die Vorschriften des DWA-Regelwerkes, die DIN-Normen sowie die tangierenden Festlegungen des DVGW-Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen und einzuhalten (§§ 57 und 60 WHG).

6.12. Gasversorgung

Harz Energie GmbH & Co. KG
Lasfelder Straße 10
37520 Osterode am Harz

In der „Braunlager Straße“ verläuft eine Niederdruckleitung, die das Wohnhaus Nr. 14 versorgt. Die Erstellung eines Gas-Netzanschlusses wäre auf Kundenwunsch möglich. Hierzu werden bei Bedarf Leistungs- und Standortangaben für Netzübergabepunkte benötigt. Eine Erschließung mit Erdgas wäre nur möglich, sofern eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Die dann verlegten Gasleitungen müssen für Kontrollen und Inspektionen jederzeit frei zugänglich sein. Auch die Mess- und Zähleinrichtungen der Netzanschlüsse müssen über allgemein zugängliche Räume erreichbar sein.

Bestehende Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Tätige Firmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine Bestandsauskunft. Diese ist vor Maßnahmenbeginn zu beantragen. Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Pascal Ulrich Schneider, Tel. 053 21 / 789-7305 gern zur Verfügung. Bei Fragen sind wir gern für Sie da.

Grundsätzlich sind jedoch im Rahmen von Bauplanungen folgende Hinweise und Forderungen zu beachten:

Durch die geplanten Maßnahmen dürfen bestehende Leitungs- und Anlagensysteme nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten.

Ergeben sich aufgrund ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit den entsprechenden Fachplanern abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden.

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage eventuell vorhandener Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln.

Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in unseren Bestandsplänen entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens. Weiterhin sei darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung beim Gasversorger eingereicht werden muss. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen. Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.



6.13. Versorgung mit Elektroenergie

Avacon Netz GmbH
Anderslebener Straße 62
39387 Oschersleben

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen zentralen Netzanlagen gesichert werden.

Bestehende Leitungsverläufe im Plangebiet

Im Plangebiet verlaufen Niederspannungsleitungen der Avacon, von denen eine den Trinkwasserspeicher östlich des Plangebietes versorgt.

Insbesondere die Versorgungsleitung für den Trinkwasserspeicher darf durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die andere Niederspannungsleitung versorgt das abzubrechende Gebäude.

Mögliche Berührungspunkte oder ggf. Umverlegungs- und Rückbaumaßnahmen sind im Vorfeld mit der Avacon abzustimmen. Die Kosten für eine Verlegung trägt der Verursacher.

Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe der Anlagen der Avacon sei auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke ist gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.

Vor geplanten Bautätigkeiten sind Leitungsauskünfte / Schachtgenehmigungen bei der Avacon einzuholen.

6.14. Versorgung Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Die Grundstücke im Plangebiet können an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen werden. Sollte ein neuer Anschluss benötigt werden, muss dieser rechtzeitig über unsere Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 330 1903 oder im Internet unter <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> beantragt werden.

Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung, realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Bestehende Leitungsverläufe im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Es handelt sich zum einen um die bestehenden und in Betrieb befindlichen Hausanschlüsse für das abzubrechende zweigeschossigen Gebäude im Plangebiet sowie für das Gebäude des Trinkwasserspeichers unmittelbar östlich des Plangebietes.



Die Versorgungsleitung für den Trinkwasserspeicher ist grundsätzlich zu erhalten, damit dessen Anschluss gewährleistet bleibt.

Bei Bedarf ist es möglich, sie zu verlegen. Hierfür ist die Zustimmung der Telekom einzuholen. Die Kosten für die Verlegung sind vom Verursacher zu tragen. Ggf. können diese bei Übernahme der Erdarbeiten in Abstimmung mit der Telekom reduziert werden.

Zum anderen verläuft in der Grünfläche an der „Braunlager Straße“ eine Telekommunikationsleitung, die außer Betrieb ist. Diese Leitung kann falls nötig nach Rücksprache mit der Telekom gekappt werden.

Die Leitungsverläufe der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Telekom werden aus den mit der Stellungnahme der Telekom vom 19.04.2023 übersandten Bestandsunterlagen nachrichtlich zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen und die zu beachtenden Belange des Leitungsschutzes textlich festgesetzt.

6.15. Niederschlagswasser

Es befindet sich kein Niederschlagswasserkanal in der Umgebung des Plangebietes.

Daher ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht der WAHB den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohle der Allgemeinheit zu verhüten (§ 79b WG LSA). Er hat durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die anfallenden Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück beseitigt werden (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf dem Grundstück bisher problemlos durch anlagenlose Versickerung. Da infolge der Planung der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nicht steigen wird, ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser auch in Zukunft anlagenlos versickert werden kann.

