

# **SATZUNGSFASSUNG**

## **Bebauungsplan Nr. 38 Radislebener Weg im Ortsteil Badeborn**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

### Planzeichnungen und textliche Festsetzungen

Vorentwurf Teil A und B Bebauungsplan Nr. 38 „Radislebener Weg“

### Begründung

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Übergeordnete Planungen .....	4
1.2 Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung .....	4
1.2.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Harz und Auswirkung .....	4
<b>2. Plangeltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Flächenbilanz</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Städtebauliche Situation / Bestand</b> .....	<b>5</b>
4.1 Plangebiet .....	5
4.2 Umgebung des Plangebietes .....	5
<b>5. Planrechtliche Festsetzungen und Erläuterungen</b> .....	<b>6</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §23 BauNVO .....	6
5.4. Weitergehende Festsetzungen .....	7
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise ohne Normcharakter</b> .....	<b>7</b>
6.1 Bodendenkmäler .....	7
6.2 Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt .....	7
6.3 Landwirtschaftliche Emissionen .....	7
<b>7. Erschließung</b> .....	<b>8</b>
7.1 Verkehrserschließung .....	8
7.2 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur) .....	8
<b>8. Bodenordnung</b> .....	<b>9</b>
<b>Anlage 1 – Verfahrensvermerke</b> .....	<b>10</b>

## **Begründung** (gem. §9 (1-6) BauGB)

### **1. Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.November 2017 (BGBl. I S.3786)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004, geändert durch RsErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBI. LSA S 743)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 17.12.2010 (GVBl. LSA, 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 das Gesetz vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 08.12.1990 (BGBl. I ,S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA, S. 187)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009, zuletzt ergänzt durch Aufhebung der Feststellungen zur zentralörtlichen Gliederung im Pkt. 4.2. des REPHarz durch die Teilfortschreibung des REPHarz um den sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (Beschluss der Regionalversammlung vom 27.04.2018) in Kraft getreten am 22.09./29.09.2018
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12.03.2011
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. April 2019 (GVBl. LSA S. 66)

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Radislebener Weg“ verfolgt die Stadt Ballenstedt folgendes Ziel:

- Es soll nun die Möglichkeit gegeben werden auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten
- Der Flächennutzungsplan der Stadt weist für diesen Bereich ein Mischgebiet aus.

Die Stadt Ballenstedt beabsichtigt gemäß §13a i.V.m. §13b BauGB den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Nach dem Verlauf des Verfahrens soll gemäß dem geltenden Baugesetzbuch (BauGB) die Rechtssicherheit für das Plangebiet durch Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Ballenstedt geschaffen werden.

## **1.1 Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt als gemischte Baufläche (M) gekennzeichnet.

## **1.2 Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung**

### **1.2.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt**

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (GVBl. LSA vom 11.März 2011) sind für die Gemarkung der Kernstadt Ballenstedt, Badeborn, Radisleben und Rieder folgende raumbedeutende Festlegungen enthalten:

#### **Vorranggebiet für Natur und Landschaft**

Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches System. In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern.

- Der in der Gemarkung der Kernstadt Ballenstedt befindliche Teil des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrandes (XXVI) ist als solches Vorranggebiet festgesetzt.

#### **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorglichen Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz).

- Die Hartsteinlagerstätte „Ballenstedt-Rehköpfe (XXI)“ ist als solches festgesetzt. Dazu wurde festgelegt, dass eine räumliche Konkretisierung im Regionalen Entwicklungsplan „Harz“ erfolgen solle.

(Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz; Vorentwurf Stand: März 2016, Seite 9 – Anlage 1)

### **1.2.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Harz und Auswirkung auf die Raumordnung**

Die Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder gehört zur Planungsregion „Harz“. Für die Planungsregion „Harz“ sind unterschiedliche Entwicklungspläne aufgestellt worden. Der Regionalplan für die Planungsregion „Harz“ und damit für die Stadt Ballenstedt weist für das Plangebiet ein großflächiges, das Plangebiet übersteigendes, Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung aus. Die Stadt Ballenstedt liegt im räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtungsbereich der ehemaligen Kreisstadt Quedlinburg eines im Landesentwicklungsplan festgeschriebenen Mittelzentrums.

*Mit Stellungnahme vom 23.06.2019 erklärt die Regionale Planungsgemeinschaft Harz, dass „das geplante Vorhaben“ nichts entgegen.*

## **2. Plangeltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Badeborn und umfasst eine Fläche von etwa 1.400 m<sup>2</sup> als Teilfläche aus dem Flurstück 8 Flur 7.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Radislebener Weg
- im Osten durch gärtnerisch genutzte Fläche
- im Süden durch gärtnerisch genutzte Fläche
- im Westen durch bebauten Grundstück Radislebener Weg Nr. 193

## **3. Flächenbilanz**

Teilfläche gesamt aus Flurstück 8, Flur 7 1.400 m<sup>2</sup>

## **4. Städtebauliche Situation / Bestand**

### **4.1 Plangebiet**

Mit Beschluss vom 26.04.2018 hat der Stadtrat der Stadt Ballenstedt den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 13a i.V.m. 13b BauGB für das Plangebiet beschlossen.

