



Stadt Ballenstedt
Landkreis Harz

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt
mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder

Fassung: Entwurf
Stand: Dezember 2018

Begründung
Gemäß § 2a BauGB

Planverfasser im Auftrag der Stadt Ballenstedt

Dr. - Ing. S. C. Khurana
Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Einführung, Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Planungsablauf	4
1.4	Zusammenhängende Aussagen, zeitliche Gültigkeit und Finanzbezug	5
1.5	Geltungsbereich, Maßstab und Blatteinteilung	6
2.	Lage und Bedeutung	9
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	9
2.1.1	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt	10
2.2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung	10
2.2.1	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	11
2.3	Erfordernisse der Raumordnung	12
2.3.1	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt	13
2.3.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	13
2.4	Verwaltungszugehörigkeit	15
2.5	Lage im Raum	15
2.5.1	Kernstadt Ballenstedt	15
2.5.2	Ortsteil Badeborn	15
2.5.3	Ortsteil Radisleben	16
2.5.4	Ortsteil Rieder	16
2.6	Natürliche Gegebenheiten, Topographie, Geologie, Klima und Vegetation	17
2.6.1	Topographie	17
2.6.2	Geologie	18
2.6.3	Klima	20
2.6.4	Vegetation	20
2.7	Geschichtliche Entwicklung	22
2.7.1	Kernstadt Ballenstedt	22
2.7.2	Ortsteil Badeborn	23
2.7.3	Ortsteil Radisleben	23
2.7.4	Ortsteil Rieder	24
2.8	Siedlungsstruktur	25
2.8.1	Kernstadt Ballenstedt	25
2.8.2	Ortsteil Badeborn	27
2.8.3	Ortsteil Radisleben	27
2.8.4	Ortsteil Rieder	27
3.	Bevölkerungsstruktur	29
3.1	Vorbemerkungen zu den statistischen Angaben	29
3.2	Einwohnerentwicklung der Stadt Ballenstedt	29
3.3	Stadt Ballenstedt	31
4.	Arbeitskräfteentwicklung bis zum Jahr 2030	33
5.	Wohnflächenbedarfsermittlung	35
6.	Leitbild und Grundkonzept	39
6.1	Leitbild	39
6.2	Das Grundkonzept	40
6.3	Neue Flächenausweisungen bis zum Jahr 2030	40



	Seite
6.4 Übersicht der Änderungen gegenüber den bisher vorliegenden rechtswirksamen Flächennutzungsplänen.....	41
7. Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen.....	44
7.1 Kernstadt Ballenstedt.....	44
7.2 Ortsteil Badeborn.....	45
7.3 Ortsteil Radisleben.....	46
7.4 Ortsteil Rieder.....	47
7.5 Stadt Ballenstedt.....	48
8. Erläuterungen/Begründung zum Flächennutzungsplan.....	49
8.1 Wohnbauflächen.....	49
8.2 Gemischte Bauflächen.....	50
8.2.1 Kernstadt Ballenstedt.....	50
8.2.2 Ortsteil Badeborn.....	51
8.2.3 Ortsteil Radisleben.....	51
8.2.4 Ortsteil Rieder.....	51
8.3 Gewerbliche Bauflächen.....	51
8.3.1 Kernstadt Ballenstedt.....	51
8.3.2 Ortsteil Badeborn.....	53
8.3.3 Ortsteil Radisleben.....	54
8.3.4 Ortsteil Rieder.....	54
8.4 Sonderbauflächen.....	54
8.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen.....	54
8.4.1.1 Kernstadt Ballenstedt.....	54
8.4.1.2 Ortsteil Badeborn.....	54
8.4.1.3 Ortsteil Radisleben.....	54
8.4.1.4 Ortsteil Rieder.....	55
8.4.2 Sonstige Sondergebiete.....	55
8.4.2.1 Kernstadt Ballenstedt.....	55
8.4.2.2 Ortsteil Badeborn.....	56
8.4.2.3 Ortsteil Radisleben.....	56
8.4.2.4 Ortsteil Rieder.....	56
8.5 Gemeinbedarfsflächen.....	58
8.6 Handwerk, Handel und Dienstleistungen.....	59
8.7 Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen.....	60
8.8 Kultur.....	61
8.9 Kirchliche Einrichtungen.....	62
8.9.1 Kernstadt Ballenstedt.....	62
8.9.2 Ortsteil Badeborn.....	62
8.9.3 Ortsteil Radisleben.....	62
8.9.4 Ortsteil Rieder.....	62
8.10 Tourismus, Erholung, Sport und Freizeitgestaltung.....	63
8.10.1 Kernstadt Ballenstedt.....	63
8.10.2 Ortsteil Badeborn.....	68
8.10.3 Ortsteil Radisleben.....	68
8.10.4 Ortsteil Rieder.....	68
8.11 Allgemeine Grünflächen, Wald und Landwirtschaft.....	69
8.11.1 Kernstadt Ballenstedt.....	70
8.11.2 Ortsteil Badeborn.....	72



	Seite
8.11.3 Ortsteil Radisleben	73
8.11.4 Ortsteil Rieder	73
8.12 Verkehr	74
8.13 Technische Infrastruktur	78
8.14 Regenerativen Energieanlagen	81
8.15 Naturschutz	83
8.15.1 Naturschutzgebiete	83
8.15.2 Landschaftsschutzgebiete	83
8.15.3 Naturdenkmale, Flächennaturdenkmale	84
8.15.4 Geschützte Landschaftsbestandteile	85
8.15.5 Gesetzlich geschützte Biotope	85
8.15.6 Schutz des Netzes „Natura 2000“	88
8.15.7 Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt	88
8.15.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	90
8.15.9 Flächen zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe	90
8.16 Umweltschutz	91
8.16.1 Bauleitplanung	91
8.16.2 Bodenschutz	91
8.16.3 Gewässerschutz	93
8.17 Immissionsschutz	94
8.18 Brand- und Katastrophenschutz	96
8.19 Denkmalschutz	98
8.19.1 Kernstadt Ballenstedt	98
8.19.2 Ortsteil Badeborn	102
8.19.3 Ortsteil Radisleben	104
8.19.4 Ortsteil Rieder	105
8.20 Altlasten	106
8.20.1 Kernstadt Ballenstedt	106
8.20.2 Ortsteil Badeborn	107
8.20.3 Ortsteil Radisleben	107
8.20.4 Ortsteil Rieder	107
8.21 Rohstoffgewinnung/Abgrabung	109
8.21.1 Kernstadt Ballenstedt	109
8.21.2 Ortsteil Badeborn	110
8.21.3 Ortsteil Radisleben	110
8.21.4 Ortsteil Rieder	110
8.22 Nutzungsbeschränkungen	111
9. Umweltbericht	112
9.1 Anlass der Umweltprüfung	112
9.2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt	112
9.3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung im Plan	115
9.4 Betrachtete Planungsvarianten	115
9.4.1 Kernstadt Ballenstedt	115
9.4.2 Ortsteil Badeborn	117
9.4.3 Ortsteil Radisleben	118
9.4.4 Ortsteil Rieder	118



	Seite
9.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	118
9.5.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	118
9.5.1.1 Naturhaushalt	118
9.5.1.2 Landschaft / Landschaftsbild	123
9.5.1.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte	127
9.5.1.4 Menschen	129
9.5.1.5 Sach- und Kulturgüter	131
9.5.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	132
9.5.2.1 Schutzgut: Mensch	132
9.5.2.2 Schutzgut: Tiere und Pflanzen	134
9.5.2.3 Schutzgut: Boden	135
9.5.2.4 Schutzgut: Wasser	136
9.5.2.5 Schutzgut: Luft und Klima	136
9.5.2.6 Schutzgut: Landschaft	136
9.5.2.7 Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter	139
9.5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	139
9.5.2.9 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	140
9.6 Prognose	154
9.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planungen	154
9.6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen	155
9.7 Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz	156
9.8 Technische Verfahren, fehlende Daten	157
9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	158
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	159
11. Gesamtabwägung	162
12. Quellennachweis	163



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle	Bezeichnung	Seite
1.	Geotope.....	19
2.	Einwohnerentwicklung der Stadt Ballenstedt.....	29
3.	Ursachen der Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerung.....	29
4.	Altersstruktur nach fünf-er Altersgruppen.....	30
5.	Altersgruppen.....	30
6.	Bevölkerungsstand.....	31
7.	Zu- und Abnahme der Bevölkerung nach Jahren.....	31
8.	Bevölkerungsprognose bis 2030.....	31
9.	Altersstruktur von 2014 bis 2017.....	32
10.	Anteil der Erwerbsfähigen in der Bevölkerung.....	33
11.1/2	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.....	33
12.	Entwicklung der Haushalte.....	35
13.	Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner.....	36
14.	Leitbildfaktoren.....	39
15.	Neue Flächenausweisungen bis zum Jahr 2030.....	40/41
16.	Übersicht über die Änderungen gegenüber der bisherig rechtswirksamen Flächennutzungsplänen.....	41/43
17.	Kernstadt Ballenstedt.....	44
18.	Ortsteil Badeborn.....	45
19.	Ortsteil Radisleben.....	46
20.	Ortsteil Rieder.....	47
21.	Stadt Ballenstedt.....	48
22.	Analyse der gewerblichen Bauflächen im Bestand.....	52
23.	Gästekzahlen/Übernachtungen.....	63
24.	Natur- und Flächennaturdenkmale.....	84
25.	Geschützte Landschaftsbestandteile.....	85
26.	Gesetzlich geschützte Biotope.....	85/88
27.	Schutzabstände.....	95
28.	Schallschutzorientierungswerte.....	95
29.	Denkmalbereiche Kernstadt Ballenstedt.....	99
30.	Einzeldenkmale Kernstadt Ballenstedt.....	101/102
31.	Archäologische Kulturdenkmale Ortsteil Badeborn.....	102
32.	Denkmalbereiche Ortsteil Badeborn.....	103
33.	Einzeldenkmale Ortsteil Badeborn.....	104
34.	Einzeldenkmale Ortsteil Radisleben.....	105
35.	Einzeldenkmale Ortsteil Rieder.....	105
36.	Altlastverdachtsflächen Kernstadt Ballenstedt.....	106/107
37.	Altlastverdachtsflächen Ortsteil Badeborn.....	107
38.	Altlastverdachtsflächen Ortsteil Radisleben.....	107
39.	Altlastverdachtsflächen Ortsteil Rieder.....	107/108
40.	Ausgewiesene neue Bauflächen.....	113/114
41.	Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche Am Pestalozziring.....	140
42.	Wohnbaufläche südlich Am Landgraben.....	141
43.	Gemischte Baufläche an der Heinestraße.....	142
44.	Gemischte Baufläche am Felsenkellerweg.....	142
45.	Gemischte Baufläche nördlich an der Marienstraße.....	143



	Seite
46. Gemischte Baufläche Ehemalige Kliniken	144
47. Gemischte Baufläche an der Quedlinburger Straße	145
48. Gewerbliche Baufläche auf dem ehemaligen Bahngelände	146
49. Sondergebiet Solarpark Deponie	146
50. Sondergebiet Selkemühle	147
51. Sondergebiet Caravan- und Campingplatz	148
52. Photovoltaikanlage Am Mühlfeld	148
53. Sondergebiet Netto Markt	149
54. Sondergebiet Erholung, ehemals Steinbruch	150
55. Gewerbliche Baufläche nördlich der vorhandenen Gewerbefläche	151
56. Sondergebiet Reit- und Fahrplatz	151
57. Gewerbliche Baufläche nördliche Erweiterung	152
58. Solarpark Am Herzfeldweg	153
59. Neue ausgewiesene Flächen	159

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

	Seite
Abbildung 1 Übersichtsplan Stadt Ballenstedt	3
Abbildung 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	8
Abbildung 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz	8
Abbildung 4 Denkmalbereich Kernstadt Ballenstedt	100
Abbildung 5 Denkmalbereich Ortsteil Badeborn	103
Abbildung 6 Kernstadt Ballenstedt - Am Pestalozziring	140
Abbildung 7 Kernstadt Ballenstedt - Südlich Am Landgraben	141
Abbildung 8 Kernstadt Ballenstedt - An der Heinestraße	142
Abbildung 9 Kernstadt Ballenstedt - Am Felsenkellerweg	143
Abbildung 10 Kernstadt Ballenstedt - An der Marienstraße	143
Abbildung 11 Kernstadt Ballenstedt – Ehemalige Kliniken	144
Abbildung 12 Kernstadt Ballenstedt – Quedlinburger Straße	145
Abbildung 13 Kernstadt Ballenstedt - Ehemaliges Bahngelände	146
Abbildung 14 Kernstadt Ballenstedt - Ehemalige Deponie	147
Abbildung 15 Kernstadt Ballenstedt - Selkemühle	147
Abbildung 16 Kernstadt Ballenstedt – Ehemalige Sonderschule	148
Abbildung 17 Kernstadt Ballenstedt – Am Mühlfeld	149
Abbildung 18 Kernstadt Ballenstedt – Netto Markt Hoymer Straße	149
Abbildung 19 Kernstadt Ballenstedt – Ehemaliger Steinbruch	150
Abbildung 20 Ortsteil Badeborn –Gewerbliche Baufläche	151
Abbildung 21 Ortsteil Badeborn – Reit- und Fahrplatz	152
Abbildung 22 Ortsteil Rieder – Erweiterungsfläche nördlich des Gewerbegebietes	152
Abbildung 23 Ortsteil Rieder – Am Herzfeldweg	153



ANLAGEN

- Beiblatt Archäologische Kulturdenkmale o. M.
- Flächennutzungsplan Kernstadt Ballenstedt Blatt 1 und 2, M: 1:10 000
- Flächennutzungsplan Ortsteil Badeborn, M: 1:10 000
- Flächennutzungsplan Ortsteil Radisleben, M: 1:10 000
- Flächennutzungsplan Ortsteil Rieder, M: 1:10 000



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Einführung – Planungsanlass

Mit der nunmehr vollzogenen Gemeindegebietsreform im Land Sachsen-Anhalt ergibt sich die Notwendigkeit einer einheitlichen Flächennutzungsplanung für die neue entstandene politisch-administrative Einheit: Stadt bzw. Einheitsgemeinde.

Die Bauleitplanung gehört gemäß BauGB und Gemeindeordnung LSA zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Städte und Gemeinden. Die Bauleitpläne – sowohl Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) als auch Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) – haben die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung in der Stadt und der Gemeinde befindlichen Grundstücke vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§1 Abs.5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt in Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. der Gemeinde in den Grundzügen, bezogen auf das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet dar. Er begründet für den einzelnen Bürger keine Rechtsverbindlichkeiten.

Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für die weitere Planung der Stadt bzw. der Gemeinde, z. B. für die Aufstellung von Bebauungsplänen mit rechtsverbindlichen städtebaulichen Festsetzungen für Teile des Stadtgebietes, die solcher Regelungen bedürfen. Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan sollte spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.

Die Stadt Ballenstedt besteht aus der Kernstadt Ballenstedt einschließlich Opperode und den Ortsteilen Asmusstedt, Badeborn, Radisleben und Rieder. Der Stand der Flächennutzungsplanungen in den Ortsteilen ist unterschiedlich. Die Stadt Ballenstedt und die Ortsteile Asmusstedt, Badeborn und Rieder haben rechtswirksame Flächennutzungspläne. Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 21.12.1998 unter der Aktenzeichennummer 25.33-017/F 1/QLB wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Radisleben genehmigt. Die amtliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Gemeinde vom 14.01.1999 bezog sich auf § 3 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan dürfte damit nicht rechtswirksam sein. Die Flächennutzungspläne der Gemeinden Radisleben und Rieder wurden in den 1990er Jahren erstellt, während der Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt und der Ortsteilen Asmusstedt und Badeborn im Jahre 2006 erstellt und rechtswirksam wurde.



Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Stadt Ballenstedt auf einer Planzeichnung, abgesehen von einer Fülle von Daten, würde zu einer unhandlichen Planzeichnung sogar im Maßstab 1: 10 000 führen. Daher sind die Pläne für die Gemarkungen z. B. Kernstadt Ballenstedt, Badeborn, Radisleben und Rieder im Maßstab 1:10 000 einzeln dargestellt. Die Flächennutzungsplanungen müssen auf der Grundlage einer abgestimmten einheitlichen Strategie für die Gesamtstadt Ballenstedt entwickelt werden. Diese Vorgehensweise Bedarf die Erstellung eines Leitbildes/Grundkonzeptes, in welchen die Entwicklungsziele für die Ortsteile festgelegt werden, die wiederum die Grundlage für die Ausweisung neuer Bauflächen im Flächennutzungsplan bilden.

Das Leitbild/Grundkonzept für die Stadt Ballenstedt ist ein Bestandteil der vorliegenden Planung. Mit dem Beschluss zur vorliegenden Planung wird ein Selbstbindungsbeschluss gefasst, der für die inhaltliche Gestaltung der Flächennutzung bindend ist.

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben

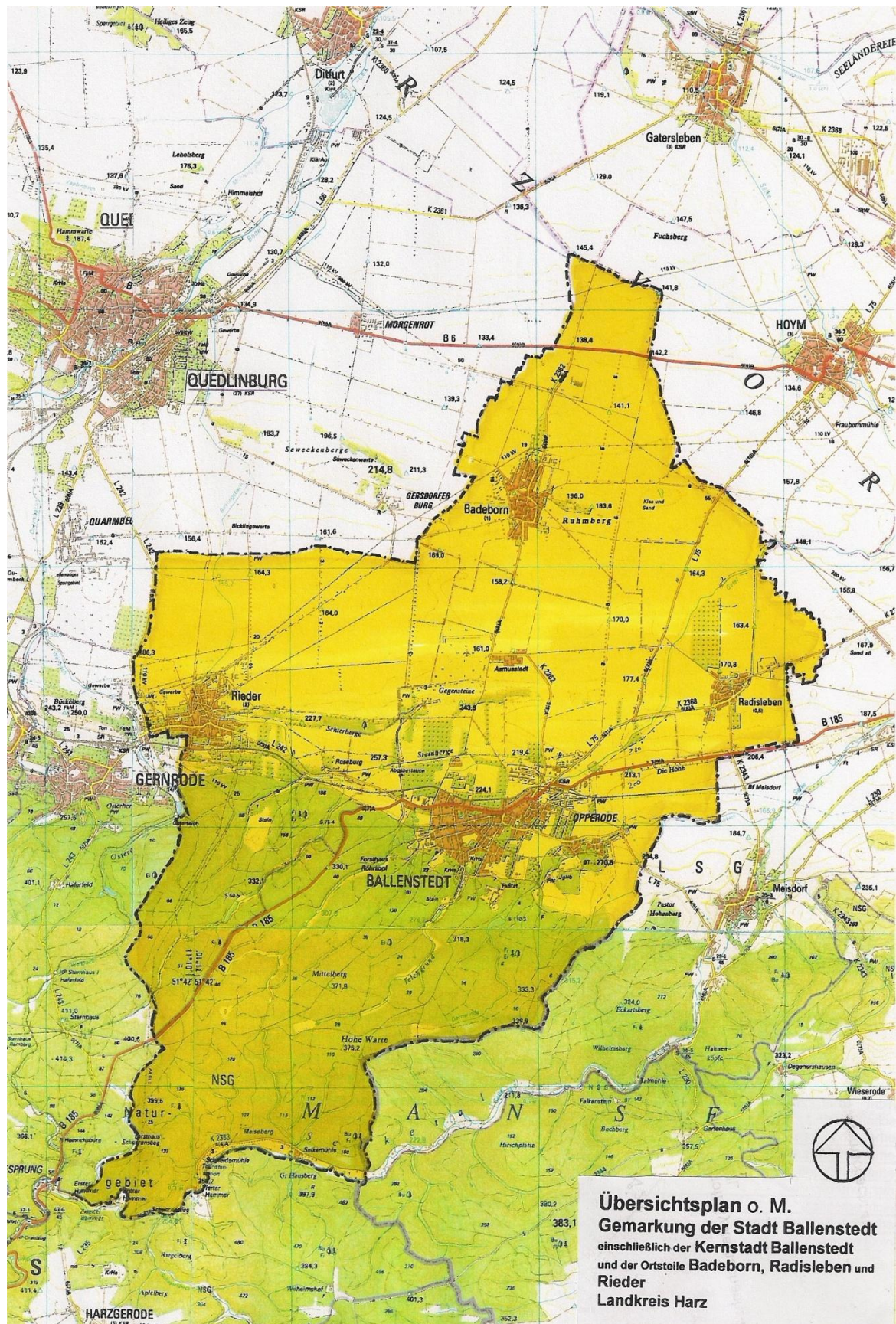


Abbildung 1: Übersichtsplan Stadt Ballenstedt



1.2 Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509),
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA, S. 769), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA, S. 187),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, in Kraft getreten am 24. Mai 2009,
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch §1 ÄndG vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA, S. 21),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Neufassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. Teil I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 466 Verordnung vom 31. August 2015 /BGBl. Teil I S. 1474),
- Hochwasserschutzgesetz II vom 05. Juli 2017 (BGBl. Teil I S. 2193),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA, S. 522, 533),
- Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (LWaldG LSA) vom 13. April 1994 (GVBl. LSA, S. 520), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Dezember 2012 (GVBl. LSA, S. 649, 651).

1.3 Planungsablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes Stand März 2016 in der Zeit vom 18.04.2016 bis zum 13.05.2016. Zugleich wurden mit dem Schreiben vom 14.04.2016 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde gebeten, zum Vorentwurf ihre Stellungnahme abzugeben.



Die in diesen Stellungnahmen enthaltenen und durch die Bürger abgegebenen relevanten Hinweise und Anregungen sind im vorliegenden Entwurf nach interner Abwägung eingearbeitet worden.

Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hatte am 30.06.2016 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf Stand Juni 2016 wurde in der Zeit von 18.07.2016 bis zum 19.08.2016 öffentlich ausgelegt. Mit dem Schreiben von 15.07.2016 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gebeten, zum Entwurf ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden vom Stadtrat der Stadt Ballenstedt am 15.09.2016 gegeneinander abgewogen und beschlossen.

Danach stockte die Fortsetzung des Verfahrens an der Kontroverse über die Festsetzung des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung „Hartsteinlagerstätte Ballenstedt-Rehköpfe“ im Landesentwicklungsplan. Diese war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Jahre 2006 Gegenstand der Diskussionen. Im vorliegenden Entwurf wird der Zustand aus dem zurzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 für die Kernstadt Ballenstedt übernommen.

Außerdem sind im vorliegenden Entwurf die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses eingearbeitet und einige weitere kleinteilige Änderungen vorgenommen.

Es sind folgende Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Billigung und erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs
- Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
- Abwägungsbeschluss
- Beschluss über die Annahme der Genehmigungsfassung
- Einreichung zur Genehmigung
- Genehmigung u. U. mit Auflagen bzw. Maßgaben.

1.4 Zusammenhängende Aussagen, zeitliche Gültigkeit und Finanzbezug

Die vorliegende Planfassung berücksichtigt alle relevanten Aussagen der bisher vorliegenden verbindlichen Fachplanungen, Gutachten und Satzungen. Der Flächennutzungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Ballenstedt erarbeitet.

Für die Kernstadt Ballenstedt und die Ortsteile liegen unter anderem bis jetzt vor:

Kernstadt Ballenstedt mit dem Ortsteil Badeborn

- der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 12. Juli 2006
- die letzte Genehmigungsfassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Oktober 2012,
- Vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung 1991,
- Landschaftsplan der Stadt Ballenstedt 1998/1999,
- rechtswirksamer Bebauungsplan B 23 mit der 3. Änderung, rechtswirksame Bebauungspläne B 29a „Gewerbegebiet Pfungstwiese“, B-Plan Industriegebiet



- Gummiwerk Fassung 1. Änderung, B-Plan GEe 4a „Linde AG“ Fassung 1. Änderung, B-Plan „Sondergebiet Verkehrslandeplatz im OT Asmusstedt,
- rechtswirksamer vorhabenbezogener Bebauungsplan Bioenergieanlage am Verkehrslandeplatz im OT Asmusstedt, genehmigte Vorhaben- und Erschließungspläne Kaufpark, Sondergebiet Verkauf, Betonwerke der Fa. Berding Beton GmbH, „Neubau Produktionsanlage der Fa. Alwin Keunecke GmbH“ und Verkehrssicherheitszentrum, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Kiesgrube Galgenberg“
 - Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt 2004.

Radisleben

- Dorferneuerungsplan Radisleben 1993,
- genehmigter aber nicht rechtswirksamer Flächennutzungsplan 1998,
- Genehmigungsfassung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans von Oktober 2012,
- rechtswirksamer B-Plan Bäckerstraße.

Rieder

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 11. Februar 1998,
- rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 1 „Überm Dorfe“,
- rechtswirksamer vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohnbebauung Am Obsthof,
- rechtswirksame Ergänzungssatzung „Reuthestraße“.

Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan enthält Aussagen zur Ortsentwicklung, zu den beabsichtigten Flächennutzungen sowie zur Entwicklung der sozialen und technischen Infrastruktur, vorausschauend für diesen Zeitraum. Er beinhaltet aber auch Aussagen zu den Maßnahmen, die über diesen Zeitraum hinausgehen, z. B. bei der Freihaltung der Trassen für bestimmte verkehrstechnische Maßnahmen oder langfristige Maßnahmen der technischen Infrastruktur. Der Flächennutzungsplan legt die beabsichtigte Ortsentwicklung in Grundzügen aus der heutigen Sicht fest, ist demzufolge den Änderungen und Anpassungen gemäß den konkreten anstehenden, aber heute nicht voraussehbaren Erfordernissen unterworfen.

Der Flächennutzungsplan hat keinen unmittelbaren Finanzbezug. Dem Charakter nach stellt er eine Richtschnur zum Handeln dar. Insofern schafft er Voraussetzungen für eine kurz-, mittel- und langfristige koordinierte Investitionsplanung nicht nur für das Gebiet des Ortsteils, sondern auch für gebietsübergreifende Maßnahmen. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf dargestellt. Irgendwelche Schadenersatzforderungen können daraus nicht abgeleitet werden.

1.5 Geltungsbereich, Maßstab und Blatteinteilung

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der Gemarkungen der Kernstadt Ballenstedt, die den Ortsteil Asmusstedt mit einschließt, Badeborn, Radisleben und Rieder.

**Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben
und Rieder, Landkreis Harz**

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Der Flächennutzungsplan der jeweiligen Gemarkung ist auf einem Blatt im Maßstab 1:10. 000 auf der Grundlage der vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation zur Verfügung gestellten Planunterlagen DTK 10 6/2015 dargestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

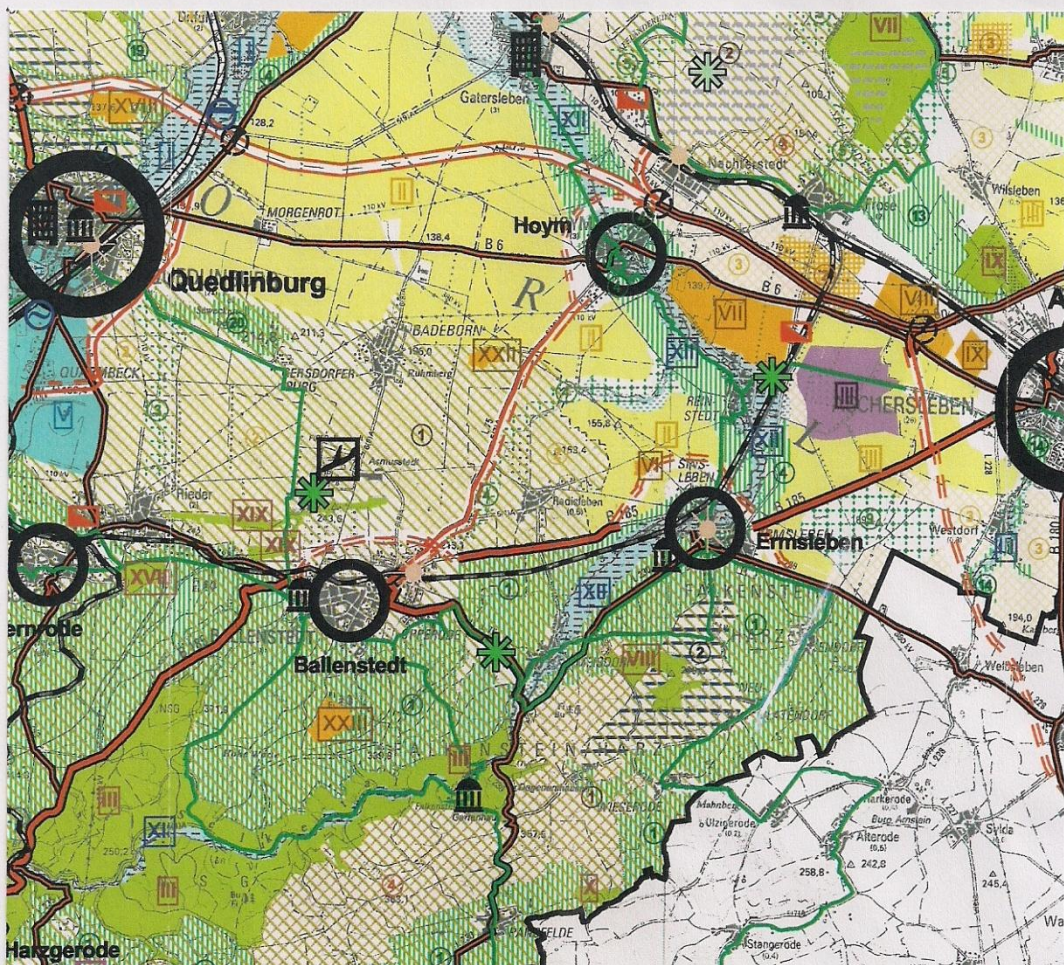


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz



2. LAGE UND BEDEUTUNG

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt vom 17.05. und 18.08.2016, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vom 31.05. und 23.08.2016, Landkreis Harz vom 20.05. und 19.08.2016, Regionale Planungsgemeinschaft Harz vom 10.05. und 08.08.2016)

Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 GeROG sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen die Ziele der Raumordnung (§ 3 Nr. 2 GeROG) zu beachten, sowie die Grundsätze (§ 3 Nr. 3 GeROG) und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Nr. 4 GeROG) zu berücksichtigen.

Grundsätze der Raumordnung

Es sind unter anderem:

- Eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
- Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Eine Grundversorgung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen.
- Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern.
- Nachteilige Veränderungen des Klimas soll entgegengewirkt werden.
- Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftliche Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen.
- Der Tourismus ist nachhaltig zu entwickeln.
- Die räumlichen Voraussetzungen sind dafür zu schaffen bzw. zu sichern, dass sich die Landwirtschaft dem Wettbewerb entsprechend entwickeln kann.
- Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt in Aufbau und Struktur, in seiner stofflichen Zusammensetzung und in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnraummodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.
- Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.

Ziele der Raumordnung

Die Stadt Ballenstedt, Kernstadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, gehört zur Planungsregion „Harz“. Für die Planungsregion sind unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen Regionale Entwicklungspläne aufzustellen.



Die Gemarkungen der Kernstadt Ballenstedt mit den Ortsteilen liegen in der naturräumlichen Einheit „Harzvorland und Unterharz“, während die des Ortsteils Radisleben sich in der naturräumlichen Einheit „Nordöstliches Harzvorland“ befindet“. Die Stadt Ballenstedt liegt im räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtungsbereich der ehemaligen Kreisstadt Quedlinburg, eines im Landesentwicklungsplan festgeschriebenen Mittelzentrums.

2.1.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (GVBl. LSA vom 11. März 2011) sind für die Gemarkungen der Kernstadt Ballenstedt, Badeborn, Radisleben und Rieder folgende raumbedeutsame 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 vorsorgenden 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.

2.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung

Die Gemarkung der Stadt Ballenstedt ist ein Bestandteil der Planungsregion „Harz“. Für die Planungsregion Harz, die sich gemäß § 17 Abs. 2 LPIG (Landesplanungsgesetz) aus dem Landkreis Harz und dem Gebiet des Landkreises Mansfeld-Südharz, das dem Landkreis Sangerhausen in den Grenzen vom 30. Juni 2007 unter Berücksichtigung der nach diesem Zeitpunkt erfolgten und künftig erfolgenden Gemeindegebietsänderungen entspricht, zusammensetzt, liegt ein rechtskräftiger Regionaler Entwicklungsplan „Harz“ (REP), rechtskräftig ab 24. Mai 2009, vor.

Gemäß § 6 Abs. 1 LPIG (Landesplanungsgesetz) ist der Regionaler Entwicklungsplan (REP) „Harz“ aus dem Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) des Landes Sachsen-Anhalt zu entwickeln. Die in LEP-LSA festgelegten landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind unter Beachtung der in § 2 ROG genannten Grundsätze der Raumordnung in REP-Harz für den Bereich der Planungsregion zu



übernehmen, und soweit erforderlich zu konkretisieren und zu ergänzen. Der LEP-LSA bildet somit den inhaltlichen Rahmen für den regionalen Entwicklungsplan.

Der Landesplanungsgesetz (LPIG LSA) wurde mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) zum 01.07.2016 ersetzt.

2.2.1 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

Der vorliegende rechtskräftige Entwicklungsplan stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Kreise und Gemeinden im Planungsgebiet dar.

° Zentralörtliche Gliederung

Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Die Kernstadt Ballenstedt ist im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgeschrieben. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Im Bereich der örtlichen Verwaltung nehmen auch die Sitze der Verwaltungsgemeinschaften und Einheitsgemeinden zentralörtliche Funktion wahr.

Die Stadt Ballenstedt befindet sich ferner im räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtungsbereich der ehemaligen Kreisstädte Aschersleben und Quedlinburg, im Landes- und in Regionalen Entwicklungsplänen Harz und Magdeburg festgeschriebenen Mittelzentren. Die im „Sachlichen Teilplan – Zentralörtliche Gliederung, Stand September 2015“ für die Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz festgeschriebenen Grundzentren Ermsleben und Harzgerode befinden sich jeweils im Osten und im Südwesten der Stadt Ballenstedt.

° Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Selke“

Dieses Vorranggebiet umfasst im Süden der Gemarkung Ballenstedt das Überschwemmungsgebiet des Flusslaufs der Selke. Die Getel in der Gemarkung Badeborn und der Sauerbach östlich von Opperode in der Gemarkung Ballenstedt, beide in die Selke ein mündend, sind vom Hochwasser in der Selke betroffen.

° Vorranggebiete für Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen.

Dazu zählt u. a. das Selketal (III), Gegensteine - Schierberg (XIX) bei Ballenstedt sowie Alte Burg bei Gernrode.



° **Vorranggebiete für Landwirtschaft**

Zu den festgelegten Vorranggebieten Nördliches Harzvorland (II) gehört die nördliche Hälfte der Gemarkung Badeborn.

Der Zielabweichungsantrag der Stadt Ballenstedt zur Ausweisung einer 10 ha großen gewerblichen Baufläche im OT Badeborn wurde am 11.05.2012 von der Regionalen Planungsgemeinschaft genehmigt.

° **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**

Dazu gehören die Kiessandlagerstätte Badeborn (XXII) und die Hartsteinlagerstätte Ballenstedt – Rehköpfe (XXIII).

