



Stadt Ballenstedt



Begründung

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Selkemühle“

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Ballenstedt November 2022

Präambel
zur Begründung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 40
„Selkemühle“
der Stadt Ballenstedt

Verfahrensstand: Entwurf

**zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB**

Stadt / Gemeinde: Stadt Ballenstedt
Rathausplatz 12,
06493 Ballenstedt

Ansprechpartner: Herr Daniel Stadler
Stadtbauamt
Tel.: (039483) 96734
Email: daniel.stadler@ballenstedt.de

Planungsbüro: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
Email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

Ballenstedt, November 2022

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Selkemühle“ der Stadt Ballenstedt

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Ballenstedt	4
2.	Allgemeine Vorbemerkungen zum Standort und zum geplanten Vorhaben.....	4
3.	Begriffsdefinitionen	5
4.	Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	5
5.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	5
6.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
7.	Inhalt der Planunterlagen	6
8.	Rechtliche Planungsgrundlagen	7
9.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	7
9.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
9.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	8
9.2.1.	Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-SA 2010):.....	8
9.2.2.	Auszüge aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (RPGHarz).....	9
9.3.	Überschwemmungsgebiet der Selke.....	10
9.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt	11
9.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	11
10.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	12
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	12
12.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen	15
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	15
12.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)	15
12.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)	15
12.4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)	16
12.5.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	17
12.6.	Flächen für Versorgung, Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung (§ 9 (1) Nr.12 BauGB).....	17
12.7.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)	17
12.8.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr.15 BauGB).....	17
12.9.	Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr.18 BauGB).....	18
12.10.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	18
12.11.	Örtliche Bauvorschrift (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 85 BauO LSA)	19
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	19
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	19
15.	Hinweise zum Planvollzug.....	20
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	20
17.	Erschließung.....	20
17.1.	Verkehrliche Erschließung	20
17.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	21
17.3.	Trinkwasserversorgung.....	21
17.4.	Löschwasserversorgung.....	21
17.5.	Gas- und Elektroenergieversorgung	22
17.6.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	22
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	22
19.	Planverfasser.....	22

Anlagenverzeichnis

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Ballenstedt

Lage im Raum

Die Stadt Ballenstedt besteht aus 6 Ortsteilen. Neben Ballenstedt selbst gibt es noch Asmusstedt, Badeborn, Opperde, Radisleben und Rieder. Die Stadt liegt im Südosten des Landkreises Harz im Naturraum der nördlichen Ausläufer des Harzgebirges.

Die Stadt Ballenstedt ist über die Bundes- bzw. Landesstraßen B 185, L 75 und L 242 verkehrstechnisch gut angebunden. Im Ortsteil Asmusstedt befindet sich ca. 2,5 km nördlich des Stadtzentrums von Ballenstedt der Verkehrslandeplatz Ballenstedt (EDCB).

Die Gemeinde ist mit einer stündlichen Busverbindung (wochentags) in das Netz der Harzer Verkehrsbetriebe GmbH integriert.

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -gemeinden sind:

- im Westen und Nordwesten die Stadt Quedlinburg
- im Norden die Verbandsgemeinde Vorharz (Gemeinde Selke – Aue)
- im Nordosten die Stadt Seeland
- im Osten/ Südosten die Stadt Falkenstein / Harz
- im Süden die Stadt Harzgerode

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Ballenstedt lebten mit Stand Dezember 2019 insgesamt ca. 8.846 Einwohnern. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 8.665 ha. Damit hat die Stadt Ballenstedt mit ca. 1,02 EW / ha eine in der Region vergleichsweise durchschnittliche Einwohnerdichte.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Ballenstedt ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 9.2 in der Begründung).

Plangebiet

Der Standort „Selkemühle“ befindet sich ca. 5 km südwestlich von Ballenstedt, im äußersten Süden der Gemarkungsflächen der Stadt. Die „Selkemühle“ liegt an einer, von der Bundesstraße B 185 in Mägdesprung (Ortsteil der Stadt Harzgerode) abzweigenden Sackgasse für Kraftfahrzeuge und ist Ausgangspunkt für zahlreiche Ausflüge u. a. zur Burgruine Anhalt oder durch das Selketal zur Burg Falkenstein (Harz).

2. Allgemeine Vorbemerkungen zum Standort und zum geplanten Vorhaben

Die Selkemühle wurde vermutlich um 1125 erbaut. Mit dem Verfall der Burg Anhalt im 15. Jahrhundert verlor auch die Mühle ihre Bedeutung und wurde wüst. Erst 1728 entstand die neue „Leimufermühle“, wie sie bis 1833 genannt wurde. Nachdem auch dieser Betrieb eingestellt wurde, wurde die Mühlenanlage um 1900 umgestaltet und als Ausflugsgaststätte „*Gasthaus zur Burg Anhalt*“ betrieben.

In der DDR-Zeit wurde die Selkemühle als Ferien- und Schulungsheim der Deutschen Post und danach bis zur Schließung im August 2013 als „*Landhaus Selkemühle*“ mit öffentlicher Gaststätte genutzt.

Die Vorhabenträger, Herr Dr. Benny Briesemeister und Frau Johanna Trebbe haben das Grundstück „Selkemühle 1“ Flurstück-Nr. 91, Flur 12 in der Gemarkung Ballenstedt 2018 käuflich erworben und möchten die leerstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wieder eine zweckmäßigen Nutzung zuführen. Geplant sind die Wiederherstellung, Sanierung und Ausbau der baulichen Substanz zur touristischen und Erholungsnutzung.

Der Standort befindet sich außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die beabsichtigte Nutzung besitzt nur eine Teil-Privilegierung.