Sollte sich im Zuge der Umsetzung der Planung oder Nutzung im Plangebiet herausstellen, dass eine Einleitung in das Grundwasser / in Gewässer oder Anlagen zur Versickerung notwendig werden, ist folgendes zu beachten:

Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in Gewässer

Die Niederschlagswassereinleitung in Gewässer einschließlich des Grundwassers stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Benutzung dar, die der behördlichen Erlaubnis bedarf (§ 8 WHG). Die Erlaubnis gewährt gemäß §§ 18 und 18 Abs. 1 WHG die widerrufliche Befugnis, ein Gewässer zu einem bestimmten Zweck in einer bestimmten Art und Weise und Umfang zu nutzen. Der Erlaubnis Antrag ist mit den zur Beurteilung des Gesamtvorhabens erforderlichen Unterlagen vor Satzungsbeschluss bei der Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen (§ 19 WG LSA).

Die Erlaubnisfähigkeit einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung

Im Falle einer Niederschlagswasserversickerung sind für die Planung und Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung die DWA-Regelwerke Arbeitsblatt 138 und Merkblatt 153 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) anzuwenden und es sind Angaben über Bodenschichten und Grundwasserflurabstand beizubringen.

6.16. Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkrei-



ses Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand den öffentlichen Straßen statt – hier die „Braunlager Straße“.

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), das zuletzt durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert wurde, ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

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 die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

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 SATZUNG

7.1. Vorhaben und Erschließung (§ 9 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen folgende Gebäude und Anlagen - inkl. der zugehörigen Nebenanlagen - errichtet bzw. erhalten werden:

- eine Krafffahrzeugwerkstatt und ein zugehöriges Büro mit Sozialräumen,
 - 8 Einzelgaragen,
 - Stellplatzflächen für Wohnmobile,
 - ein Gebäude mit sanitären Einrichtungen (WCs, Duschen),
 - eine Köhlerhütte als Aufenthaltsraum.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die öffentliche „Braunlager Straße“ an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von dort.

Die Anschlusspunkte für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserversorgung befinden sich im südlichen Plangebiet.

Im Straßenraum der „Braunlager Straße“ befinden sich weitere zentrale Versorgungsnetze - Niederschlagswasserkanal, Elektroenergie und Telekommunikation.

Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Da im vorliegenden vorhabenbezogenen BPlan auf sonstige Weise die vorgenannten baulichen Nutzungen festgesetzt werden, wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.



7.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Die mit Gebäuden und Nebenanlagen zu überbaubaren Flächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin werden die Grundstückszufahrt sowie die Gebäudezugänge zeichnerisch festgesetzt.

Überbaubare Flächen

Kfz-Werkstatt und Garagen

Im Westen des Plangebietes sollen Gebäude, Nebenanlagen und Hofflächen für die geplante Kfz-Werkstatt und die zu erhaltenden Garagen entstehen.

Es sollen 5 der bestehenden Garagen weitergenutzt werden. Diese befinden sich im südlichen Teil des Bestandsgebäudes. Nördlich anschließend, ebenfalls innerhalb des Gebäudes, wird die Kfz-Werkstatt eingerichtet (Umnutzung).

In der selben Flucht wie das bestehende und teilweise umzunutzende Garagengebäude wird nördlich davon eine weitere Garage errichtet.

Östlich des bestehenden Garagengebäudes sollen ein Waschplatz, 2 weitere Garagen und gegenüber der Zufahrt ein Bürogebäude errichtet werden.

Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Wohnmobilstellplatz

Der Wohnmobilstellplatz entsteht im Westen des Plangebietes. Er wird durch einen 3 m breiten Grünstreifen vom Bereich der Kfz-Werkstatt abgetrennt.

Das hier noch vorhandene, leerstehende und ruinöse Gebäude wird abgebrochen.

Der Wohnmobilstellplatz wird ebenfalls über die bestehende befestigte Zufahrt von der „Braunlager Straße“ aus erschlossen.

Ein zugehöriges Gebäude mit sanitären Einrichtungen soll **östlich zwischen dem Bereich Kfz-Werkstatt / Garagen und dem Wohnmobilstellplatz** entstehen. **Damit werden die Versorgung des Wohnmobilstellplatzes gesichert und gleichzeitig abschirmende Effekte zu vom Bereich Kfz-Werkstatt / Garagen eventuell ausgehenden Immissionen erwartet.**

Die im Norden des künftigen Wohnmobilstellplatzes befindliche Köhlerhütte wird erhalten, saniert und soll als Aufenthaltsraum für die Gäste dienen.