Gegen die Ausweisung der Hartsteinlagerstätte Ballenstedt – Rehköpfe gibt es seitens der Stadt Ballenstedt einen Einspruch vom 29.12.2005. Der Stadtrat bekräftigte seine Ablehnung nochmals in einer Beratung am 23.02.2006. Der Stadtrat ist immer noch der Überzeugung, dass die geplante Hartsteinlagerstätte (Grauwacke) in Konflikt mit den Zielen der Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung steht und ist von der Unverträglichkeit beider Zielstellungen überzeugt. Im Verbund mit dem weiteren Unterharz ist das Marketing der Stadt vorrangig auf Tourismus ausgerichtet, die auf eine nachhaltige Entwicklung der Wirtschaft hinzielt und deshalb höherwertig angesiedelt ist. Da durch den Abbau der Grauwacke langfristig ein irreparabler Schaden an Landschaft und Natur in einem dicht bewaldeten Landschaftsschutzgebiet Harz einhergehen wird, ist der Stadtrat entschlossen diesen Schaden abzuwenden.

° **Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe**

Als weitere regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe außerhalb der zentralen Orte wurde unter anderem (Gernrode)-Rieder festgelegt.

° **Vorrangstandorte für Großflächige Freizeitanlagen**

Diese sind intensiv genutzte Anlagen, die der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen. Das Motorsport- und Freizeitzentrum mit integriertem Verkehrssicherheitszentrum „Am Gegenstein Ballenstedt“ ist in dieser Kategorie aufgelistet.

° **Vorrangstandorte für Kultur- und Denkmalpflege**

In dieser Festlegung sind unter anderem enthalten Schloss und Schlosspark Ballenstedt und Parkanlage Roseburg.

2.3 Erfordernisse der Raumordnung

Im Flächennutzungsplan sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 1 ROG und § 4 Abs. 1 ROG folgende Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Dazu zählen auch die Festschreibungen im rechtswirksamen „Sachlichen Teilplan – Zentralörtliche Gliederung, und die 2. Teilfortschreibung im „Sachlichen Teilplan – Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ in der Entwurfsfassung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz

Zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zählen Vorbehalts- bzw. Vorsorgegebiete. Diese sind als Grundsätze der Raumordnung zu werten, da sie keine



abschließend abgewogenen Letztentscheidungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums darstellen.

2.3.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

(GVBl. LSA vom 11. März 2011)

° Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

- Die Gemarkungen Badeborn und Radisleben gehören zum festgelegten Vorbehaltsgebiet „Nördliches Harzvorland (3)“.

° Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

- Die Gemarkungen Kernstadt Ballenstedt und Rieder gehören zum festgesetzten Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz (4)“.

2.3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

Vorbehaltsgebiete sind in den Zielsetzungen noch nicht endgültig abgewogen.

° Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Zu dieser Kategorie gehören der Harz und die Harzvorländer. Bezogen auf Stadt Ballenstedt sind hauptsächlich die westlichen, südliche und östliche Teile der Gemarkung Kernstadt Ballenstedt und der südliche Teil der Gemarkung Rieder davon betroffen.

° Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Hierzu gehört das Nördliche Harzvorland. Im Wesentlichen sind davon die nördlichen Außenbereichsflächen der Kernstadt Ballenstedt und die südlichen Außenbereichsflächen der Gemarkung Badeborn, die gesamte Gemarkung Radisleben sowie der nördliche Teil der Gemarkung Rieder mit Ausnahme anderer raumordnungs-, baulich-, planungs- oder baurechtlich gesicherter oder dem Bestandsschutz unterliegender Nutzungen betroffen.

° Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Hierzu gehören der Harz und die Harzvorländer.

Der Großteil der Gemarkung der Kernstadt Ballenstedt sowie der nördliche Bereich der Gemarkung Rieder, der südliche Bereich der Gemarkung Badeborn sowie die Gemarkung Radisleben werden von dieser Vorbehaltsfunktion, teilweise überlagert mit anderen Raumordnungsfunktionen, erfasst.



° **Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft**

Die Waldgebiete des Harzes südlich der Stadt Ballenstedt gehören zu diesen Vorbehaltsgebieten.

° **Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung/Erstaufforstung**

Zu dieser Kategorie gehören das Gebiet um den Bicklingbach (3) in der Gemarkung Rieder und die Getelaue (4) in der Gemarkung Radisleben.

Ziele der Verkehrsentwicklung

° **Schienenverkehr**

- Die Trasse der regional bedeutsamen Schienenstrecke Frose – Ballenstedt – Gernode

ist dahingehend zu sichern, dass bei entsprechendem Bedarf eine Aktivierung der Strecke erfolgen kann.

Inzwischen ist die Strecke von der Deutschen Bahn freigestellt. Für die Stadt Ballenstedt ist die Freistellung bereits erfolgt und das Verfahren ist beendet, so dass das Gelände der Bahntrasse innerhalb der Gemarkungen Ballenstedt und Rieder einer anderen Nutzung zugeführt wird. Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 25.07.2014. Ein Zieländerungsverfahren ist nicht mehr erforderlich, da der Landkreis Harz mit dem positiven Bescheid für die Errichtung der Produktionshalle im Bereich des Ostbahnhofes als Gebiet gemäß § 34 eingestuft hat.

° **Straßenverkehr**

- Neu- oder Ausbau der B 185, Ballenstedt – Aschersleben – Bernburg – Köthen - Dessau.
- Aus- oder Neubau der L 75, Ballenstedt/B 185 – Hoym – B6n – Nachterstedt.
- Neubau der Ortsumfahrung B 185, OU Ballenstedt.

Die B 185 Ortsumfahrung Ballenstedt befindet sich nicht mehr im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030, ebenso die Ortsumfahrung Hoym.

° **Rad- und Fußgängerverkehr**

- Europa – Fernradwanderweg R 1 (Bestand)
- Harzrund – Radwanderweg (Bestand)
- Harzvorland – Radwanderweg R 2 (Geplant)
- Internationaler Wanderweg E 11: (Bad Harzburg)-Ilseburg-Thale-Ballenstedt (-Wippra)

° **Luftverkehr**

- Verkehrslandeplatz Business Airport Ballenstedt

° **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

- Ballenstedt wird als regional bedeutsame – Bus/Bus – ÖPNV-Schnittstelle festgelegt.



2.4 Verwaltungszugehörigkeit

Die Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, -die Ortsteile Asmusstedt und Opperoode befinden sich innerhalb der Gemarkung der Kernstadt Ballenstedt- gehört zum Landkreis Harz. Die Einwohnerzahl der Stadt Ballenstedt betrug am 31.12.2017, 9.018 Einwohner. Die Gesamtfläche der Stadt Ballenstedt beträgt ca. 8.663,00 ha.

2.5 Lage im Raum

2.5.1 Kernstadt Ballenstedt

Die Kernstadt Ballenstedt liegt am Nordostrand des Unterharzes innerhalb der Aufrichtungszone des Harzvorlandes. Die südliche Hälfte der Gemarkung der Kernstadt Ballenstedt befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz“. Die bebaute Ortslage liegt auf einer Höhe von ca. 200 m bis 240 m ü. HN. Die Ortslage Ballenstedt einschließlich des Ortsteils Opperoode erstreckt sich von Ost nach West etwa 3.250 m und im Durchschnitt ca. 1.750 m von Nord nach Süd.

Der Ortsteil Badeborn befindet sich im Norden, der Ortsteil Radisleben im Nordosten und der Ortsteil Rieder im Westen der Kernstadt Ballenstedt.

Die Entfernung zur ehemaligen Kreisstadt Quedlinburg im Nordwesten über den Ortsteil Rieder beträgt ca. 12 km und zur ehemaligen Kreisstadt Aschersleben im Nordosten ca. 14 km. Das Grundzentrum Harzgerode im Süden ist ca. 15 km, das Grundzentrum Ermsleben im Osten ca. 7 km und das Grundzentrum Hoym im Nordosten ca. 9 km entfernt. Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich ca. 60 km entfernt im Nordosten.

Die verkehrstechnische Anbindung der Kernstadt Ballenstedt an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt durch die Landesstraße (L) 75 über Hoym an die B6 bzw. an A 36 (B6n), durch die Kreisstraße (K) 1362 über Badeborn an die durch die Bundesstraße (B) 185 nach Aschersleben und in anderer Richtung über die Bundesstraße (B) 242 nach Harzgerode/Hasselfelde, durch die Landesstraße (L) 242 über Rieder an die ehemalige Kreisstadt Quedlinburg.

Ballenstadt lag an der Nebenstrecke der Deutschen Bahn AG Quedlinburg-Ballenstedt-Frose-Aschersleben und hatte zwei Bahnhöfe: Ballenstedt West und Ballenstedt Ost. Diese Nebenstrecke wurde seit ca. 2003 nicht mehr bedient. Der Streckenabschnitt zwischen Gernrode und Quedlinburg ist nach dem Umbau in das Netz der Harzer Schmalspurbahn eingegliedert und wird von ihr bedient. Die Strecke in den Gemarkungen Ballenstedt und Rieder ist von der Deutschen Bahn endgültig freigestellt worden. Verbindungen zu den Nachbarorten bestehen folglich über die Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs.

Angrenzende Gemarkungen sind Radisleben, Meisdorf im Osten, Harzgerode im Süden, Rieder im Westen sowie Badeborn im Norden.

2.5.2 Ortsteil Badeborn

Der Ortsteil Badeborn liegt am Nordostrand des Unterharzes. Die gesamte Gemarkung Badeborn ist eben bis leicht wellig und wird von der Landwirtschaft geprägt. Die bebaute Ortslage befindet sich auf einer Höhe ca. 150 m bis 165 m ü. HN. Die Ortslage erstreckt sich ca. 1.000 m von Ost nach West und ca. 1.500 m von Nord nach Süd.

Die Kernstadt Ballenstedt befindet sich im Süden, der Ortsteil Radisleben im Südosten und der Ortsteil Rieder im Südwesten von Badeborn.



Die Entfernung zur Kernstadt Ballenstedt beträgt ca. 4,50 km, zur ehemaligen Kreisstadt Quedlinburg ca. 10,00 km und zur ehemaligen Kreisstadt Aschersleben im Salzlandkreis ca. 16,50 km.

Die verkehrstechnische Anbindung des Ortsteils an der Kernstadt Ballenstedt im Süden erfolgt über die Kreisstraße (K) 1362, und an das überregionale Verkehrsnetz über dieselbe Kreisstraße an B6 und an B6(n) bzw. A 36 im Norden. Die B6 durchquert die Gemarkung von Ost nach West im oberen Drittel derselben. Direkte Straßenverbindungen zu den Ortsteilen Radisleben und Rieder bestehen nicht.

Badeborn hat keinen unmittelbaren Bahnanschluss. Verbindungen zu den Nachbarorten bestehen über die Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs.

Angrenzende Gemarkungen sind: Gatersleben im Norden, Hoym im Nordosten (beide Stadt Seeland), Radisleben im Südosten, Kernstadt Ballenstedt im Süden, Rieder im Südwesten und Quedlinburg im Westen.

2.5.3 Ortsteil Radisleben

Die bebaute Ortslage von Radisleben entwickelte sich auf einer relativen Ebene. Sie liegt in einer durchschnittlichen Höhe zwischen 170 m bis 180 m ü. HN. Sie erstreckt sich jeweils ca. 750 m von Nord nach Süd und von Ost nach West.

Die nächstgelegenen Städte sind die ehemaligen Kreisstädte Aschersleben im Osten (ca. 12 km) und Quedlinburg im Nordwesten (ca. 18 km). Die Entfernung zur Kernstadt Ballenstedt beträgt ca. 4 km.

Die Einbindung des Ortes an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße (B) 185, die den Ort im Süden in einer Entfernung von ca. 300 m tangiert. Eine zweite Anbindung an die B6(n) bzw. A 36 erfolgt über Hoym mittels der Landesstraße (L) 75 (Ballenstedt – Hoym) im Westen des Ortes.

Der Ortsteil wurde durch das Netz der Deutschen Bahn AG nicht direkt versorgt. Der nächstgelegene Bahnhof war Meisdorf in einer Entfernung von ca. 600 m von der Ortsmitte auf der Bahnstrecke Aschersleben – Quedlinburg. Diese Nebenstrecke wurde vor Jahren stillgelegt und ist jetzt von der Deutschen Bahn endgültig freigestellt worden. Verbindungen zu den Nachbarorten bestehen durch die Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Gemarkung Radisleben grenzt im Osten und Süden an die Gemarkung Ermsleben der Stadt Falkenstein/Harz, im Südwesten an die Gemarkung der Kernstadt Ballenstedt, im Nordwesten an die Gemarkung des Ortsteils Badeborn und im Norden an die Gemarkung Gatersleben der Stadt Seeland an.

2.5.4 Ortsteil Rieder

Der Ortsteil Rieder liegt am Nordrand des Unterharzes in einer Höhe von 217 m ü. HN. Unmittelbar am Ortsrand erheben sich in südlicher Richtung die bewaldeten Höhen des Harzes, welche wesentlich das Landschaftsbild des Ortes prägen. Der südliche Teil der Gemarkung ist ein Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“.

Westlich von Rieder schließt sich unmittelbar an die bebaute Ortslage die Ortschaft Gernrode an. Weitere nahegelegene Städte sind in 5 km Entfernung die Kernstadt Ballenstedt, in 8 km Entfernung die ehemalige Kreisstadt Quedlinburg, in 10 km Entfernung die Kernstadt Thale und in 14 km Entfernung die Kernstadt Harzgerode.

Die verkehrstechnische Anbindung von Rieder an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße (L) 242, die den Ort in Ost-West-Richtung durchquert



und ihn über Ballenstedt an die Bundesstraße (B) 185 und über Quedlinburg an die B6 bzw. B6(n) jetzt A 36 und die B 79 anbindet.

Eine direkte Bahnanbindung an das Netz der Deutschen Bahn AG besteht seit 2003 nicht mehr. Die Deutsche Bahn hat diese Nebenstrecke stillgelegt und die Bahntrasse freigestellt.

Es bestehen aber Verbindungen zu den Nachbarorten durch Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs.

Angrenzende Gemarkungen sind im Norden die Gemarkungen Quedlinburg und Badeborn, im Westen die Gemarkung Gernrode und in östlicher Richtung schließt sich die Gemarkung der Kernstadt Ballenstedt an.

2.6 Natürliche Gegebenheiten: Topographie, Geologie, Klima und Vegetation

2.6.1 Topographie

Kernstadt Ballenstedt

Das nördliche Drittel der Gemarkung Ballenstedt weist einen nach Norden abfallenden Hang von 200 m ü. HN bis ca. 160 m ü. HN auf, während die südlichen Zweidrittel der Gemarkung eine bewegte Topographie mit einem Höhenunterschied von 175 m ü. HN im Osten und 399,50 m ü. HN im Südwesten der Gemarkung aufweisen. Dieser bewaldete Teil der Gemarkung ist durch kleinräumige Taleinschnitte mit zum Teil steil aufsteigenden Felswänden und Höhen geprägt. Markante Erhebungen in unmittelbarer Siedlungsnähe sind die Gegensteine (243,60 m ü. HN), der Stahlsberg (270,60 m ü. HN), der Röhrkopf (306,70 m ü. HN), der Ziegenberg (260,00 m ü. HN), der Mittelberg (371,90 m ü. HN), die Rehköpfe (346,10 m ü. HN) und die Hohe Warte (375,20 m ü. HN). Nördlich der ehemaligen Bahn bzw. der B 185 befindet sich das Naturschutzgebiet „Gegensteine“ und im Süden der Gemarkung befindet sich das Naturschutzgebiet „Selketal“.

Badeborn

Die Gemarkung Badeborn ist relativ eben und weist ebenfalls einen leicht nach Norden abfallenden Hang von 160,00 m ü. HN bis 140,00 m ü. HN auf. Einzige markante Erhebung in der Gemarkung ist der Ruhmberg (196,00 m ü. HN).

Radisleben

Der Ort Radisleben liegt mit seinem Kern auf dem Nordhang an einer Höhe zwischen 170 -180 m über HN. Der niedrigste Ortsteil liegt auf einer Geländehöhe von 155 – 170 m über HN und der höchste Teil – die Holländermühle – auf einer Geländehöhe zwischen 200 – 210 m über HN. Innerhalb der Gemarkung weist der südliche Rand an der B 185 Ballenstedter Chaussee eine Höhe zwischen 206 und 213 m über HN auf.

In der Gemarkung fließt die Getel vom Südwesten nach Nordosten. In der Ortslage befand sich einst ein See. Der Name „Alte See“ deutet darauf hin. Davon ist vermutlich der heutige Teich übrig geblieben.

Rieder

Die Gemarkung Rieder weist eine bewegte Topographie mit einem Höhenunterschied von 145,00 m im Nordosten bis 395,00 m über HN im Süden auf. Der südliche Teil der Gemarkung wird bestimmt durch die bewaldeten, von tief eingeschnittenen Tälern durchzogenen Kuppen des Unterharzes. Eulen- und Siebersteinsbach sowie die Siebersteinsteiche prägen das Landschaftsbild dieses Gebietes. Markante Erhebungen



in unmittelbarer Siedlungsnähe sind der Kahlenberg (248,00 m ü. HN) und die Schierberge (244,00 m ü. HN). Nördlich von Rieder erstreckt sich die weite Ebene der Harzrandmulde. In nördliche Richtung fließt der Bicklingsbach durch die Feldflur.

2.6.2 Geologie

Kernstadt Ballenstedt und Badeborn

(Stellungnahmen: GLA vom 15.04.1992 und Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle vom 09.02.2006, 17.05.2016, 11.08.2016 und vom 18.10.2018)

Die Kernstadt Ballenstedt liegt an der geologischen Grenze zwischen den paläozonischen Gesteinen der Harzscholle im Süden und den mesozonischen Gesteinen des nördlichen Harzvorlandes im Norden. Die Grenze in Form der Harznordrandstörung verläuft etwa in Ost-West-Richtung quer durch das Stadtgebiet. Südlich dieser Grenze stehen Grauwacken und rotliegende Sandsteine, Schluffsteine und Sandsteine des Unteren und Mittleren Buntsandsteins und daran im Norden anschließend der Streifen des Oberen Buntsandsteins (Röt) mit auslaugungsfähigen Gesteinen. Diese Festgesteine der Tries liegen meist unter einer quartären Lockergesteinsbedeckung aus Löß, örtlich auch zusätzlich von Sanden und Kiesen.

° Auslaugungsgefährdung

Danach sind die Ausstrichbereiche des Oberen Buntsandsteins (Röt) und der Untere Muschelkalk im Norden der Gemeinde von besonderer geologischer Relevanz. Der Röt führt im Normalprofil mehrere Gipshorizonte, deren Verbreitungsgrenzen und Einsatz Tiefen infolge fehlender, entsprechend tiefer Aufschlüsse unbekannt sind. Die Gipse unterliegen natürlichen Auslaugungsprozessen. Die Folge davon können Hohlräume sein, die in Abhängigkeit von den gebirgsmechanischen Eigenschaften der Deckschichten zur Geländeoberfläche durchbrechen und als Erdfall in Erscheinung treten. Bisher wurde aus dem Raum Ballenstedt lediglich ein rezentes Ereignis im Ausstrich des Röt bekannt. Dabei handelt es sich um einen in einer Baugrube im ehemaligen Sägewerk angefahrenen Hohlraum mit mehreren Metern Durchmesser. Inwieweit in der Getel-Aue die Gipse bereits bis in größere Tiefen ausgelaugt sind und die ohnehin geringe Erdfallgefährdung noch weiter minimiert wird, kann ebenfalls ohne eingehende ingenieurgeologische Untersuchungen nicht geklärt werden. Die in der Anlage zur Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 18. Oktober 2018 dargestellten Grenzen der oberflächennahen Verbreitung des Oberen Buntsandsteins (Röt) sind in den vorliegenden Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Weiterhin ist zu beachten, dass der nördlich an den Röt angrenzende Untere Muschelkalk in der Vergangenheit Gegenstand von Gewinnungsarbeiten war. Dabei wurden die sogenannten Werksteinbänke in übertägigen und untertägigen Abbauen gewonnen. Der untertägige Abbau vollzog sich meist oberflächennah, indem von Steinbrüchen aus Stollen vorgetrieben wurden. An die untertägigen Abbaubereiche ist eine Gefährdung durch Tagesbrüche gebunden.

° Hydrogeologische Verhältnisse

Als Grundwasserleiter fungieren im Flächennutzungsplangebiet hauptsächlich die mehr oder weniger geklüfteten Festgesteine des Unterkarbons (Grauwacke), des Rotliegenden (Konglomerate, Sandsteine) der Harzscholle sowie des Buntsandsteins



(Sandsteine), des Muschelkalkes (Kalksteine) und der Oberkreide (Sandsteine, Kalksteine) des Harzvorlandes. Außerdem weisen die pleistozänen Sande und Kiese eine Grundwasserführung auf. Die Grundwasserfließrichtung zeigt im Bereich Ballenstedt generell nach Nordost. Außerdem ist eine Bewegung des Grundwassers im Streichen der Schichten (d. h. vorwiegend West-Ost) zu vermuten.

Der Grundwasserspiegel liegt im Auebereich der Getel zwischen etwa 0,5 und 3 m unter Gelände. Im Festgestein ist er oft erst bei 10 m unter Gelände und tiefer zu erwarten. Im nördlichen Teil (Gemarkung Badeborn und Nordteil der Gemarkung Ballenstedt) fließt das Grundwasser mehr in nördliche bis nordwestliche Richtung.

Nach den dem Landesamt verfügbaren Daten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

° *Geotope*

Im Gebiet befinden sich folgende Geotope

Lfd. Nr.	Erfassungsnr.	Bezeichnung
1.	4233/3	Halden des ehemaligen Steinkohlenbergbaus
2.	4233/5	Ehemaliger Steinbruch
3.	4233/6	Klippen/Schichtrippe, Gegenstein
4.	4333/2	Klippen
5.	4333/3	Steinbruch „Hohe Warte“

Tabelle 1 (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle)

Die Standorte der Geotope sind im Flächennutzungsplan mit Symbolen und fortlaufenden Nummern eingetragen.

Radisleben

(Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 08.02.2012, 05.09.2012, 17.05.2016 und 11.08.2016)

Radisleben liegt regionalgeologisch im Südostteil der Blankenburger Mulde, einer Teilmulde der Subherzynen Senke. Unter quartärer Lockergesteinsbedeckung (Löß, Geschiebemergel) streichen meist Kalksteine mit Mergelsteinlagen der Oberen Kreide aus. Im Süden und Südosten der Gemarkung sind überwiegend Ton- und Mergelsteine des Keupers verbreitet. Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

Rieder

(Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 17.05.2016 und 11.08.2016)

Geologisch betrachtet liegt die Gemarkung Rieder im Übergangsbereich vom Harzgrundgebirge zur nördlich vorgelagerten Aufrichtungszone der Blankenburger Mulde. Im Bereich des Harzgrundgebirges werden die Festgesteine von einer nur geringmächtigen Verwitterungs- und Hangschuttdecke überlagert. Dem Harzrandbereich unmittelbar vorgelagert ist die Muschelkalkzone des Kahlenberges. Nordöstlich von Rieder erheben sich die ebenfalls zur Aufrichtungszone gehörenden aus Kreidesandstein aufgebauten Schierberge. Zwischen den harten Aufragungen der Aufrichtungszone und dem Harzrand befinden sich Senken, in denen der Löß weichere Schichten des Buntsandsteins und des Keupers verdeckt. Diese Schichten des Trias stauen teilweise das Grundwasser, so dass sich in den Senken Moore bilden.



Das anstehende Ausgangsgestein beeinflusst die Eigenschaften der daraus entstehenden Böden, insbesondere den Nährstoffgehalt, woraus auch unterschiedliche Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke resultiert.

2.6.3 Klima

Kernstadt Ballenstedt und Badeborn

Ballenstedt liegt im Bereich des Regenschattens des Oberharzes. Dadurch bedingt fallen relativ geringe Niederschläge. Das langjährige Mittel bewegt sich um 520 mm jährlich. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5° C. Die vorherrschenden Winde kommen aus West-Nordwest entlang des Harzrandes. Da diese Winde recht häufig wehen, weist Ballenstedt eine geringe Zahl von Nebeltagen, geringer z. B. als Quedlinburg und andere auf.

Bodenbeschaffenheit (Lößlehm und Kalk) sowie Klima (geringe Niederschläge) sind eine der Grundlagen für den in der Umgebung Ballenstedt häufigen Obstanbau und Saatzucht.

Radisleben

Klimatisch liegt Radisleben im Regenschatten des Oberharzes und zeichnet sich durch relativ geringe Niederschlagsmengen aus. Durch vorherrschende Winde aus West – Nord – West ergibt sich eine höhere Anzahl von Sonnenscheintagen als in Orten wie Quedlinburg. Die Bodenbeschaffenheit und das Klima ließen Radisleben zum Obstanbaudorf werden.

Rieder

Der Unterharz zeichnet sich bedingt durch seine Regenschattenlage gegenüber dem Hochharz durch trockeneres Klima aus. Noch stärker wirkt sich die Regenschattenlage im Vorland des Harzes aus. In diesem Gebiet beträgt die mittlere Jahresniederschlagsmenge nur 590 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8° C. Aufgrund der jüngsten klimatischen Bedingungen an der Leeseite des Gebirges hat sich auch in Rieder der Obstanbau entwickeln können.

2.6.4 Vegetation

Kernstadt Ballenstedt

Der südliche Bereich der Gemarkung wird vom Wald des Harzes eingenommen. Dichte Laub- und Nadelwälder herrschen hier vor. Die Senken des Harzvorlandes werden intensiv für den Ackerbau genutzt, ein Schwerpunkt ist der Obstbau.

Die Kalk- und Kreidesandsteinhöhenzüge der Aufrichtungszone besitzen eine ausgeprägte Trockenrasenflora bzw. an ihren Nordhängen ausgedehnte Buchen-/Lindenniederwaldgebiete. Im Einzelnen stellen sich die Gebiete wie folgt dar:

Im nördlichen Bereich (Aufrichtungszone) in den Senken intensive Landwirtschaft, die Höhenzüge im Bereich der Schierberge Buchen-, Hasel-, Lindenniederwald. Im Bereich des Zehlings findet sich teilweise Hochwald. Der südliche Bereich des Schierberges beherbergt ein Trockenrasengebiet.

Im Bereich beider Gegensteine Trockenrasen und umfangreiche Streuobstwiesen, das Asmusstedter Holz als Mischwaldbereich, teilweise lichter Kiefernwald, teilweise Buchen-, Hasel-, Lindenniederwald mit einzelnen Hochwaldteilen. Der Bereich des Galgenberges ist Trockenrasen zu finden. Als nächster Höhenzug, der Steinberg mit überwiegenden Trockenrasenbereichen und Streuobst.



Der eigentliche Harzwald mit den vorgelagerten Bereichen Fuchsellern und Stahlsberg, beides Hochwaldbereiche mit Kiefern und Laubbäumen, an den Rändern Trockenrasenbereiche. Die Zwischenfläche ist durch Weide- und Ackerland mit charakteristischen Hecken gekennzeichnet. Der Harzwald am Nordhang ist Laubmischwald mit einzelnen Bereichen von Kiefernbeständen. Erst auf der Hochfläche finden sich auch größere Fichtenbestände. Am Selketalrand teilweise große Bereiche mit lichten Eichenbeständen auf felsigem Untergrund (Einstandsgebiet des Muffelwildes). Teilweise großflächige Lichtungen als Rudimente alter Waldnutzung als Weide (Bauernwiese), in den Talbereichen (Amtmannstal) sumpfige Bereiche mit charakteristischer Flora.

Badeborn

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne strukturelle Gliederung. Überwiegend Trockenrasenflächen an den spärlich vorhandenen Höhenzügen. Am nördlichen Dorfrand liegt der Anger, eine alte Obstplantage.

Radisleben

Die Förderung des Obstanbaues wurde durch den Herzog mittels Obstanbaustiftungen eingeleitet. Die ersten Anfänge des Radislebener Obstanbaues im Jahre 1808 lagen auf dem jetzigen Anger, der eine solche Stiftung war. 1958 betrug die Obstanbaufläche ca. 27 ha. Das Produktionsvolumen der ehemaligen LPG Obstproduktion Ballenstedt – Betriebsteil Radisleben betrug 1985 1.396 t Äpfel und 28 t Erdbeeren. Die Produktion von Sauerkirschen sollte 1990 anlaufen, wurde nach der Wende aufgegeben. Dies erklärt große Flächen für Obstplantagen in der Gemarkung Radisleben.

Die Gemarkung Radisleben ist ausgesprochen waldarm. Zusammenhängender landschaftsbildprägender Baumbestand in der Gemarkung ist kaum vorhanden. An den Ausfallstraßen und Wegen ist eine alleinartige Baumbepflanzung heute noch erlebbar.

Innerhalb der Ortslage ist relativ viel, in der Hauptsache Nutzbaumbestand vorhanden, wie z. B. im Friedhof, am Sportplatz, am Anger, am Teich, am Platz Alte See/Langestraße, am Schulplatz sowie an den Rändern der Ortslage.

Rieder

Im Gebiet der Gemarkung Rieder ist die vorhandene Pflanzendecke von Menschen in unterschiedlichster Weise beeinflusst worden. Die waldfreie Umgebung Rieders wird durch umfangreiche Acker- und Grünlandflächen bestimmt. Ein Drittel der Gemarkungsfläche ist mit Wald bedeckt, wobei neben Laubmischwäldern auch Nadelwald anzutreffen ist. In den Laubwäldern sind insbesondere Traubeneiche und Rotbuche dominant. Im Bereich des Naturschutzgebietes „Alte Burg“ ist eine natürliche Regeneration von Eichen-Buchenwäldern unter Nadelaltholzbestockung zu beobachten. Weitere wichtige Lebensbereiche stellen naturnahe Bachabschnitte, Feldgehölze und Trockenrasen dar. Zahlreich vorhandene Obstplantagen sowie Hausgärten stellen bei extensiver Bewirtschaftung ebenfalls reichstrukturierte Lebensräume dar. Zusammenhängende Baumbestände innerhalb des Siedlungsgebietes befinden sich auf dem Friedhof sowie am Bahnhof. Auch Straßenbäume und Solitärgehölze weisen oftmals ein beachtliches Alter auf und sind von ökologischer und ortsbildprägender Bedeutung.



2.7 Geschichtliche Entwicklung

2.7.1 Kernstadt Ballenstedt

Das Gebiet der Getelniederung ist bereits in vorgeschichtlicher Zeit besiedelt gewesen. Belege dafür sind zahlreiche ur- und frühgeschichtliche Fundstellen auf der flachen Uferterrasse des Getelbaches.

Ballenstedt selbst ist eine thüringische Gründung. Die Entstehung wird also vor 531 zu suchen sein, dem Jahr der Zerstörung des thüringischen Reiches. Im Bereich der heutigen Altstadt befand sich eine einfache Wasserburg und da herum die Höfe des Dorfes Ballenstedt.

1030 wird erstmals ein Graf Esico von Ballenstedt erwähnt. Sein Sohn Otto der Reiche baute im Selketal die Burg Anhalt, Stammsitz des anhaltinischen Fürstenhauses.

Gut 1,5 km vom Dorf Ballenstedt entfernt gründete Esico 1043 auf dem heutigen Schlossberg ein Kollegiatstift, das bis zu seiner Zerstörung im Bauernkrieg bestand. Im 17. und vor allem 18. Jahrhundert bauten es die anhaltinischen Fürsten zu einem Schloss um.

In der Mitte des 16. Jahrhunderts wird Ballenstedt Stadt. Die Altstadt erhält ihr heute teilweise noch erhaltenes Bild mit den Stadttürmen. Im 18. Jahrhundert entfaltet sich längs der 1 km langen, für das Stadtbild charakteristischen Allee eine rege Bautätigkeit, die Oberstadt entsteht, das Bild der Stadt – Altstadt-Allee-Schloss – rundet sich ab.

Im 19. Jahrhundert dehnt sich die Stadt auch in nördlicher und südlicher Richtung aus, im Nordosten entstehen Gewerbegebiete.

Haupterwerbszweig der Ballenstedter bleibt aber nach wie vor der Hof und in immer stärkerem Maße der Erholungsbetrieb. Am Waldrand entstehen die ersten Sanatorien. Unter der Regentschaft der Witwe des letzten anhaltinischen - bernburgischen Herzoges blüht Ballenstedt ganz besonders auf. Der Schlosspark wird durch J. P. Lenné umgestaltet, ein Gymnasium mit überregionaler Bedeutung entsteht, bedeutende Persönlichkeiten wählen den Ort als Ruhesitz. Diese Entwicklung setzt sich bis ins 20. Jahrhundert fort. Mitte der 30er Jahre verstärkt sich der Anteil der Industrie (Gummiwerk).

Nach 1945 setzte eine Veränderung der Erwerbsstruktur ein. Durch Sudetendeutsche und ehemalige Junkerswerker entstehen neue Betriebe, ehemalige herzogliche und von der Kreisverwaltung genutzte Gebäude werden mit verschiedenen Schulen belegt, so dass Ballenstedt Mitte der 50er Jahre, wenn auch nicht mehr Kreisstadt, doch eine gewisse Bedeutung für die Region besitzt. Von da an bis 1961 nimmt die Bevölkerungszahl stark ab. Nach einiger Zeit der Stagnation setzt Ende der 60er Jahre, Anfang der 70er Jahre ein rapider Abschwung ein. Bildungseinrichtungen werden geschlossen, ein starker Zerfall der historischen Bausubstanz beginnt, die Industrie und zentral geförderte Einrichtungen (Motorsportschule, Parteischule) grenzen große Flächen der Erholungslandschaft aus.

Durch Neubauten und die Festschreibung von Industriestandorten, die die Struktur stören, wird die einstmals harmonische Stadtstruktur zerstört. Die unterlassene Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen an Altbauten versetzen sie in einen desolaten Zustand. Der immer stärker werdende Verkehr auf der durch die Stadt in Ost-West-Richtung verlaufenden B 185 tut sein übriges dazu.



Die Aufnahme der Stadt in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz im Jahre 1991 schuf die Basis, die aufgestauten Rückstände in der Sanierung der historischen Bausubstanz abzubauen.

2.7.2 Ortsteil Badeborn

Die erste Erwähnung des Ortes Badeborn fällt in das Jahr 961 als „Bedeburn“. Auf Grund der guten wirtschaftlichen Lage entwickelte sich der Ort auch in schwierigen Zeiten recht gut und hat 1818 zum Beispiel bereits 1.115 Einwohner, 1900 sind es dann schon 1.532 Einwohner.

Bemerkenswert ist auch, dass bis ins späte 19. Jahrhundert stadtähnliche Befestigungen bestanden. So gab es am Ende der von Ballenstedt kommenden „Allee“ ein Tor, Reste der Dorfmauer sind heute noch zu sehen.

Da sich im Dorf keine fürstliche Domäne oder ein Rittergut befanden, entwickelten sich die Bauernhöfe sehr gut. Die Menge der großen Höfe zeigt das heute noch.