Der Landkreis Harz hat für einzelne Gebäude / Gebäudeteile des historischen Ensembles der Selkemühle die Möglichkeit in Erwägung gezogen, sie als ein begünstigtes Vorhaben nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB zu betrachten.

Eine direkte Genehmigung des gesamten geplanten Vorhabens zur Fremdenbeherbergungs- und touristischen Nutzung als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB wurde allerdings nicht in Aussicht gestellt.

Um das auch seitens der Stadt Ballenstedt beabsichtigte städtebauliche Ziel, der Wieder-Inwertsetzung dieses historischen touristischen Fremdenverkehrsstandortes zu erreichen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (hier im konkreten Fall eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB) erforderlich.

3. Begriffsdefinitionen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40 „Selkemühle“ der Stadt Ballenstedt wird im Folgenden auch als **„Bebauungsplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Ballenstedt als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Selkemühle“ der Stadt Ballenstedt wird im Folgenden auch als **„Plangebiet“** bezeichnet.

4. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Der in Rede stehende Standort liegt im äußersten südlichen Stadtgebiet von Ballenstedt am Ende einer Sackgasse, die ca. 5 km weiter westlich von der Bundesstraße B 185 in Mägdesprung (Ortsteil der Stadt Harzgerode) abzweigt.

Dieser Standort ist hervorragend als Ausgangs- bzw. Zielpunkt für zahlreiche Ausflüge in die nähere und weitere Umgebung des nördlichen Harzvorlandes geeignet, so u. a. zur Burgruine Anhalt oder durch das Selketal zur Burg Falkenstein (Harz).

Die „Selkemühle“ kann auf eine jahrhundertelange wechselvolle geschichtliche Entwicklung zurückblicken. Insbesondere die letzten Nutzungen für den Fremdenverkehr und den Ausflugstourismus bauten auf ihrer konkreten räumlichen Lage im wunderbaren Naturraum des Selketals auf.

Deshalb ist es das erklärte Ziel der Vorhabenträger in voller Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Ballenstedt, die brachliegenden Flächen, Gebäude und bauliche Anlagen wieder in Wert zu setzen.

5. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Bereits im Pkt. 2. der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass sich der Standort der Selkemühle außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet und die beabsichtigte Nutzung nur eine Teil-Privilegierung besitzt.

Obwohl der Landkreis Harz für einzelne Gebäude / Gebäudeteile des historischen Ensembles der Selkemühle die Möglichkeit in Erwägung gezogen hat, sie als ein begünstigtes Vorhaben nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB zu betrachten, wurde allerdings eine Genehmigung des gesamten geplanten Vorhabens zur Fremdenbeherbergungs- und touristischen Nutzung als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB nicht in Aussicht gestellt.

Somit ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, um die notwendigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Reaktivierung dieses geschichtsträchtigen Ausflugs- und Erholungsstandortes zu schaffen, was seitens der Stadt Ballenstedt städtebauplanungsrechtlich ausdrücklich unterstützt und mitgetragen wird. Im konkreten Fall soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, um durch vorhabenspezifische Festsetzungsmöglichkeiten den Erfordernissen des umgebenden hochwertigen Natur- und Landschaftsraumes ausreichend Rechnung tragen zu können.

Die Stadt Ballenstedt hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Selkemühle“ festgestellt und sieht auf Grund der bisherigen Ausführungen sowie der nachfolgend zusammenfassend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit dieser Planaufstellung:

- das Vorhaben dient der Inwertsetzung dieser geschichtsträchtigen ehemaligen Mühle und Sicherung eines hohen Qualitätsstandards für die touristischen Gäste,
- Schaffung der notwendigen Voraussetzungen zur Sicherung von Arbeitsplätzen; nicht nur in der Bauphase, sondern auch in der späteren betriebsbezogenen Nutzung,
- Wiederherstellung und nachhaltige Sicherung des besonderen Standortes als Teil der vorhandenen touristischen Infrastrukturpotenziale im nördlichen Harzvorland; positive Auswirkungen zur Belebung der regionalen Wirtschaft,
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes im Hinblick auf das geplante Investitionsvorhaben in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ballenstedt durch das Instrumentarium der kommunalen Bauleitplanung,
- Erfassung, Vermeidung bzw. Minimierung möglicher Nutzungskonflikte mit vorhandenen, angrenzenden Nutzungen (z.B. Wasser- / Naturschutzrecht etc.), um nutzungsverträgliche, möglichst konfliktfreie und damit investitionssichere städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

6. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 30.205 m². Es liegt im äußersten südlichen Stadtgebiet von Ballenstedt, in der Gemarkung Ballenstedt (Flur 12, Flst. 91). Im Norden grenzt es direkt an die öffentliche Straße „Selkemühle“ (Kreisstraße K 2363). Im Süden befindet sich der Bachlauf der „Selke“.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Ballenstedt hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Stadt Ballenstedt) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel zu erreichen.

7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Selkemühle“ bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke
- der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB
- der Begründung Teil II – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte im Originalmaßstab 1:1000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

8. Rechtliche Planungsgrundlagen

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - BauGB (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BbergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt 	<ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsgesetz LSA - Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwVfG LSA) - Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) - Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (Bod-SchAG) - Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung (Ministerium für Raumordnung und Umwelt LSA 1998) - Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt

Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (RPG Harz) mit Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz-Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (bekanntgemacht am 22.09.2018 Amtsblatt LK Harz)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt (Stand: 2006)
- Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ballenstedt zur formellen Offenlage (Stand: November 2022)

9. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bereits im Pkt. 2. der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass sich der Standort der „Selkemühle“ außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet und die beabsichtigte zukünftige Nutzung nur eine Teil-Privilegierung besitzt.