*Das Verfahren kann gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden, da die beurteilungsrelevante Grundfläche 560m<sup>2</sup> beträgt und somit unterhalb der Grenze von 10.000m<sup>2</sup> liegt. Das Plangebiet soll der Wohnnutzung dienen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist auf Grund der Nutzung und der Größe des Planungsgebiets nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern insbesondere artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauung mit einem Wohnhaus gemäß der Stellungnahme des LK Harz vom Umweltamt / untere Naturschutzbehörde vom 06.08.2019 nicht zu erwarten.*

Mit dem Ausweisen eines Plangebietes zur Bebauung mit einem Wohnhaus will die Stadt Ballenstedt der Nachfrage des Eigentümers Rechnung tragen.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Ballenstedt den Grundsatz, den ländlichen Raum als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung weiterzuentwickeln und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördern.

*Die Stadt Ballenstedt passt ihren wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB am Ende des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan durch die Darstellung einer entsprechenden Wohnfläche (W) auf dem Wege einer Berichtigung an.*

### **4.2 Umgebung des Plangebietes**

Die umgebende Bebauung im Norden, Osten und Süden besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Nutzgebäuden für Tierhaltung und Gewerbenutzung. In Richtung Osten ist keine Bebauung. Hier schließen sich gärtnerisch genutzte Flächen an.

*Gemäß der Stellungnahme des LK Harz vom Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde vom 06.08.2019 ist die Bebauung des Plangebiets mit einem Wohnhaus möglich, da die bestehende gewerbliche Nutzung in der Umgebung des Standortes einen ausreichenden Abstand zum geplanten Wohnhaus hat.*

## **5. Planrechtliche Festsetzungen und Erläuterungen**

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen gemäß:§9 Abs.1 BauGB getroffen:

### **5.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Flächen des Planbereiches werden in Anpassung an die vorhandenen bebauten Flächen entsprechend §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als "*Allgemeines Wohngebiet*" festgesetzt.

*Die in § 4 Abs.3 BauNVO möglichen Nutzungen in einem Allgemeinem Wohngebiet sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.*

*Erläuterung: Eine Zulassung der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben würde dem Ansinnen der Stadt, im Plangebiet Wohnnutzung zu zulassen, entgegen treten. Dafür ist die Fläche des Plangebiets ebenfalls zu klein.*

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**GRZ:** Für das ausgewiesene Baugrundstück wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,40 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind so zu bemessen, dass bei einer Bebauung mit üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen bleibt. Die Berechnung der GRZ erfolgt gem. §19 Abs. 4 BauNVO. Die Grundfläche darf durch Garagen, Zufahrten und Stellplätze sowie sonstige im §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die GRZ um 50 v.H. überschreiten.

**Vollgeschosse:** Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I begrenzt (§20 Abs. 1 BauNVO). *Die Höhe des Gebäudes wird i.M. auf 7,50 m Firsthöhe begrenzt. Die Höhe bezieht sich auf das Straßenniveau der Nord-Ost-Ecke des bebauten Teiles des Grundstücks.*

*Erläuterung: Es gibt keine Veranlassung die GRZ zu verringern. Die Bebauung in der Umgebung weist ebenfalls eine ähnliche Ausnutzung der Grundstücke aus. Die Wahl der Vollgeschosse und die Angabe der Gebäudehöhe entspricht der umgebenen Bebauung.*

### **5.3. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen festgelegt (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

*An der Grenze zum „Radislebener Weg“ wird eine Baulinie festgelegt.*

*Erläuterung: Die Festsetzung der Einschränkung der Bebaubarkeit des Plangebiets ist der Geometrie des Grundstücks und der geplante Bebauung geschuldet. Die geplante Bebauung soll entlang der Straße „Radislebener Weg“ erfolgen, da die angrenzende vorhandene straßenbegleitende Bebauung auf der Seite des Plangebiets weiter fortgesetzt werden soll.  
Die restliche Fläche wird zur Steigerung der Wohnqualität als Grünfläche festgelegt.*

---

## 5.4. Weitergehende Festsetzungen

**Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):** Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 2 BauNVO).

Erläuterung:

Die offene **Bauweise** entspricht der vorherrschenden Bebauung im Bereich in der Umgebung der Ortslage Badeborn.

**Versickerung von Niederschlagswasser**

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend groß dimensionierte, unterirdische Zisternen (von mind. 2 m<sup>3</sup>) durch den Eigentümer zu sammeln ist und zur Bewässerung von Grünflächen wiederzuverwenden ist.

Der Überlauf der Zisternen ist an Versickerungsbauwerke auf den Grundstücken anzuschließen. Die Versickerungsfähigkeit ist *im nachgelagerten Verfahren zur Genehmigungsfreistellung* nachzuweisen.