Mit dem Beginn der Saatgutproduktion in Quedlinburg begann auch in Badeborn eine solche, die aber immer abhängig von den großen Quedlinburger Firmen bleibt, jedoch viel zur wirtschaftlichen Stützung beitrug.

Andere Erwerbszweige hingen folgerichtig mit der Landwirtschaft zusammen, so die Mühlen auf dem Ruhberg, Stellmachereien, Zimmereien, Schlosser und Schmiede.

2.7.3 Ortsteil Radisleben

Radisleben wurde zum ersten Mal 1179 urkundlich erwähnt. Der Ort soll „Rothessele“ geheißen haben. Radisleben bedeutet die Erbschaft eines Radis oder Rado. Nach dem Friedensschluss 1648 war der Ort kaum mehr als ein wüster Trümmerhaufen. Die Häuser des Dorfes waren mit Baum- und Strauchgestrüpp völlig überwuchert und mussten durch Beil und Axt freigelegt werden.

1563 42 Bauernstellen einschließlich eines Freihofes,

1602 Etwa 48 Häuser, 36 kleine Bauern, dazu Vorwerk, Pfarre und Schule,

1655 war der Ort durch die Senke viel von Grundwasser geplagt, Gräben wurden gezogen um das Wasser abzuleiten,

1665 Erwähnung des Neuen Tores, das das Dorf umgebende Lehmmauer abschloss,

1693 neuer Aufbau der St. Stephanie Kirche,

1737 86 Wohnstätten einschließlich fürstliches Vorwerk, Pfarre, Schule, Gemeindeschenke und eine Ratsstube,

1867 78 Häusler und 32 Mietsleute,

1871 676 Radislebener in 137 Häusern,

1898 Bau des Gemeindesaals,

1905 598 Einwohner in 141 Häusern, der Gemeindebezirk umfasste 659,24 ha,

1930 hatte Radisleben 4 Gastwirtschaften,

1931 dauerten die Reparaturarbeiten an dem Kirchturm,

1934 Anbau der Bühne und Toiletten am Gemeindesaal,

1955 Umbau des Gemeindesaals in ein Kulturhaus,

1962 waren nur noch 2 Gaststätten im Ort,

1985 war nur noch eine Konsumgaststätte im Kulturhaus übrig geblieben,

1992 befanden sich in Radisleben 1 Lebensmittelgeschäft, 1 Getränkehandel und 1 Raumausstatter.



2.7.4 Ortsteil Rieder

Rieder befindet sich in einem alten Siedlungsgebiet am Rande des Osthazes. Die bäuerliche Ansiedlung wurde erstmals urkundlich im Jahr 936 als "Rederi" erwähnt.

Bis zum Jahre 1064 gehörte Rieder dem Markgrafen Gero, später stets zum Land Anhalt. Der Ortsname unterlag im Laufe der Zeit mehreren Veränderungen, wird aber seit dem 16. Jahrhundert als "Rieder" in den Kirchenbüchern geführt.

Im Mittelalter hat sich Rieder zu einem der im Harzumskreis nicht seltenen Doppeldörfer entwickelt. Dabei entstand auf frühgeschichtlicher Grundlage der ältere Ortsteil auf dem Thieberg, ein Haufendorf mit einer Holzkapelle. Die in dieser Kapelle befindliche Glocke in Form eines Bienenkorbes ist die älteste, heute noch funktionierende Kirchenglocke von Rieder. Der Straßename „An der Klus" weist auf das dort in früheren Zeiten erbaute Kloster hin.

Den Kernpunkt des jüngeren Ortsteils unterhalb des Kahlenberges bildet die um 1500 erbaute Dorfkirche mit dem zu Beginn des 17. Jahrhunderts errichteten Rathaus und dem Pferdeteich. Im späten Mittelalter wurde der Ort in östlicher Richtung um die Neustadt erweitert.

Auf kämpferische Auseinandersetzungen zur Zeit des 30-jährigen Krieges deuten neben einer Eintragung im Kirchenbuch auch alte Feldflurnamen wie „Wuhne" hin. Es gab mehrere Truppendurchzüge, die insbesondere im Jahr 1627 das Dorf nahezu vollständig zerstörten. Weitere Flurnamen sind „Zehling" und „Ostermark".

Im Laufe der Zeit entwickelte sich Rieder zu einem Ackerbürgerdorf, welches durch zahlreiche Gehöfte von Klein- und Mittelbauern geprägt ist. In den Kirchenbüchern lässt sich z. B. das Bauerngeschlecht Trolldenier bis zum Jahr 1539 zurückverfolgen, über 400 Jahre blieb der Bauernhof in Familienbesitz.

Das Dorf wird bestimmt durch schmale, verwinkelte Gassen und eine charakteristische Bebauung, teilweise in Fachwerkbauweise, durchgrünt von zahlreichen Hausgärten.

Die größeren Bauerhöfe sind in ihrem Grundriss durch einen großzügigen Hofraum, der von Wohnhaus, Stallungen und Scheunen umgeben ist, gekennzeichnet. Das Baumaterial für die Gebäude wurde aus den nahegelegenen Steinbrüchen des Schierberges gewonnen, die Dachziegel wurden in einer ortsansässigen Ziegelei gebrannt.

Die Landwirtschaft spielte seit jeher eine große Rolle im dörflichen Leben. Angebaut wurden insbesondere Getreide, Kartoffeln, Futterpflanzen und Zuckerrüben. Flachs- und Obstanbau waren weitere Erwerbsquellen. Daneben wurde auch eine vielseitige Nutztierhaltung betrieben. Das Vieh wurde zur Weide in den Wald getrieben, woran heute noch der Name „Trift" erinnert. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurden auf den umliegenden Feldern Samenkulturen angebaut.

Rieder hatte sich zum größten Dorf im damaligen „Anhalt" entwickelt. In dieser Zeit lebten 1.303 Einwohner in 205 Häusern. Neben der Landwirtschaft war auch das Handwerk stark entwickelt. Alte Straßennamen wie „Schustergasse", „Mühlengasse" und „Seilergasse" weisen auf die einst ansässigen Gewerke hin.

Mit dem Anschluss an die Bahnstrecke Ballenstedt-Quedlinburg im Jahre 1885 zog auch der technische Fortschritt in Rieder ein, bis dato verkehrte die Postkutsche im Ort.

Die nahegelegene Roseburg weist ebenfalls eine wechselvolle Geschichte auf.

Die ehemaligen Burg- und Wehranlagen sind durch Erwähnung in der Stiftsurkunde des Klosters Gernrode im Jahre 964 nachgewiesen. Die „Rothallasburch" fällt durch



Schenkung an das Mönchskloster Ballenstedt, um später wieder in den Besitz des Klosters Gernode überzugehen. Danach fällt die „Rodolfsburg“ an das Anhaltinische Fürstenhaus, das damit die Grafen von Regenstein belehnt, unter deren Lehnsherrschaft die Burg später wüst wird.

Auf dieser mittelalterlichen Burgstelle wurde bis zum Jahr 1925 durch den Architekten Sehring eine mit verschiedenen Stilrichtungen angereicherte moderne Burganlage erbaut.

Das historische Ortsbild von Rieder zeigt sich heute weitgehend intakt. Die charakteristische Vermischung von kleinen Handwerksbetrieben und Wohngebäuden ist auch heute noch zu erkennen und sollte erhalten bleiben.

2.8 Siedlungsstruktur

2.8.1 Kernstadt Ballenstedt

Der langgezogene Charakter der Stadt Ballenstedt ist durch eine lange, mehrstufige Entwicklung entstanden. Neben anderen, jetzt wüsten Ortstellen, entwickelte sich in der Senke um Getel und Riederschen Bach im frühen Mittelalter das Dorf Ballenstedt in der für das Harzvorland typischen unregelmäßigen Form des Haufendorfes. Parallel dazu entstanden im 10./11. Jahrhundert Burg und Kloster auf dem jetzigen Schlossberg.

Wenn auch urkundliche Nachrichten über eine Stadtbefestigung erst ab der Mitte des 16. Jahrhunderts vorliegen, so ist aus dem stark ausgeprägten Verlauf der Ummauerung und der Tatsache, dass bestimmte Bereiche der Unterstadt (vor dem Untertor, Richtung Hoym) und der Neustadt (vor dem Obertor, Richtung Schloss) bereits im 16. Jahrhundert weit entwickelt waren, ein höheres Alter der Befestigung abzuleiten.

Ab dem 16./17. Jahrhundert entwickelte sich die Stadt schrittweise in Richtung Schloss, das nach der Zerstörung des Klosters im Bauernkrieg auf dem Berg unter Nutzung der Klosteranlagen entstand. Im 17./18. Jahrhundert setzte zudem im Bereich des Angers eine kleingewerbliche Entwicklung (Salpeterhütte usw.) ein. Zum Ende des 18. Jahrhunderts war mit der Bebauung der Allee die Verbindung zwischen Stadt und Schloss geschaffen, sowie die parallel zur Allee verlaufende Neue Straße entstanden. Zur gleichen Zeit begann der Abbruch von Teilen der Stadtmauer und der Bebauung (Breitscheidplatz). Ein weiterer Schritt in der Stadtentwicklung setzte mit der Regentschaft der Herzogin Friederike ein.

Ballenstedt wurde in der Zeit ab 1850 bis zum 1. Weltkrieg zum bevorzugten Ruhesitz von Militär und Adel. Mit dem wachsenden Wohlstand nach 1870 entstanden regelmäßige Erweiterungen im Bereich der Lindenallee sowie der Poststraße/Quedlinburger Straße. Da das parallel zum Harz verlaufende Straßensystem fast abgeschlossen war, entstanden nun mit Kiep- (Louisen-), Bebel- (Friedrich-)straße usw. neue Straßenzüge, ebenso bis an die Bahnlinie die Nord-, Neustädter- und Steinbergstraße. Der langgestreckte Charakter der Stadt wurde noch durch die Anlagen der Bahnlinie verstärkt, die noch heute die Stadtentwicklung in nördlicher Richtung begrenzt.

Die gewerbliche Entwicklung konzentrierte sich in dieser Zeit auf den Bereich untere Marienstraße, Hoymer Straße, Ostbahnhof. Diese Entwicklung setzte sich nach dem 1. Weltkrieg verstärkt fort, so dass sich in diesem Bereich ein kompakter Industrie- und Gewerbebereich entwickelte, Schwerpunkt bildete nach 1935 das neu erbaute



Gummiwerk sowie Betriebe der Metallbranche und Baustoffbetriebe an der Ausfallstraße nach Ermsleben.

Mit der Verlagerung des Friedhofs Anfang/Mitte des 19. Jahrhunderts an die Wallstraße südlich des Oberhofes/Altstadt wurde auch dieser Bereich für eine Bebauung vorbereitet.

Bereits 1917 und dann in den 30er Jahren werden erste Bebauungspläne für den Bereich zwischen Falkenweg, Apfelallee und Wallstraße aufgestellt und erste, kleine Ansiedlungen erfolgten, jedoch noch sehr sporadisch.

Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelten sich in Ballenstedt Kur- und Gesundheitseinrichtungen, ohne jedoch einen bestimmten Charakter (Kurort/Bad) zu bekommen. Diese Bauten konzentrieren sich noch heute in Waldnähe im Bereich der Mündung der Leimuferstraße/Teichgrund.

In den 20er/30er Jahren begann mit dem Bau der Siedlung im Bereich Jahn- und Fichtestraße ein Prozess der Stadtentwicklung östlich der Altstadt auf Opperode zu, der nach 1945 in der mehrgeschossigen Bebauung des Pestalozziringes fortgesetzt wurde. In der Zeit zwischen 1960 bis 1989 entwickelte sich der Wohnungsbau sowohl im Bereich Pestalozziring als auch in dem Bereich Apfelallee/Thomas-Mann-Straße (Eigenheimbau) sowie als Splittersiedlung im Bereich Sauerbach/Fuchsellern/Jugendherberge. Zudem entstand eine kleine Siedlung westlich des Schlossparks. 1945/46 entstanden ebenfalls als Splittersiedlungen die sogenannten Neubauernhöfe nördlich des Westbahnhofes am Hang des Steinberges.

Nachdem sich der produzierende Bereich jahrelang um den Ostbahnhof konzentriert hatte, gab es mit der Auslagerung von kriegszerstörten Betrieben in dem Bereich der Reithallen des Schlosses eine erste einschneidende Veränderung. Der VEB Hydraulik entwickelte sich in der Folgezeit zu einem bestimmenden Faktor im Bereich des Schlosses.

Ebenfalls neu war in den 60er Jahren die Entwicklung am Standort gegenüber der Schlossgärtnerei/Ortsausgang nach Rieder. Hier entstanden Lager- und Verarbeitungsgebäude des Obstbaues sowie Produktionseinrichtung der Glas- und Schmuckindustrie, die der Entwicklung des Gummiwerkes weichen mussten.

Opperode weist eine in Ost-West-Richtung langgestreckte Ortslage auf, die sich an den nordöstlichen Harzrand anschmiegt. Im Ort gibt es zwei historisch gewachsene Siedlungsschwerpunkte. Im östlichen Teil Opperodes bildet die Domäne den Kernpunkt. Die überwiegend aus dem 19. Jahrhundert stammende Anlage nimmt eine überragende Stellung gegenüber den umliegenden Gebäuden ein. Östlich davon gruppieren sich in der Teichstraße und den kleinen berganführenden Gassen kleinbäuerliche Hofstellen und ehemalige Landarbeiterhäuser. Den westlichen Teil des Ortes, die sogenannte Neustadt, dominiert die 1891/92 erbaute St. Petri-Kirche mit ihrem schlanken, hochaufragenden Turm.

Auch hier reihen sich entlang der Straßen und Gassen kleine bis mittlere Hofstellen sowie ehemalige Bergarbeiterhäuser aneinander. In der gesamten Ortslage befinden sich die Wohngebäude mehrheitlich an der Straße. Zumeist in Wohnhausbreite schließen sich daran rückwärtig schmale, langgestreckte Hausgärten an. Aus dieser Art der Grundstücksaufteilung ergibt sich eine relativ gleichartige Siedlungsstruktur. Von dieser Struktur weichen auch die Ortsrandsiedlungen nur unwesentlich ab.



2.8.2 Ortsteil Badeborn

Die Struktur des Haufendorfes Badeborn ist noch gut ablesbar, ebenso die straßenfolgenden Erweiterungen des 19. Jahrhunderts. Die Bebauungen nach 1900 und auch der Eigenheimbau nach 1973 haben daran nichts groß geändert.

Größere Veränderungen ergaben sich durch das Aussiedeln der Stallanlagen und Technikgebäude an den Ortsrand, vor allem auch durch deren „typisch“ ortsuntypische Bauweise. Im Dorfkern ist durch den Verlust einiger Höfe sowie von Wirtschaftsgebäuden eine Zerstörung der geschlossenen Struktur begonnen worden, die einzudämmen ist. Der Zentrumsbereich ist aber zurzeit noch intakt, alle Funktionen solch eines Dorfkerns sind noch nahe beieinander zu finden (Kirche, Schule, Gemeindeverwaltung, Einkaufsstätten, Gastwirtschaften).

Der Wiederausbau des Dorfteichbereiches setzt neue Akzente in der Begrünung des Ortes. Der Übergang vom bebauten Dorfbereich in die freie Feldflur ist recht unterschiedlich, in den neueren und kleinteilig bebauten Bereichen schließen sich Gärten an die Bebauung an und leiten so zu den Ackerflächen über, während im Dorfkern Scheunen und sonstige Wirtschaftsgebäude direkt an den äußeren Straßenring anschließen.

2.8.3 Ortsteil Radisleben

Radisleben ist nach seiner ursprünglichen Anlage ein „Haufendorf“. Die Gehöfte hängen nicht regelmäßig miteinander zusammen, sondern liegen unregelmäßig getrennt voneinander. Das Kirchengebäude bildet den Mittelpunkt, von welchem aus die Häuserreihen und Straßenzüge etwa strahlenförmig auslaufen und sich verzweigen.

Die Siedlungsstruktur wird durch Dreiseit- und Vierseithöfe geprägt. Ein- und zweigeschossige, in Ziegelbauweise, verputzt und unverputzt auch in Mischbauweise errichtete Gebäude bestimmen das Ortsbild. Im Wesentlichen stehen Wohngebäude an der Straße mit der Firstlinie parallel zur Straße. Im Hof befinden sich die Nebengebäude, Nutzgärten, die Obstwiese bzw. Obstplantagen. An dem Opperoder Weg und dem Badeborner Weg wurden ab der 50-er Jahre Siedlungshäuser – Wohnhaus mit Stallungen und Nutzgarten – für die Neubauern errichtet. Dieser Bereich ist dem ländlichen Bild angepasst.

2.8.4 Ortsteil Rieder

Der besiedelte Raum Rieders erstreckt sich nördlich der Ballenstedter Vorberge und folgt der Fließrichtung des Bicklingsbaches, bis dieser an der Word in nördlicher Richtung die Feldflur erreicht. In Ost-West-Richtung orientiert sich die bebaute Ortslage an der den Ort durchquerenden Hauptstraße, welche mit einer gering geänderten Verkehrsführung im Ortskern traditionell die Verbindung zu den Nachbarorten herstellt. Der historische Ortskern weist insgesamt gesehen eine geschlossene, durch den Ackerbau geprägte Siedlungsstruktur auf, wobei innerhalb der heute vorliegenden Ortslage die mittelalterliche Kirche mit den sie umgebenden Hofstellen das Zentrum darstellt. Weitere größere Hofanlagen sind östlich und westlich des Bicklingsbaches angeordnet. Kleinere Siedlungsstellen entstanden in den natürlichen Schutzbereichen des Thie- bzw. Schierberges.

Rieder ist von der Ortsform her als Haufendorf zu betrachten, da die Anordnung der Höfe keinem festen Plan unterlag. Daraus konnte sich auch die unregelmäßige Wegestruktur entwickeln. Kleinräumig ist allerdings auch eine gleichmäßige



Anordnung der Kleinbauernhöfe zu beobachten, denen sich rückwärtig zusammenhängende Gartenbereiche anschließen. An den Hangbereichen der Vorberge entstanden nach Beendigung der Separation ausgedehnte Obstplantagen.

In der Mitte des vorigen Jahrhunderts begann die Erweiterung der alten Ortslage. Als sogenannte Nachsiedlerzeilen wurden u. a. die Bahnhof-, die Kahlenbergstraße, der Lindenweg und die Schmale Straße gebaut. In der ersten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts entstanden weitere Neusiedlerstraßen rings um die ältere Ortslage. Eine Wohnungserweiterung jüngerer Datums stellen die Neubauten in der Bachstraße und am Kahlenberg dar.

Die Tendenz der Zersiedlung war vor allem am nördlichen Ortsrand von Rieder zu bemerken. Von besonderer Bedeutung ist daher neben dem Erhalt des historischen Ortskernes und seinen historisch gewachsenen Nutzungsstrukturen auch die Gestaltung eines geschlossenen, zusammenhängenden Gesamtortsbildes unter gleichzeitiger Erhaltung des für Rieder typischen Landschaftsbildes.

Besondere Aufmerksamkeit ist der Stärkung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion sowie nicht störender, wohnverträglicher Nutzungen zu schenken. Bei der weiteren Gestaltung des Ortsteils ist eine Abrundung des Ortsrandes und seine grünordnerische Einbindung in die Landschaft von besonderer Bedeutung.



3. BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

3.1 Vorbemerkungen zu den statistischen Angaben

Neben den Ortsteilen Opperde und Asmusstedt gehörte der Ortsteil Badeborn bereits zur Stadt Ballenstedt, so dass die erste rechtskräftige Planfassung des Flächennutzungsplanes vom 19. Juni 2006 den Namen trug „Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit dem OT Badeborn“. Die statistischen Angaben bezogen sich auf die Einheit: Kernstadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Opperde, Asmusstedt und Badeborn und wurden unter „Stadt Ballenstedt“ weitergeführt. Am 1. Januar 2010 wurde Radisleben in die Stadt Ballenstedt eingemeindet. Mit der Folge, dass ab diesem Jahr die statistischen Angaben für Radisleben auch in die „Stadt Ballenstedt“ einbezogen wurden. Am 1. Dezember 2013 trat die Gemeinde Rieder, die vorher der Verwaltungsgemeinschaft Gernrode/Harz angehörte und 2010 zur Stadt Quedlinburg zugeschlagen wurde, der Stadt Ballenstedt bei. Die statistischen Werte der „Stadt Ballenstedt“ ab 2013 umfassen die Werte aller zur Stadt Ballenstedt zugehörigen Ortsteile.

3.2 Einwohnerentwicklung der Stadt Ballenstedt

Prognostizierte Einwohnerzahl der Stadt Ballenstedt nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose, Basisjahr 2014 für die Kernstadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder in den Jahren ist wie folgt:

Stichtag	Einwohner		Zu-/Abnahme zum vorangegangenen Jahr	
	Stadt Ballenstedt	LK Harz	Stadt Ballenstedt	LK Harz
31.12.2014	9.241	219.618	-	-
31.12.2015	9.130	221.366	-111	+1.748
31.12.2016	9.223	218.827	+93	-2.539
31.12.2017	9.152	217.320	-71	-1.507
31.12.2018	9.082	215.700	-70	-1.620

Tabelle 2 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

In der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 wird die Einwohnerzahl im Landkreis Harz im Jahre 2030 190.465 Einwohner betragen. Auf der Basis der Einwohnerzahl von 2014 wird die Bevölkerung um 13,27% abnehmen. Die Bevölkerung der Stadt Ballenstedt wird im Jahre 2030 auf 8.082 Einwohner prognostiziert, d. h. sie wird von 2014 bis 2030 um 1.159 Personen gleich 12,50% abnehmen. Somit befindet sich die Abnahme der Bevölkerung in der Stadt annähernd im Einklang mit der im Landkreis. Die Abnahme der Bevölkerung im Land Sachsen Anhalt im gleichen Zeitraum wird etwa 10,97% betragen.

Die Ursachen der Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerung zeigt folgende Tabelle:

Stichtag	Lebend Geborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
31.12.2014	47	139	351	387	-128
31.12.2015	67	142	320	356	-111
31.12.2016	58	156	368	369	-99

Tabelle 3 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Zahlen veranschaulichen, dass die Zahl der Gestorbene immer höher ist als der Lebendgeborene und dass die Schere zwischen den Fortzügen und den Zuzügen immer kleiner wird, so dass sich diese im Jahr 2016 fast geschlossen hat.



Folgende Tabelle verdeutlicht die tatsächliche Altersstruktur der Stadt Ballenstedt am Stichtag 31.12.2017:

Altersgruppe	Einwohner	Prozentanteil
unter 5 Jahre	321	3,56
5 bis unter 10 Jahre	392	4,35
10 bis unter 15 Jahre	357	3,96
15 bis unter 20 Jahre	397	4,40
20 bis unter 25 Jahre	245	2,72
25 bis unter 30 Jahre	340	3,77
30 bis unter 35 Jahre	505	5,60
35 bis unter 40 Jahre	504	5,59
40 bis unter 45 Jahre	452	5,01
45 bis unter 50 Jahre	688	7,63
50 bis unter 55 Jahre	782	8,67
55 bis unter 60 Jahre	779	8,64
60 bis unter 65 Jahre	751	8,33
65 bis unter 70 Jahre	643	7,13
70 bis unter 75 Jahre	558	6,18
75 und älter	1.304	14,46
Insgesamt	9.018	100,00

Tabelle 4 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Altersgruppe	Stichtag 31.12.2017	
	Einwohner	Prozentanteil
0 bis 20 Jahre	1.467	16,27
20 bis 65 Jahre	5.046	55,95
über 65 Jahre	2.505	27,78
Summe	9.018	100,00

Tabelle 5 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Quote Nichterwerbsfähige an Erwerbsfähigen (unter 20 und 65 und älter) an (20 bis 65)

$$= \frac{(1.467+2.505) \times 100}{5.046} = 78,71$$

Dieser Wert für die Stadt Ballenstedt betrug im Jahre 2014 73,74 und ist für das Jahr 2025 auf 87,0 prognostiziert. Die höhere Zahl ist bedingt durch die steigenden Zahlen der Altersgruppen 0 bis 20 und über 65 Jahre. Der entsprechende Wert für den Landkreis Harz lag im Jahre 2008 bei 64,5 und die prognostizierte Zahl für das Jahr 2030 liegt bei 98,3. Die entsprechende Zahl im Land Sachsen-Anhalt betrug im Jahre 2008 62,8. Der prognostizierte Wert für das Land Sachsen-Anhalt im Jahre 2030 beträgt 94,3.

Jugendquote, d. h. Kinder und Jugendliche (unter 20Jahre) bezogen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis unter 65 Jahre) ist

$$= \frac{1.467 \times 100}{5.046} = 29,07$$

Die Landeswerte der Jugendquote im Jahr 2020 und 2030 sind jeweils auf 27,30 und 27,10 sowie des Landkreises Harz jeweils auf 26,5 und 24,2 prognostiziert.

Altenquote, d. h. Personen im Rentenalter (65 Jahre und mehr) bezogen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis unter 65 Jahre) ist

$$= \frac{2.505 \times 100}{5.046} = 49,64$$



Im Jahre 2014 betrug dieser Wert 46,83. Damit ist die Steigerung des Wertes innerhalb von drei Jahren erheblich.

Die Landesdurchschnitte der Altenquote in den Jahren 2020 und 2030 sind jeweils auf 50,10 und 67,20 prognostiziert. Die entsprechenden Werte für den Landkreis Harz in den Jahren 2020 und 2030 liegen jeweils bei 53,30 und 72,50.

Diese Quoten in der Stadt Ballenstedt dürften den allgemeinen Trend im Landkreis Harz und im Land Sachsen-Anhalt folgen.

3.3 Stadt Ballenstedt

(Kernstadt Ballenstedt und Ortsteile Badeborn, Radisleben und Rieder)

Stichtag	Einwohner*			Zu-/Abnahme zum vorangegangenen Jahr
	Männlich	Weiblich	Gesamt*	
31.12.2014	4.506	4.735	9.241	-
31.12.2015	4.452	4.678	9.130	-111
31.12.2016	4.412	4.621	9.033	-97
31.12.2017	4.393	4.625	9.018	-15

Tabelle 6 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

* Die tatsächlichen Bevölkerungszahlen der Stadt Ballenstedt

Die Tabelle verdeutlicht einen stetigen, jedoch in den absoluten Zahlen abnehmenden, Rücklauf der Einwohnerzahl und zwar im Durchschnitt ca. 74 Einwohner pro Jahr.

Folgende Tabelle zeigt die Ursachen der Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerung

Stichtag	Lebend-geborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
31.12.2014	47	139	351	387	-128
31.12.2015	67	142	320	356	-111
31.12.2016	58	156	368	369	-99
Jahresdurchschnitt	57,33	145,66	346,33	370,66	-112,66

Tabelle 7 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

In den vergangenen Jahren ist ein durchschnittlicher jährlicher Verlust von ca. 113 Einwohnern zu verzeichnen. Die Ursachen liegen auf der Hand: nämlich hohe Zahl der demographisch bedingten Gestorbenen und der nach wie vor anhaltenden Fortzüge.

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 hat für die Stadt Ballenstedt folgende Zahlen ermittelt.

Jahr	Bevölkerung			Zu-/Abnahme zum vorangegangenen Jahr
	Männlich	Weiblich	Gesamt	
2014	4.506	4.735	9.241	-
2020	4.381	4.559	8.940	-301
2025	4.167	4.339	8.506	-404
2030	3.959	4.123	8.082	-424

Tabelle 8 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Nach dieser prognostischen Berechnung nimmt die Bevölkerungszahl durchschnittlich um ca. 72 Einwohner jährlich ab. Diese Zahl weicht erheblich von der in der Tabelle 7 ermittelten Zahl von 113 Einwohnern pro Jahr ab. Zieht man in Betracht, dass die



abnehmende Einwohnerzahl in sich auch stets abnimmt, ist die jährliche Abnahme von 72 Einwohnern pro Jahr durchaus realistisch.

Altersstruktur

Altersgruppe*	2014		2015		2016		2017	
	EW	%	EW	%	EW	%	EW	%
0 bis 5 J.	321	3,47	315	3,45	311	3,44	321	3,56
6 bis 15 J.	772	8,36	765	8,38	747	8,27	749	8,31
16 bis 25 J.	588	6,36	586	6,42	609	6,74	642	7,12
26 bis 65 J.	5.069	54,85	4.977	54,51	4.882	54,05	4.801	53,24
über 65 J.	2.491	26,96	2.487	27,24	2.484	27,50	2.505	27,77
Summe	9.241	100,00	9.130	100,00	9.033	100,00	9.018	100,00

Tabelle 9 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

* Die tatsächliche Altersstruktur

Die prozentualen Anteile der angegebenen Altersgruppen sind in den vier Jahren annähernd gleich geblieben. Dies deutet auf stabile, ausgewogene Anteile der Altersgruppen untereinander hin.



4. ARBEITSKRÄFTEENTWICKLUNG BIS ZUM JAHR 2030

Die Anzahl der erwerbsfähigen Menschen in der Stadt Ballenstedt, d. h. der Menschen zwischen dem 20. bis zum 65. Lebensjahr verdeutlicht folgende Tabelle.

Stichtag	Einwohner*						
	Männlich		Weiblich		Insgesamt		
	Gesamt	Davon zwischen 20 u. 65 J.	Gesamt	Davon zwischen 20 u. 65 J.	Gesamt*	Davon zwischen 20 u. 65 J.	Prozentanteil
31.12.2014	4.506	2.731	4.735	2.588	9.241	5.319	57,56
31.12.2015	4.452	2.674	4.678	2.541	9.541	5.215	54,66
31.12.2016	4.412	2.634	4.621	2.482	9.033	5.116	56,64
31.12.2017	4.393	2.605	4.625	2.441	9.018	5.046	55,95

Tabelle 10 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

* Die tatsächlichen Bevölkerungszahlen

Die absolute Zahl der erwerbsfähigen sowie deren Prozentanteil nehmen zwar ab, aber die Abweichungen bleiben geringfügig. Die Arbeitslosenquote in Landkreis Harz lag in September 2015 bei 7,3, stieg im Herbst auf 7,5. Im September 2018 lag sie bei 5,2, so dass bei einer Annahme von einem durchschnittlichen Wert von 5,5, im vergangenen Jahr ca. 5.046 Ew. (im erwerbsfähigen Alter) x 5,50% = (277,53) = 278 Personen ohne Beschäftigung waren.

Gebiet	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am 30.06.2017 im Wohnort/Arbeitsort							
	Wohnort	davon/darunter Spalte 1						
		Männer	Frauen	Deutsch	Ausländer	Unter 20 J.	20- und 25 J.	55 J. u. älter
	1	2	3	4	5	6	7	8
Stadt Ballenstedt	2.559	1.339	1.220	2.541	17	49	97	632
LK Harz	84.771	44.190	40.581	83.266	1.480	1.634	3.926	20.830

Tabelle 11.1 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Gebiet	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am 30.06.2017 im Wohnort/Arbeitsort				
	Arbeitsort	Wohnort gleich Arbeitsort	Pendler		Zahl der Betriebe
			Ein-	Aus-	
	9	10	11	12	13
Stadt Ballenstedt	2.085	814	1.250	1.745	203
LK Harz	73.376	62.5144	9.372	22.256	5.752

Tabelle 11.2 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Im Jahre 2017 standen in der Stadt Ballenstedt ca. (2.559+1.250) = 3.809 Arbeitsplätze zur Verfügung, während die Zahl der im erwerbsfähigen Alter befindlichen in der Stadt Anfang 2018 5.046 betrug. Auch die Zahl der Auspendler ist merklich höher als die der Einpendler. Dies deutet daraufhin, dass in der Stadt an Arbeitsplätzen ernsthafter Mangel herrscht. Die Zahl der Arbeitslosen nach SGB III und SGB II in der Stadt betrug nach Bundesagentur für Arbeit im Januar 2017 233, darunter 12 im Alter von 15 bis unter 25 Jahre, 88 im Alter von 50 Jahre und älter und 50 im Alter von 55 Jahre und älter.

Zur Berechnung der Arbeitskräfte im Jahre 2030 wird die prognostizierte Einwohnerzahl von 8.082 sowie die prognostizierten Zahlen der Altersstruktur im Jahre 2030 zugrunde gelegt.



Einwohnerzahl im Jahre 2030 = 8.082

Die prognostizierte Altersstruktur besagt, dass es im Jahre 2030 3.779 Personen (46,77%) im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren geben wird. Dies bedeutet, dass mit dem heutigen Stand rechnerisch bereits $(3.809 - 3.779) = 30$ Arbeitsplätze mehr bestehen.

Nicht berücksichtigt ist dabei die hohe Zahl der Auspendler mit den dazugehörigen physischen, psychischen und umweltrelevanten Negativerscheinungen. Es ist daher anzustreben, die Zahl der Auspendler durch Angebot an Arbeitsplätzen am Wohnort zu reduzieren.

Fazit

- Obwohl die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 und damit zusammenhängend die Zahl derer im erwerbsfähigen Alter abnehmen wird, ist die Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Industrie- und mittelständischer Betriebe von immenser strategischer Bedeutung, d. h. es sind neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen um,
 - Neue mittelständische Betriebe sowie Industrieanlagen anzusiedeln,
 - Ausweichmöglichkeiten für die Erweiterung und für die technologische Erneuerung der vorhandenen gewerblichen Betriebe bereitzustellen.



5. WOHNFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG

Bei der Wohnflächenbedarfsermittlung wird von der Zielstellung ausgegangen, die prognostizierte Einwohnerzahl in der Stadt Ballenstedt bzw. im jeweiligen Ortsteil zu stabilisieren, obwohl gegenwärtig alles auf eine fortsetzende Abnahme der Einwohner auch in den Jahren danach hindeutet. Zur Aufrechterhaltung der sozialen und kulturellen Infrastruktur in der Stadt Ballenstedt bzw. im jeweiligen Ortsteil erscheint diese Zielstellung, die prognostizierte Zahl zu stabilisieren und die dafür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, als erstrebenswert.

Der zusätzliche Bedarf an Wohnfläche ist unter anderem abhängig von

- der Bevölkerungsentwicklung
- der Entwicklung der Haushaltsgrößen
- der Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche und
- dem Baualter, dem Bauzustand und der Qualität der vorhandenen Wohnbausubstanz.

Aus der *Bevölkerungsentwicklung*, abnehmende Einwohnerzahl, negatives Saldo bei den Lebendgeborenen und Gestorbenen wie auch bei den Zu- und Fortzügen in der Stadt Ballenstedt bzw. in den Ortsteilen lässt sich kein zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche ableiten.