Das Freigelände des Stellplatzes erstreckt sich innerhalb der bestehenden Einfriedung

Geschossigkeit

Im Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Damit wird die Geschossigkeit des zu erhaltenden Garagengebäudes aufgegriffen. Zudem wird so ein offener und großzügiger Gebietscharakter erreicht.

Höhenentwicklung

Im Sinne des Einfügens in die Umgebung und zur Sicherung der Zulässigkeit des bestehenden Garagengebäudes werden dessen Bauhöhen als maßgebend für die Planung aufgegriffen. Daher wird festgelegt, dass die Traufhöhe 5 m nicht überschreiten darf. Damit sind in den neuen Gebäuden – insbesondere im Bürogebäude - an modernen Bedürfnissen orientierte Geschosshöhen von 3 m bei gleichzeitiger Ausbildung von Sockelzone und Drempel möglich.

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

Weiter festgesetzt, dass die Firsthöhe 7,5 m nicht überschreiten darf. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante anzusehen.

Ebenso wird festgesetzt, dass bei Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Flachdächern,



die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt. Dies sorgt ebenso dafür, dass sich auch dieser Gebäudetypus in die Höhenentwicklung der vorhandenen Baustrukturen einfügt. Die Oberkante 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.

Die bestehende und zu erhaltende Köhlerhütte hat bis zum Oberkante des obersten Bauteiles eine Höhe von ca. 10 m. Es wird daher abweichend und nur für die Köhlerhütte gültig festgesetzt, dass die Oberkante dieser baulichen Anlage maximal bei 10 m Höhe liegen darf.

Das Plangebiet weist im baulich zu nutzenden Bereich keine wesentlichen Höhenunterschiede auf. Die Höhe des bestehenden befestigten Geländes gibt die relevanten Bezugspunkte vor.

Daher wird die bestehende Geländehöhe von 526 m über Normalhöhennull (NHN) für die geplanten Gebäude gekennzeichnet. Diese Höhe ist als unterer Bezugspunkt anzunehmen.

Der untere Bezugspunkt orientiert sich am vorhandenen Gelände und ordnet dieses 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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine private Grünflächen festgesetzt. Diese bildet einen Übergang zum benachbarten Wohngrundstück.

Im Süden zur „Braunlager Straße“ wird die dort bestehende Grünfläche ebenfalls gesichert – insbesondere zur Berücksichtigung der hier zu beachtenden Anbauverbotszone von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße.

Weiterhin grenzt ein 3 m breiter, privater Grünstreifen die Hofflächen der Kfz-Werkstatt und Garagen im Westen des Plangebietes vom Wohnmobilstellplatz im Osten voneinander ab und gliedert so das Plangebiet.

7.4. Flächen für den Wald

Im Norden und Osten, jenseits der bestehenden Einfriedung, werden die dort bestehenden Waldflächen gem. Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 05.04.2023 planungsrechtlich gesichert. Sie sind Bestandteile der größeren nördlich anschließenden Waldflächen und bilden einen Übergang und Grünpuffer zur weiter östlich verlaufenden Bahntrasse der Harzer Schmalspurbahn. Da sich die Flächen im Eigentum des Investors befinden, werden sie als private Waldflächen festgesetzt.

7.5. Zufahrt und Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zufahrt

Das Grundstück wird über eine gemeinsame Zufahrt von Süden von der bestehenden Zufahrt an der „Braunlager Straße“ her erschlossen. Die festgesetzten Zufahrtsbreiten sind mit 6,5 bzw. 5,5 m für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre ausreichend dimensioniert ermöglichen insbesondere Begegnungsverkehr.

Mit der Zufahrt werden die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen – Kfz-Werkstatt im Westen und Wohnmobilstellplatz im Osten - ebenso erschlossen, wie der östlich angrenzende Trinkwasserspeicher.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erschließung für die Anlieger wird die Zufahrtsflä-



che mit einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer, Betreiber und Nutzer der Anlagen auf den Flurstücken 36, 38 und 39 (Plangebiet) sowie des Flurstückes 37 (Trinkwasserspeicher) überlagert. Ebenfalls begünstigt sind Rettungsdienste sowie Leitungs- und Erschließungsträger.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für alle Begünstigten mittels Baulast bzw. Eintrag ins Grundbuch zu sichern.

7.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 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 zulässig sein.

Die Festsetzung dient zudem der Sicherung der bestehenden und weiter genutzten Garagen im Westen des Plangebietes. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird aufgenommen.

7.7. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG)

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden festgesetzt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern (siehe auch Umweltbericht, Pkte. 3.2.4.6. und 3.4.1):

VASB 1 – Bauzeitenregelung/Baufeldberäumung bezogen auf den gesamten Geltungsbe- reich

- Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
- Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Fledermäuse, 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.