Da die Stadt Ballenstedt die geplante Standortrevitalisierung ausdrücklich städtebaulich unterstützt und mitträgt, bleibt nur der Einsatz des Instrumentariums der verbindlichen Bauleitplanung, um im Ergebnis des Planverfahrens die erforderlichen Rahmenbedingungen für diese Standortsicherung und -entwicklung zu schaffen.

Im konkreten Fall soll – wie zuvor schon ausgeführt – ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, um durch Vorhabenspezifische Festsetzungsmöglichkeiten den Erfordernissen des umgebenden hochwertigen Natur- und Landschaftsraumes ausreichend Rechnung tragen zu können.

9.2. Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP-SA 2010) und zum anderen die des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) mit der Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz-Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (bekanntgemacht am 22.09.2018 Amtsblatt LK Harz) relevant.

9.2.1. Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-SA 2010):

In Pkt. 2.1 *Zentrale Orte* wird unter Z 39 ausgeführt, dass die Festlegung der Grundzentren in den Regionalen Entwicklungsplänen erfolgt (hier: Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Harz; REPHarz). Der Stadt Ballenstedt wurde im REPHarz die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft XXVI „**Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrands**“.

Dazu heißt es in der Begründung unter Z 116 Vorranggebiete für Natur und Landschaft zum „**XXVI Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrands**“:

„Schutz und Erhaltung großer zusammenhängender Komplexe verschiedener naturnaher Buchenwaldgesellschaften, bachbegleitender Erlen-Eschenwälder und Weichholzaunenreste; im Bereich des Bodetales Erhaltung des bedeutendsten Durchbruchtales in Mitteldeutschland mit besonderen geologischen Bildungen. Lebensraum zahlreicher seltener und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensräume einschließlich der Lebensgemeinschaften der Alters- und Zerfallsphasen der Wälder“

Die im Z 116 unter XXVI genannte Erhaltung von Waldflächen wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erheblich mehr beeinträchtigt, da die Flächen des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bereits anthropogen überprägt sind. Im Umweltbericht wird darauf vertiefend eingegangen.

Gemäß Z 118 des Landesentwicklungsplanes LSA 2010 sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.

Im Landesentwicklungsplan LSA 2010 ist unter Z 120 das Überschwemmungsgebiet der Selke als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt. Gemäß Z 122 sind die Vorranggebiete für Hochwasserschutz je-

doch erst in den Regionalen Entwicklungsplänen räumlich konkret festzulegen. Dieses ist im RPGHarz erfolgt (siehe Ausführungen dazu im Abschnitt 9.2.2.).

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind gemäß Pkt. 4.2.5 „Tourismus und Erholung“ (Z 140) 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 des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung G 140 „Harz“:

Begründung: Der Harz ist als nördlichstes Mittelgebirge und nördlichstes Wintersportgebiet Deutschlands die wichtigste Tourismusregion in Sachsen-Anhalt. Das Gebiet bündelt die wichtigsten Bereiche des Natur- und Aktivtourismus, bietet ein vielfältiges kulturtouristisches Angebot und ergänzt dieses um die Angebote rund um die Jahrhunderte alte Bergbaugeschichte der Region. Der Harz gehört zu den bekanntesten deutschen Urlaubsregionen. Das Gebiet generiert etwa 40% der Übernachtungen in Sachsen-Anhalt.

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt dem o.g. Grundsatz, den Tourismus in der Region Harz zu stärken. Durch die getroffenen Festsetzungen soll ein weiterer Anlauf-, Ausgangs- und Zielpunkt für Wanderungen und zielgerichtetes Naturerleben geschaffen werden.

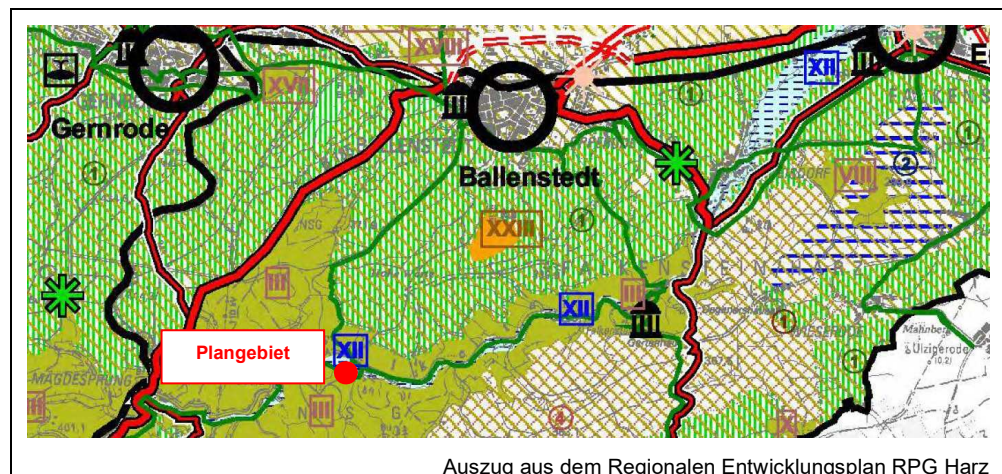
Die Stadt Ballenstedt hat die o.a. Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Selkemühle“ im Zuge der Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB zu beachten. Die Grundsätze der Raumordnung stellen raumordnerische Vorgaben für nachfolgende (kommunale) Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen dar.

9.2.2. Auszüge aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (RPGHarz)

Der Stadt Ballenstedt ist – wie bereits ausgeführt – im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (RPGHarz) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden.