Die *Entwicklung der Haushaltsgröße* d. h. Personen pro Haushalt ist ein weiterer Faktor zur Ermittlung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs. Nach Information des Einwohnermeldeamtes der Stadt Ballenstedt vom 27.09.2018 beträgt gegenwärtig die Haushaltsgröße in der Stadt Ballenstedt wie folgt:

Personen/ Haushalt	Haushalte		Personen	
	Anzahl	Prozentanteil	Anzahl	Prozentanteil
1	2.865	53,36	2.865	31,38
2	1.687	31,42	3.374	36,96
3	485	9,03	1.455	15,94
4	262	4,88	1.048	11,48
5	45	0,84	225	2,46
6	17	0,33	102	1,13
7	4	0,07	28	0,30
8	4	0,07	32	0,35
Summe	5.369	100,00	9.129	100,00

Tabelle 12 (Quelle: Stadt Ballenstedt)

Danach beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt 9.129 EW/5.369 Haushalte = 1,70 Personen/Haushalt. Der Anteil der Singlehaushalte in der Stadt beträgt 53,36%. Der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte in der Stadt beträgt insgesamt ca. 84,78%. Die Haushaltsgröße im Land Sachsen-Anhalt betrug im Jahre 2017 1,88 EW/HH. Der Trend zur Klein- und Kleinstfamilie ist offensichtlich. Gemäß den Ergebnissen des Mikrozensus September 2017 des Landes Sachsen-Anhalt war die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Jahren 2008 bis 2017 von 1,97 auf 1,88 geschrumpft.

Da die entsprechenden Zahlen für den Landkreis Harz nicht zur Verfügung stehen, können tendenziell die Zahlen für das Land Sachsen Anhalt für die Berechnung der Haushaltsgröße der Stadt Ballenstedt im Jahre 2030 zugrunde gelegt werden. Das



bedeutet, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße EW/HH von 1,97 im Jahre 2008 auf 1,88 im Jahre 2017 abgenommen hat. Das ist eine lineare Abnahme von $(1,97 - 1,88)/10$ von ca. 0,009 EW/HH/Jahr. Mit der Übernahme dieser Zahlen der linearen Abnahme für die Stadt Ballenstedt ergäbe sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße für die Stadt Ballenstedt im Jahre 2030 von

$1,70 \text{ EW/HH (2018)} - 0,009 \text{ EW/HH/J} \times 12 \text{ Jahre (2019 bis 2030)} = 1,59 \text{ EW/HH}$.
 Danach würde es in der Stadt Ballenstedt im Jahre 2030 $8.082 \text{ EW} / 1,59 \text{ EW/HH} = (5.208,80) = 5.209$ Haushalte geben. Am Stichtag 31.12.2017 waren in der Stadt Ballenstedt 5.181 Wohnungen vorhanden Daraus würde ein Defizit von 28 Wohnungen entstehen. Eine Haushaltsgröße von 1,59 Personen/Haushalt bedeutet auch eine Überalterung der Bevölkerung, eine Entwicklung, die wiederum andere Forderungen an die soziale Infrastruktur der Stadt stellen würde und nicht unbedingt wünschenswert wäre.

Die *Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner* in der Stadt Ballenstedt ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Stichtag 31.12.	Einwohner	Wohngebäude	Wohnungen	Belegung EW/WE	Wohnfläche 100 m ²	Wohnfl./EW m ² /EW
2008	9.964	3.084	5.094	1,96	4.064	40,79
2009	9.829	3.086	5.096	1,93	4.066	41,37
2010	9.754	3.072	5.009	1,95	4.287	43,95
2011	7.749	3.073	5.011	1,55	4.289	55,35
2012	7.693	3.070	5.008	1,54	4.287	55,73
2013	9.372	3.068	5.030	1,86	4.312	46,01
2014	9.241	3.068	5.170	1,78	4.315	46,69
2015	9.130	3.068	5.171	1,77	4.316	47,27
2016	9.033	3.071	5.177	1,74	4.322	47,85
2017	9.018	3.072	5.181	1,74	4.327	47,98

Tabelle 13 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Bis 2013 handelt es sich um die Wohnungen, die sich ausschließlich in Wohngebäuden befinden, d. h., nicht berücksichtigt sind die Wohnungen, in den Nicht-Wohngebäuden und in den Wohnheimen. Ab 2014 wurden die Wohnungen in Wohngebäuden und in Nicht Wohngebäuden zusammengefasst.

Die durchschnittliche *Wohnfläche je Einwohner* in Sachsen-Anhalt betrug im Jahre 2017 45,31 m²/EW, wobei der Durchschnitt des Landkreises Harz im Jahre 2017 bei 47,0 m²/EW lag. Nach einer Grafik in der Mitteldeutschen Zeitung vom 14.01.2006 wurde, nach Berechnungen des Berliner Forschungsinstituts „empirica“ im Auftrag der Landesbausparkassen, die Pro-Kopf-Wohnfläche in Ostdeutschland im Jahre 2015 45,00 m²/EW und im Jahre 2025 52 m²/EW prognostiziert. Die Wohnfläche m²/EW in der Stadt Ballenstedt betrug im Jahre 2017 bereits 47,98 m²/EW. Im Jahre 2015 lag sie bereits 2,27 m²/EW über den prognostizierten Wert. Legt man den prognostizierten Wert von 52 m²/EW auch bis zum Jahr 2030 zugrunde, würde sich für die Stadt Ballenstedt mit einer prognostizierten Einwohnerzahl von 8.082 im Jahre 2030

$$8.082 \text{ EW} \times 52,00 \text{ m}^2/\text{EW} - 432.700 \text{ m}^2 = - 12.436 \text{ m}^2$$

Ein Mehrangebot an Wohnfläche ergeben.



Legt man dagegen die aktuellen Zahlen zugrunde und ermittelt daraus die benötigte Wohnfläche pro Einwohner für das Jahr 2030, kommt man zu folgendem Ergebnis.

In den zehn Jahren 2008 bis 2017 nahm die Wohnfläche pro Einwohner um 47,98 m²/EW-40,79 m²/EW/10 Jahre = 0,719 m²/EW/Jahr zu. Setzt man eine lineare Entwicklung voraus, wird die Wohnfläche pro EW im Jahr 2030 47,98 m²/EW + 0,719 m²/EW x 13 Jahre = 57,33 m²/EW betragen. Daraus ergibt sich einen Wohnflächenbedarf im Jahre 2030 von

$$8.082 \text{ EW} \times 57,33 \text{ m}^2/\text{EW} - 432.700 \text{ m}^2 = 30.641,06 \text{ m}^2$$

Somit ergibt sich ein Defizit an Wohnfläche im Jahre 2030 in der Stadt Ballenstedt. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 95 m², werden im Jahre 2025 ca. 320 Wohnungen fehlen.

Die Tabelle verdeutlicht auch, dass in den bezeichneten Jahren kaum noch neue Wohngebäude errichtet worden sind, bzw. die neuen Wohngebäude den Abgang der alten Wohngebäude ausgeglichen haben. Über 61% der Wohngebäude in der Kernstadt Ballenstedt wurden vor 1948 errichtet, darunter 39% vor 1919. Lediglich 14,90% der Wohngebäude wurden nach 1990 gebaut. Zwischen 2009 und 2017 ist ein netto Abgang von 14 Wohngebäuden zu verzeichnen.

Das *Baualter* der überwiegenden Wohngebäude, abgesehen von den einzelnen vor und nach der Wende erbauten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ist weit über 100 Jahre.

Der *Bauzustand* der Wohngebäude im Allgemeinen kann als gut eingeschätzt werden. Nach der Wende sind im Rahmen der Dorferneuerung und städtebaulichen Förderung sehr viele Mittel in die Renovierung der Gebäude und die öffentlichen Straßen und Plätze geflossen, so dass das Erscheinungsbild der Stadt und der Ortsteile sehr zum Positiven gewandelt hat. Trotzdem kann ein Abgang von einzelnen Haupt- und Nebengebäuden nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erstellung des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Altstadt Ballenstedt wurden in der Unter- und der Oberstadt insgesamt 42 *voll-* und 20 *teilleerstehende Wohngebäude* ermittelt. Die Gründe für den Leerstand können unterschiedlich sein, wie z. B. schlechter Zustand der Gebäude bzw. der Wohnungen, unzureichender Zuschnitt der Wohnungen, höhere Mietpreisvorstellungen seitens des Vermieters usw. Die Anzahl der *Lücken* in diesem Bereich beträgt ca. 4 Grundstücke. Im rechtskräftigen Bebauungsplan B 23 „Wohngebiet Apfelallee“ sind *noch* etwa 17 *Bauplätze* für Einfamilienhäuser zu vergeben. Nach Abzug der 42 voll- und 17 teilleerstehenden Wohngebäuden, 17 noch unbebauten Parzellen und 4 Lücken ergibt sich ein Fehlbedarf von

$$320 \text{ Wohnungen} - (42+20+17+4) = 237 \text{ Wohnungen im Jahre 2030}$$

Der Leerstand in den im Eigentum der Ballenstedter Entwicklungsgesellschaft befindlichen Wohngebäuden ist vorübergehend, da die Wohnungen aufgrund der geplanten Sanierungsarbeiten zurzeit leer geräumt sind.

Fazit

- Aus heutiger Sicht wird sich der negative Trend der Einwohnerentwicklung im Einklang mit dem im Land und im Landkreis auch in der Stadt Ballenstedt



als Ganzes fortsetzen. Dieser Trend wird sich auf die einzelnen Ortsteile sehr differenziert auswirken, d. h. dass die negative Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen nicht gleich sein wird.

- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist unerlässlich um
 - > eventuell junge Menschen in die Stadt anzusiedeln und langfristig zu binden, um somit auch der Überalterung der Bevölkerung entgegen zu wirken,
 - > als Ersatz für schwer vermietbare Bausubstanz und
 - > dem Wunsch nach individuellen Wohnformen Rechnung zu tragen.
- Zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich wie folgt:
 - Zusätzlicher Bedarf an Nettowohnfläche im Jahre 2030 =
 $237 \text{ Wohnungen} \times 95 \text{ m}^2/\text{Wohnung} = 22.515 \text{ m}^2 = 2,2515 \sim 2,25 \text{ ha}$
 - Zusätzlicher Bedarf an Bruttowohnfläche: $2,25 \text{ ha} \times 1,15 = 2,5875 \text{ ha}$
 $\sim 2,59 \text{ ha}$
 - Zusätzlicher Bedarf an Nettowohnbaufläche: $2,59 \text{ ha} / 0,4 \text{ (GRZ)} = 6,475 \text{ ha}$
 $\sim 6,48 \text{ ha}$
 - Zusätzlicher Bedarf an Bruttowohnbaufläche: $6,48 \text{ ha} \times 1,25 = 8,10 \text{ ha}$
- Auch wenn die Einwohnerentwicklung rückläufig ist, wird einerseits die absolute Zahl der über 65 Jährigen steigen und andererseits die Anzahl der Singlehaushalte in der Stadt Ballenstedt zunehmen. Einen ausreichenden, adäquaten Wohnraum für die spezifischen Wohnbedürfnisse dieser Kategorien zu schaffen, wird in der kommenden Zeit eine der Hauptaufgaben werden. Weder die vorhandenen alten Gebäude sind dafür geeignet, noch gibt es dafür zusammenhängende Flächen als Baulücken, die für das altengerechte Wohnen in Frage kommen könnten. Es dient einer modernen Stadtentwicklung und der Aufwertung des ländlichen Raumes, das Wohnen von jungen sowie älteren Menschen zu kombinieren.



6. LEITBILD UND GRUNDKONZEPT

6.1 Leitbild

Die Stadt Ballenstedt – Kernstadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder ist vielseitig geprägt und birgt in sich demzufolge mannigfaltige Potenziale. Der nördliche Teil der Stadt zeichnet sich durch fruchtbare landwirtschaftliche Böden aus. Der südliche Teil mit reizvoller bewegter Landschaft ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Harz. In der Übergangszone befindet sich die geschichtsträchtige Kernstadt Ballenstedt mit ihrer Aura einer alten Residenzstadt. Daraus ergeben sich die wichtigsten Grundlagen der wirtschaftlichen Entwicklung und die sind u. a. Landwirtschaft, Gewerbe, Tourismus, Erholungswesen und Kultur. Die Bedingungen und Angebote in jedem Ortsteil sind jedoch sehr spezifisch. Insgesamt stellen die Ortsteile und die Kernstadt eine Einheit dar, die ihre Kraft aus der Natur, Landschaft und Geschichte schöpft. Die von den sich ergänzenden Angeboten ausgehenden Anziehungsauswirkungen und Synergien stellen letztendlich die Basis der Entwicklung dar.

Lfd. Nr.	Stadt/Ortsteil	Leitbidfaktoren
1.	Kernstadt Ballenstedt Grundzentrum	Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Tourismus, Sport, Erholung, Kultur, schulische, vorschulische und gesundheitliche Betreuung, Handel und Dienstleistungen, Verwaltungssitz
2.	Badeborn	Landwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Sport
3.	Radisleben	Landwirtschaft, Gewerbe
4.	Rieder	Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Tourismus, Erholung
5.	Stadt Ballenstedt	Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Tourismus, Sport, Erholung, Bildung und Kultur, Handel und Dienstleistungen

Tabelle 14

Aufgrund ertragreicher Böden und die reizvolle Landschaft des Harzes wird die Stadt Ballenstedt von der Land- und Forstwirtschaft sowie von Tourismus und Erholung gleichermaßen begünstigt. Aufgrund der ausgeprägten Harzer Landschaft im Süden des Stadtgebietes bestehen große Potenziale für Erholungsangebote. Die Zeugnisse einer ereignisreichen Geschichte und Kultur mit überregionaler Ausstrahlung sind in der Kernstadt sowie im Ortsteil Rieder gegenwärtig, die eine große Anziehungskraft für den Tourismus haben. Ein weiterer wichtiger Bestandteil der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Ballenstedt ist eine gezielte und nachhaltige Erhaltung und Förderung der Gewerbe insbesondere der produzierenden Gewerbe.

Daraus lässt sich folgendes *Leitbild* für die Stadt Ballenstedt aufstellen:

Das Leitbild der Stadt Ballenstedt wird geprägt von Landwirtschaft, Gewerbe, Tourismus, Erholung, Bildung und Sport. Die Schaffung guten und adäquaten Wohnraums mit gesundem Umfeld für alle Altersgruppen ist ein besonderes Anliegen der Stadt Ballenstedt. Sie sichert die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit schulischen, gesundheitlichen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Sie unterstützt aktiv die Erhaltung vorhandener und die Ansiedlung neuer Industrie und Gewerbe und schafft bewusst Voraussetzungen für die Ansiedlung junger Familien. Alle Aktivitäten der Stadt zielen auf einen sparsamen Umgang mit Ressourcen wie Menschen, Natur, Grund, Boden und Energie sowie einer nachhaltigen Entwicklung der Landschaft ab.



6.2 Das Grundkonzept

Die Kernstadt Ballenstedt ist im Regionalen Entwicklungsplan Harz (REP-Harz) als Grundzentrum festgeschrieben. Die Kernstadt ist der Sitz der Stadtverwaltung und ist im Wesentlichen mit allen im Landesentwicklungsplan 2010 benannten Einrichtungen/Standorten des überörtlichen Grundversorgungsauftrages, des zentralörtlichen Versorgungsauftrages sowie der regionalen Grundversorgung ausgestattet. Allerdings weisen einige Einrichtungen zum Teil qualitative und quantitative Defizite aus. Zum Beispiel fehlt eine Grundversorgungseinrichtung – eine Sekundarschule - in der Stadt wie auch ein Mehrzweckgebäude, das für unterschiedliche sportliche wie kulturelle und kommunale Veranstaltungen der Stadt geeignet wäre. Die Beseitigung der Defizite in den vorhandenen Einrichtungen und die Errichtung der noch fehlenden und sehr vermissten Einrichtungen wird nicht nur zur Steigerung der Lebensqualität in der Stadt, sondern auch zur Stabilisierung und Festigung der Stadt Ballenstedt mit ihren Ortsteilen als eine zusammengewachsene Einheit beitragen.

Das Grundkonzept, das unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben dem Flächennutzungsplan unterliegt, ist, die weitere Stärkung des Grundzentrums Ballenstedt zur qualitativ besseren Erfüllung ihrer Aufgaben: Wohnen, Arbeiten, Sport und Erholung, Bildung und Kultur. Deshalb konzentriert sich in der Kernstadt Ballenstedt die Ausweisung neuer Wohnbau-, gemischte Bau-, gewerbliche Bau- und Gemeinbedarfsflächen. In den Ortsteilen Badeborn und Rieder werden lediglich gewerbliche Bauflächen in Einklang mit den Vorgaben der übergeordneten Planungen als neue Bauflächen ausgewiesen. In Radisleben sind keine neuen Bauflächen ausgewiesen worden.

6.3 Neue Flächenausweisungen bis zum Jahr 2030

Lfd Nr.	Stadt/ Ortsteil	Neue Flächenausweisung ha	Begründung/Erläuterung
1.	Kernstadt Ballenstedt	0,90	Wohnbaufläche am Pestalozziring, ehemals Ackerfläche brachliegend, umgeben von Wohnbauflächen an drei Seiten außer im Süden.
		1,54	Wohnbaufläche südlich Am Landgraben, östlich der bereits mit Wohnhäusern bebaute Fläche an der Apfelallee, bisherige Nutzung Ackerbau.
		2,46	Wohnbaufläche im Norden der bebauten Ortslage, östlich des Felsenkellerweges zur Festigung des Bestandes bzw. der bisherigen Nutzung.
		0,67	Gemischte Baufläche, südwestlich der Heinestraße, unmittelbar an der bereits vorhandenen gewerblichen Baufläche als Puffer zum Naturdenkmal.
		0,59	Gemischte Baufläche im Norden der bebauten Ortslage östlich des Felsenkellerweges, vorhandene Nutzung rechtfertigt die Ausweisung.
		0,81	Ergänzung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischbaufläche an der Marienstraße bis zur ehemaligen Bahntrasse, rückwärtige Freifläche.
		6,1	Die Fläche der ehemaligen Bahn- und Gleisanlagen am Ostbahnhof wird der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche im Norden zugeordnet.
		3,22	Das Gelände der ehemaligen Kliniken als gemischte Baufläche anstatt der im rechtskräftigen Flächen-



Lfd. Nr.	Stadt/ Ortsteil	Neue Flächen- ausweisung ha	Begründung/Erläuterung
			nutzungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche.
		1,59	Gemeinbedarfsfläche am Pestalozziring nördlich der Straße „Am Landgraben“, Standort eines Mehrzweckgebäudes, bisher Ackerbau.
		7,49	Sondergebiet Solarpark Deponie, die Fläche der ehemaligen Kiesgrube
		0,44	Sondergebiet Gaststätte, Beherbergung Selkemühle, außerhalb der festgesetzten Hochwasserschutzgrenze Traditioneller Standort soll wiederbelebt werden.
		1,23	Sondergebiet Caravan- und Campingplatz östlich der Straße Alte Kreipe, das Gelände der ehemaligen jetzt dem Verfall preisgegebenen Sonderschule.
		1,00	Sondergebiet Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“, zur Zeit wildbewachsenes Brachland. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen.
		0,40	Sondergebiet „Netto-Markt“ an der Hoymer Straße. Das Gelände der bereits gebauten Kaufhalle, im rechtskräftigen FNP als Mischbaufläche ausgewiesen.
		1,66	Sondergebiet Erholung am Standort des ehemaligen Steinbruchs (Geo 2).
2.	Badeborn	10,00	Gewerbliche Baufläche: nördlich des Geländes der Fa. Keunecke GmbH östlich der Kreisstraße, bisherige Nutzung Ackerland.
		3,36	Sondergebiet Reit- und Fahrplatz am Riederschen Weg, Fläche der aufgegebenen Kleingartennutzung und Grünfläche
3.	Radisleben	keine	Gewerbliche Baufläche im Osten der bebauten Ortslage wurde früher von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt, ist keine neue Ausweisung.
4.	Rieder	1,50	Gewerbliche Baufläche im Norden und am Anschluss des vorhandenen und bereits ausgelasteten Gewerbegebietes, die Ausweisung findet in Einklang mit den übergeordneten Vorgaben statt.
		0,54	Sondergebiet „Solarpark“ nördlich des Herzfeldweges. Zurzeit wildbewachsenes, teilweise landwirtschaftlich genutztes Brachland.

Tabelle 15

6.4 Übersicht der Änderungen gegenüber den bisherig vorliegenden rechtswirksamen Flächennutzungsplänen

Lfd. Nr.	Stadt/ Ortsteil	Nutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Nutzung im vorliegenden Flächennutzungsplan
1.	Kernstadt Ballenstedt	<ul style="list-style-type: none"> - Teilfläche Sondergebiet Flugplatz Asmusstedt - Teilfläche Sondergebiet Tierhaltung Asmusstedt - Fläche zum Pflanzen von Bäumen Galgenberg - Gemischte Baufläche nördlich Quedlinburger Straße - Gemeinbedarfsfläche südlich Quedlinburger Straße - Gemeinbedarfsfläche östlich „Alte Kreipe“ südlich Quedlinburger 	<ul style="list-style-type: none"> - Sondergebiet Photovoltaikanlage - Sondergebiet Biogasanlage - Sondergebiet Solarpark Deponie - Sondergebiet nördlich Quedlinburger Straße - Gemischte Baufläche südlich Quedlinburger Straße - Sondergebiet Caravan- und Campingplatz

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Lfd. Nr.	Stadt/ Ortsteil	Nutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Nutzung im vorliegenden Flächennutzungsplan
		<p>Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftliche Nutzung östlich des Felsenkellerwegs - Landwirtschaftliche Nutzung östlich des Felsenkellerwegs - Gemeinbedarfsfläche Großer Gasthof - Gewerbliche Baufläche südlich Heinestraße - Wegfall Wohnbaufläche südwestlich Heinestraße - Rückwärtige Grünfläche hinter der Mischbaufläche Marienstraße - Ehemalige Bahntrasse - Bahngelände Ostbahnhof - Grünfläche Pestalozziring - Wohnbaufläche östlich Apfelallee - Wohnbaufläche östlich Apfelallee/-Landgraben - Kleingartenanlagen östlich und westlich Opperde - Kleingärten in Ober- und Unterstadt - Wohnbaufläche im Garten an der Otto-Kiep-Straße - Wohnbebauung am Sauerbach als Teil der Kleingartenanlage - Selkemühle als Waldfläche - Allgemeine Grünfläche B-Plan 23 - Mischbaufläche Hoymer Straße - Mischbaufläche Am Mühlfeld - Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünfläche (ehemals Steinbruch Geo 2) 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Baufläche östlich des Felsenkellerwegs (Bestand) - Wohnbaufläche (Bestand) mit dezentraler Abwasserentsorgung - Mischbaufläche Großer Gasthof - Gemischte Baufläche südlich Heinestraße - Grünfläche - Mischbaufläche bis zur ehemaligen Bahntrasse - Rad- und Wanderweg - Gewerbliche Baufläche Ostbahnhof - Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche - Landwirtschaftliche Nutzung - Wohnbaufläche Bestand und Erweiterung - Grünflächen: Zu den Häusern gehörenden Hausgärten - Grünflächen: Zu den Häusern gehörenden Hausgärten - Grünfläche: Zu den Häusern gehörenden Hausgärten - Ursprüngliche Nutzung als Wohnbebauung mit dezentraler Abwasserentsorgung - Außerhalb des Überschwemmungsgebietes befindliche Fläche als Sondergebiet „Selkemühle“ - Wohnbaufläche Bestand gemäß rechtswirksamen B-Plan 23 - Sondergebiet Netto-Markt - Sondergebiet Photovoltaikanlage - Wohnbaufläche am Felsenkellerweg (Bestand) mit dezentraler Abwasserentsorgung - Sondergebiet Erholung
2.	Badeborn	<ul style="list-style-type: none"> - Kleingartenanlage westlich der Feldstraße - Landwirtschaftliche Nutzfläche - Kleingartenanlage, Grünfläche und sportlichen Zwecken dienende Gemeinbedarfsfläche westlich der bebauten Ortslage 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Baufläche westlich der Feldstraße - Gewerbliche Baufläche östlich der Kreisstraße K 1362 - Sondergebiet Reit- und Fahrplatz, am Riederschen Weg.
3.	Radisleben	Keine Änderungen gegenüber 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes vom Oktober 2012. Es liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.	
4.	Rieder	<ul style="list-style-type: none"> - Ehemalige Bahntrasse - Deutliche Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbauflächen am Kahlenberg - Wegfall der ausgewiesenen Wohn- 	<ul style="list-style-type: none"> - Rad- und Wanderweg - Grünfläche - Grünfläche bzw. land-

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Lfd. Nr.	Stadt/ Ortsteil	Nutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Nutzung im vorliegenden Flächennutzungsplan
		bauflächen in der Ballenstedter Straße und in der Reuthestraße - Wegfall der ausgewiesenen Wohnbauflächen östlich und westlich der Quedlinburger Straße - Landwirtschaftliche Nutzfläche nördlich des Gewerbegebietes „Überm Dorfe“. - Nördlicher Rand der Mischbaufläche Hinter dem Dorfe - Landwirtschaftliche Nutzung	wirtschaftliche Nutzung - Grün bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche - Gewerbliche Baufläche als Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes - Gewerbliche Baufläche angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet „Überm Dorfe“ – Bestand - Sondergebiet Solarpark Am Herzfeldweg

Tabelle 16



7. IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AUSGEWIESENE FLÄCHEN

7.1 Kernstadt Ballenstedt

Flächenkategorie	Gesamt- Fläche ha	Prozent- anteil
Wohnbauflächen	121,43	2,84
Gemischte Bauflächen	67,26	1,57
Gewerbliche Bauflächen	45,94	1,07
Gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen	4,36	0,10
Sondergebiete	106,00	2,48
Gemeinbedarfsflächen	23,35	0,55
Örtl. und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	94,06	2,21
Grünflächen	55,09	1,29
Dauerkleingärten	32,49	0,76
Friedhöfe	7,19	0,17
Wasserflächen	7,36	0,17
Parkanlagen	12,40	0,29
Flächen für Landwirtschaft	948,58	22,19
Flächen für Forstwirtschaft	131,39	3,07
Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung	2,30	0,05
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	54,30	1,27
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	2.502,46	58,56
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	58,04	1,36
Summe	4.274,00	100,00

Tabelle 17 (Quelle: Computergestützte eigene Ermittlungen)



7.2 Ortsteil Badeborn

Flächenkategorie	Gesamtfläche ha	Prozentanteil
Wohnbauflächen	1,33	0,09
Gemischte Bauflächen	50,90	3,56
Gewerbliche Bauflächen	41,13	2,88
Sondergebiete	8,92	0,62
Örtl. und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	22,23	1,55
Flächen für Sport- und Spielanlagen	2,80	0,20
Grünflächen	31,07	2,17
Dauerkleingärten	26,54	1,86
Friedhof	1,86	0,13
Wasserflächen	2,79	0,20
Parkanlagen	1,90	0,13
Flächen für Abgrabungen bzw. für die Gewinnung von Bodenschätzen	21,83	1,53
Flächen für Landwirtschaft	1.125,85	78,73
Flächen für Forstwirtschaft	4,28	0,30
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	64,65	4,52
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	14,44	1,01
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7,48	0,52
Summe	1.430,00	100,00

Tabelle 18 (Quelle: Computergestützte eigene Ermittlungen)



7.3 Ortsteil Radisleben

Flächenkategorie	Gesamtfläche ha	Prozentanteil
Wohnbaufläche	0,44	0,05
Gemischte Bauflächen	22,29	2,73
Gewerbliche Bauflächen	4,02	0,49
Gemeinbedarfsflächen	0,55	0,07
Örtl. und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	19,83	2,43
Grünflächen	38,01	4,65
Friedhof	0,79	0,10
Wasserflächen	1,14	0,14
Flächen für Landwirtschaft	673,39	82,42
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	21,95	2,69
Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	10,78	1,32
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23,81	2,91
Summe	817,00	100,00

Tabelle 19 (Quelle: Computergestützte eigene Ermittlungen)



7.4 Ortsteil Rieder

Flächenkategorie	Gesamtfläche ha	Prozentanteil
Wohnbaufläche	31,30	1,46
Gemischte Bauflächen	35,30	1,65
Gewerbliche Bauflächen	13,90	0,65
Sondergebiete	24,23	1,13
Gemeinbedarfsflächen	0,73	0,03
Örtl. und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	43,45	2,03
Flächen für Sport- und Spielanlagen	1,65	0,08
Grünflächen	10,18	0,47
Dauerkleingärten	6,70	0,31
Friedhof	1,38	0,06
Wasserflächen	20,40	0,95
Flächen für Abgrabungen bzw. für die Gewinnung von Bodenschätzen	40,50	1,89
Flächen für Landwirtschaft	1.116,44	52,13
Flächen für Forstwirtschaft	13,23	0,62
Flächen für die Versorgungsanlagen	0,64	0,03
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	79,07	3,69
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	702,90	32,82
Summe	2.142,00	100,00

Tabelle 20 (Quelle: Computergestützte eigene Ermittlungen)



7.5 Stadt Ballenstedt

Flächenkategorie	Gesamtfläche ha	Prozentanteil
Wohnbauflächen	154,50	1,78
Gemischte Bauflächen	175,75	2,03
Gewerbliche Bauflächen	104,99	1,21
Gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen	4,36	0,05
Sondergebiete	139,15	1,60
Gemeinbedarfsflächen	24,63	0,28
Örtl. und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	179,57	2,07
Flächen für Sport- und Spielanlagen	4,45	0,05
Grünflächen	134,35	1,55
Dauerkleingärten	65,73	0,76
Friedhöfe	11,22	0,13
Wasserflächen	31,69	0,37
Parkanlagen	14,30	0,17
Flächen für Abgrabungen bzw. für die Gewinnung von Bodenschätzen	62,33	0,72
Flächen für Landwirtschaft	3.864,26	44,62
Flächen für Forstwirtschaft	148,90	1,72
Flächen für Versorgungsanlagen,	2,94	0,03
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	219,97	2,54
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	89,33	1,03
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	3.219,80	37,17
Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	10,78	0,12
Summe	8.663,00	100,00

Tabelle 21 (Quelle: Computergestützte eigene Ermittlungen)



8. ERLÄUTERUNGEN/BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt v. 17.05. und 18.08.2016; Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr v. 31.05. und 23.08.2016; Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016; Regionale Planungsgemeinschaft Harz v. 10.05. und 08.08.2016)

Im Flächennutzungsplan sind hinsichtlich der Nutzungsaussagen die bestehenden und die geplanten Flächen als Bauflächen und nicht als Baugebiete, ausgenommen Sonderbauflächen, dargestellt. Die Darstellung als Baugebiete bedeutet bei der Bestandserfassung und –analyse eine tiefere Untersuchung und Differenzierung. Der Aufwand wäre, in dieser Phase der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Ergebnis nicht angemessen gewesen.

Dies hätte wiederum bei der Einschätzung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB und bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan eine strengere, kleinteilige und starre Vorgabe bedeutet, die der Entwicklung der Stadt eher hinderlich als förderlich wäre. Die Ausweisung von Bauflächen statt Baugebieten erlaubt in diesem Fall ein der Gesamtsituation angemessenes, flexibles Handeln.

Nicht alle in der Stellungnahme des Landkreises Harz gegebenen Hinweise von der unteren Immissionsschutzbehörde konnten berücksichtigt werden.

8.1 Wohnbauflächen

(§ 1 Abs. 1 Ziff. 1 BauNVO)

Die Darstellung der Wohnbauflächen erfolgt nach allgemeiner Art der baulichen Nutzung. Die Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung wie z. B. reine, allgemeine und besondere Wohngebiete ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanungen. Die Wohnbauflächen, wo diese Nutzungsart und auch die entsprechende Gemengelage vorhanden sind, sind als Bestand ausgewiesen.

Neue Wohnbauflächen sind lediglich in der Kernstadt Ballenstedt, und zwar östlich der Apfelallee und südlich des Landgrabens hinter der bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Fläche sowie am Pestalozziring in Ergänzung des vorhandenen Wohnungsbaues ausgewiesen. Die Fläche östlich der Apfelallee und südlich des Landgrabens wird gegenwärtig als Grünland genutzt. Die Fläche am Pestalozziring ist als Grünfläche zu bezeichnen, da diese an Dreiseiten vom Wohnungsbau umgeben ist und außerdem für den Ackerbau nicht wirtschaftlich bearbeitet werden kann.

Splittersiedlungen!

Wohnbaufläche „Am Sauerbach

Bei der Wohnbaufläche am Sauerbach, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Teil der Kleingartenanlage ausgewiesen wurde, handelt es sich um Einzelhausbebauung, die zulässigerweise ab den 1980er Jahren errichtet worden ist. Bei der Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde damals argumentiert, dass diese im Zusammenhang bebaute aber quasi im Außenbereich befindliche Bebauung ohnehin den Bestandschutz genießen würde. In der Praxis stellte sich heraus, dass damit der damalige (aus der DDR-Zeit stammende) Zustand zementiert wurde, denn damit wurde jeder An- und Ausbau, jede Erweiterung, jeder noch so begründeter Neubau auch der nach Abriss des alten inzwischen moralisch und materiell verschlissenen Gebäudes praktisch unmöglich wurde. Deshalb wurde im vorliegenden Plan diese Fläche als Wohnbaufläche (noch als dezentrale Abwasserentsorgung) ausgewiesen. Alle weiteren Medien sind vorhanden.



Wohnbaufläche „Östlich des Felsenkellerwegs“

Gleiche Begründung wie ebenda trifft auch auf diese Siedlung im Norden der bebauten Ortslage von Ballenstedt zu. Auch diese Häuser bestehen seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts und sind gegenwärtig alle bewohnt. Öffentliche Belange stehen dieser Ausweisung nicht entgegen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verläuft durch diese Fläche die Trasse der OU B 185. Im vorliegenden Flächennutzungsplan ist die genaue Trasse nach dem Entwurf des Regionalbereichs Süd der Landesstraßenbaubehörde nachrichtlich übernommen worden. Die Trasse verläuft nunmehr im ausreichend Abstand von der vorhandenen Siedlung, so dass deren Zukunft als gesichert angenommen werden kann.

In den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder sind keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Ortsteil Rieder sind die im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnungsbauf Flächen an der Ballenstedter Straße und an der Reuthstraße nicht mehr berücksichtigt worden. Die geplante Wohnbaufläche am Kahlenberg ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden.

8.2 Gemischte Bauflächen (M)

(§ 1 Abs. 1 Ziff. 2 BauNVO)

Als gemischte Bauflächen dienen sowohl Mischgebiete zur Unterbringung von Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wie auch Dorfgebiete (MD) zur Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohnen und der Unterbringung von dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe) in den Mischgebieten (MI) stehen als gleichwertige Funktionen nebeneinander, wobei das Verhältnis der beiden Nutzungsarten weder nach der Fläche noch nach Anteilen bestimmt ist. Es soll aber keine der beiden Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Das gilt auch in qualitativer Hinsicht. Grundsätzlich ist aus einer gemischten Baufläche auch ein Kerngebiet (MK) entwickelbar. In MK-Gebieten sollen die Anlagen und Einrichtungen vorherrschen, die durch einen größeren möglicherweise überörtlichen Einzugsbereich und insofern oft aber durch einen starken Publikumsverkehr charakterisiert sind. Sie stellen im Wesentlichen den Kristallisationspunkt des gesamtstädtischen Lebens. Zur Lokalisierung der Einrichtungen mit zentraler Bedeutung in Kleinstädten und dörflichen Gemeinden ist im Allgemeinen eher die Festsetzung eines Misch-(MI) bzw. eines Dorfgebietes (MD) geeignet. Daher wird in der Stadt Ballenstedt kein Kerngebiet ausgewiesen.