*Erläuterung: Die Niederschlagswasserentsorgung durch Versickerung auf dem Grundstück ist ökologisch die vernünftigste Lösung. Das anfallende Wasser wird in unmittelbarer Nähe wieder dem Boden zugeführt. Weiter ist im Bereich des Plangebiets kein Niederschlagswasserkanal vorhanden.*

## 6. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise ohne Normcharakter

### 6.1 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. Bsp. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem DenkmSchG LSA unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren und auf die Meldepflicht hinzuweisen.

### 6.2 Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt

Das ausgewiesene Plangebiet liegt, wenn die Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegt, im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt.

Nach dieser Baumschutzsatzung sind die im Plangebiet vorhandenen Gehölze geschützt.

### 6.3 Landwirtschaftliche Emissionen

*Auf Grund der Nähe der geplanten Maßnahme zu landwirtschaftlichen Flächen, kann es temporär zu landwirtschaftlichen Emissionen kommen (siehe Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 12.07.2019).*

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

#### **7.1.1 Straßenverkehrsnetz**

Das Grundstück liegt an der Straße „Radislebener Weg“ und ist somit verkehrstechnisch erschlossen. *Es handelt sich hier um eine Gemeindestraße.*

#### **7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Eine Anbindung des ÖPNV (Buslinie) an das Plangebiet ist in der Straße „Am Teich“ vorhanden und ist für die Bewohner fußläufig zu erreichen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)**

#### **7.2.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Für befestigte Flächen auf dem Grundstück wird festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert. *Die Versickerungsbauwerke können im bebaubaren Teil oder im Bereich der Grünfläche angeordnet werden.*

Um im Rahmen der Forderung nach einem rationalen Umgang mit Wasser tätig zu werden, *soll* das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend groß dimensionierte, unterirdische Zisternen (von mind. 2 m<sup>3</sup>) durch den Eigentümer gesammelt und zur Bewässerung von Grünflächen wiederverwendet werden.

Der Überlauf der Zisternen ist an Versickerungsbauwerke auf den Grundstücken anzuschließen.

*Die Versickerungsbauwerke sind als Rigolen oder, wenn diese nicht möglich sind, als Sickermulden nachzuweisen und auszuführen.*

*Die Versickerung ist über ein aussagekräftiges Versickerungskonzept nachzuweisen.*

#### **7.2.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz im Radislebener Weg gewährleistet.

#### **7.2.3 Abwasserbeseitigung**

Das Grundstück ist an die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation des Zweckverband Ostharz anzuschließen.

#### **7.2.4 Stromversorgung**

Die Errichtung eines neuen Netzanschlusses zum Plangebiet ist nicht erforderlich.

Aus heutiger Sicht sind keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung der Versorgungsanlagen geplant. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Das Grundstück ist an das vorhandene Netz angeschlossen.



### **7.2.5 Gasversorgung**

Das Plangebiet kann über bestehende Gasversorgungsanlagen der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH in der Straße „Radislebener Weg“ versorgt werden. Die Verlegung des Hausanschlusses erfolgt durch den Versorger bis in den Hausanschlussraum.

*Mit Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH vom 27.06.2019 wird eine mögliche Erschließung bestätigt.*

### **7.2.6 Telefonleitungen**

Die Telefonie des Plangebietes kann durch eine Neuversorgung vom Kabelverzweiger aus nach Netzerweiterung sichergestellt werden.

### **7.2.7 Abfallentsorgung**

Die vorhandene Straße „Radislebener Weg“ ermöglicht den Müllfahrzeugen die Zufahrt zur Müllsammelstelle.

## **8. Bodenordnung**

Das Grundstück ist eine Teilfläche aus dem Flurstück 8, Flur 7 und wird in einen bebaubaren Bereich (östlicher Bereich) und einen unbebaubaren Bereich (westlicher Bereich) aufgeteilt.

Aufgestellt am: 15.06.2020

Planung und Verfahren:

**Ingenieurbüro Wegener UG  
(haftungsbeschränkt) & Co. KG**

Bauplanungs- & Sachverständigenbüro

Otto-Kiep-Straße 9 • 06493 Ballenstedt

Tel.: 039483 / 535735 • Fax: 039483 / 535738

[www.ingbuero-wegener.com](http://www.ingbuero-wegener.com)

E-Mail: [info@ingbuero-wegener.com](mailto:info@ingbuero-wegener.com)

## **Anlage 1 – Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat am 26.04.2018 den Aufstellungsbeschluss Nr. VI/219-26/18 zum Bebauungsplan Nr. 38 „Radislebener Weg“ gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Ballenstedt, .....  
Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan Nr. 38 „Radislebener Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt.

Ballenstedt, .....  
Bürgermeister

3. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 38 „Radislebener Weg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ballenstedt, .....  
Bürgermeister

4. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „Radislebener Weg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 40 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ballenstedt, .....  
Bürgermeister