Unter der Zielvorgabe Z 4 des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz wurden die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Selke (XII) als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgelegt.

In der Karte 1 – Zeichnerische Darstellungen (M 1: 100.000) ist eine hinreichend genaue räumliche Abgrenzung für die verbindliche Bauleitplanungsstufe jedoch nicht erkennbar (siehe nebenstehenden Planausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz.



Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan RPG Harz

Aus diesem Grunde erfolgte die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Selke in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB aus der Landesverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Selke von Hausneindorf (km 4+874) bis zur Talsperre Mühlenteich in Güntersberge (km 63+136).

Teile der südlichen Flächen des Plangebietes liegen dementsprechend innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Selke, was in der Folge im weiteren Planverfahren zu beachten war (siehe dazu auch nachfolgenden Abschnitt 9.3. der Begründung).

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des Vorranggebietes für Natur und Landschaft III „Selketal“ dazu heißt es unter Pkt. 4.3.3 Vorranggebiete für Natur und Landschaft Z 2 zum Selketal weiter:

III Schutz der an z.T. steilen Felshängen stockenden Laubwälder sowie des unverbauten natürlichen Mittelgebirgs-Flusssystemes der Selke und ihrer Zuflüsse; Schutz der Lebensstätten für zahlreiche gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Schutz der Berg – und Feuchtwiesen sowie der Hochstaudenfluren.

Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes zu den geschlossenen Laubwälder im Norden und Süden sowie den Lebensstätten für zahlreiche gefährdete Tier- und Pflanzenarten, den Berg- und Feuchtwiesen sowie den Hochstaudenfluren sind keine negativen Auswirkungen auf das o.g. Vorranggebiet zu erwarten.

Das Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist – wie zuvor bereits ausgeführt – die Entwicklung eines neuen Anlauf- und Ausgangspunktes für Wanderungen und zielgerichtetes Naturerleben. Somit wird den zeichnerischen Darstellungen des Entwicklungsplanes Harz gefolgt.

Das Plangebiet liegt direkt an einem regionalbedeutsamen Rad- und Wanderweg durch das Selketal von Mägdesprung nach Ballenstedt und ist auch in der Karte 1 des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz als bedeutsamer Rad-, Wander- und Reitweg dargestellt.

Das alles unterstützt die Bedeutung der Revitalisierung dieses Standortes für die touristische Entwicklung.

Die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes (2010) des Landes Sachsen-Anhalt sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (2009) werden bei der Aufstellung der in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend beachtet.

Somit kann die Stadt Ballenstedt davon ausgehen, dass sie mit dem Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Selkemühle“ ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.

9.3. Überschwemmungsgebiet der Selke

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes aus der Landesverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Selke wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Der Süden des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (etwa 50 % der Fläche) liegt im Randbereich dieses Überschwemmungsgebietes. Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, dass sich die bauliche Nutzung innerhalb des Überschwemmungsgebietes in den Vorhabengebieten VHG₁ und VHG₂ auf den baulichen Bestand konzentriert.

Somit kann die zuständige Wasserbehörde auf Antrag und Nachweisführung Einzelvorhaben im Bereich der Überschwemmungsflächen dieser beiden Teilgebiete zulassen. Durch den Antragsteller wären die entsprechenden Nachweise zu erbringen, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Bei Ersatzbau in gleicher Größe und an gleicher Stelle wäre die Nachweisführung möglich, da kein Rückhalteraum verloren geht.

In einem Arbeitsgespräch bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises am 01.09.2022 wurden diese Themen zur Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes ausführlich erörtert und Wege zur Lösung aufgezeichnet.

Die erörterten Festsetzungen zum grundsätzlichen Ausschluss eines weiteren, messbaren Verlustes von Retentionsraum und der Behinderung des Wasserabflusses im Überschwemmungsfall wurden in die Planung eingearbeitet (siehe dazu auch die Ausführungen im Pkt. 12.3., 12.4. und 12.8 der Begründung).

9.4. Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt



Auszug aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten sogenannten „planungsrechtlichen Regelfall“ dar.

Die Stadt Ballenstedt besitzt seit 2006 einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ballenstedt darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

2015 hat die Stadt Ballenstedt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes lag zuletzt von März 2019 bis April 2019 öffentlich aus.

Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Teil des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welches außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, bereits als Sonstiges Sondergebiet (SO 12 – Gaststätte, Beherbergung – Selkemühle) ausgewiesen.

Gleichzeitig mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Selkemühle“ soll nun auch der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen und ausgelegt werden, so dass beide Planungen im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt werden können.

9.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Stadt Ballenstedt davon ausgehen, dass die Belange der benachbarten Gemeinden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Selkemühle“ nicht negativ berührt werden.

10. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Ballenstedt sieht zur Erreichung der im Pkt. 4. und 5. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im sogenannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Stadtrat der Stadt Ballenstedt am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Gemäß § 10 BauGB ist der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Ballenstedt ortsüblich bekannt zu machen. Sollte die Flächennutzungsplanänderung bis dahin noch nicht wirksam sein, bedarf es vorab der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach 10a (1) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Selkemühle“ waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Selkemühle“ der Stadt Ballenstedt.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung	
	Belang	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	<i>Schaffung von Arbeitsplätzen bei der Realisierung eines touristischen Anlaufpunktes</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	<i>Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erweiterung des Beherbergungspotenzials und der touristischen Nutzung</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	<i>Erhaltung und Neuordnung eines bereits bestehenden, zurzeit jedoch ungenutzten, Standorts der Fremdenbeherbergung und touristischen Nutzung.</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<i>Der das Plangebiet umgebende Wald wirkt als natürliche Grenze, geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Vorprägung der angrenzenden Bereiche.</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	<i>nicht betroffen</i>

Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	<i>Nachrichtliche Übernahme und des SAP-Gebietes</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<i>nicht negativ betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet; Abwasserbeseitigung nach dem aktuellen Stand der Technik</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<i>wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beachtet</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes	<i>Nachrichtliche Übernahme und Beachtung des ÜSG der Selke</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	<i>Unterstützung der Fremdenbeherbergung und der touristischen Nutzung.</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<i>Schaffung von Arbeitsplätze für die Fremdenbeherbergung.</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens insbesondere des Mobilfunkausbaus,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	<i>Ausweisung im FNP-Entwurf als Sonstiges Sondergebiet; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.</i>
Nr. 12	die Belange Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	<i>Festsetzung von grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen</i>

Belang Altlastenverdacht / Bodenschutz:

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Ballenstedt, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete des Naturschutzes:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Harz und nördliches Harzvorland“, des EU Vogelschutzgebietes SPA „Nördlicher Unterharz“ und im Naturpark „Harz / Sachsen - Anhalt“.

Zudem ist es vom Naturschutzgebiet „Oberes Selketal“ sowie vom FFH- Gebiet „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“ vollständig umschlossen.

Überschwemmungsgebiet:

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des HQ100 der Selke entsprechend der Landesverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Selke von Hausneindorf (km 4+874) bis zur Talsperre Mühlenteich in Güntersberge (km 63+136).

Die o.g. Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Archäologische Belange:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Areal des archäologischen Kulturdenkmals (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) „Selkemühle“. Die Selkemühle ist bereits seit dem Mittelalter urkundlich belegt, damals unter dem Namen Leimufermühle. Die Mühle liegt am Fuße des Großen Hausbergs, auf dem sich die Ruine der Burg Anhalt befindet. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand bezieht sich der ursprüngliche Name der Mühle auf die Lehmgewinnung („Leim“) und steht damit in direktem Zusammenhang mit der Burg Anhalt, die - untypisch für die Harzregion - aus Backsteinen errichtet wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Gruben zur Lehmgewinnung und die Ziegelei im Bereich der heutigen Selkemühle oder deren unmittelbaren Umfeld bestanden haben.

Bei Bodeneingriffen (z.B. Erschließungsarbeiten, Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung) bestehen begründete Anhaltspunkte, dass archäologische Kulturdenkmale angetroffen und zerstört werden. Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (§ 9 DenkmSchG LSA). Die Kulturdenkmale müssen gem. DenkmSchG LSA § 14, 9 in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Baumaßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Die Realisierung der Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologischen Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind. Um die archäologischen Ausgrabungen durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung zu setzen.

Unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Dokumentationen sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 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.

Weitere Ausführungen zu den o.g. Schutzgebieten sind dem Umweltbericht (Begründung Teil II) zu entnehmen.

12. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemarkung der Stadt Ballenstedt dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 30.205 m² und umfasst das Flurstück 91 Flur 12 der Gemarkung Ballenstedt. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Stadt Ballenstedt).

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Selkemühle“ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1.000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der in Pkt. 5. genannten Ziele zu schaffen, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Vorhabengebiet VHG₁ und VHG₂ „Selkemühle“ gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB.

Im § 1 (2) der textlichen Festsetzungen sind die zulässigen Nutzungen im Einzelnen rechtseindeutig benannt, die in den Vorhabengebieten VHG₁ und VHG₂ „Selkemühle“ künftig zulässig sind. Das betrifft konkret:

- Gebäude und Räume für die Fremdenbeherbergung und zugeordnete Veranstaltungsräume für Tagungen und Seminare,
- Erlebniskastronomie,
- gastronomische Einrichtungen und kleine Läden (Kiosk) mit insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der Gäste,
- Ferienwohnungen,
- Wellnessanlagen,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche und kulturelle Zwecke,
- Räume für Firmen- und Familienfeiern,
- für den Betrieb notwendige Räumlichkeiten (Garagen, Werkstätten, Lager, Wäscherei, technische Versorgungseinrichtungen),
- Erschließungswege, Kfz– Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte,
- 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber

Der Begriff Fremdenverkehr steht hier insbesondere auch für touristische und Erholungsnutzungen, außerhalb des üblichen Wohn- oder Arbeitsumfeldes. All diese Nutzungen sind letztendlich sowohl einzeln als auch im Verbund erforderlich, um die Reaktivierung dieses historischen Ausflugsstandortes qualitäts- und zeitgemäß sicherzustellen und somit die touristische Infrastruktur in der Region Harz zu stärken.

12.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Oberkante (OK) der Gebäude bzw. baulichen Anlagen sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption innerhalb des Vorhabengebiet VHG₁ und des VHG₂ gesichert; dem baulichen Bestand wird dabei ausreichend Rechnung getragen.

maximal zulässigen Grundfläche:

Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb der Vorhabengebiete VHG₁ und VHG₂ „Selkemühle“ wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Allein durch diese Festsetzung der GRZ wird im Überschwemmungsfall im Plangebiet nicht automatisch der Retentionsraum verkleinert oder der Wasserabfluss behindert, was im späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss.

Ein Verlust des bestehenden Retentionsraumes oder eine Behinderung des Wasserabflusses entsteht in der Regel erst durch die Inanspruchnahme der zulässigen Grundfläche durch Gebäude und nicht durch lediglich befestigte Wege, Plätze und Zufahrten.