8.2.1 Kernstadt Ballenstedt

Als gemischte Bauflächen sind die Ortslage Opperode sowie die Flächen zwischen der Bahnhofstraße und Am Mühlfeld und nördlich der Marienstraße bis zur ehemaligen Bahntrasse, die Unterstadt, nördlich und südlich der Schloßstraße bis zum Anhaltiner Platz, die dreieckige Fläche zwischen der Allee, Bebelstraße und Poststraße ausgewiesen. Die Fläche des Großen Gasthofes im Westen, eine Fläche am Felsenkellerweg im Norden der bebauten Ortslage sowie eine Fläche südlich der Heinestraße sind ebenfalls als gemischte Bauflächen ausgewiesen, da hier die vorhandenen Nutzungen diese Ausweisungen rechtfertigen. Die Fläche der ehemaligen Klinik, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, wird ebenfalls als Mischbaufläche ausgewiesen, da die Klinik nicht



mehr existiert. Dagegen ist die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nördlich der Quedlinburger Straße/westlich des Felsenkellerweges ausgewiesene Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche umgewandelt, da hier neue Handelseinrichtungen entstanden sind.

8.2.2 Ortsteil Badeborn

Entsprechend dem dörflichen Charakter und zur Wahrung desselben ist die bebaute Ortslage einschließlich der Bebauung an der Feldstraße bis auf einer geringfügigen Fläche parallel zur Allee als gemischte Baufläche ausgewiesen worden. Die nördliche Ergänzung der Feldstraße, wo nach dem Jahr 2000 Wohnhäuser entstanden sind, ist ebenfalls als Mischbaufläche ausgewiesen. Es wurden keine neuen Flächen beansprucht.

8.2.3 Ortsteil Radisleben

Auch hier ist die bebaute Ortslage bis auf einer kleinen Ausnahme als gemischte Baufläche ausgewiesen worden. Auch hier gilt der Grundsatz Wahrung des dörflichen Charakters.

8.2.4 Ortsteil Rieder

Der zentralgelegene Kern der Ortslage um Schäferplatz und den Straßen: Bachstraße, Ballenstedter Straße, Rathausstraße und Wasserstraße ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dies trifft auch für die am westlichen Ortsrand gelegenen Bauflächen an der Gernröder und an der Schmalen Straße zu, um einen Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet zu schaffen. Der Bereich Handwerkerstraße wird nicht mehr als Mischbaufläche ausgewiesen, sondern wird der gewerblichen Baufläche zugeschlagen. Neue gemischte Bauflächen sind nicht ausgewiesen.

8.3 Gewerbliche Bauflächen (G) (§ 1 Abs. 1 Ziff. 3 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese sollen den Betrieben und Arbeitsstätten des sekundären Sektors, also dem produzierenden Gewerbe mit nicht erheblichen Nachteilen und Belästigungen dienen.

In der Stadt Ballenstedt sind insgesamt ca. 81 gewerbliche Unternehmen angesiedelt, davon 48 in der *Kernstadt Ballenstedt*, 11 in *Badeborn*, 2 in *Radisleben* und 20 in *Rieder*. Über die Anzahl der dadurch entstandenen Arbeitsplätze liegen keine Angaben vor. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Stabilität und die Entwicklung dieser Unternehmen zu sichern.

Im Jahre 2030 werden nach den vorläufigen Berechnungen (siehe oben Punkt 4) zwar keine Arbeitsplätze fehlen. Die Ausweisung dient in erster Linie der Ansiedlung neuer mittelständischer Betriebe sowie Industrieanlagen, der Bereitstellung der Ausweichmöglichkeiten für die Erweiterung und für die technologische Erneuerung der vorhandenen Betriebe sowie der möglichen Verringerung der Zahl der Auspendler.

8.3.1 Kernstadt Ballenstedt

Zum Bestand der gewerblichen Bauflächen gehören überwiegend die Flächen nördlich des ehemaligen Bahnhofs-Ost, u. a. westlich und östlich der Badeborner Straße, Fläche zwischen der Hoymer Straße und der Ermslebener Straße und die Fläche zwischen der ehemaligen Bahn und der Ermslebener Straße. Die Fläche der Linde AG westlich der



Holsteiner Straße ist als eine gewerbliche Baufläche mit Einschränkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen.

In den Jahren 2008 bis 2012 wurde ein Verfahren zur 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Ballenstedt durchgeführt, dem aber die Genehmigung aus formalen Gründen versagt blieb. Eine der Ziele der 1. Änderung war die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen, da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine neuen gewerblichen Bauflächen ausgewiesen worden waren.

Die in diesem Rahmen vorgenommene ausführliche Bestandanalyse ergab folgendes Ergebnis:

Lfd Nr.	Bezeichnung Gewerbegebiet	Fläche ha	Davon		Prozentanteil	
			Privat	Stadt	Privat	Stadt
G1	Östlich Ermslebener Straße	8,67	8,67	-	100,00	-
G2	Zw. Hoymer- und Ermslebener Str.	1,65	1,49	0,16	90,30	9,70
G3	Zw. Hoymer- und Badeborner Str.	4,68	3,98	0,70	85,04	14,96
G4	Westl. Badeborner Str.(e.Gummiwerke)	20,75	13,21	7,54	63,66	36,34
G5	Westl. Holsteiner Straße	3,12	3,12	-	100,00	-
G6	Westl. Ermslebener Str. (Pfungstwiese)	4,21	1,21	3,00	28,74	71,26
	Summe	42,08	31,68	11,40	76,11	23,89

Tabelle 22 (Quelle: Stadt Ballenstedt)

Die Einzelgrundstücke in den Gewerbegebieten G2 und G3 werden jeweils als Brachland bzw. Lagerplatz genutzt. Auf dem Gelände der ehemaligen Gummiwerke befinden sich 7,54 ha im Eigentum der Stadt Ballenstedt. Davon sind zusammenhängende, im Norden des Gewerbegebietes befindliche 5,67 ha an BW Verwaltung und Beteiligungsgesellschaft Ballenstedt verpachtet. Auf diesem Gelände befinden sich Wege, Lagerhallen, Scheunen und Baracken. Weitere 1,72 ha, in drei voneinander getrennten Parzellen verstreut liegend, werden als Verkehrsflächen genutzt; zwei Parzellen von jeweils 46 m² bzw. 116 m² werden gewerblich genutzt.

Im Gewerbegebiet Pfungstwiese (G6) befindet sich 3,00 ha Fläche im Eigentum der Stadt Ballenstedt. Diese Fläche mit einer Grundstückstiefe von 35 bis 40 m ist eher für mittelständische Handwerksbetriebe geeignet als für Industriebetriebe. Sie ist für die meisten Interessenten zu klein.

Die Gewerbegebiete G1, G2, G3 und G5 sind zu 100% ausgelastet. Das Gewerbegebiet G4 (ehemalige Gummiwerke) ist zu 80% ausgelastet. Die nicht ausgelastete 20% sind verstreute Flächen und schwer zu vermarkten.

Das jetzt brachliegende Bahnhofsgelände zwischen dem Schwarzen Weg und der Ermslebener Straße wird als gewerbliche Baufläche umgewidmet.

An die Stadt Ballenstedt werden speziell nach Eröffnung der B6n in der letzten Zeit verstärkte Nachfragen nach größeren Grundstücken, sprich über 2,0 ha zur Ansiedlung von Industriebetrieben gestellt. Diesen Nachfragen kann, wie die Bestandsanalyse zeigt, im ausgewiesenen Gewerbegebiet Pfungstwiese (G6) wie auch im Gewerbegebiet (G4), ehemals Gummiwerke, nicht entsprochen werden.



8.3.2 Ortsteil Badeborn

Die Stadt Ballenstedt hat daher, im OT Badeborn östlich der Kreisstraße, zwischen Fa. Keunecke Feinkost GmbH/Keunecke Frischmenue GmbH und Berding Beton GmbH, die erforderliche Industriefläche ausgewiesen. Eine partielle Erschließung soll durch eventuelle Investoren erfolgen. Solange für die Flächen keine industrielle Verwendung besteht, werden sie weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die maßgebenden Gründe für die Auswahl dieser Fläche sind wie folgt:

- Das Gelände ist relativ eben, und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.
- Es liegt verkehrstechnisch sehr günstig, hat unmittelbaren Anschluss an B6 und ist auch von B6n leicht erreichbar.
- Es schließt sich an die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene gewerbliche Baufläche der Fa. Keunecke GmbH an.
- Der unmittelbare Anschluss nördlich der Fa. Keunecke GmbH wird eventuellen Erweiterungsabsichten dieser Firma entgegenkommen.
- Die verkehrstechnische und die technische Erschließung sind ohne großen Aufwand realisierbar.
- In Hinblick auf Immissionen liegt die Fläche sehr günstig, da keine schützenswerten Nutzungen durch die gewerbliche Nutzung dieser Fläche beeinträchtigt werden.
- Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind wie oben dargestellt weitestgehend belegt bzw. bieten keine zusammenhängend bebaubaren Flächen von etwa 2,0 ha Größe an.
- Die eben erwähnten Flächen sind verkehrstechnisch – Anschluss an B6 bzw. B6n fehlt – sehr schlecht erreichbar. Die geplante B 185 – Trassenführung Ost-West nördlich der bebauten Ortslage der Stadt Ballenstedt – ist zwar angedacht und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten, aber der Realisierungszeitraum ist nicht mal annähernd determiniert. Bis dahin wird der gesamte Verkehr durch die Wohn- und Mischgebiete der Stadt Ballenstedt, verbunden mit der erheblichen Belastung der Bewohner, geführt werden müssen.
- Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen unmittelbar an den bereits im Nordosten ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen scheidet, abgesehen von der schlechten Verfügbarkeit großer zusammenhängender Flächen, auch an der fehlenden günstigen verkehrstechnischen Erschließung.
- Das Gebiet ist frei von einer Hamsterpopulation, wie eine gründliche Untersuchung am 26.04.2011 ergab.

Der Antrag von 02.01.2012 auf Zielabweichungsverfahren der Stadt Ballenstedt zur Ausweisung der gewerblichen Baufläche im OT Badeborn wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft am 11.05.2012 genehmigt. Somit besteht kein Konflikt zwischen der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und den Festsetzungen der übergeordneten Planung.

Zum Bestand der gewerblichen Bauflächen, die sich alle im Privateigentum befinden, gehört eine Fläche westlich der bebauten Ortslage, eine Fläche im Norden östlich der Kreisstraße sowie die Fläche der Betonwerke ebenfalls östlich der Kreisstraße.



8.3.3 Ortsteil Radisleben

Das Gelände der ehemaligen Stallanlagen der ehemaligen LPG, welche seit Jahren nicht zur Tierhaltung genutzt wurde, wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Gelände befindet sich zurzeit im Privatbesitz und wird zum Abstellen und zur Reparatur landwirtschaftlicher Maschinen genutzt. Es wird allerdings nicht das gesamte Gelände als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, sondern nur ein Teil davon in einer Größe von ca. 4,00 ha. Es soll in erster Linie der Ansiedlung von gewerblichen, nicht störenden Handwerksbetriebe dienen. Dies ist insofern gerechtfertigt, da ca. 71,6% der Erwerbsfähigen in Radisleben auspendeln, und es der Stabilisierung der Gemeinde dienlich wäre, wenn einige von ihnen im Ort eine Beschäftigung fänden.

Aus lufthygienischer Sicht ist dieser Standort im Nordosten der bebauten Ortslage für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

8.3.4 Ortsteil Rieder

Das Gewerbegebiet „Überm Dorfe“ am westlichen Ortsrand, unmittelbar anschließend an der Gemarkung des Ortsteils Gernrode der Stadt Quedlinburg ist zu 100% ausgelastet. Rieder wurde im Regionalen Entwicklungsplan der Region Harz als regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe außerhalb der zentralen Orte festgelegt. Bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde die Option einer Erweiterung nach Norden im Bedarfsfall festgehalten. Diese Option wird jetzt in Anspruch genommen und die gewerbliche Baufläche nach Norden um etwa 50 m erweitert.

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht wird der Bereich Handwerkerstraße der unmittelbar im Norden angrenzenden gewerblichen Baufläche zugeschlagen.

8.4 Sonderbauflächen (S)

(§ 1 Abs. 1 Ziff. 4 BauNVO)

Als Sonderbauflächen sind alle die Nutzungen dargestellt, die den bisher beschriebenen Kategorien nicht zugeordnet werden können. Sonderbauflächen sind mit einem ihrer Zweckbestimmung kennzeichnenden allgemeinen Zusatz zu versehen.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind nicht die Sonderbauflächen sondern bereits Sondergebiete dargestellt. Unter der Bezeichnung Sondergebiete (SO) gemäß § 10 BauNVO fallen Gebiete, die der Erholung dienen. Dazu zählen Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Zu dieser Kategorie gehören:

8.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

8.4.1.1 Kernstadt Ballenstedt

- SO 14 Caravan- und Campingplatz, östlich der Straße Alte Kreipe,
- SO 15 Erholung.

8.4.1.2 Ortsteil Badeborn

- Keine

8.4.1.3 Ortsteil Radisleben

- Keine



8.4.1.4 Ortsteil Rieder

- SO 1 Wochenendhausgebiet „Kahlenberg“

Kernstadt Ballenstedt

Das Sondergebiet SO 14 (Caravan- und Campingplatz) befindet sich am westlichen Rand der bebauten Ortslage an der Straße „Alte Kreipe“. Hier befand sich ehemals die Sonderschule, weshalb die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit schulischer Nutzung ausgewiesen wurde. Die Sonderschule ist seit einigen Jahren aus der Stadt ausgezogen. Seither ist das Gelände ungenutzt, die Gebäude stehen leer und verfallen. Es ist beabsichtigt, hier einen Caravan- und Campingplatz einzurichten, um somit das Potenzial der Stadt hinsichtlich der Historie und historischen Bauten, der Landschaft und der Nähe zur Weltkulturerbe Stadt Quedlinburg für die Touristen und Erholungssuchende besser zu nutzen. Ballenstedt ist staatlich anerkannter Erholungsort.

Das Sondergebiet SO 15 (Erholung) befindet sich im Süden der Ortslage mitten im Wald. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Steinbruch, wo sich auch das Geotop 2 befindet. Unter Einbeziehung des Geotops soll hier ein Ausflugsziel entwickelt werden, wodurch auch das Geotop besser zur Geltung kommen würde.

Ortsteil Rieder

Das SO 1 Wochenendhausgebiet „Kahlenberg“ wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan übernommen. Es wird derzeit abwasserseitig dezentral entsorgt. Im Bereich dieses Sondergebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop, dies ist auch entsprechend im Plan dargestellt. In der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 19.08.2016 teilt die untere Naturschutzbehörde mit, dass dieser Widerspruch naturschutzrechtlich lösbar ist, in dem bei einer beabsichtigten Bebauung dieses Bereiches ein Antrag auf Ausnahme / Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz beim Landkreis Harz zu stellen ist. Wird dieser Antrag zugelassen / gewährt, kann die Bebauung umgesetzt werden. Da sich der betroffene Bereich am Rand der Ortslage Rieder befindet, ist davon auszugehen, dass einem prüffähigen Antrag mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen stattgegeben wird.

Als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO gelten solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmungen und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen u. a. in Betracht: Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung sowie Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen. Als sonstige Sondergebiete sind ausgewiesen:

8.4.2 Sonstige Sondergebiete

8.4.2.1 Kernstadt Ballenstedt

- SO 1 Photovoltaikanlage nördlich des Flugplatzes Asmusstedt
- SO 2 Flugplatz einschließlich einer Biogasanlage – Asmusstedt
- SO 3 Erneuerbare Energien (Biogasanlage) - Asmusstedt
- SO 4 Tierhaltung - Asmusstedt
- SO 5 Solarpark Deponie Galgenberg



- SO 6 Bildung und Sport – Gegensteine
- SO 7 Tierhaltung Hoymer Straße
- SO 8 Kaufpark an der B 185
- SO 9 Verkauf am Breitscheidplatz
- SO 10 Sport, Bildung und Soziales am Ziegenberg,
- SO 11 Gaststätte, Beherbergung – Selkemühle
- SO 12 Netto Markt an der Hoymer Straße und
- SO 13 Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“

8.4.2.2 Ortsteil Badeborn

- SO 1 Tierhaltung
- SO 2 Reit- und Fahrplatz am Riederschen Weg

8.4.2.3 Ortsteil Radisleben

- Keine

8.4.2.4 Ortsteil Rieder

- SO 2 Tourismus Roseburg
- SO 3 Reiterhof
- SO 4 Solarpark am Herzfeldweg

Kernstadt Ballenstedt

Bei den Sondergebieten SO 2 (Flugplatz einschließlich Biogasanlage Asmusstedt), SO 3 (Biogasanlage), SO 4 (Tierhaltung Asmusstedt), SO 6 (Bildung und Sport – Gegensteine), (SO 7) Tierhaltung Hoymer Straße, (SO 9) Verkauf am Breitscheidplatz und SO 10 (Sport, Bildung und Soziales– Am Ziegenberg) in der *Kernstadt Ballenstedt* handelt es sich jeweils um Übernahme aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan. Die Fläche des SO 1 (Photovoltaikanlage) nördlich anschließend an SO 2 war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Bestandteil des Sondergebietes Flugplatz – Asmusstedt. Für dieses Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Beim Sondergebiet SO 6 „Bildung und Sport – Gegensteine“ ist zu beachten, dass beim Auftreten einzelner Konflikte mit dem nahe gelegenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft NSG Gegensteine sowie dem FFH-Gebiet Schutz der Natur und FFH-Gebiet Vorrang hat. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 20.02.2006 wird darauf hingewiesen, dass bei den Veranstaltungen bzw. bei der Nutzung strengstens darauf zu achten ist, dass nur die vorgesehenen Flächen der Sondergebiete für die jeweilig vorgesehene Nutzung sowie die dafür notwendigen Wege genutzt werden. Die Beeinträchtigung der FFH- sowie weiterer Schutzgebiete ist auszuschließen. Etwasige Entwicklungsabsichten müssen mit den Schutzzwecken und -zielen des Schutz- und FFH-Gebietes in Übereinstimmung stehen.

Für SO 5 (Solarpark Deponie Galgenberg) liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden mögliche Alternativflächen zu diesem Standort in Erwägung gezogen. In der vorgenommenen Standortdiskussion wurden alle Flächen ausgeschlossen, die aus städtebaulicher Sicht nicht baulich vorgeprägt sind, die durch ihre ökologische Ausstattung eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben, die aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt und Eigenart einen



hohen Schutzanspruch aufweisen und sonstige Flächen, die für die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Ballenstedt von Bedeutung sind. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine baulich vorbelastete Fläche der Altablagerung, die den Tatbestand einer wirtschaftlichen Konversionsfläche erfüllt.

Das Sondergebiet SO 8 (Kaufpark an der B 185) war ebenfalls Bestandteil des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Allerdings wurde die Fläche hier ausgehend vom vorhandenen Tatbestand aktualisiert bzw. daran angepasst. Für den westlichen Teil dieses Sondergebietes, wonach auch die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen worden war, liegt zwar ein Bebauungsplan vor, aber die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes ist nicht nachvollziehbar. Deshalb wurde die Fläche den Gegebenheiten angepasst. Für den östlichen Teil liegen die entsprechenden Grundlagen vor.

Für die SO 12 (Netto Markt an der Hoymer Straße) liegt ebenfalls ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Dabei handelt es sich um Verbrauchermärkte bzw. um Anlage für mehrere Handelseinrichtungen, die bereits vor Jahren realisiert wurden. Diese Einrichtungen dienen ausschließlich der Grundversorgung und führen ein Sortiment von Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel. Im 1. Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ist die Kernstadt Ballenstedt als Grundzentrum ausgewiesen. Im Vorfeld der Erstellung dieses Entwurfs wurde das Handelsnetz in der Kernstadt genau untersucht. Es wurden keinerlei schädliche Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden festgestellt.

Sondergebiet SO 11 (Gaststätte, Beherbergung – Selkemühle) befindet sich außerhalb des gemäß Hochwasserschutzgesetz II (BGBl I, S. 2193 vom 05. Juli 2017) durch die Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Selke. Hierbei handelt es sich um eine Traditionsgaststätte und –herberge, die seit etwa 4 Jahren leer steht. Ein Investor beabsichtigt, den Betrieb nach entsprechender Sanierung wieder auf zu nehmen. Die Ausweisung als Sondergebiet dient der Sicherstellung dieses historischen Betriebes. Die Selkemühle ist der beliebte Ausgangspunkt für Wanderungen im Selketal und Umgebung und vor allem zur Stammburg der Askanier.

Dieses Sondergebiet ist ebenfalls von den im Landesentwicklungsplan 2010 und im regionalen Entwicklungsplan Harz ausgewiesenen Vorranggebieten für Natur und Landschaft betroffen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine traditions- und geschichtsträchtige Anlage, die bis vor 4 Jahren im Betrieb war, und aus nicht öffentlich bekannten Gründen seither leer steht. Die Ausweisung als Sondergebiet gibt dem zukünftigen Investor und Betreiber des beliebten Ausflugslokals die nötige Planungssicherheit.

Beim SO 13 (Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“) handelt es sich um neue Ausweisung auf einer Fläche im Osten der Stadt, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen worden ist. Die Fläche befindet sich am östlichen Rand der Stadt. Sie ist im Norden und Westen von einer Gewerbefläche, im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Süden von der Straße „Am Mühlfeld“ umgeben.



Das Gelände liegt zurzeit brach, ist wild bewachsen und wird in Teilen als Lagerplatz genutzt.

Die Ausweisung der Sondergebiete für die Nutzung von regenerativen Energiequellen ist ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und hilft die Ziele der Energiewende nach dem beschlossenen Ausstieg aus der Atomenergie zu realisieren.

Ortsteil Badeborn

Das Sonderbaugelände SO 1 (Tierhaltung) wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

Das Sondergebiet SO 2 Reit- und Fahrplatz geht es um die Festschreibung der gegenwärtigen Nutzung. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan war diese Fläche als Kleingartenanlage, Wiese und zur sportlichen Zwecke dienende Fläche ausgewiesen worden. Diese Fläche wird zurzeit teilweise vom Reitverein Badeborn genutzt. Die Ausweisung des Sondergebietes ist begründet dadurch, dass der Reitverein, der regelmäßig auch Reit- und Fahrturniere mit überregionaler Beteiligung veranstaltet, hier zur eigenen Entwicklung erstens eine Reithalle errichten möchte und zweitens eine größere Reit- und Fahrfläche benötigt. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes wird für die Entwicklung des Vereins und des Reitsports in Badeborn Planungsrecht geschaffen.

Ortsteil Rieder

Die Sondergebiete SO 2 (Tourismus Roseburg) und SO 3 (Reiterhof) sind aus dem genehmigten Flächennutzungsplan übernommen

Das Sondergebiet SO 4 Solarpark am Herzfeldweg dient der Erschließung der regenerativen Energiequelle. Das Gelände befindet sich im Nordosten der Ortslage und östlich einer Scheune mit landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist teilweise befestigt und wird gegenwärtig teilweise zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte genutzt.

8.5 Gemeinbedarfsflächen

Die Flächen der Einrichtungen wie Rathaus, Schloss, Schulen, Kirchen und Kindertagesstätten sind flächig als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Freiwillige Feuerwehr sowie die kulturellen, sozialen und medizinischen Einrichtungen sind mit Symbolen gekennzeichnet.

Eine neue Gemeinbedarfsfläche für die den schulischen, sportlichen und kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen ist am Pestalozziring ausgewiesen. In der Kernstadt Ballenstedt, in einem Grundzentrum, gibt es gegenwärtig keine Sekundarschule. Die Sekundarschüler der Stadt besuchen fast zu gleichen Teilen die Sekundarschule in Gernode (Stadt Quedlinburg) und in Ermsleben (Stadt Falkenstein/Harz). Zum Grundversorgungsauftrag eines Grundzentrums gehört u. a. auch die Einrichtung einer Sekundarschule. Gegenwärtig fehlen dafür die Voraussetzungen.

10 Vereine in der Kernstadt Ballenstedt organisieren Aktivitäten aktiver Erholung in den Sportarten Fußball, Leichtathletik, Gymnastik, Kegeln, Wandern, Federball, Handball, Volleyball, Tischtennis, Ski- und Laufsport, Tennis, Schach, Poolbillard und Kleinkaliberschießen. 2 weitere Vereine zeichnen sich für Motorsport verantwortlich und



3 weitere Vereine für Flugsport. Für die Freunde des Schieß- und Motorsports ist die Anlage an den Gegensteinen vorhanden. Der Flugsport konzentriert sich auf den Verkehrsflugplatz. Kegelfreunde haben ihre Kegelbahnen; Tennisplätze, ca. 9000 m², sind vorhanden wie auch die Wander-, Ski- und Langlaufwege. Die Bedingungen für die Sportarten wie Gymnastik, Federball, Handball, Volleyball und Tischtennis sind unbefriedigend und unzureichend.

Gegenwärtig gibt es in der Stadt 3 ganzjährig nutzbare Sporteinrichtungen mit einer Sportfläche von 200 m² bis 630 m². Die Turnhalle „Am Anger“ für die Grundschule mit 200 m² Sportfläche ist viel zu klein. Die vordergründig für den Schulsport gebauten Turnhallen stehen dem Breitensport nicht immer vorbehaltlos zur Verfügung. Sie erfüllen auch nicht die geltenden qualitativen Ansprüche an Sportanlagen. Die Sporthalle bzw. das Sportzentrum „Am Großen Ziegenberg“, welches auch in der Vergangenheit saniert wurde, liegt weit von der Ortslage entfernt und ist nur eingeschränkt verfügbar. Aufgrund der vielfältigen Potenziale aktiver und passiver Erholung wurde der Stadt Ballenstedt 2010 das Prädikat staatlich anerkannter Erholungsort verliehen.

Zur Entwicklung der Stadt als Erholungsort gehört auch gutes Angebot an Veranstaltungen im Bereich der Kultur und Natur, gute Unterbringung sowie ein breit gefächertes Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Ein großes Defizit besteht in der Stadt an Saalplätzen für große kulturelle und kommunale Veranstaltungen. Das Schlosstheater mit 349 Sitzplätzen ist dafür nur bedingt geeignet.

Entsprechend dem Bedarf und der Bedeutung der Stadt Ballenstedt als Erholungsort für den Harztourismus soll am Standort Pestalozziring nördlich des Landgrabens auf der Gemeinbedarfsfläche der Bau einer 2-Feld-Turnhalle (nutzbare Sportfläche ca. 968 m²) als Turnhalle für die Schule mit Mehrzwecknutzung errichtet werden. Dafür könnten die den modernen Sportanforderungen nicht entsprechenden, sanierungsbedürftigen mit sanitärtechnischen und hygienischen Mängeln behafteten Turnhallen „Am Anger“ und ggf. an der „Brinkmeyer Straße“ aufgegeben werden. Es gab bereits Überlegungen, die Turnhalle „Am Anger“ nach Umbau als Vereinshaus um zunutzen.

Daher ist diese Fläche „Am Pestalozziring“ nördlich des Landgrabens als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Ein großer Teil der Fläche befindet sich in Eigentum der Stadt Ballenstedt.

In den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder bestehen ebenfalls Gemeinbedarfseinrichtungen, die ebenfalls mit den entsprechenden Symbolen gekennzeichnet sind, wie auch die Sport- und Spielflächen. Im Ortsteil Rieder befindet sich im Südosten der Ortslage ein Schießstand für Kleinkaliberwaffen.

8.6 Handwerk, Handel und Dienstleistungen

Dem Handwerk werden die Betriebe zugeordnet, die das traditionelle Handwerk weiter ausüben wie z. B. Bäcker, Friseur, Fleischer und Tischler. Natürlich sind die Grenzen zwischen Gewerbe und Handwerk bzw. zwischen Handwerk und Handel, allein wenn man das Bäckerhandwerk betrachtet, heutzutage sehr verwischt. Trotzdem ist die Pflege des traditionellen Handwerks insbesondere in den dörflich geprägten Ortsteilen wünschenswert und zu fördern.



Insgesamt wurden ca. 15 Handwerksbetriebe ermittelt. Davon 11 in der *Kernstadt Ballenstedt*, 1 in *Badeborn*, 3 in *Rieder* aber keiner in *Radisleben*. Darunter sind u. a. 1 Bäcker, 7 Friseure, 1 Kosmetiksalon und 2 Fleischer.

In der Stadt gibt es insgesamt 27 Einzelhandelsgeschäfte. Darunter 22 in der *Kernstadt Ballenstedt*, 3 in *Rieder* und jeweils 1 in den Ortsteilen *Badeborn* und *Radisleben*. Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt Ballenstedt erstreckt sich zwischen dem Breitscheidplatz nördlich und südlich der Allee bis zur Einmündung der Straße Stieg. Hinzu kommen in der *Kernstadt Ballenstedt* 1 Supermarkt, 4 Discounter, 2 Filialen eines Drogeriemarktes sowie 1 Tankstelle.

Im Entwurf der Zentrale-Orte-Konzeption der RPGHarz wird der Stadt Ballenstedt ein auffälliger, sehr hoher Ausstattungsgrad an Einzelhandelseinrichtungen der Grund-/Nahversorgung sowie eine relativ hohe Verkaufsfläche von 0,94 m²/EW bescheinigt.

Zu den Dienstleistungen gehören unter anderem Agenten und Agenturen, Rechtsanwälte, Ingenieurbüros usw. Zu den insgesamt 44 Dienstleistungsunternehmen befinden sich 31 in der *Kernstadt Ballenstedt*, 8 in *Rieder* und jeweils 1 in den Ortsteilen *Badeborn* und *Radisleben*. Hinzu kommen noch 5 Finanzdienstleister (Sparkassen, Banken), von denen sich 3 in der *Kernstadt Ballenstedt* und jeweils 1 Geschäftsstelle der Sparkasse in den Ortsteilen *Badeborn* und *Rieder* befinden. In der Kernstadt sind außerdem 2 stationäre Postfilialen, 1 Verkaufsstation und 1 DHL-Packstation verfügbar.

Der Sitz der Stadtverwaltung Ballenstedt befindet sich im Rathausplatz 12 in der Kernstadt Ballenstedt. In den Ortsteilen stellen die Ortsbürgermeister die Bürgernähe zu den Bürgern her. Eine Polizeistation befindet sich ebenfalls in der Kernstadt Ballenstedt. Freiwillige Feuerwehren sind in der Kernstadt wie auch in den Ortsteilen vorhanden.

Die Ballenstedter Stadtentwicklungsgesellschaft (BAL) ist ein Unternehmen der Kernstadt Ballenstedt. Es betreut und entwickelt städtische Immobilien.

8.7 Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen

In der Kernstadt Ballenstedt betreut die Kindertagesstätte „Spatzennetz“ Allee 35 3 Krippe- und 5 Kindergartengruppen. Die Kindertagesstätte „Kinderland“ befindet sich am Nicolaihof in der Langen Straße 7. Die Kindertagesstätte „Hasselborner Zwerge“ ist im Ruhmberg 198A in Badeborn untergebracht. In Radisleben gibt es eine Integrative Umwelt- und Naturtherapeutische Kindertagesstätte in der Lange Dorfstraße 87. Die Naturkindertagesstätte „Waldgeister“ befindet sich in Riedersche Trift 9 in Rieder.

In Ballenstedt gibt es zwei Grundschulen, die Brinkmeier Grundschule in der Allee 9 mit Turnhalle und die Friedriken Grundschule -mit der Turnhalle auf dem Anger- befindet sich in der Steinbergstraße. Gemäß Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung im Landkreis Harz ist der Bestand der Grundschulen bis 2028/2029 bzw. 2031/2032 gesichert. Das Haus 1 des Wolterstorff Gymnasiums ist in der Bebelstraße 29 untergebracht und das Haus 2 in der Wolterstorffstraße. Weitere Bildungseinrichtungen sind eine Flugschule, eine Fahrschule und eine Fahrlehrerfachschule. Die Freiligrath Oberschule befindet sich in Riederschen Trift 3 in Rieder.



Das Seniorenheim, das Nicolaistift, für 60 Personen befindet sich neben der Nicolaikirche in der Lange Straße 1. Der Seniorenpark „Am Schloss“ ist am Schlossplatz 5 und die Seniorenresidenz ist in der Otto-Kiep-Straße 6 untergebracht. Alle Einrichtungen befinden sich in der Kernstadt Ballenstedt.

Das Kinder- und Jugendheim Gernrode ist „Am Gelben Haus“ 7 beheimatet. In der Stadt sind außerdem zahlreiche Vereine mit sozialen Aufgaben wie Diakonie, Malteser Hilfsdienst, Soziale Dienste und Rettungswache Harzkreis tätig.

Zu den Gesundheitseinrichtungen in der Kernstadt Ballenstedt zählen die Außenstelle des Klinikums D. Chr. Erxleben GmbH Quedlinburg An der Lohden 4 sowie die Lungenklinik Ballenstedt an der Robert-Koch-Straße 26 mit den Abteilungen Radiologie, Inneres, Physiotherapie und Kinder- und Jugendmedizin. Das Ärztehaus in der Bebelstraße 27 hat Mietpraxen, z. B. physiotherapeutische Praxis und eine Gemeinschaftspraxis für Chirurgie und die Hals-, Nasen-, Ohrenärztin, außerdem ein Zahnarzt und ein Heilpraktiker sowie eine Apotheke. Im Keller ist die DRK-Geschäftsstelle untergebracht. Es gibt zusätzlich noch 3 Zahnärzte und weitere niedergelassene Allgemeinmediziner sowie einen Frauenarzt. Das ehemalige Badehaus wird als physiotherapeutische Einrichtung genutzt. Die zwei Apotheken in der Stadt sind Asculop in der Bebelstraße 17 und Stadt Apotheke am Breitscheidplatz 6. In der Allee 23 befindet sich eine Psychologie Praxis und in der Bebelstraße eine Fußpflege, eine Ergotherapie sowie eine Krankenpflege. Eine Therapeutische Kinder- und Jugendeinrichtung befindet sich in Teichstraße 10. Eine Logopädie befindet sich in der Pfingstwiese 2.

Eine Tierarztpraxis ist am Rathausplatz 6 erreichbar.

8.8 Kultur

Das Schlossensemble dient als Kulturzentrum der Stadt. Das Schlosstheater zählt heute als älteste Bühne des Landes Sachsen-Anhalt. Die Stadtbibliothek ist am Alten Markt untergebracht und zählt zu den ältesten Kultureinrichtungen der Stadt. Das städtische Heimatmuseum hat seine Räume in Allee 37.