VASB 2 – Besatzkontrolle und ggf. Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen (Höhlen-/ Nischenbrüter) bezogen auf das abzubrechende ehemalige Wohngebäude Braunlager Straße 13

- Es ist eine Nachweiskontrolle auf Besatz durch Fledermäuse bzw. Nischen-/ Höhlenbrüter (Avifauna) vor bzw. während der Abbrucharbeiten am ehem. Wohngebäude durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen - insbesondere Absuche nach Kot, Fettabrieb oder Fraßresten für Fledermäuse sowie die Kontrolle auf das Vorhandensein von Altnestern oder Nestrelikten von Nischen-/Höhlenbrütern.
- Sollten Fledermausquartiere in dem abzubrechenden ehem. Wohngebäude vorgefunden werden, ist für jedes Fledermausquartier ein Ersatzquartier in Form eines Fledermausspaltenkastens mit Wochenstubeneignung im Nahbereich des Eingriffsbereiches neu geschaffen werden.
- Der Standort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreis Harz abzustimmen.
- Es wird empfohlen, dauerhafte Nistkästen aus Holzbeton zu verwenden.



7.8. Nachrichtliche Übernahmen

7.8.1. Lage im Radonvorsorgegebiet (gem. § 123 StrlSchG Abs. 1 und § 154 StrlSchV)

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.

7.8.2. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Trinkwasserschutzgebiet der Rappbode-Talsperre umfasst rund 220 Quadratkilometer und entspricht gleichzeitig dessen Einzugsgebiet. In der Trinkwasserschutzgebietsverordnung des Kreistages Wernigerode (Beschluss Nr. 30-VI/75 vom 01.05.1975) sind alle Schutzbestimmungen definiert. Die Verantwortlichkeit für das Trinkwasserschutzgebiet der Rappbode-Talsperre obliegt dem Talsperrenbetrieb des Landes Sachsen-Anhalt TSB.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasser-einzugsgebietes der Rappbode-Talsperre. Die Schutzzone III unterliegt Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsverböten und Auflagen, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

Der Sachverhalt wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7.8.3. Leitungsverläufe im Plangebiet

Die im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen der Telekom und der Avacon werden nachrichtlich aus dem mit Stellungnahme der Telekom übersandten Bestandsplan in die Planzeichnung übernommen. Zugehörige Vorgaben zum Leitungsschutz werden textlich übernommen.

Es handelt sich zum einen um in Betrieb befindliche Hausanschlussleitungen, die neben dem abzubrechenden zweigeschossigen Gebäude auch das östlich angrenzende Gebäude des Trinkwasserspeichers versorgen. Diese Leitungen sind insbesondere zur Sicherung der Versorgung der Anlagen des Trinkwasserspeichers grundsätzlich zu erhalten.

Sollte dennoch eine Verlegung notwendig sein, ist dies zuvor mit der Telekom bzw. der Avacon abzustimmen und deren Zustimmung einzuholen.

Die Verlegung erfolgt auf Kosten des Verursachers. Ggf. können die Kosten durch Übernahme z.B. der Erdarbeiten reduziert werden. Dies ist vor Maßnahmenbeginn mit der Telekom bzw. der Avacon abzustimmen.

Die außer Betrieb befindliche Leitung der Telekom, die in der Grünfläche an der „Braunlager Straße“ verläuft, kann nach Zustimmung der Telekom nötigenfalls gekappt werden. Auch hierzu ist zuvor die Zustimmung der Telekom einzuholen.



7.8.4. Anbauverbotszone an der Huylandstraße (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrG LSA)

Im Bereich zwischen der nachrichtlich übernommenen Grenze der Anbauverbotszone gem. § 24 StrG LSA an der südlichen Grenze des Plangebietes entlang der „Braunlager Straße“ sind die zugehörigen Anbaubeschränkungen gem. § 24 Abs. 1 StrG zu beachten.

Unzulässig sind:

- Hochbauten jeder Art,
- bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen und
- Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Die Vorgaben werden textlich übernommen.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Grundflächen Gebäude	ca.	617 m ²	=	9%
geplante Gebäude: 263 m ²				
zu erhaltende Gebäude: 354 m ²				
Hofflächen Garagen und Kfz-Werkstatt (inkl. Waschplatz)	ca.	1.659 m ²	=	23%
Stellflächen Wohnmobile	ca.	1.713 m ²	=	24%
Gemeinsame Zufahrt	ca.	422 m ²	=	6%
Private Grünflächen	ca.	1.298 m ²	=	18%
Private Waldflächen	ca.	1.373 m ²	=	19%
Plangebiet gesamt	ca.	7.082 m ²	=	100%

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe,
Hessen, im Oktober 2023