Aus diesen Gründen wurden die Baugrenzen innerhalb des Bereiches der beiden Vorhabengebiete VHG₁ und VHG₂ im Überschwemmungsgebiet eng um den bereits vorhandenen Gebäudebestand gelegt, um wesentliche Erweiterungen des Gebäudebestandes auszuschließen (siehe dazu auch weitere Ausführungen im Pkt. 12.4. der Begründung).

Eine wesentliche Erhöhung der Inanspruchnahme von neuen Flächen für Gebäude und damit eine Verkleinerung des Retentionsraumes sowie eine negative Auswirkungen auf die Abflussbedingungen im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet können so mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch relativ wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte im § 2 (2) der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) und der maximalen Vollgeschosse der Gebäude und orientiert sich sowohl am vorhandenen baulichen Bestand als auch an den geplanten Aufstockungen im jeweiligen Vorhabengebiet:

VHG₁: Oberkante von 13 m und maximal 2 Vollgeschosse

VHG₂: Oberkante von 8 m und maximal ein Vollgeschoss

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Er befindet sich in der Mitte der Einfahrt zum Plangebiet.

Der Nachweis der Einhaltung der maximal zulässigen Höhe der Baukörper im Bezug zum festgesetzten Höhenbezugspunkt hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Als Oberkante OK Gebäude in den Vorhabengebieten VHG₁ und VHG₂ „Selkemühle“ gilt das lotrechte Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes städtebaulich geordnet umgesetzt werden kann.

Die Stadt Ballenstedt wird mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da ein, in Vergangenheit bereits touristisch genutzter Standort, durch die Wiederherstellung und Sanierung der baulichen Substanz zur Fremdenbeherbergungs- und touristischen Gebrauch einer zweckmäßigen Nutzung zugeführt wird.

12.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Baukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen.

Im Bereich der beiden Vorhabengebiete VHG₁ und VHG₂, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, wurden die Baugrenzen eng um den bereits vorhandenen Gebäudebestand gelegt, um wesentliche Erweiterungen des Gebäudebestandes auszuschließen.

Abweichend davon wurde gemäß § 31 (1) BauGB festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen

- für energetische Maßnahmen der Gebäudesanierung /-dämmung bis zu einer Tiefe von maximal 0,3 m,
- durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Dachüberstände und Eingangsüberdachungen) bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m sowie

- durch Evakuierungsanlagen (Treppen und barrierefreie Rampen) bis zu einer Tiefe von 3,5 m überschritten werden können.

Dieses ist aus Sicht der Stadt Ballenstedt erforderlich, um bei Maßnahmen der Energieeinsparung den Bauherren einen gewissen Handlungs- und Gestaltungsspielraum zu geben. Auch vorgeschriebene Rettungswege bzw. barrierefreie Zugänge sind für eine genehmigungsfähige, zeitgemäße Nutzung unabdingbar; ein nennenswerter Verlust von Retentionsraum ist dadurch aber nicht zu begründen.

Nicht zuletzt haben Dachüberstände und Eingangsüberdachungen in einer Höhe von mindestens 2-3 m über Gelände ebenfalls keinen Einfluss auf einen Verlust an Retentionsraum oder auf eine Behinderung des Wasserabflusses im Überschwemmungsfall.

Im Bereich der beiden Vorhabengebiete VHG₁ und VHG₂, die außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, wurden die Baugrenzen großzügiger festgesetzt, um den Vorhabenträgern einen größeren Handlungs- und Gestaltungsspielraum zu geben, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch zu beachtende rechtseindeutige Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

12.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Um den durch die Gäste und Besucher verursachten ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes unterzubringen, wurde die im Osten des Plangebietes liegende private Parkplatzfläche auch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Parkplatzfläche) festgesetzt.

12.6. Flächen für Versorgung, Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Da im Schmutzwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz Quedlinburg keine zentrale Schmutzwasserverschließung für den Standort Selkemühle vorgesehen ist, obliegt die Schmutzwasserversorgung dem Grundstückseigentümer.

Aus diesem Grund wurde innerhalb der nördlichen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes eine Fläche für Abwasserentsorgung festgesetzt. In dieser ist die Errichtung einer vollbiologischen Kläranlage zulässig.

12.7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Im Süden des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist das Zelten gemäß der textlichen Festsetzung § 4 (2) auch außerhalb von Veranstaltungen zulässig.

Im Norden, Osten und Westen des Plangebietes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung § 4 (3) sind diese im Sinne ihrer Zweckbestimmung gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb dieser Grünflächen sind Wege und Sitzplätze im Sinne der Zweckbestimmung bis zu 10% der Gesamtfläche zulässig. 30% dieser Flächen können bei Veranstaltungen für Sport- und Spiel und das Aufstellen von Zelten temporär genutzt werden.

12.8. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Die Festlegungen der möglichen überbaubaren Flächen in den Vorhabengebieten VHG₁ und VHG₂ zielen auf die Beibehaltung des Volumens der baulichen Nutzung im Überschwemmungsgebiet.

Somit kann die zuständige Wasserbehörde auf Antrag und Nachweisführung Einzelvorhaben im Bereich der Überschwemmungsflächen dieser beiden Teilgebiete zulassen. Durch den Antragsteller wären die entsprechenden Nachweise zu erbringen, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Bei Ersatzbau in gleicher Größe und an gleicher Stelle wäre die Nachweisführung möglich, da kein Rückhalteraum verloren geht.

Diese Festlegungen gelten auch für eine notwendige Einfriedung im Überschwemmungsgebiet außerhalb VHG₁ und VHG₂. Die Errichtung oder Erweiterung sonstiger baulicher Anlagen auf Überschwemmungsflächen außerhalb dieser beiden Vorhabengebiete sind untersagt.