Zur Belebung des gesellschaftlichen Lebens tragen die im Ort ansässigen Vereine wie

- Gemischter Chor Ballenstedt
- Kulturverein Wilhelm v. Kugelgen e.V.
- Theaterverein e.V.
- Männerchor Opperode
- Akzente-Verein für Kultur, Jugend und Soziales Ballenstedt e.V.
- Schloss- und Schlossparkverein Ballenstedt e.V.
- Harzklub Zweigverein Ballenstedt e.V.
- Partnerschaftsverein Ballenstedt-Kronberg e.V.
- Country-Club Ballenstedt e.V.
- Philatelistenverein Ballenstedt
- Schützenverein e.V.
- Sportgemeinschaft Hydraulik Ballenstedt e.V.,

bei, um hier einige zu nennen.



Im Ortsteil Badeborn befindet sich das zu DDR-Zeiten errichtete Kulturhaus, welches für verschiedene Festlichkeiten zur Verfügung steht.

Im Ortsteil Rieder sind die Vereine: Schützenverein (seit 1653), Männerchor, Sportverein und Seniorenklub, die zum gesellschaftlichen Leben ihren Beitrag leisten. Im Rathaus 17 sollte eine Heimatstube eingerichtet werden. Im Ortsteil Rieder befindet sich die Roseburg, die nach einer wechselvollen Geschichte heute ein beliebtes Ausflugsziel ist. Für kulturelle Zwecke steht die Begegnungsstätte am Teich zur Verfügung. Sie wird auch für Gemeinderatssitzungen und öffentliche Versammlungen genutzt.

8.9 Kirchliche Einrichtungen

8.9.1 Kernstadt Ballenstedt

Die evangelische Stadtkirche St. Nicolai stammt aus dem Jahre 1636. Nach der Wende wurde sie innen wie außen saniert. Nach der Übernahme des Schlosses durch die Stadtverwaltung wurde die Schlosskirche dem Original entsprechend wieder hergestellt und wird für kulturelle und kirchliche Veranstaltungen genutzt.

Die alte Kirche St. Petri in Opperode stammt aus dem 16. Jahrhundert. Alljährlich wird hier ein Kirchenweihfest gefeiert. Sie ist gleichzeitig auch eine Radwegkapelle. Die katholische St. Elisabeth-Kirche wurde am 25.10.1931 eingeweiht. Der Zusammenhalt in der katholischen Kirchengemeinde wird durch die Arbeit der Caritas, des Malteser-Hilfsdienstes und die Führung eines Frauenschutzhauses sehr gestärkt.

Die Neuapostolische Gemeinde wurde 1905 gegründet. Die Amtsträger sind Laien und üben ihre Seelsorgetätigkeit ehrenamtlich aus. Familien- und Krankenbetreuung sowie Kinder- und Jugendarbeit nehmen einen wichtigen Platz ein. Die israelitische Gemeinde entwickelte sich im 19. Jahrhundert sehr stark. Das Gemeindehaus in der Tempelstraße verfiel in den 1920er Jahren durch Abwanderung der Mitglieder in die Großstädte. Lediglich der Jüdische Friedhof an der Hoymer Straße erinnert an die Gemeinde.

8.9.2 Ortsteil Badeborn

Die St. Vitus Kirche in Badeborn befindet sich an der Hauptstraße.

8.9.3 Ortsteil Radisleben

Die Kirche St. Stephanie mit dem alles überragenden Kirchturm wurde anno 1693, da bei dem Anwachsen der Gemeinde die alte Kirche zu klein gewesen war, von Grund neu erbaut, erweitert und vergrößert. Nach dem Ende des 2. Weltkrieges wurde die Kirche völlig vernachlässigt und das Bauwerk zerfiel zu einer Ruine. Im Dezember 1992 wurde die schön rekonstruierte Kirche eingeweiht.

8.9.4 Ortsteil Rieder

Die evangelische Kirchengemeinde in Rieder zählt 548 Mitglieder. Die katholische Kirchengemeinde hat 150 Mitglieder. Von beiden Kirchengemeinden werden regelmäßig Amtshandlungen vorgenommen. Die kirchlichen Räume dienen ebenfalls als Stätte der Begegnung.



Oberhalb des Teiches befindet sich die 1990 weitgehend renovierte Dorfkirche mit spätromanischem Westturm und einer 1000-Jahre alten Glocke. Das spätgotische Langhaus mit dem Chor wurde um 1500 erbaut. Die evangelische Kirche wird von der katholischen Kirchengemeinde mit genutzt. Neben der Kirche ist das evangelische Pfarramt.

Die neuapostolische Kirche befindet sich in der Feldstraße.

8.10 Tourismus, Erholung, Sport und Freizeitgestaltung

8.10.1 Kernstadt Ballenstedt

Die Entwicklung des Tourismus war eng verknüpft mit dem Aufblühen der Stadt Ballenstedt als eine vornehme Rentner- und Pensionärsstadt sowie durch ihre günstige Lage am Rande des Unterharzes, ihre gute Erreichbarkeit, ihre Nähe zu den mitteldeutschen Wirtschaftszentren sowie durch den guten Ruf ihrer medizinischen Einrichtungen. Bereits 1913 wurden in Ballenstedt ca. 4.000 Kurgäste willkommen geheißen. Ende der 1930er Jahre war die Gästezahl, bedingt durch die gezielten Gruppenreisen, noch höher. Nach dem Ende des 2. Weltkrieges und auch nach der Wende ab 1989 gab es einen jähen Einbruch bei den Gästezahlen.

Mittlerweile ist bei den Gästezahlen einen positiven Trend zu verzeichnen, wie folgende Tabelle für das Jahr 2015 verdeutlicht:

Bezeichnung	Ankünfte	Übernachtungen
Stadt Ballenstedt	13.891	34.954
Landkreis Harz	892.718	2.497.204
Land Sachsen-Anhalt	3.143.256	7.608.823

Tabelle 23 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Verweildauer in der Stadt Ballenstedt betrug 2,5 Tage.

Heute gibt es in der Stadt insgesamt 7 Hotels, Pensionen und Gästehäuser mit insgesamt 260 Betten, darunter Traditionshotels wie Großer Gasthof, Stadt Bernburg und den Ratskeller. Daneben gibt es Ferienhäuser, Ferienbungalows und Ferienwohnungen.

Für die kulinarische Versorgung der einheimischen Bevölkerung und der Gäste sorgen 3 Cafe´s und 8 Gaststätten bzw. Bistros.

Zur Förderung des Tourismus engagiert sich der Fremdenverkehrsverein e.V. sowie die Tourist-Information Ballenstedt, ein Geschäftszweig der Ballenstedter Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Die Stadt ist Mitglied des Harzer Verkehrsvereins, der Tourismusgemeinschaft Unterharz, des Regionalverbandes Harz und im Harzer Tourismusverband e. V.

Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Stadt Ballenstedt für den Erhalt und für den Ausbau von touristischer und kultureller Infrastruktur und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. Zu einer erfolgreichen Tourismusedwicklung gehören allerdings eine gute Unterbringung, ein gutes Angebot an Veranstaltungen im Bereich Kultur und Natur sowie ein gutes Angebot an ergänzenden Freizeiteinrichtungen wie Fitness- und Wellnessbereiche.



Zur Förderung des Tourismus ist auf dem Gelände der ehemaligen Sonderschule für Lernbehinderte, welche bereits im Jahr der Kreisgebietsreform geschlossen wurde, ein Sondergebiet für Caravan- und Campingplatz ausgewiesen.

Sehenswürdigkeiten

Zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten in der Stadt Ballenstedt zählen das Schloss mit dem Schlosspark und dem Schlosstheater, die Pfarrkirche St. Nicolai, das Neue Rathaus, das Alte Rathaus, das Wohnhaus Caroline Bardua, das Kugelgenhaus, die ehemalige Schlossmühle, das Grüne Haus, das Gelbe Haus, der Marstall, das Jagdschlösschen, die St. Petri Kirche und der Bismarck Turm in Opperode, sowie die Museen der Stadt.

Die heutige Schlossanlage bezieht die baulichen Reste der ehemaligen Klosterkirche St. Pancratius und Abundus sowie die Grablege Albrecht des Bären ein und gehört zur Straße der Romanik, eine der beliebtesten Ferienstraßen in Sachsen-Anhalt. 2015 konnten 7.128 Besucher gezählt werden. Der Schlosspark, der auf eine Gestaltung von Peter Joseph Lenné beruht, gehört zum denkmalpflegerisch-touristischen Netzwerk Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt. Das Schlosstheater, ein frühklassizistischer Theaterbau aus dem Jahr 1788 bietet ein vielseitiges Programm und konnte 2014 15.000 Gäste verbuchen.

Zu den Sportanlagen zählen Flugplatz in Asmusstede, Motocross- und Schützenplatz an den Gegensteinen sowie in Ballenstedt Tenniswiesen, Sportplatz an der Jahnstraße, Sportplatz am Anger und Sportplatz „Auf der Trift“. Eine wichtige Erholungsfunktion üben die bestehenden Kleingartenanlagen in Ballenstedt nördlich der Bahn und am Sauerbach aus. Eine Durchquerung der Kleingartenanlagen auf öffentlichem Wege ist zu ermöglichen, vor allem dann, wenn sie in einem Wegenetz mit anderen Grünverbindungen stehen.

Wanderwegenetz/Radwanderwege

Die Kernstadt Ballenstedt ist der Ausgangspunkt zu Tagestouren in der Umgebung, z.B. zu den Gegensteinen, zum Siebersteinstich, zur Hubertushöhe, zu den Dachsteinen und zum Teichgrund, zum Falkenstein wie auch zur Roseburg. Weitere Wanderungen können auch nach Meisdorf, Gernrode, Quedlinburg, Mägdesprung, Alexisbad, Harzgerode und zum Selketal unternommen werden.

Die Gemarkung Ballenstedt zusammen mit dem OT Opperode bietet mit ihren natürlichen Gegebenheiten gute Voraussetzungen für Erholung und sinnvolle Freizeitgestaltung. Die reizvolle Landschaft des Harzvorlandes mit Wald- und Wiesenflächen sowie zum Teil naturnahen Bachabschnitten ermöglicht eine abgestimmte touristische Nutzung. Mehrere Wanderwege führen von Ballenstedt/Opperode zu den interessanten Ausflugszielen in die nähere Umgebung, die nach entsprechendem Ausbauzustand auch von den Fahrradtouristen zu erreichen sind.

Die nahegelegenen Wanderziele sind:

Ballenstedt Schlossplatz – Fürstenweg – Roseburg – Ballenstedt

Ballenstedt – Gegensteine – Ballenstedt

Ballenstedt – Siebersteinstich – Hubertushöhe – zurück über Amtmannstal, vorbei am Glocken- und Schlossteich – Ballenstedt

Ballenstedt – Meisberger Weg – Teichgrund – Hirschteich – Ballenstedt



Ballenstedt – Großer Ziegenberg – Forsthaus Kohlenschacht – Lumpenstieg – Zum Falken – Burg Falkenstein – Ballenstedt

Ballenstedt – Großer Siebersteinteich – Sternhaus – Ruine Heinrichsburg – Mägdesprung – Alexisbad bzw. Harzgerode – Ballenstedt

Ballenstedt – Hirschteich – Hohe Warte – Selkemühle – Ballenstedt

Ballenstedt – Meisdorf – Ballenstedt

Weitere Wanderziele in der näheren Umgebung Ballenstedts sind:

Schlossallee, Schlosspark, Stahlberg, Eckartsberg, Kunstteich, Bremer Teich, Selketal. Ballenstedt dient ferner als Ausgangspunkt für Tagestouren mit dem Auto bzw. dem Bus zur Besichtigung verschiedener Sehenswürdigkeiten in der Umgebung:

- nach Gernrode (Stiftskirche, Alte Elementarschule, Bahnhof Harzer Schmalspurbahn),
- nach Aschersleben (Bestehornhaus, Grafikstiftung Neo Rauch, Zoo, Kriminalpanoptikum),
- nach Halberstadt (Dom, Tiergehege),
- nach Wernigerode (Schloss, Christianental, denkmalgeschützte Innenstadt),
- nach UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt Quedlinburg (Schloss, Stiftskirche mit Domschatz, geschlossener mittelalterlicher Stadtgrundriss mit großem Bestand an Fachwerkhäusern),
- nach Thale (Bergtheater, Hexentanzplatz mit Tiergehege, Roßtrappe, Bodetal, Seilbahnerlebniswelt)
- nach Blankenburg (Schloss und Schlosspark)
- nach Rübeland (Tropfsteinhöhlen)
- nach Wendefurth (rudern auf dem Stausee der Talsperre Wendefurth, Harzdrenalin)
- zur Burg Falkenstein (Konradsburg, Burg Falkenstein, Landschaftspark Degnershausen)
- nach Bad Suderode (Kurpark, Alte Kirche, Behringer Brunnen, Kurhaus)

Diese Orte sind in einer halben Stunde mit dem Auto bzw. Bus zu erreichen.

Der Ortsteil Opperoode verbindet Ballenstedt mit Meisdorf, einem Ortsteil der Stadt Falkenstein/ Harz. Hier findet sich der Anschluss an das Selketal und die Zuwegung zu verschiedenen touristischen Leistungsträgern, zum Beispiel dem Golfplatz oder die Burg Falkenstein.

Der *Europaradweg R 1* oder auch *Europäischer Fernwanderweg E 11* bildet das Rückgrat des touristischen Radverkehrs im Landkreis. Er führt von der französischen Atlantikküste südwestlich von Calais über Belgien, der Niederlande und Deutschland weiter durch Polen, Litauen, Lettland und Estland bis nach St. Petersburg in Russland. Er ist etwa 3.500 km lang. In Sachsen-Anhalt sind 220 km zurückzulegen. In die Gemarkung Rieder kommt er aus Richtung Neinstedt-Bad Suderode und führt über Ballenstedt, Meisdorf, Konradsburg, Ermsleben, Reinstadt in Richtung Hoym. In der Gemarkung Ballenstedt verläuft er über den Fürstenweg zum Ballenstedter Schloss. Weiter führt er über den Schlossplatz entlang der Allee, Schlossstraße, Breitscheidplatz, Wallstraße, Am Landgraben und dann über die Hauptstraße nach Meisdorf (*R 1*).

Der zweite/alternative Verlauf führt vom Ballenstedter Schloss entlang der Holzsteiner Straße, Heinestraße, Falkenweg, Birnenallee, An den Fuchsellern über nach Opperoode und weiter über die Hauptstraße nach Meisdorf (*R 1A*)



Der *Harzrundweg (Radwanderweg)* umrundet den Harz in Uhrzeigersinn am Harzrand. Er hat eine Gesamtlänge von über 310 km. Innerhalb der Stadt Ballenstedt ist er mit dem R 1 identisch. Der Harzvorlandradweg erreicht über die Gersdorfer Burg aus Norden kommend den R 1 in Ballenstedt.

Durch die Stadt Ballenstedt führen drei Wanderwege überregionaler Bedeutung: der Selke-Stieg, der St. Jakobus Pilgerweg und der Teufelsmauer-Stieg. Der Fernwanderweg *Selke-Stieg* führt zuerst durch das abwechslungsreiche Selketal von Güntersberge, Alexisbad Mägdesprung, vorbei an die ehemalige Selkemühle und an die Stammburg, die Ruine der Burg Anhalt, Burg Falkenstein, Meisdorf. Hier verlässt der Selke-Stieg den Lauf des Harzflüsschens und führt über Ballenstedt, Rieder, Gernrode bis in die Weltkulturerbe- Stadt Quedlinburg. Innerhalb der Gemarkung Ballenstedt verläuft der Weg von Meisdorf kommend: südlich Pastor Höhenberg-Birnenallee-Falkenweg-Am Kaulberg-Heinestraße-Holsteiner Straße-Marstall am Ballenstedter Schloss vorbei-Fürstenweg über Rieder in Richtung Gernrode und weiter nach Quedlinburg. Die Grabstätte in Santiago de Compostela entwickelte sich im Mittelalter neben Rom und Jerusalem zum dritten Hauptziel der christlichen Pilgerfahrt. 1992 begann man in Deutschland die Ausweisung von Pilgerwegen. Der *Jakobus Pilgerweg* in Sachsen-Anhalt führt von der Landesgrenze mit Brandenburg durch Altmark, Börde, Harz und Mansfeld Land in die Weinregion Saale Unstrut bis nach Naumburg, um dort in die Via Regia zu münden- Die Stationen des Pilgerwegs im Landkreis Harz sind: Schwanebeck (Altarssakrament), Huysburg (Benediktiner Kloster), Halberstadt (Dom St. Stephanus), Quedlinburg (St. Johannes Kapelle), Gernrode (Stiftskirche St. Cyriakus) und Ballenstedt (St. Elisabeth). Aus Richtung Meisdorf kommend verläuft der Weg in der Stadt Ballenstedt südlich Pastor Höhenberg- nördlich Forsthaus Kohlenschacht-nördlich Am Krümmelacker-Birnenallee-Falkenweg-Am Kaulberg-Otto Kiep Straße-Allee-Trift-Marstall-südlich der Ortslage Rieder nach Gernrode-westlich Bückeberg nach Quedlinburg. Der Fernwanderweg *Teufelsmauer-Stieg* verbindet auf 35 km alle Besonderheiten des Felsenkammes der Teufelsmauer von Ballenstedt im Osten nach Blankenburg im Westen: „Gegensteine“ bei Ballenstedt, „Dicker Stein bei Rieder“, „Mittelstein“ bei Neinstedt, „Königstein“ Weddersleben, „Pappenstein“ bei Warnstedt, „Hamburger Wappen“ bei Timmerode und „Großvater“ bei Blankenburg. Er verbindet auch den Harzer Hexenstieg und den Selke-Stieg miteinander. Der Verlauf des Weges innerhalb der Gemarkungen Ballenstedt und Rieder ist wie folgt: Felsenkellerweg-Großer Gegenstein-Am Zehling-südlich Roseburg-entlang Bicklingbach-Dicke Steinstraße-Friedhofstraße-Rathausstraße-Gernröder Straße-Quedlinburger Straße und weiter.

Die Radwanderwege sowie die Wanderwege sind im Flächennutzungsplan übernommen.

Der wiedergegründete Harzklub mit ca. 70 Mitgliedern bietet neben den Wanderungen auch mehrtägige Touren an. Er sorgt für die Kennzeichnung von Wanderwegen und einer einheitlichen Ausschilderung der Harzer Wanderwege wie auch für die Herausgabe der Wanderkarten.

Durch die Topographie des Harzvorlandes und die zahlreich vorhandenen Feld- und Waldwege bietet sich Ballenstedt sowohl für den Freizeitradverkehr im Landkreis als



auch für überregionalen Radwandertourismus an. Fahrradtourismus ist in Ballenstedt noch entwicklungsfähig.

Anlagen der aktiven Erholung

Neben den Kleingartenanlagen östlich und südöstlich der bebauten Ortslage Ballenstedt sowie der Hausgärten in den Höfen gibt es noch Parkanlagen, Sportstätten und Sporteinrichtungen für aktive Erholung, z.B. die Schieß- und Motocrossanlage an den Gegensteinen. Zu den zahlreichen Aktivitäten der aktiven Erholung tragen die Vereine bei, wie

- FSV Askania e.V. Ballenstedt – Fußball
- SV Friesen 06 e.V. Opperode – Leichtathletik, Gymnastik, Kegeln, Wandern, Federball
- SV Fortuna 90 e.V. – Handball, Volleyball, Ski- und Laufsport
- Gut-Spiel 1945 e.V. – Tischtennis
- Schachverein Ballenstedt e.V.
- Hydraulik Ballenstedt e.V. – Kegeln
- Tennisverein Ballenstedt e.V.
- PBC Ballenstedt e.V. – Poolbillard
- KKS Freischütz 1930 e.V. – Kleinkalibersportverein
- Schießsportzentrum Ballenstedt/Harz e.V.

Im Gebäudekomplex auf den Gegensteinen bzw. auf dem Flugplatz sind weiterhin folgende Vereine beheimatet:

- MSC / Motorsportclub / Ballenstedt e.V.
- Off Road Freunde vom Gegenstein
- Motorflugverein Ballenstedt e.V.
- Ballenstedter Aeroclub e.V.
- Ultraleichtfliegerklub Ballenstedt e.V..

Zur Sicherstellung und zur weiteren Entwicklung der Erholungs- und Freizeitfunktionen der Stadt mit den Ortsteilen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erhalt und Pflege der markierten Rad- und Wanderwege, Ausstattung mit Ruhe- und Rastplätzen, speziell ab Stellen mit guter Aussicht,
- Erhalt und Pflege der Kleingartenanlagen, der vorhandenen innerörtlichen Grünanlagen, Park- und Waldflächen sowie Hausgärten
- Beibehaltung der Sportplätze sowie Erschließung weiterer Möglichkeiten zur Einrichtung von Sportanlagen und -hallen
- Erhalt und Pflege aller vorhandenen Park- und Grünanlagen sowie markanter Einzelbäume und Baumreihen im Straßenraum
- Offenlegung der Getel, um das Element Wasser ins Ortsbild zu integrieren
- Weitere infrastrukturelle Erschließung der Gemeinde; Erweiterung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes; Schaffung von Möglichkeiten der ergänzenden Freizeitgestaltung.

Da die natürlichen Gegebenheiten in der Gemarkung wie Wald, Wiesen, Fluss- und Bachläufe wichtigste Voraussetzungen für den Erholungswert dieses Gebietes sind, sind diese unbedingt zu erhalten. Alle negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild sind zu unterlassen. Darüber hinaus sind die bebauten sowie die



neu zu bauenden Gebiete durch geeignete grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft einzubinden.

8.10.2 Ortsteil Badeborn

Die Kleingartenanlagen östlich und westlich der bebauten Ortslage Badeborn sowie die Sportanlagen im Westen und Norden der bebauten Anlage dienen der aktiven Erholung der Bewohner. Im Ort ist ein sehr aktiver Reitverein tätig, der jährlich im Ort Reitwettkämpfe mit überregionaler Ausstrahlung veranstaltet. Nördlich des Sportplatzes im Westen der bebauten Ortslage ist für die Entwicklung und Erweiterung des Reitvereins ein Sondergebiet Reit- und Fahrplatz ausgewiesen worden, da die hier ursprünglich ausgewiesenen Kleingärten nicht mehr bewirtschaftet werden und auch der ehemalige Sportplatz nicht genutzt wurde.

Der Friedhof befindet sich im Süden der Ortslage westlich der Kreisstraße. Der Dorfteich befindet sich im Nordwesten der historischen Ortslage.

8.10.3 Ortsteil Radisleben

Die Infrastruktur zur Förderung des Fremdenverkehrs ist so gut wie nicht vorhanden. Dabei bietet die räumliche Nähe des Harzes und der Kernstadt Ballenstedt sowie leichte Erreichbarkeit der historischen Anlagen der Konradsburg und der Burg Falkenstein gute Voraussetzungen für den Kurzzeitureisler in Radisleben zu verweilen.

Im Nord-Osten der Ortslage befindet sich der Sportplatz. Zwei weitere Volleyballplätze befinden sich hinter der Kirche und am Gemeindesaal.

Der Friedhof befindet sich nördlich an der Straße „Am Angerteich“.

Weitere Grünanlagen im Ort sind Anger, Am Teich, am Schulplatz und am Platz vor dem ehemaligen Kindergarten. Der Kinderspielplatz befindet sich am Anger. Nutzgärten im rückwärtigen Bereich bieten ausreichende Möglichkeiten der Erholung. Am Ortsrand befindlichen Nutzgärten werden bei der Einbindung des Ortes in den Landschaftsraum zusammen mit den einzelnen Grünbereichen zu einem Grünsystem zusammengefügt.

Der Dorfteich wurde im Rahmen der Dorferneuerung saniert. Die Wasserläufe im Ort sollten saniert und aktiviert werden und im Ortsbild eingebunden werden.

8.10.4 Ortsteil Rieder

Das Gebiet des Unterharzes im südlichen Teil der Gemarkung von Rieder bietet mit seinen ausgedehnten Waldflächen und reizvollen Bachtälern gute Voraussetzungen für Erholung und sinnvolle Freizeitgestaltung. Zahlreiche Wanderwege führen zu interessanten Ausflugszielen in die nähere Umgebung. Vom Forsthaus aus können Wanderungen in mehrere Richtungen unternommen werden, z. B. zum Sternhaus über die "Riedersche Trift", nach Gernrode und zur Roseburg. Das Siebersteinstal ist über einen idyllischen Wanderweg, der an den Siebersteinsteiern entlangführt, zu erreichen.

Bedeutsam für Rieder ist die Rudeloffsburg/Rolevesborch aus dem 10. Jahrhundert. Nach einer sehr wechselvollen Geschichte ist sie heute als Roseburg eine beliebte Sehenswürdigkeit mit rund 24.000 Besuchern und ebenfalls Bestandteil des



denkmalpflegerisch-touristischen Netzwerkes Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt.

Der "Dicke Stein", die "Kutsche" und der "Mohrenkopf" sind Ausläufer der "Teufelsmauer". Die Anbindung an Rad- und Wanderwege sind die gleichen wie bei der Kernstadt.

Einen hohen Erholungswert weisen auch die Bereiche Kahlenberg und Schierberge mit ihrer einzigartigen Vegetation auf. An den Schierbergen besteht eine fußläufige Wegeverbindung, die bis zu den "Gegensteinen" bei Ballenstedt führt. Vom "Dicken Stein" hat man einen herrlichen Rundblick in die freie Landschaft. Alte, mit hochstämmigen Bäumen bestandene Obstplantagen runden das Landschaftsbild an den Hängen der Ballenstedter Vorberge und der Schierberge ab.

An Sportstätten befinden sich in Rieder ein Sportplatz am Anger und eine Turnhalle in der Friedensstraße. Der Sportverein Rieder ist mit den Sektionen Fußball, Frauengymnastik und Seniorensport vertreten. Auf dem unterhalb des Forsthauses Alteburg gelegenen Sportplatz sind die Mitglieder der Hundesparte aktiv. Außerhalb des Siedlungsraumes, an den Schierbergen, befindet sich ein Schießstand.

Eine wesentliche Erholungsfunktion übt auch die bestehende Kleingartenanlage an der Ballenstedter Straße aus. Südlich der ehemaligen Bahnlinie hat sich ein Wochenendhausgebiet entwickelt, in dem sich vor allem Familien aus dem Raum Halle und Merseburg erholen.

8.11 Allgemeine Grünflächen, Wald und Landwirtschaft

Von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gemeinden sind die Erhaltung und Pflege der allgemeinen Grünflächen. Hierzu zählen die nicht zweckgebundenen öffentlichen und privaten Grünanlagen, das Verkehrsgrün, die Wiesen usw., also alle die Flächen, deren Nutzung nicht mit einem Symbol gekennzeichnet ist. Grünflächen sind wesentliche Gliederungs- und Gestaltungselemente für die Siedlungsbereiche. Sie dienen zum einen als wohnungsnaher Freiflächen, Aufenthaltsbereiche zur Befriedigung von Naherholungsbedürfnissen und zum anderen als Verbindungselemente zu siedlungsnahen Freiräumen und zur freien Landschaft. Häufig beherbergen sie auch wichtige Rad- und Fußwegeverbindungen. Als kleinflächige Kaltluftbereiche und Frischluftkorridore haben sie für den Luftaustausch eine besondere Bedeutung, außerdem tragen sie zum Erhalt und dem Schutz der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt bei. Deshalb gilt es, die Grünflächen wie Parks, Friedhöfe, Teiche und Plätze dauerhaft zu erhalten.

Nach § 15 LwG LSA i. V. m. §§ 1(1) und 2 LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden. Dieser Forderung ist besondere Beachtung zu schenken, da es sich aus landwirtschaftlicher Sicht zumeist um ertragsfähige Ackerstandorte mit hoher Bonität handelt. Demzufolge besteht für potenzielle Vorhabenträger die Pflicht zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der minimalen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Zwecke



der Bebauung soll nur Abschnittsweise entsprechend des realen Bedarfs erfolgen. In erster Linie sollen die vorhandenen innerörtlichen Reserven ausgenutzt werden.

Es ist zu beachten, dass im Grenzbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Baugebieten gewisse Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemissionen nie völlig auszuschließen sind. Auf dieses Konfliktpotential sollen die zukünftigen Bewohner/Nutzer rechtzeitig hingewiesen sowie geeignete Maßnahmen in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen werden, z. B. Anpflanzung von Gehölzstreifen, um die genannten Auswirkungen zu mindern.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und anderen Festsetzungen ist darauf zu achten, dass sich die agrarstrukturellen Verhältnisse nicht verschlechtern. Hierzu zählt unter anderem auch die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen durch Wirtschaftswege bzw. Feldzufahrten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherung landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Belange, z. B. Vermeidung zusätzlicher technologischer Erschwernisse in Form von Rest- und Splitterflächen, Flächenzuschnitt abstimmen, Gewährleistung der Erschließung der Flächen, Nutzungsartenänderungen, Benennung von dränierten Flächen, sowohl bei der Planung als auch bei der konkreten Ausführung von Bau-, Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen eine enge Zusammenarbeit mit den vor Ort wirtschaftenden Betrieben anzustreben ist.

Bei der Realisierung von Pflanzmaßnahmen an ländlichen Wege (Biotopvernetzung) ist eine einseitige oder wechselseitige Bepflanzung zu bevorzugen, um einerseits den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche so gering wie möglich zu halten und andererseits die Erreichbarkeit der Felder mit moderner Großtechnik sowie die Freihaltung der Übergabebereiche für Ernteprodukte auf Straßenfahrzeuge zu gewährleisten.

Bei der Aufforstung ist darauf zu achten, dass durch die Pflanzung keine wertvollen Strukturen wie Trockenrasen oder Streuobstwiesen vernichtet werden. Die konkrete Aufforstung sollte in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die zusammenhängenden Waldgebiete sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und gemäß den Vorgaben des LWaldG LSA ordnungsgemäß und nachhaltig zu bewirtschaften. Funktionsüberlagerungen wie z. B. ökologische Verbundsysteme o. ä. dürfen sich entsprechend geltender Rechtslage nicht nachhaltig auf die Bewirtschaftung auswirken.

8.11.1 Kernstadt Ballenstedt

Von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Kernstadt mit den Ortsteilen ist die Erhaltung und Pflege der allgemeinen Grünflächen. Sie sind wesentliche Gliederungs- und Gestaltungselemente für die Siedlungsbereiche. Sie dienen zum einen als wohnungsnaher Freiflächen, Aufenthaltsbereiche zur Befriedigung von Naherholungsbedürfnissen und zum anderen als Verbindungselemente zu siedlungsnahen Freiräumen und zur freien Landschaft. Häufig beherbergen sie auch wichtige Rad- und Fußwegverbindungen. Als kleinflächige Kaltluftbereiche und



Frischlufftkorridore haben sie für den Luftaustausch besondere Bedeutung, außerdem tragen sie zum Erhalt und Schutz der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt bei.

Eine wesentliche Grünverbindung stellt die Allee dar. Sie verbindet nicht nur die Unterstadt mit Schlossensemble und Schlosspark sondern auch die Stadt mit dem Landschaftsraum im Süden und Südwesten. Eine weitere, jedoch nicht ausgeprägte Grünverbindung, könnte von der Unterstadt über die Parkanlage des Oberhofes, des Friedhofs, Anger und weiter zum Waldgebiet im Süden entwickelt werden. Eine weitere durchgängige Grünverbindung vom Schlosspark im Westen über Schlossteiche, Fürstenweg, Amtmannstal, Am Braunberg, Heinestraße, Falkenweg, ehemalige Jugendherberge, Am Stahlberg bis zum Bismarckturm wäre auch wichtig und bedarf weiterer Entwicklung.

Weitere Grünflächen innerhalb der bebauten Ortslagen sind Parks, Friedhöfe, Teiche und Plätze. Diese Grünflächen gilt es dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der bebauten Ortslagen sind folgende Einzelmaßnahmen der Freiflächengestaltung zu beachten:

- Erhaltung, Pflege und wo nötig Ergänzung des Straßen- und Feldbegleitgrüns
- Erhaltung und Vernetzung siedlungstypischer Lebensräume sowie Erhaltung extensiv bewirtschafteter Obstwiesen und Wiesenbereiche
- Bessere Einbindung von neu zu bauenden bzw. nachträgliche Einbindung bereits bestehender Siedlungsbereiche in die Landschaft durch Begrünung der Randbereiche
- Gestaltung der Ortsränder durch mehrreihige, mehrstufige Anpflanzungen einheimischer Laubgehölze
- Ermöglichung einer breiteren Freiraumgestaltung durch Entsiegelung übermäßig befestigter Oberflächenbereiche, welche durch neu zu schaffende Grünbereiche ersetzt werden können
- Außerhalb der bebauten Ortslage ist eine straßenbegleitende Baumbepflanzung herzustellen bzw. sind abgängige Bäume zu ersetzen
- Erhalt und Entwicklung der naturnahen Landschaftselemente des Bach-Uferbiotops bzw. Renaturierung der Getel
- Neugestaltung der bereits erwähnten Grünverbindungen.

Friedhöfe

Der zwischen der Wallstraße und Am Anger befindlichen Friedhöfe in Ballenstedt sowie der Friedhof in Opperode reichen in ihren ausgewiesenen Kapazitäten der Grabstellen aus. Eine Erweiterung der Friedhöfe ist daher nicht erforderlich.

- Die Friedhöfe sind in ihrem Bestand zu sichern.
- Die ökologische Funktion des Friedhofes ist durch naturnahe Pflegemaßnahmen zu stärken.
- Der jüdische Friedhof an der Hoymer Straße ist zu sichern und zu pflegen.

Wald

Der gesamte Wald gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. Neben den forstwirtschaftlichen Aspekten kommt ihm eine besondere



ökologische, gesundheitsfördernde und erholungsbedeutsame Funktion zu. Die vorhandene Waldfläche ist zu erhalten.

- Diesen Funktionen ist bei der Bewirtschaftung des Waldes Rechnung zu tragen.
- Der Wald ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des LWaldG LSA zu bewirtschaften.

Landwirtschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft befinden sich im Osten und Norden der Gemarkung Ballenstedt.

Gemäß Zuordnung des damaligen Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung Wernigerode befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen

- der Gemarkung Ballenstedt in der Produktionszone 1 und 2, d.h. Ackerbau im Niederungsbereich sowie Umgebung der Orte in den Harzrandgebieten, geringerwertige höhere Lage.

Die Produktionszone 1 ist prädestiniert für den Anbau von Getreide, Leguminosen, Zuckerrüben und Vermehrungskulturen wie Blumen- und Getreidesamen sowie die Vermehrung landwirtschaftlicher Kulturen.

In der Produktionszone 2 werden neben Getreide, Ölsaaten, Futterbau und Vermehrungskulturen angebaut. Auf den klimatisch günstigen Standorten ist Obstanbau zu Hause. Dieser traditionelle Anbau wird auch in Zukunft für den bäuerlichen Erwerb große Bedeutung haben.

Neben dem Ackerbau ist in der Vorharzregion zur nachhaltigen Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe eine Veredlungswirtschaft in Form von Viehhaltung erforderlich. Mehr und mehr wächst auch das Interesse verschiedener Betriebe an der geförderten Extensivierung der landwirtschaftlichen Produktion sowie am ökologisch-biologischen Anbau.