Der Inhalt der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde / LK Harz vom 30.03.2022 sowie die Ergebnisse der Beratung beim Landkreis am 01.09.2022 wurden dementsprechend in die Textlichen Festsetzungen eingearbeitet bzw. übernommen.

Die Festsetzung der Wasserfläche innerhalb des Plangebietes wurde entsprechend des tatsächlichen Verlaufes des Baches (Bach am Antoinettenweg) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

12.9. Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr.18 BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches eines verbindlichen Bauleitplanes muss rechtseindeutig sein. Aus diesem Grunde erfolgte diese Festsetzung unter Einbeziehung aller Flächen des Flurstückes 91 in der Flur 12 der Gemarkung Ballenstedt.

Bei den Waldflächen im Nordwesten des Plangebietes handelt es sich um Waldflächen im Sinne des § 2 (1) Landeswaldgesetz Sachsen – Anhalt und sind deshalb als solche zu bewirtschaften, zu schützen und zu pflegen.

12.10.Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Um den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen wurden folgende grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen.

§ 4 (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro 100 m² zusätzlich zum Bestand baulich in Anspruch genommener Flächen, außerhalb des Überschwemmungsgebietes, ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 12-14 cm) oder 3 hochstämmige Obstbäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 10-12 cm) oder 5 einheimische standortgerechte Laubsträucher (Mindestqualität: Höhe 60 bis 100 cm) oder 5 lfdm. Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubsträucher als freiwachsende Hecke (Mindestqualität: Höhe 60 bis 100 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

§ 4 (4) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind von Überbauung freizuhalten.

Bei diesen Flächen handelt es sich um die wiesenartigen z.T. frisch bis feuchten Bereiche westlich des Bachlaufes und östlich des Baches, nördlich und östlich begrenzt durch die Böschung südlich der Zuwegung zu den Bungalows, südlich begrenzt durch die vorgefundene Geländesituation.

§ 4 (5) Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sowie der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang sind als Ersatz im Verhältnis von 1:1 einheimische standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

§ 4 (6) Die im Plangebiet neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Bepflanzung im Plangebiet hat ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu erfolgen.

Bei der weiteren Umsetzung ist das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten (§ 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666 sowie die §§ 44 und 45 BNatSchG.

12.11. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 85 BauO LSA)

Das Plangebiet soll aus Sicherheitsgründen durch eine Zaunanlage mit einer Höhe von bis zu 1,80 m eingefriedet werden. Die Errichtung der Zaunanlage ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

Die Untere Naturschutzbehörde hat der Stadt Ballenstedt diesbezüglich in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2022 mitgeteilt, dass sofern es sich bei der Errichtung einer Einfriedung um das Objekt „Selkemühle“ um einen Neubau handelt, diese Baumaßnahme in einem Landschaftsschutzgebiet zwar grundsätzlich unzulässig wäre, von diesem Bauverbot im vorliegenden Einzelfall auf Antrag allerdings eine Befreiung gewährt werden kann, so dass das Vorhaben realisierbar wäre.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nach Kenntnisstand der Stadt Ballenstedt keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB für Flächen

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw.
- deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland im Landkreis Quedlinburg“, des EU Vogelschutzgebietes SPA „Nördlicher Unterharz“ und im Naturpark „Harz / Sachsen – Anhalt“.

Zudem ist es vom Naturschutzgebiet „Oberes Selketal“ sowie vom FFH- Gebiet „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“ vollständig umschlossen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises hat in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2022 darauf hingewiesen, dass es für das Vorhaben nicht zwingend einer Herauslösung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet bedarf, da bis auf wenige neu zu errichtende Anlagen der vorhandene Bestand genutzt werden soll. Der Bebauungsplan könnte somit auch bei einer Lage im Landschaftsschutzgebiet als Satzung beschlossen werden.

Darüber hinaus wurde der Stadt Ballenstedt mitgeteilt, dass der Landkreis Harz beabsichtigt, im Rahmen einer Überarbeitung und Neuverordnung von Landschaftsschutzgebieten u.a. auch eine Teilfläche an der Selkemühle herauszulösen. Es betrifft hierbei vorwiegend den bereits bebauten Bereich. Eine verbindliche Auskunft dazu ist jedoch erst nach Inkrafttreten der neuen Landschaftsschutzgebietsverordnung möglich.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2022 der Stadt Ballenstedt bezüglich des Europäischen Vogelschutzgebietes mitgeteilt, dass die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Europäischen Vogelschutzgebiet zwar grundsätzlich verboten ist, aber für Instandsetzungs-, Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen eine Erlaubnis erteilt werden kann. Im vorliegenden Fall würden die Tatbestandsmerkmale für das Erteilen der vorgenannten Erlaubnis vorliegen, so dass diese auf entsprechende Antragstellung hin erteilt werden kann.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des HQ100 der Selke entsprechend der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Selke von Hausneindorf (km 4+874) bis zur Talsperre Mühlenteich in Güntersberge (km 63+136).

Die o.g. Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Ballenstedt keine nach Denkmalrecht getroffenen Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

15. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen.