- Die für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild wertvollen hochstämmigen Obstbaumflächen sind zu erhalten, zu extensivieren und neu anzulegen.
- Die verbleibenden großschlägigen Ackerfluren sind durch Feldgehölze, Windschutzstreifen, Ackersäume und -randstreifen sowie durch Wegraine zu gliedern.

8.11.2 Ortsteil Badeborn

Gemäß Zuordnung des damaligen Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung Wernigerode befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen

- in der gesamten Gemarkung Badeborn in der Produktionszone 1, d.h. Ackerbau im Niederungsbereich.

Die Produktionszone 1 ist prädestiniert für den Anbau von Getreide, Leguminosen, Zuckerrüben und Vermehrungskulturen wie Blumen- und Getreidesamen sowie die Vermehrung landwirtschaftlicher Kulturen.

Die Grünflächen um den Teich befinden sich im Nordwesten der Ortslage. Der Friedhof an der Badeborner Allee bedarf keiner Erweiterung.



8.11.3 Ortsteil Radisleben

Wald

Die Gemarkung Radisleben ist ausgesprochen waldarm. Zusammenhängender landschaftsbildprägender Baumbestand in der Gemarkung ist kaum vorhanden. Sie wird durch Obstanbau und Ackerwirtschaft insbesondere durch die fruchtbaren Lößäcker geprägt.

Landwirtschaft

Im Ort ist kein Landwirt, der im Haupterwerb Landwirtschaft betreibt, ansässig. Anfang der 90er Jahre gab es noch drei Landwirte im Ort als Wiedereinrichter.

Obstbau wird von einem im Ort ansässigen Bauer betrieben. Die Plantage befindet sich im Norden der bebauten Ortslage. Am Rand der bebauten Ortslage im Nordwesten hat er einen Hofladen.

Die ehemaligen Stallungen im Nordosten der bebauten Ortslage stehen seit Jahren leer und werden zurzeit als Abstell- und Reparaturplatz für landwirtschaftlichen Maschinen genutzt.

In der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 20.08.2012 wird darauf hingewiesen, dass es zu keinem zusätzlichen Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche durch die geplanten Feldgehölzpflanzungen kommen darf und dass die vorgesehenen Maßnahmen rechtzeitig mit den Bewirtschaftern der Flächen abzustimmen sind. Bei den ausgewiesenen Feldgehölzpflanzungen handelt es sich in erster Linie um die Ergänzung vorhandener Strukturen.

8.11.4 Ortsteil Rieder

Wald

Etwa ein Drittel der Gemarkungsfläche ist mit Wald bedeckt. Infolge der intensiven Nutzungskonzepte der vergangenen Jahrhunderte ist der Waldbestand neben einem naturgemäßen Laubmischwald durch einen größeren Bestand an Nadelwald charakterisiert.

Durch die Forstwirtschaft ist neben einer stabilen Waldentwicklung durch standortgerechte Artenauswahl und ressourcenschonende Bewirtschaftungsweise auch die Erholungsfunktion des Waldes zu gewährleisten.

Landwirtschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft befinden sich im Wesentlichen im nördlichen Teil der Gemarkung und sind auch so im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Auf Böden mit hohen Ertragswerten werden Getreide, Zuckerrüben, Raps und Kartoffeln angebaut.

Außerhalb der bebauten Ortslage in nordöstlicher Richtung werden die Stallanlagen der ehemaligen LPG durch einen Wiedereinrichter zur Tierhaltung genutzt. Weitere Stallanlagen bzw. gärtnerisch genutzte Anlagen am nördlichen Ortsrand stehen heute leer.

Auch zahlreiche mittlere und große Bauernhöfe stehen infolge fehlender landwirtschaftlicher Nutzung leer.



Als Maßnahmen zur verstärkten Strukturierung der ausgeräumten Ackerlandschaft weist der Flächennutzungsplan beidseitige Gehölzpflanzungen entlang der Feldwege aus. Mit der Auswahl standortgerechter Gehölze für die Anlage von wegbegleitenden Schutzpflanzungen und Feldgehölzen bzw. ergänzende Bepflanzungen sollen Rückzugsgebiete für die einheimische Fauna und Flora geschaffen werden sowie wirksam der Erosion entgegengewirkt werden.

8.12 Verkehr

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt v. 17.05. und 18.08.2016, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr v. 31.05. und 23.08.2016, Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016, Regionale Planungsgemeinschaft Harz v. 10.05. und 08.08.2016; LSBB Regionalbereich West v. 02.08.2016)

Überörtliche Verkehrsverbindungen

Flugverkehr

Der Flugplatz von Ballenstedt befindet sich nördlich der Ortslage an der Kreisstraße K 1362 westlich von Asmusstedt. Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan für die Region Harz ist dieser Flugplatz als ein weiterer Vorrangstandort für den öffentlichen Luftverkehr in der Planungsregion und zwar als Verkehrslandeplatz zu entwickeln. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Flugplatz liegt vor.

Der Verkehrslandeplatz Ballenstedt Harz hat einen Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Dieser fängt teilweise bereits ab einer Höhe von 45 Meter über den Bezugspunkt des Verkehrslandeplatzes an.

Der Verkehrslandeplatz Ballenstedt ist eine Besonderheit für die Harzvorland-Region. Sowohl für die An- und Abreise von Gästen/Geschäftsreisenden als auch zur Ausübung diverser Luft-Sportarten (Fallschirmspringen, Segelflug) ist der Erhalt und Ausbau wichtig. Rundflüge bieten Gästen eine weitere Möglichkeit den Harz zu erkunden. Obendrein dient der Standort als location für diverse Events, zum Beispiel für das jährlich stattfindende Flugplatzfest und ebenso für das Rockharz Open Air.

Schienerverkehr

(Stellungnahmen: Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016)

Ballenstedt wurde von der Kursbuchstrecke Nr. 332 Quedlinburg – Aschersleben der Normalspurbahn der Deutschen Bahn AG bedient. Von Quedlinburg und Aschersleben gab es Anschlussmöglichkeiten an die Hauptstrecken nach Magdeburg, Berlin, Rostock, Leipzig und Erfurt. Die Stadt hatte zwei Bahnhöfe, Ost und West. Der Westbahnhof bot Umsteigemöglichkeiten auf den Bus. Die KBS 332 wurde bereits vor Jahren stillgelegt. Ab Gernrode in Richtung Quedlinburg wurde die Schmalspurbahnstrecke der Harzer Schmalspurbahnen weitergebaut, so dass Ballenstedt von dem überörtlichen Schienenverkehrsnetz abgetrennt war. Die Deutsche Bahn AG hat die Bahnstrecke, die die Gemarkungen der Kernstadt Ballenstedt und des Ortsteils Rieder unmittelbar berührte, mit dem Bescheid vom 25.07.2014 freigestellt. *(Bekanntmachung in Ballenstedter Stadtbote Nr. 9/2014 vom 10. September 2014)*. Das Gelände des Ostbahnhofs in Ballenstedt ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die ehemalige Bahntrasse ist als Wander- und Radwanderweg ausgewiesen.



Straßenverkehr

(Stellungnahmen: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr v. 31.05. und 23.08.2016, Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016; Landesstraßenbaubehörde RB-West Halberstadt v. 02.08.2016)

Das überörtliche Straßennetz

Die Bundesstraße 185, zwei Landesstraßen L 75 und L 242 sowie drei Kreisstraßen K 1367, K 1362 und K 1368 stellen die überörtlichen Verkehrsverbindungen der Stadt Ballenstedt her. Die B 185 durchquert die bebaute Ortslage der Kernstadt Ballenstedt in Ost-West-Richtung. In der Gemarkung Radisleben verläuft sie im Süden parallel zur Gemarkungsgrenze. Die Linienführung der B 185 OU Ballenstedt ist die nachrichtliche Übernahme des Entwurfs, der am 09. November 2018 vom Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Süd zur Verfügung gestellt wurde. In der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr wird mitgeteilt, dass die B 185 Ortsumfahrung Ballenstedt wie auch die Ortsumfahrung Hoym sich nicht mehr im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 befinden. Die B 185 OU Ballenstedt ist allerdings im Entwurf zum 6. Gesetz zur Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes-Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 nunmehr in die Kategorie Weiterer Bedarf mit Planungsrecht aufgenommen worden.

Die Landesstraße L 75 verbindet Ballenstedt mit Hoym und Meisdorf und mündet im Osten der Stadt in die B 185 ein. Diese Landesstraße L 75 Hoym-Ballenstedt wurde bis Juni 2017 auf einer Länge von ca. 7,7 km grundhaft ausgebaut, da diese den direkten Anschluss im Norden an die A 36 (ehemals B 6n) herstellt. Perspektivisch ist vorgesehen, die L 75 zwischen Ballenstedt und Hoym zur B 185 aufzustufen sowie die B 185 zwischen Ballenstedt und Aschersleben abzustufen.

Die Landesstraße L 242, die die Ortslage Rieder mittig von Ost nach West durchquert, verbindet Ballenstedt mit dem Mittelzentrum Quedlinburg. In der Ortslage Rieder ist sie in den vergangenen Jahren ausgebaut worden.

Im Ortsteil Radisleben stellt die Kreisstraße K 1367, Meisdorfer Weg, die Verkehrsanbindung an B 185 her. Eine zweite Anbindung erfolgt über die Kreisstraße K 1368, Ballenstedter Straße, in westlicher Richtung an die Landesstraße L 75. Der Zustand der K 1368, Reinstedter Weg, in der nordöstlichen Richtung ist nicht zufrieden stellend bis schlecht. Wann und ob dieser Zustand verbessert wird ist nicht bekannt. Durch seine abseitige Lage blieb Radisleben vom Durchgangsverkehr weitgehend verschont, aber nach der Inbetriebnahme der A 36 (ehemals B 6n) wird die Strecke Meisdorfer Weg/Ballenstedter Straße verstärkt als Zubringer B 185/L 75 zur A 36 genutzt.

Die Kreisstraße 1362 stellt die Verbindung zwischen der B 185 und L 85 [die B 6(alt) ist in die Baulast des Landes übergegangen und ist jetzt die L 85] her und durchquert die bebaute Ortslage in Badeborn in Nord-Süd-Richtung in der Form eines Halbkreises.

Das innerörtliche Straßennetz

Der Rückgrat des innerörtlichen Straßennetzes in der *Kernstadt Ballenstedt* bildet die in Ost-West-Richtung verlaufende B 185 als Ermslebener Straße - Hoymer Straße - Marienstraße - Poststraße - Quedlinburger Straße. Die Unterstadt mit historischem Straßengrundriss wird umringt von der Wallstraße. Darin mündet auch die Straße „Am



Landgraben“- Hauptstraße. Die Allee bildet die Hauptsichtachse zwischen dem Anhaltiner Platz und der Schlossanlage. Die Robert-Koch-Straße, die am Breitscheidplatz in die B 185 mündet, bildet eine weitere Sammelstraße. Die übrigen Straßen sind im wesentlichen Anliegerstraßen. Das Straßennetz in Opperode ist ebenfalls historisch überliefert.

Das historische Gerüst des innerörtlichen Straßennetzes in *Badeborn* befindet sich innerhalb des Ringes, der von den Straßen Riederscher Weg, Hasselborn Platz und von der Straße „Am Teiche“ gebildet und von der Kreisstraße K 1362 tangiert wird. Innerhalb des Ortes trägt die Kreisstraße die Namen Allee, Radislebener Weg, Große Gasse/Hauptstraße. Alle weiteren Straßen sind im wesentlichen Anliegerstraßen.

Das Tragegerüst des innerörtlichen Verkehrsnetzes in *Radisleben* bilden die Straßen: Lange Straße, Alte See und Ballenstedter Straße, die in einem Dreieck den Ort umschließen. An den drei Eckpunkten haben sich Grünflächen entwickelt, die jeweils Erholungs- und ökologische Funktion haben.

Weitere wichtige in Ost-West-Richtung verlaufende Anliegerstraßen sind Schulstraße, Grüne Straße und Bäckergasse sowie die Nord-Ost-Verbindung „Neues Tor - Schulplatz - In der Fahrt“. Die letztere verbindet die Ballenstedter Straße mit der Straße „Alte See“. Ein Großteil der Straßen ist gepflastert bzw. asphaltiert.

Das örtliche Straßennetz in *Rieder* mit der in Ost-West-Richtung verlaufenden Landesstraße L 242 ist weitgehend historisch überliefert. Innerhalb der Ortslage wird die L 242 als Ballenstedter Straße, Rathausstraße und Gernröder Straße bezeichnet. Kahlenbergstraße, Bahnhofstraße, Reuthestraße, Quedlinburger Straße und Rathausstraße münden in die L 242 ein. Der Schäferplatz bildet einen wichtigen Straßenknotenpunkt im Norden der L 242.

Die Straßennetze sowohl in der Kernstadt Ballenstedt wie auch in den Ortsteilen sind in den vergangenen Jahren schrittweise ausgebaut worden.

Ruhender Verkehr

Gekennzeichnete öffentliche Parkplätze in der *Kernstadt Ballenstedt* sind u. a. vorhanden an der Marienstraße, am Rathausplatz, Am Mühlfeld, an der Hauptstraße, am Breitscheidplatz, nördlich des Anhalterplatzes, an der Wallstraße, an der Quedlinburger Straße, am Anger und am Marstall. In der Gemeinbedarfsfläche am Pestalozziring sind ebenfalls Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Im Ortsteil *Badeborn* sind öffentliche Parkplätze in der Allee und am Hasselbornplatz vorgesehen.

Öffentliche Abstellplätze befinden sich im Ortsteil *Radisleben* an der Gemeindeverwaltung; Am Anger sowie an den Straßen wie Lange Straße, Alte See und Ballenstedter Straße. Die letztgenannten Straßen sind so breit, dass hier ordentliche Parkplätze angeboten werden können.



Im Ortsteil *Rieder* befinden sich öffentliche Stellplätze gegenüber dem Rathaus, am Schäferplatz, am Friedhof sowie in der Ballenstedter und in der Gernröder Straße. Die Roseburg mit ihren gastronomischen Einrichtungen ist ausreichend mit Stellplätzen ausgestattet.

Ernsthafte Parkplatzprobleme in der Kernstadt Ballenstedt und in den Ortsteilen sind nicht bekannt.

Rad- und Fußwege

Als Mischverkehrsanlagen, von Radfahrer und Fußgänger gleichberechtigt nutzbar, sind in der *Kernstadt Ballenstedt* vorhanden: Teichstraße, Opperode, Asmusstedt, Felsenkellerweg und Lindenallee. Die Verbindung nach Opperode soll bis nach Meisdorf weiter geführt werden. Dem Ausbau der straßenbegleitenden Radwege von Ballenstedt nach Rieder im Westen und nach Radisleben im Nordosten ist gebührende Priorität einzuräumen.

Die überregionalen Radwanderwege R 1 bzw. E 11 (Calais – St. Petersburg) und Harzrundweg sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Rahmen des Ausbaues der Straßen sind die Fuß- und, wo angebracht auch, Radwege mitgestaltet worden. Für die Stadt Ballenstedt insgesamt ist ein Rad- und Fußgängerwegenetzplan zu erstellen, in dem die örtlichen Rad- und Fußwegenetze eingebunden werden sollen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan für die Region Harz ist die Kernstadt Ballenstedt als eine regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle Bus/Bus festgelegt.

Zwischen der Kernstadt Ballenstedt, den Ortsteilen und den Nachbargemeinden und Nachbarstädten bestehen regelmäßige Busverbindungen. Die Kernstadt Ballenstedt wird gemäß zurzeit gültigem Fahrplan mit vier Buslinien der Harzer Verkehrsbetriebe GmbH (HVB) bedient.

Die Bushaltestellen befinden sich in

- *Kernstadt Ballenstedt* Steinberg, Badeborner Straße, Klärwerk, Hoymer Straße, Marienstraße, Poststraße, Ärztehaus, Alter Westbahnhof, Felsenkellerweg, Schlossplatz, Lindenallee, Klinikum, Lungenklinik, Anger/Turnhalle, Breitscheidplatz, Pestalozziring, Am Landgraben, Opperoder Kirche,
- *Badeborn* Friedhof, Alte Hauptstraße, Große Gasse und Betonwerk,
- *Radisleben* Abzweig B 185 und Neue Ballenstedter Straße
- *Rieder* Roseburg, Gartenanlage, Rathausstraße und Gernröder Straße

Im Dezember 2015 wurde vom Kreistag des Landkreises Harz ein neuer Nahverkehrsplan beschlossen. Dieser beinhaltet teilweise neue Strukturen im Liniennetz, die zur konsequenten Umsetzung des Systems „Integrierter Taktfahrplan“ führen sollten.



Nichtdestotrotz sollen die bestehenden Busverbindungen erhalten bleiben, weiter ausgebaut und attraktiver gestaltet werden, um auch nichtmotorisierten, älteren bzw. gehbehinderten Menschen ein ausreichendes Fahrangebot bereitzustellen.

8.13 Technische Infrastruktur

(Stellungnahmen: Zweckverband Ostharz v. 27.05. und 17.08.2016, Fernwasserversorgung v. 17.05. und 20.07.2016)

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Ostharz“ aus der Rappbodetalsperre. Die Trinkwasserqualität entspricht nach derzeitigem Kenntnisstand den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Im Plangebiet befinden sich 2 Fernwasserleitungen DN 1000, DN 1200, dazu gehörige Fernmelde- und Energiekabel sowie technisch bedingte Bauwerke. Für diese Anlagen besteht Bestandsschutz. Im Bereich von Rohrleitungen und Kabeln ist ein Schutzstreifen freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens gelten Nutzungsbeschränkungen (z. B. bei Pflanzungen, Überfahrten, festen Bebauungen usw.).

Außerdem sind im Gut Asmusstedt und am Anglerheim am Dachstein Einzelwasserversorgungsanlagen (EWVA) vorhanden. Zum Schutz der Trinkwasserqualität sind nachteilige Beeinflussungen der EWVA auszuschließen.

Abwasserentsorgung

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt v. 17.05. und 18.08.2016, Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016, Zweckverband Ostharz v. 27.05., 17.08.2016 und per eMail v. 05.11.2018)

Für die Stadt Ballenstedt gibt es eine genehmigte Abwasserbeseitigungskonzeption aus dem Jahre 2009 und mehrere Neufassungen, von der bisher keine von der Unteren Wasserbehörde genehmigt wurde.

Die Abwasserentsorgung der *Kernstadt Ballenstedt* mit dem OT Opperode erfolgt in einer zentralen Kläranlage im Nordosten der Gemarkung Ballenstedt. Der Standort ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Generell beabsichtigt der Zweckverband Ostharz die umfassende Erschließung der Stadt Ballenstedt mit den dazugehörigen Ortsteilen (ausgenommen Asmusstedt) mit einem Schmutzwasserkanalnetz.

Die Wohnbauflächen: Am Sauerbach, am Felsenkellerweg und die Mischbaufläche am Felsenkellerweg in Kernstadt Ballenstedt, das Sondergebiet SO 3 (Biogasanlage in Asmusstedt), Sondergebiet SO 4 (Tierhaltung in Asmusstedt), das Sondergebiet SO 6 (Bildung und Sport Gegensteine einschließlich Motocrossanlage) und das Sondergebiet 11 (Selkemühle alle in Kernstadt Ballenstedt) und die Sondergebiete SO 1 (Wochenendhausgebiet „Kahlenberg“), SO 2 (Tourismus Roseburg) und SO 3 (Reiterhof alle in Rieder) werden derzeit dezentral entsorgt. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Die Abwasserentsorgung des *Ortsteils Badeborn* erfolgt seit 2001 in die Kläranlage Quedlinburg. Das Netz im Ortsteil ist jedoch auszubauen.



Die Abwässer im *Ortsteil Radisleben* werden in die Kläranlage der Stadt Ballenstedt eingeleitet. Die Abwasserentsorgung im *Ortsteil Rieder* erfolgt in die Kläranlage in Quedlinburg.

Niederschlagswasser

(Stellungnahmen: Zweckverband Ostharz v. 27.05. und 17.08.2016)

Das Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem in den Vorfluter abgeleitet.

Löschwasser

(Stellungnahmen: Zweckverband Ostharz v. 27.05. und 17.08.2016)

Die Stadt Ballenstedt ist verantwortlich für die Bereitstellung des Löschwassers in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen. Das Löschwasser wird aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt.

Elektroenergieversorgung

(Stellungnahme: MITNETZ Strom v. 26.04.2016; Landkreis Harz v. 19.08.2016)

Im Plangebiet befinden sich folgende Hochspannungsfreileitungen:

- 380 KV Lauchstädt – Wolmirstedt – Klostermansfeld
Diese einem fremden Eigentümer gehörende Freileitung überquert die Gemarkung Badeborn von Ostsüdost nach Westnordwest unterhalb des Betriebes Berding Beton GmbH,
- 110 KV Rieder – Frose
Diese gehört zu enviaM und verläuft ungefähr von Ost nach West im äußersten nördlichen Bereich der Gemarkung Rieder,
- 110 KV Rieder — Frose
Ebenfalls zu enviaM gehörig verläuft in Nord- Südrichtung am westlichen Rand der Gemarkung Rieder,
- 110 KV Anschluss Thale
Eigentümer ist ebenfalls enviaM. Der Anschluss befindet sich nördlich der Umformerstation in der Gemarkung Rieder. Die Freileitung verläuft von hier aus nach Westen,
- 110 KV Klostermansfeld – Rieder
Im Eigentum der enviaM, verläuft von der Umformerstation erst nach Südost in der bebauten Ortslage danach nach Süden in der Gemarkung Rieder.

Für die 110-kV-Leitungen gilt ein Schutzstreifen von bis zu 50 m (d. h. jeweils bis zu 25 m links und rechts der Leitungsachse), in dem eventuell Einschränkungen für Baumaßnahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind. Entsprechend dem seit 2016 gültigen Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt wird im Anhang 4 ein Schutzabstand zu 110 kV – Elektrofreileitungen von 10 m Breite, jeweils gemessen ausgehend von den ruhenden äußeren Leitern, empfohlen.

Für die Mittel- und Niederspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von ca. 15 m (d. h. jeweils ca. 7,5 m links und rechts der Leitungsachse).

In den Schutzstreifen von Freileitungen sind grundsätzlich keine landschaftspflegerischen Maßnahmen zulässig. Bei Pflanzungen außerhalb der Schutzstreifen ist darauf zu achten, dass Bäume auch bei Erreichung ihrer Endwuchshöhe keine Gefährdung der Freileitungen darstellen.



Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen usw. freizuhalten.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgesetzten Abstände, entsprechend der gültigen Vorschriften, einzuhalten. Die Elektroenergieversorgungsfreileitungen sowie das Umspannwerk im Ortsteil Rieder sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Gasversorgung

(Stellungnahmen: GDMcom v. 09.05. und 08.08.2016, MITNETZGas v. 02.05. und 21.07.2016)

Nördlich der Ortslage der Kernstadt Ballenstedt in Ost-Westrichtung verläuft die Gashochdruckleitung TN 418.09. Östlich der Ortslage Rieder in Nord-Südrichtung befindet sich die Gashochdruckleitung TN 411. In den südwestlichen Ecken der Gemarkung Radisleben in Nordwest-Südost-Richtung verlaufen die Gashochdruckleitungen TN 418 und TN 340.10. Die Gashochdruckleitung TN 418 verläuft weiter in Nordwest-Südost-Richtung in den nördlichen Bereichen der Gemarkungen Ballenstedt und Rieder. Innerhalb der Gemarkung Ballenstedt zweigt von dieser Leitung eine Gashochdruckleitung TN 418.01 nach Norden und verläuft innerhalb der Gemarkung Badeborn östlich der bebauten Ortslage in Richtung Hoym.

Bei den Gashochdruckleitungen TN 418; TN 418.01 und TN 340.10 handelt es sich um Anlagen, welche nach TGL 190-354 errichtet wurden und demzufolge entsprechend der Festlegungen dieser TGL zu betreiben sind. Es muss daher ein lichter Mindestabstand (Sicherheitsabstand) von 15 m zu Gebäuden eingehalten werden. Für die Gashochdruckleitung TN 418 beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 6,0 m (jeweils 3,0 m rechts und links der Trasse). Für alle anderen betroffenen Gashochdruckleitungen betragen die zu berücksichtigenden Schutzstreifenbreiten 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse).

In der Gemarkung Radisleben, in den Straßen „Ermslebener Weg und Ballenstedter Straße“ befindet sich weiterhin eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Vor Baubeginn in diesem Bereich ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Weitere stillgelegte Gashochdruckleitungen befinden sich parallel zu den TN 418, 418.09 und 411.

Für die Kathodischen Korrosionsschutzanlagen (KKS) einschließlich der zuführenden Kabel ist ebenfalls ein Schutzstreifen von 2,0 m (jeweils 1,0 m rechts und links der Trasse) zu berücksichtigen.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

Die in der 4. Auflage „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ enthaltenen Hinweise sind verpflichtend zu beachten.

Die Kernstadt Ballenstedt wird gastechnisch voll versorgt. Das Gasnetz im Ortsteil Badeborn wird schrittweise ausgebaut. Ein Gasnetz in Radisleben sowie in Rieder ist nicht gegeben. Die eventuelle Versorgung erfolgt individuell mit Gastanks.



Telekommunikation

(Stellungnahmen: Deutsche Telekom v. 02.05. und 10.08.2016)

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom AG, die ein hochmodernes Telekommunikationsnetz bilden. Auf dieses muss unbedingt Rücksicht genommen werden. Der Bestand und der Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Aufstellung weiterer Bebauungspläne sollten in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Die Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr im Ortsteil Badeborn ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, dürfen die Höhenangaben weder durch Baufahrzeuge jeglicher Art noch durch Bauwerke innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung überschritten werden.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral. Sofern die Wärmeversorgung über Heizölanlagen sichergestellt werden soll, gelten für alle Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die Anforderungen der §§ 62, 63 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2001 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I, S. 1986) i. V. m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31.03.2010 (BGBl. I, S. 377) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) des Landes Sachsen-Anhalt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Enwi Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz. Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt am Straßenrand der mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straßen.

8.14 Regenerativen Energieanlagen

(Stellungnahmen: Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016 sowie Mitteilung der Stadt Ballenstedt v. 04.07.2016)

Als Beitrag zu den globalen Anstrengungen zum Schutz des Klimas sind in der Planungsregion alle möglichen Maßnahmen zur Minderung von Emissionen klimaschädigender Stoffe zu ergreifen. Dies betrifft insbesondere die weitere Entwicklung der regenerativen Energiegewinnung, die Energieeinsparung und der Einsatz attraktiver öffentlicher Verkehrsmittel. Bei allen Planungen sind der Erhalt und die Wiederherstellung von klimatisch wirksamen Funktionen wie Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahnen besonders zu berücksichtigen.

Diese Ausführungen stehen im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist. Auch mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 wurde die Absicht unterstrichen, energetische und klimaschützende Regelungen in der Bauleitplanung aufzunehmen.



Das BauGB wurde im § 1 Abs. 9 Nr. 7 um die „Nutzung erneuerbarer Energien“ und die „sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ als zu berücksichtigender Belang in der Bauleitplanung erweitert.

Standorte für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen so gewählt werden, dass regionale Gegebenheiten und Potenziale berücksichtigt und Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie mit anderen Raumnutzungen vermieden werden. Bei der Abwägung ist dem Landschaftsbild und der Erholungsfunktion der Landschaft ein besonderer Stellenwert beizumessen

Windenergieanlagen

Nach § 35 Abs.1 Nr.5 BauGB sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen, als privilegierte Vorhaben im Außenbereich eingestuft. Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig (§ 35 Abs.1 Satz 1), wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Nach § 35 Abs. 3 letzter Satz dürfen raumbedeutsame Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz sind im Landkreis Harz keine Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten und keine Eignungsgebiete für Windenergie festgeschrieben.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne – Flächennutzungsplan – den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher weist die Stadt Ballenstedt d. h. Kernstadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder keine eigenen Flächen für die Windenergieanlagen aus.

Weitere Gründe für die Nichtausweisung sind; erstens der Ortsteil Radisleben befindet sich in einem festgeschriebenen Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung/Erstaufforstung, und zweitens die Einhaltung der festgelegten Hindernisbegrenzungshöhen des Bauschutzbereiches durch die unmittelbare Nähe des festgeschriebenen Verkehrslandeplatzes Ballenstedt.

Photovoltaikanlagen

Die Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen im Außenbereich soll vorwiegend an vorhandene Konversionsflächen aus wirtschaftlicher und militärischer Nutzung, Deponien und anderen, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden werden.

Unmittelbar nördlich des Verkehrslandeplatzes Ballenstedt wurde aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Photovoltaikanlage realisiert. Diese ist als Bestand dargestellt. Eine weitere Photovoltaikanlage in der Gemarkung Ballenstedt Solarpark Deponie Galenberg ist ebenfalls realisiert worden.



Zwei weitere Standorte für die Photovoltaikanlagen: Am Mühlfeld in der Kernstadt Ballenstedt und „Solarpark“ nördlich des Harzfeldweges im Ortsteil Rieder sind ausgewiesen worden.

Biogasanlagen

Die bereits realisierte erneuerbare Energieanlagen: Biogasanlage in Asmusstedt westlich der Tieranlage und Bioenergieanlage am Verkehrslandeplatz sind als Bestand ausgewiesen.

8.15 Naturschutz

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt v. 17.05. und 18.08.2016, Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016)

Von besonderer Bedeutung für den Erhalt und die Weiterentwicklung von Natur und Landschaft ist die Ausweisung von Schutzgebieten durch die zuständige Naturschutzbehörde. Ein Teil des Planbereiches befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. Die schutzwürdigen Teile der Natur und Landschaft sind im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellt und im Folgenden kurz beschrieben.

8.15.1 Naturschutzgebiete (NSG)

(Gemäß §§ 22 und 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen,

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, Gefährdung ihrer besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit,

erforderlich ist.

In der Gemarkung *Kernstadt Ballenstedt* sind folgende Naturschutzgebiete ausgewiesen:

- Naturschutzgebiet Gegensteine-Schierberg
- Naturschutzgebiet Burgesroth einschl. das Kleine, Mittlere und Große Bruchholz, das obere Amtmantal und Teile des Armen Heinrich.

In der Gemarkung *Rieder* befindet sich das Naturschutzgebiet „Alte Burg“ an der westlichen Gemarkungsgrenze. Im Osten ragt das Naturschutzgebiet „Gegensteine-Schierberg“ bis zur bebauten Ortslage hinein.

8.15.2 Landschaftsschutzgebiete (L)

(Gemäß §§ 22 und 26 BNatSchG)

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

- Zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von



Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,

- Wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- Wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Die südlich der ehemaligen Bahntrasse gelegenen Bereiche in den Gemarkungen *Ballenstedt* und *Rieder* gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. In der Gemarkung *Ballenstedt* gehören ferner zwei Teilbereiche westlich der kleinen Gegensteine und östlich des Felsenkellers dazu. Aus diesem Landschaftsschutzgebiet sind herausgenommen in der Gemarkung *Ballenstedt* die Siedlungsbereiche: der Ziegenberg, die vorhandenen und geplanten gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen, ein Teil des Waldes und der Obstplantagen, und in der Gemarkung *Rieder* die Flächen des Natursteinabbaus im Eulenbachtal.

8.15.3 Naturdenkmale (ND), Flächennaturdenkmale (FND)

(Gemäß §§ 22 und 28 BNatSchG)

Als Naturdenkmale werden Einzelbildungen der Natur (Naturgebilde) oder Gebiete mit einer Fläche bis 5 ha (flächenhafte Naturdenkmale) erklärt, deren besonderer Schutz und Erhaltung erforderlich ist

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Eigenart, Seltenheit oder Schönheit.

Die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung eines Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen können, sind gemäß § 34 Abs. 4 NatSchG LSA verboten.

In den Ortsteilen sind bisher (Mitteilung: Landkreis Harz -Untere Naturschutzbehörde vom 18.03.2016) folgende (ND) Baum-Natur-, (G) Geologische Natur- und (FND) Flächennaturdenkmale registriert.

Ortsteil	Bezeichnung	Schutzgut	Lage
Kernstadt Ballenstedt	FND	Aufschluss Hohe Warte	Am Kutschweg Klausberg Hirschteich Am armen Heinrich Am III Hammer Scherenstieger Klippe
	FND	Talwiese Oberer Teichgrund	
	FND	Hecke am Falkensteiner Weg	
	FND	Wolfgangshöhe	
	ND	18 Kopfweisen	
	ND	Sumpfyzypresse	
	ND	Eiche, Bienenwiese	
	ND	Bunnemann-Buche	
	ND	Alte Fichten	
	ND (G)	Aufschluss Klausberg	
	ND (G)	Steinbruch	
	ND	Winterlinde	
	ND	Eiche	
ND(G)	Kalksteinbruch		
ND	Wildbirne		
Badeborn	FND	Langenberg	Südwestliche Gemarkungsgrenze
Radisleben			
Rieder	FND	Oberes Siebersteintal	
	FND (G)	Tonkuhle	

Tabelle 24 (Quelle: Untere Naturschutzbehörde Landkreis Harz)



8.15.4 Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)

(Gemäß §§ 22 und 29 BNatSchG)

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist.

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
- zur Abwehr schädlicher Einwirkungen,
- wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Gemäß einer Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz vom 18.03.2016 befinden sich im Plangebiet folgende Geschützte Landschaftsbestandteile:

Ortsteil	Code	Biotoptyp	Name
Kernstadt Ballenstedt	-	-	-
Badeborn	-	Streuobstwiese	Anger
Radisleben	-	-	-
Rieder	-	-	-

Tabelle 25 (Quelle: Untere Naturschutzbehörde Landkreis Harz)

8.15.5 Gesetzlich geschützte Biotope (GB)

(Gemäß §§ 22 und 30 BNatSchG)

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, werden gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind verboten.