16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 30.205 m². Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
sonstige Vorhabengebiete VHG ₁ und VHG ₂ „Selkemühle“ gemäß § 11 (2) BauNVO (davon GRZ-relevante Fläche (0,8) = 6.392 m ²)	ca. 7.990 m ²	= 26,5 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	ca. 585 m ²	= 1,9 %
private Grünfläche - davon ca. 3.549 m ² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und - ca. 3.112 m ² Flächen mit Pflanzbindung	ca. 14.455 m ²	= 47,9 %
Flächen für Entsorgungsanlagen hier: vollbiologische Kläranlage	ca. 75 m ²	0,2 %
Waldfläche	ca. 6.920 m ²	= 22,9 %
Wasserfläche	ca. 180 m ²	= 0,6 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 30.205 m²	= 100,0 %

17. Erschließung

17.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über einen bereits vorhandenen Ein- und Ausfahrtbereich von und zur Kreisstraße K1363 im Nordosten verkehrstechnisch erschlossen. Dieser Ein- und Ausfahrtbereich wurde in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Beim Landkreis Harz ist ein Antrag auf Sondernutzungserlaubnis zu stellen; die mit der zu erteilenden Genehmigung verbundenen weiteren Hinweise und Forderungen sind zu beachten.

Der im äußersten Nordosten des Plangebietes bereits vorhandene private Parkplatz wurde ebenfalls in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich im ca. 5 km entfernten Ort Mägdesprung. Für Wanderer stellt dieses jedoch kein Problem dar, da die Selkemühle direkt an einem im RPGHarz ausgewiesenen bedeutsamer Rad-, Wander- und Reitweg liegt und der Standort – wie bereits beschrieben – als Anlauf- und Ausgangspunkt für Wanderungen zum zielgerichteten Naturerleben ausgebaut und entwickelt werden soll.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Erschließungsanforderungen ausgelöst.

17.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

In der Voranfrage: Sicherung, Instandhaltung und -setzung, Betriebsfortführung und Nutzung der Immobilie Selkemühle für Veranstaltungen und als Betriebswohnsitz vom 06.03.2020 teilte der Landkreis Harz mit, dass nach aktuellem Kenntnisstand die Schmutzwasserbeseitigung mittels einer Mehrkammerausfallgrube, die nicht dem Stand der Technik entspricht, erfolgt. Entsprechend des Schmutzwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz Quedlinburg ist keine zentrale Schmutzwasserversorgung vorgesehen, d.h. die Schmutzwasserversorgung obliegt dem Grundstückseigentümer.

Voraussetzung für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung ist die Herstellung von Abwasseranlagen, die dem Stand der Technik gemäß § 57 WHG entsprechen.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers auf dem Grundstück ist daher das Anlegen einer vollbiologischen Kläranlage erforderlich. In der Planzeichnung wurde für die Realisierung der biologischen Kläranlage eine Fläche für die Entsorgungsanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung der o.g. Anlagen zulässig.

Auf dem Grundstück anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral zurückzuhalten und zu versickern bzw. abzuleiten. Die Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

17.3. Trinkwasserversorgung

In der Voranfrage: Sicherung, Instandhaltung und -setzung, Betriebsfortführung und Nutzung der Immobilie Selkemühle für Veranstaltungen und als Betriebswohnsitz vom 06.03.2020 teilte der Landkreis Harz dem Vorhabenträger mit, dass sich auf dem Grundstück ein Brunnen befindet, der z.Zt. für die Trinkwasserversorgung genutzt wird. Für diesen Brunnen existiert jedoch kein Wasserrecht. 2015 wurde durch den Grundstückseigentümer ein Wasserrecht beantragt. Aufgrund der sehr geringen Entnahmemenge nur für die damals dort wohnhaften Personen, war eine Erlaubnis nicht erforderlich, da es unter die erlaubnisfreie Grundwassernutzung i.S.d. § 46 (1) Nr. 1 WHG für den Haushalt fällt.

Durch die vorgesehene Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Fremdenbeherbergung und touristischen Nutzung ist eine erlaubnisfreie Benutzung nicht mehr möglich. Im weiteren Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsebene) wird deshalb eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 (1) i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 WHG beantragt.

17.4. Löschwasserversorgung

Da am Standort kein zentraler Trinkwassernetzanschluss vorhanden ist (siehe vorheriger Abschnitt der Begründung), muss die Löschwasserbereitstellung durch Löschwasserbrunnen und / oder unterirdische Löschwasserbehälter sichergestellt werden. Grundlage dafür bildet das Arbeitsblatt W 405, welches auch für abgelegene Einzelanwesen in ländlichen Gebieten Regeln und Empfehlungen beinhaltet.

Gemäß § 2 (2) Nr. 4 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) soll die Feuerwehr durch die Gemeinde so organisiert werden, „**dass sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem Ort ihres Zuständigkeitsbereiches, der über öffentliche Verkehrsflächen zu erreichen ist, unter gewöhnlichen Bedingungen innerhalb von 12 Minuten nach der Alarmierung am Einsatzort eintreffen kann.**“

Diese **Soll-Regel-Vorschrift** (12 min) kann beim Standort der Selkemühle nicht zugrunde gelegt werden, da sie nicht umsetzbar ist. Das muss bei der Erarbeitung des Brandschutzkonzeptes besonders bei den Maßnahmen des Personenschutzes (Evakuierungswege, etc.) entsprechend berücksichtigt werden, da die Feuerwehr nicht schnell genug vor Ort sein kann, um insbesondere als erstes die Personenrettung abzusichern.

Bis zum Satzungsbeschluss soll die Thematik des vorbeugenden Brandschutzes einer Lösung zugeführt und dann auf der Baugenehmigungsebene nachgewiesen werden. Dabei werden die Hinweise des Landkreises zum vorbeugenden Brandschutz aus der Stellungnahme vom 30.03.2022 beachtet.

17.5. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

17.6. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die öffentliche Abfallbeseitigung für das Plangebiet erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung).

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Harz integriert.

18. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Ballenstedt sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

19. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Ballenstedt, November 2022