Ortsteil	Codierung	Charakter
Kernstadt Ballenstedt	GB - QLB 1021	Streuobstwiese
	GB - QLB 1022	Hochstauden- und binsenreiche Nasswiese
	GB - QLB 1025	Streuobstwiese
	GB - QLB 1027	Streuobstwiese
	GB - QLB 1028	Gebüsche trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1029	Naturnahes Fließgewässer-/bachabschnitt, Hecken und Feldgehölze, Röhricht
	GB - QLB 1030	Streuobstwiese
	GB - QLB 1032	Naturnahes Fließgewässer-/bachabschnitt
	GB - QLB 1033	Naturnahes Fließgewässer-/bachabschnitt
	GB - QLB 1034	Hecken und Feldgehölze
	GB - QLB 1035	Gebüsche trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1036	Naturnahes Fließgewässer-/bachabschnitt
	GB - QLB 1039	Naturnahes Fließgewässer-/bachabschnitt
	GB - QLB 1040	
	GB - QLB 1041	Hecken und Feldgehölze
	GB - QLB 1042	Hecken und Feldgehölze
	GB - QLB 1043	Hecken und Feldgehölze
	GB - QLB 1044	Hecken und Feldgehölze
	GB - QLB 1045	Hecken und Feldgehölze
	GB - QLB 1046	Streuobstwiese
	GB - QLB 1047	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1048	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1049	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1050	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1051	Wälder trockenwarmer Standorte

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Ortsteil	Codierung	Charakter
	GB - QLB 1052	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1053	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1054	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1055	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1056	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1057	Offene Felsbildungen, Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1058	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1059	Wälder trockenwarmer Standorte
	GB - QLB 1060	
	GB - QLB 1061	Streuobstwiese
	GB - QLB 1062	Streuobstwiese
	GB - QLB 1887	Streuobstwiese
	GB - QLB 1907	Röhricht, Kleingewässer
	GB - QLB 1843	2 aufgelassene Gewässer
	GB - QLB	Auwald
	GB - QLB	Auwald
	GB - QLB	Auwald
	GB - QLB	Auwald
	GB - QLB	Auwald
	GB - QLB	Komplex aus Auwald und naturnahes Fließgewässer/-bachabschnitt
	GB - QLB	Auwald, naturnahes Fließgewässer/-bachabschnitt
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Komplex aus Trockenrasen, Gebüsche trockenwarmer Standorte, Streuobstwiese, evtl. Trockenrasen
	GB - QLB	Halbtrockenrasen
	GB - QLB 1031	Hecken
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Streuobstwiesenkomplex
	GB - QLB	Feldgehölz

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Ortsteil	Codierung	Charakter
	GB - QLB GB - QLB GB - QLB GB - QLB GB - QLB GB - QLB GB - QLB GB - QLB	Hecken Hecken Feldgehölz Hecken Hecken Hecken Hecken Feldgehölz
Badeborn	GB - QLB 1862 GB - QLB 1001 GB - QLB 1002 GB - QLB 1003 GB - QLB 1004 GB - QLB 1005 GB - QLB 1006 GB - QLB 1007 GB - QLB 1008 GB - QLB 1009 GB - QLB 1010 GB - QLB 1011	Streuobstwiese, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, öff. Felsbild, Zwergstrauchheide Streuobstwiese, Trockenrasen Streuobstwiese Streuobstwiese Streuobstwiese Streuobstwiese Röhricht Streuobstwiese Hecken und Feldgehölze Hecken und Feldgehölze Hecken und Feldgehölze Streuobstwiese
Radisleben	GB - QLB 2013 GB - QLB 2014 GB - QLB 2059 GB - QLB 2016 GB - QLB 2018	Naturnahes Fließgewässer/- bachabschnitt Hecken und Feldgehölze Streuobstwiese Hecken und Feldgehölze Hecken und Feldgehölze
Rieder	GB - QLB 1534 GB - QLB 1536 GB - QLB 1538 GB - QLB 1542 GB - QLB 1543 GB - QLB 1545 GB - QLB 1548 GB - QLB 1552 GB - QLB 1553 GB - QLB 1555 GB - QLB 1556 GB - QLB 1560 GB - QLB 1561 GB - QLB 1562 GB - QLB 1563 GB - QLB 1564 GB - QLB 1567 GB - QLB 1884 GB - QLB 1885 GB - QLB 1886 GB - QLB 1938 GB - QLB GB - QLB GB - QLB GB - QLB 1554 GB - QLB GB - QLB GB - QLB GB - QLB GB - QLB	Streuobstwiese Streuobstwiese Streuobstwiese Streuobstwiese Streuobstwiese Streuobstwiese Streuobstwiese, Hecken und Feldgehölze Streuobstwiese Hecke Hecken und Feldgehölze Hecken und Feldgehölze Wälder trockenwarmer Standorte Wälder trockenwarmer Standorte Wälder trockenwarmer Standorte Wälder trockenwarmer Standorte Streuobstwiese Streuobstwiese Streuobstwiese Gebüsch trockenwarmer Standorte Hecken und Feldgehölze Streuobstwiese Streuobstwiese Naturnahes Fließgewässer/- bachabschnitt Feldgehölze Hecken und Feldgehölze Hecke Hecken Hecken Hecken Hecken Feldgehölze



Ortsteil	Codierung	Charakter
	GB - QLB	Feldgehölze
	GB - QLB	Feldgehölze
	GB - QLB	Komplex Naturnahes Fließgewässer/- bachabschnitt und Feldgehölze
	GB - QLB	Komplex Naturnahes Fließgewässer/- bachabschnitt und Feldgehölze
	GB - QLB	Komplex Naturnahes Fließgewässer/- bachabschnitt und Feldgehölze
	GB - QLB 1076	Streuobstwiese
	GB - QLB	Feldgehölze
	GB - QLB	Feldgehölze
	GB - QLB	Feldgehölze

Tabelle 26 (Quelle: Untere Naturschutzbehörde Landkreis Harz)

Während die Verordnung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Gehölzbestandes Kreisbaumschutzverordnung von 2011 außerhalb der Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile gilt, gilt innerhalb der zusammenhängenden Bebauung die Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt von 2004. Nach § 2 Abs. 2 der Kreisbaumschutzverordnung sind alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammdurchmesser von 10 cm und mehr und in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden; Baum- und Strauchgruppen mit einer Mindestlänge von 3 m und einer Mindesthöhe von 1 m sowie Sträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m geschützt. Geschützt sind ferner alle Hecken, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie alle Bäume, Hecken und Fassadenbegrünungen, deren Anpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Erteilung einer Baugenehmigung angeordnet worden sind. Geschützt sind auch alle Bäume, Hecken und Fassadenbegrünungen, die aufgrund von Festlegungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind.

Nicht geschützt sind Obstbäume in Gärten, Obstbäume in Obstanlagen mit Ausnahme von Streuobstwiesen; Weihnachtsbaumkulturen, Baumschul- sowie Korbweidenkulturen sowie Bäume und Hecken, die als Bestandteil öffentlicher Straßen gelten. Eine besondere Kennzeichnung dieser Anlagen erfolgt im Flächennutzungsplan unter anderem auch aus Gründen des Maßstabs nicht.

8.15.6 Schutz des Netzes „Natura 2000“

(Gemäß §§ 31 und 32 BNatSchG)

(Mitteilung: Untere Naturschutzbehörde Landkreis Harz vom 18.03.2016)

In den Gemarkungen Kernstadt Ballenstedt und Rieder befinden sich folgende

- Gebiete nach Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie)
DE 4332 401 (Landes-Nr. 1) – Nordöstlicher Unterharz
- Gebiete nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
DE 4233 301 (Landes-Nr. 93) – Gegensteine und Schierberge
DE 4233 302 (Landes-Nr. 177) – Burgesroth und Laubwälder bei Ballenstedt

Diese Gebiete sind mit Symbolen und Grenzen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

8.15.7 Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und Vorländer“ grenzt südlich an die Gemarkung Radisleben an. Das Gebiet der Stadt Ballenstedt gehört zum Geltungsbereich des



Naturparks Harz, wobei die östliche Gemarkungsgrenze des Ortsteils Radisleben gleichzeitig die Grenze des Naturparks darstellt. Naturparke sind eine Schutzkategorie des BNatSchG (§ 27). Sie sollen großräumig Schutz und Nutzung von Natur- und Landschaft verträglich miteinander verbinden, wobei die Erholungsnutzung, umweltgerechte Land-, Forst- und Wasserwirtschaft und eine einheitliche und nachhaltige Regionalentwicklung im Vordergrund stehen. Es bestehen hier jedoch keine direkten Ge- oder Verbote.

Die Festsetzung des Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“ dient u. a. dem Zweck:

- der Erhaltung und Wiederherstellung der für den Naturraum typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften und Lebensräume im Unterharz und im östlichen Harzvorland als Grundlage für die Erholung des Menschen und damit der Sicherung und Verbesserung der ökologischen und wirtschaftlichen Lebensgrundlage der Bevölkerung,
- der Entwicklung des Gebietes zu einem Naturpark, in dessen Naturraum mit seinem komplexen Lebensraumgefügen
 - a) die nachhaltige, standortgerechte Nutzung der Naturressourcen, die entwicklungsbezogene Landschaftspflege und natürliche Entwicklung von Ökosystemen beispielhaft gewährleistet sind,
 - b) die Schaffung und Verbesserung der Grundlagen für eine nachhaltige und ressourcenschonende Regionalentwicklung beispielhaft gewährleistet sind,
 - c) ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird.

Im Naturpark im Sinne einer naturraumbezogenen, einheitlichen und großräumigen Entwicklung

1. sind neben der Eigenart und Schönheit des Unterharzes und seines Vorlandes und dessen natürlicher Mannigfaltigkeit auch die kulturhistorischen Werte und Traditionen sowie typische Landnutzungsformen zu bewahren und zu fördern, um der Naturparkregion zu einer besonderen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, Bildung und Tourismus zu verhelfen,
2. sind Bereiche für naturverträgliche Erholung und Fremdenverkehr schutzzonenspezifisch umweltverträglich und wirtschaftlich tragfähig zu erschließen,
3. ist die nachhaltige Bewirtschaftung in Land- und Forstwirtschaft sowie der Gewässer entsprechend den Schutzziele der Zonen zu fördern,
4. ist die gebietstypische Siedlungsstruktur mit ihren historisch gewachsenen Ortsbildern in traditioneller Bauweise mit Fachwerk und Freiflächen zu erhalten und zu entwickeln,
5. ist ein Netz von abgestimmten Wegen zur Besucherlenkung und damit zum Schutz von Natur und Landschaft auszuweisen und zu entwickeln,
6. sind Verständnis für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für Natur schonendes Verhalten und nachhaltiges Wirtschaften zu vermitteln und
7. ist die Biodiversitätsstrategie des Landes Sachsen-Anhalt Grundlage und Verpflichtung bei der Entwicklung des Naturparks.

Die in den vorliegenden Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Plangebiete befinden sich im Einklang mit dem Zweck und Entwicklungszielen des Naturparks Harz/Sachsen-Anhalt. Sie dienen in erster Linie dem eigenen Bedarf, sind geringen Ausmaßes, sind teilweise bereits bebaut und passen sich den Vorgaben der übergeordneten Planung an. Die historisch gewachsenen Ortsbilder werden nicht berührt. Die Biodiversität des Landes Sachsen-Anhalt wird nicht beeinträchtigt.



8.15.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Flächen darzustellen:

- die nach Nutzungsrecht ausgewiesenen und noch auszuweisenden Schutzgebiete,
- die für den weiteren Biotopverbund wichtigen Flächen, insbesondere Puffer- und Vernetzungsflächen für die vorhandenen und auszuweisenden Schutzgebiete und Schutzobjekte,
- die Flächen für sonstige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, in denen auch Kompensationsmaßnahmen ausgeführt werden können,
- die für das Landschaftsbild besonders bedeutsamen Bereiche, geowissenschaftlich schutzwürdige Bereiche.

Die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im vorliegenden Flächennutzungsplan mit entsprechender Planzeichnung dargestellt.

8.15.9 Flächen zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe (§ 5 Abs. 2a BauGB)

Ausgleichflächen im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in erster Linie den Flächen zuzuordnen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies würde im Wesentlichen bei der Bebauung der ausgewiesenen geplanten Bauflächen der Fall sein. Bei eventuellem Fehlbedarf oder bei der Bebauung der Flächen innerhalb der bebauten Ortslage, ausgenommen die Bauleitplanungen gemäß § 13a BauGB, notwendig gewordenen Ausgleichmaßnahmen sollen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere Maßnahmen wie Entsiegelungsmaßnahmen, innerörtliche Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen einschließlich Fassadenbegrünungen, Erhöhung der ökologischen Durchgängigkeit bei Gewässern und Pflege der vorhandenen Streuobstwiesen herangezogen werden. Hierzu zählt auch eine alleinartige Bepflanzung entlang der Feldwege und Straßen, die einerseits die weitläufige monotone Ackerwirtschaft strukturiert und andererseits Lebensräume für die sonst schwindende einheimische Flora und Fauna schafft. Bei dieser Bepflanzung sollen einheimische standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Bei der Durchführung der Schutzbepflanzungen entlang der Straßen und Feldwege ist darauf zu achten, dass die Flächen für landwirtschaftliche Großtechnik erreichbar bleiben. Ebenso ist die Freihaltung der Übergangsbereiche der Ernteprodukte zu gewährleisten. Vor dem Pflanzen von Feldgehölzen an örtlich vorhandenen Wegen bzw. Gräben ist zu prüfen, ob die vorgesehenen Pflanzbereiche drainiert sind. Das Bepflanzen von drainierten Flächen ist grundsätzlich zu unterlassen, da durch hineinwachsende Wurzeln die Drainageleitungen zerstört werden können. Die Reaktivierung von Fließgewässern kann ebenfalls im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.



8.16 Umweltschutz

(Stellungnahme: Landesverwaltungsamt v. 17.05. und 18.08.2016)

Im Baugesetzbuch sind im §1 Abs. 5 die Zielsetzungen der Bauleitpläne vorgegeben. Aufgrund dessen hat auch die Flächennutzungsplanung auf Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen hinzuwirken. §1 Abs. 6 Ziff. 7 (Buchstabe a bis i) legt fest, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen. Boden, Wasser und Klima/Luft sind wertvolle Güter, die durch die wachsende Inanspruchnahme und durch Menschen verursachte Belastungen besonders gefährdet sind. Ein umfangreiches Gesetzwerk auf der Bundes- und Landesebene legt die Art und Weise des Umganges mit diesen Grundelementen fest. Bereits in der Phase der Bauleitpläne soll der Grundstein für einen schonenden und sparsamen Umgang mit diesen Existenz sichernden Grundelementen gelegt werden.

Besonders zu beachten sind in diesem Zusammenhang das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht insbesondere der § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie die Paragraphen 44 und 45 BNatSchG.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird auf folgende Faktoren hingewiesen.

8.16.1 Bauleitplanung

Im Baugesetzbuch (BauGB) und durch die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Nutzungsarten werden die Aspekte des Umweltschutzes berücksichtigt.

- Die Vorschriften über die Nutzungsart, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche sind einzuhalten.
- Bei der Erstellung der Bebauungspläne auf der Grundlage des Flächennutzungsplans ist der Abstandserlass für das Land Sachsen-Anhalt, veröffentlicht im Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 25.08.2015 – 33.2/4410, zu beachten.
- Die Versiegelung und Überbauung des Bodens ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, wobei auch der Zusammenhang hinsichtlich der Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts zu sehen ist.
- Abhängig von den Baugrundverhältnissen sollte das Niederschlagswasser vor Ort durch Verdunstung und Versickerung abgeführt werden. Dies muss durch die jeweilige Art der Bodennutzung gewährleistet werden. Alle Maßnahmen zur Verringerung des oberflächigen Abflusses tragen auch wesentlich zur Vermeidung der Hochwassergefährdung bei.
- Den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung, der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

8.16.2 Bodenschutz

(Stellungnahmen: Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016)

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann auf allgemeine Belange des Bodenschutzes hingewiesen werden. Eine tiefergehende Darstellung der Bodenfunktionen, -



eigenschaften, -bewertungen und bodenfunktionsbezogener Maßnahmen sprengt den Rahmen einer vorbereitenden Bauleitplanung und sind daher der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Boden ist ein Schutzgut. Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502) in der derzeit geltenden Fassung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden.

Gemäß §1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes Bodenschutzgesetz [Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA] vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bei Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden infolge Versiegelung sind geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Versiegelung, Verlust oder anderweitige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nur durch Maßnahmen auszugleichen, die eine Sicherung oder Verbesserung der Funktionen des Bodens gemäß §2 BBodSchG darstellen. Solche Maßnahmen könnten beispielsweise darin bestehen, vorhandene inner- oder außerhalb des Plangebietes liegende versiegelte Flächen zu entsiegeln, oder in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibende Bodenflächen in ihrer Funktionserfüllung zu sichern durch Anlage von Baumreihen zur Verminderung der Winderosion. Linienförmige Anpflanzungen, vor allem, wenn sie quer zur Hauptwindrichtung angelegt werden, sind wichtige Bestandteile des strukturierten Winderosionsschutzes. Auf diese Weise lässt sich die Bodenfunktionsbeeinträchtigung auf den zu bebauenden Flächen ausgleichen durch Bodenfunktionsicherung auf den in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Flächen infolge stärkeren Erosionsschutzes; diese Maßnahme ist außerdem geeignet zur Strukturierung der Landschaft.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die Böden der Gemarkung *Radisleben* weisen ein sehr hohes, kleinflächig hohes Konfliktpotenzial auf, beruhend auf ihrer sehr hohen bzw. hohen potenziellen Ertragsfähigkeit. Das Wasserhaushaltspotenzial erhält eine mittlere und die Naturnähe eine sehr geringe Bewertung. Nördlich der B 185 in der Gemarkung *Radisleben* liegt ein Musterstück der Reichsbodenschätzung, das die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte in besonderem Maße erfüllt.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bergbaugesetzes unterliegen, werden nach dem vorliegenden Kenntnisstand, in den Flächennutzungsplänen dargestellt.

Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht bekannt.



Grundwasserstände sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für konkrete Baumaßnahmen zu erkunden.

8.16.3 Gewässerschutz

(Stellungnahme: Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016, Mitteilung: Unterhaltungsverband Selke/Obere Bode v. 11.03. und 19.07.2016)

Gemäß § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für das Land Sachsen-Anhalt ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können (auch Grundwasser), die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Im Süden der Gemarkung Ballenstedt befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Selke, welches vorläufig nach § 76 Abs. 3 WHG gesichert ist. Für das Überschwemmungsgebiet wird zurzeit ein Planfeststellungsverfahren vom Landesverwaltungsamt durchgeführt. Der Feststellungsbescheid wird voraussichtlich noch in diesem Jahr veröffentlicht und wirksam.

In der Ortslage Ballenstedt wurden bzw. werden Projekte im Rahmen der Verbesserung der Vernässungssituation der Stadt realisiert. Es handelt sich um Lösungen zur Retentionsgewinnung z. B. durch Grabenöffnungen im eng bebauten Stadtgebiet (tiefe Gräben und Becken). Es betrifft folgende Gewässer:

- Hirschteichgraben – Grabenöffnungsabschnitte in der „Schillerstraße“ und Straße „Anger“.
- Riederscher Graben – Öffnungen in der „Quedlinburger Straße“ und der „Marienstraße“.

Im Plangebiet befinden sich folgende Gewässer 2. Ordnung:

- In der Gemarkung *Ballenstedt*:
 1. Getel - entspringt unterhalb des Zehlings und mündet bei Hoym in die Selke,
 2. Riederscher Bach – Auslauf Schlossteich und mündet in der Hoymer Straße in die Getel,
 3. Hirschteichgraben – Auslauf Hirschteich und mündet am Breitscheidplatz unterirdisch in den Riederschen Graben,
 4. Sauerbach – Auslauf Kunstteich und mündet in der Gemarkung Meisdorf in die Selke,
 5. Triftgraben – aus der Trift und mündet in Opperode Bleichplatz in den Sauerbach
- In der Gemarkung *Badeborn*:
 1. Tränkegraben – Quelle hinter dem Teich und mündet bei Quedlinburg in die Bode,
 2. Binnengräben – Straßenauslauf K 2362 - münden in den Tränkegraben,
- In der Gemarkung *Radisleben*:
 1. Wasserflut – Auslauf Alte Straße - mündet in die Getel,



- In der Gemarkung *Rieder*:
 1. Bicklingsbach – Zusammenfluss Siebersteinsbach und Eulenbach – mündet bei Quedlinburg in die Bode.

Zum Schutz und zur Pflege der Gewässer sowie von Natur und Landschaft und zur Wirksamkeit eines Biotopverbundes ist der Gewässerrandstreifen zu sichern und in seiner Funktion zu erhalten.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser. Er ist im planungsrechtlich bestimmten Außenbereich für die Gewässer 2. Ordnung 5 m breit (beidseitig an den Gewässern). Auch die Wasserteiche sind Gewässer 2. Ordnung.

8.17 Immissionsschutz

(Stellungnahmen: Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat den Zweck, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§1 BImSchG). Dieses Anliegen findet seinen Niederschlag im §1 Abs. 5 Ziffer 7 Buchstabe a bis i des Baugesetzbuches (BauGB). Gemäß §50 BImSchG sind die Flächennutzungen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Güter soweit wie möglich vermieden werden. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen wurde so vorgenommen, dass keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung vorkommen.

In der Phase der konkreten Bauleitplanungen sollen grüne Pufferzonen in den Übergangszonen zwischen den gewerblichen Bauflächen und den schutzbedürftigen Nutzungen festgesetzt werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird Folgendes empfohlen:

- Bei der Betreuung von Heizanlagen ist auf umweltfreundliche Energieträger umzustellen, um die Belastung der Luft mit schädlichen Emissionen zu verringern.
- Zur Vermeidung von Verkehrslärm sind geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen einzuhalten. Für sämtliche vorgesehenen baulichen Veränderungen bzw. Neubauten von Verkehrswegen (Straßen) sind Forderungen der 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 zu berücksichtigen.
- Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen an viel befahrene Straßen sind in der verbindlichen Bauleitplanung, je nach Straßenbelegung, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Werte der 16. BImSchV gelten nur für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, für die Planung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau heranzuziehen.
- Vor der Genehmigung der gewerblichen Nutzung von Flächen ist zu prüfen, ob die anzusiedelnden Anlagen nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind



oder die zuständige Behörde die immissionsrechtlichen Bedingungen und Forderungen in die Baugenehmigung aufzunehmen hat.

Hinsichtlich der Nutzung oder des Anlegens von Sport- und Freizeitanlagen sind die Bestimmungen der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 zu beachten. Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zu Sportanlagen folgende Schutzabstände in der verbindlichen Planung zu beachten:

Sportanlage	Abstand zu WR	Abstand zu WA	Abstand zu MI/MD
Tennisplätze (8 Plätze)	95 m	50 m	25 m
Tennisplätze (4 Plätze)	75 m	45 m	25 m
1 Fußballfeld	110 m	60 m	35 m
Bolzplatz (40m x 20m)	60 m	40 m	25 m
Freibad	200 m	120 m	65 m

Tabelle 27

Diese Abstände sind auch bei der Neuplanung und Erweiterung von Wohngebieten zu beachten.

Für die Ermittlung, welches Maß an Beeinträchtigung im Einzelfall zulässig ist, werden unterschiedliche Grundlagen herangezogen. Für die Luftreinhaltung ist dies in erster Linie die Technische Anleitung TA-Luft, die Grenzwerte für Anlagen enthält, die nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtig sind. Für Lärmeinwirkungen gilt TA-Lärm; sie gilt auch für die nicht nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtigen Vorhaben.

Daneben werden in der Praxis herangezogen VDI-Richtlinien und vor allem die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die DIN 18005 enthält in einem Beiblatt folgende „schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, deren Einhaltung/Unterschreitung sie als wünschenswert bezeichnet:

Lfd. Nr.	Gebiet	Tag	Nacht
1.	WR-Gebiete	50 dB	40 dB bzw. 35 dB
2.	WA-Gebiete	55 dB	45 dB bzw. 40 dB
3.	MD-, MI-Gebiete	60 dB	50 dB bzw. 45 dB
4.	GE-Gebiete	65 dB	55 dB bzw. 50dB

Tabelle 28 (Quelle: DIN 18005)

Die Ausweisung der Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen ist so erfolgt, dass diese Werte eingehalten werden können. Beim Ausbau der B 185 und L 75 ist darauf zu achten, dass diese Werte nicht überschritten werden.

Folgende gesetzliche Bestimmungen und Regeln gelten für eine kurzfristige Sanierung von Asbestzementstoffen, die generell für großflächige Dachdeckung der Landwirtschafts- aber auch Privatbauten verwendet wurden:

- AO über gefährliche Stoffe (Gefahrstoffverordnung vom 25. September 1991)
- Technische Regeln für Gefahrstoffe Nr. 519
- Richtwerte für Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden in der Fassung vom Mai 1989.



8.18 Brand- und Katastrophenschutz

(Stellungnahmen: Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016)

Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Für die Bereitstellung vom Löschwasser, für Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Industriegebiete, ist nach dem Brandschutzgesetz (BrSchG) § 2 die Gemeinde zuständig. Das DVGW – Merkblatt W 405 „Bereitstellung vom Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ regelt den Löschwasserbedarf nach der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Für Löschwasserversorgung sind normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h über 2 Std. (entspricht 800 ltr./min über 2 Std.) erforderlich, bei einer überwiegenden Bauart mit mittlerer Brandausbreitung.

Für die Entnahme von Löschwasser aus der zentralen Wasserversorgungsanlage werden in bestimmten Abständen Unter- und Überflurhydranten eingebaut. Bei Entnahme aus offenen Gewässern sind Wasserentnahmestellen herzurichten. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von maximal 300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die An-, Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind entsprechend § 5 der BauO LSA i. V. m. der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken zu sichern.

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

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

In einigen Ortsteilen der Stadt Ballenstedt sind Verdachtsflächen (Bombenabwurfgebiete) und ehemals militärisch genutzte Flächen definiert. Vor Baubeginn ist deshalb eine Kampfmittelfreigabebescheinigung beizubringen.

Die einzelnen Verdachtsflächen liegen:

- in Badeborn innerhalb der Ortsbebauung und nördlich der Ortsbebauung,
- in Ballenstedt innerhalb der Ortsbebauung und südlich der Ortsbebauung sowie im Bereich Asmusstedt,
- in Radisleben südlich der Ortsbebauung,
- in Rieder innerhalb der Ortsbebauung sowie östlich und nördlich der Ortsbebauung.

Die Gemarkungen des Ortsteils Opperde weisen keine Verdachtsflächen auf. Dort ist eine Kampfmittelfreigabebescheinigung nicht erforderlich.

Zuständig für die Aufgaben nach Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA S. 167)



sind gemäß § 8 Nr. 1 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Fund von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Sollten deshalb bei Erschließungsarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.



8.19 Denkmalschutz

(Stellungnahmen: Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie v. 02.05. und 05.08.2016)

Bei den in Mehrzahl gegenwärtig bekannten dargestellten archäologischen Kulturdenkmalen handelt es sich überwiegend um ur- und frühgeschichtliche, aber auch mittelalterliche Siedlungsareale und Gräberfelder, aber auch um Einzelfundstellen, deren genauer Charakter nicht bekannt ist. Bei kaum einem Fundplatz ist die tatsächliche Ausdehnung im Gelände genau abzugrenzen. Daher sind die Markierungen nur als grobe Anhaltspunkte anzusehen. Die flächigen Ausdehnungen einzelner archäologischer Kulturdenkmale können deutlich über punktförmige Darstellung im Beiblatt hinausreichen.

Die tatsächlich vorhandene Anzahl archäologischer Kulturdenkmale ist mit Sicherheit deutlich höher. Es ist stets mit der Entdeckung bislang unbekannter archäologischer Kulturdenkmale zu rechnen.

Die meisten archäologischen Kulturdenkmale sind – bis auf wenige Ausnahmen – oberflächlich nicht sichtbar. Im Gelände gut erkennbar sind z.B. in der Gemarkung Ballenstedt die Gipfelburg „Großer Gegenstein“ und in der Gemeinde Rieder die Gipfelburg „Alte Burg“ und die Spornburg „Roseburg“.

Die historischen Ortskerne von Ballenstedt, Badeborn, Radisleben und Rieder sind archäologische Flächendenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2). In diesen Arealen befinden sich Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale von der Urgeschichte (meist bereits dem Neolithikum) bis zur Neuzeit.

Es wird darauf verwiesen, dass außer den in der Karte gekennzeichneten archäologischen Kulturdenkmalen weitere Objekte unabhängig von ihrem Alter, wie Hohlwege, Flurformen, Ackerterrassen, Steinbrüche, Halden, Pinggen, Produktionsstätten, Be- und Entwässerungsanlagen, Steinkreuze, Grenz-, Wegweiser- und Meilensteine u. a., dem gesetzlichen Schutz unterliegen (DenkmSchG LSA § 2,2).

Grundsätzlich besteht für alle Kulturdenkmale Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9). Für Veränderungen insbesondere Erdarbeiten ist die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Eine gegebene land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt im bisherigen Umfang ohne weitere Genehmigung zulässig, sofern sie nicht zur Gefährdung der Denkmalsubstanz beiträgt (DenkmSchG LSA § 14,2).

8.19.1 Kernstadt Ballenstedt

Archäologische Kulturdenkmale (siehe Beiblatt Nr. 1)

Die Stellungnahmen des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt von 16.06.1992, 29.07.1994, und vom 09.02.2006 enthielten Listen der archäologischen Kulturdenkmale. Im Bereich der Kernstadt *Ballenstedt* wurden ca. 44 Fundstellen und im Bereich des Ortsteils *Opperade* ca. 6 Fundstellen mit Zahlen ohne nähere Erläuterungen angegeben und in einem Plan eingetragen.

Der historische Ortskern der Kernstadt *Ballenstedt* ist ein archäologisches Flächendenkmal (gem. DenkmSchG LSA § 2,2). In diesem Areal befinden sich



Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale von Neolithikum bis zur Neuzeit. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist auf seine Kennzeichnung im Plan verzichtet.

Denkmalbereiche

Bezeichnung	Beschreibung
Stadterweiterung	Alle 1-77, Anhaltiner Platz 1-5,11-15, Barduastraße 1-11, Bebelstraße 1-32, Breitscheidplatz 14-18, Brinkmeierstraße 1-5, 11-16, Grüne Straße 1-29, 56-80, Kugelgenstraße 1-60, Kurze Straße 4, Lindenallee 1-46, Otto-Kiep-Straße 1, 2, 2a, 3-15, 17-32, Poststraße 10,34, Rathenastraße 1-30, Schloßstraße 1-20, Sieskindstraße 2-11, 18-20, Steinbergstraße 1-25, Stieg 1-5, 27, 29, Töpferstraße 1-33 und Wolterstorffstraße 1-20
Altstadt	Alte Marktstraße 1-7, Alter Markt 1-8, Badstuben 1-10, Breite Straße 1-3, 5, 9-18, Burgstraße (1) 2-18, Kirchhofplatz, Pfortenstraße 1-8, Rathausplatz 1-4, 11, 12, Sackstraße 1-30 und Tempelstraße 1-9

Tabelle 29 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle)

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben

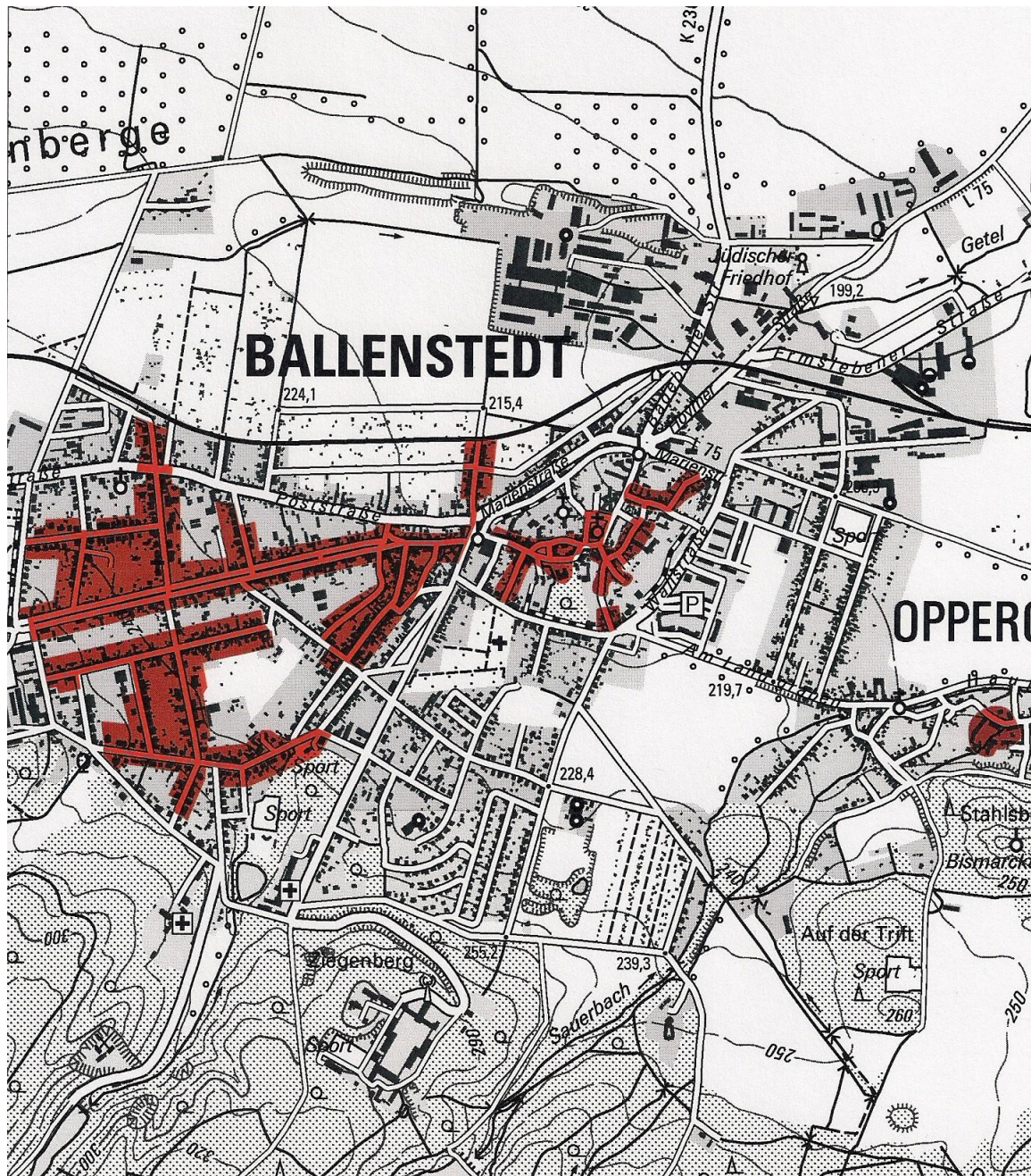


Abbildung 4 Denkmalbereich Kernstadt Ballenstedt



Einzelbaudenkmale

Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
	Völkerschlacht	Bebelstr. 19	Bahnhof	Mühlenstr. 14	Pfarrhaus
	Eisensteingrube Schwarzer Stamm	Bebelstraße 5,13,20,30	Baudenkmale	Otto-Kiep-Str. 3, 6, 11, 12, 14/15, 22, 24, 25, 31, 32	Baudenkmale
	Flugplatzhotel	Bebelstraße 26/27	Verwaltungsgebäude	Poststraße 10	Tagelöhnerhaus
Meisberg	Jagdhaus	Bebelstraße 28/29	Wolterstorff Gymnasium	Quedlinburger Straße 7	Baudenkmal
Röhrkopf 1	Jagdschloss	Breite Straße 9	Obertorturm	Quedlinburger Straße 11b	Zollhaus, Gelbes Haus
Hirschteich	Kunstteich	Breite Straße 10, 11, 16	Baudenkmale	Quedlinburger Straße 5/6	St. Elisabeth Kirche
Kohlenschacht	Revierförsterei	Breite Straße 12/13	Amtsgericht	Quedlinburger Straße	Kleindenkmal
Wolfwarte	Warte	Brinckmeyer-Straße 14/15	Baudenkmal	Quedlinburger Straße	Kleindenkmal
An der Getel 1	Getelmühle	Burgstraße 5, 17, 18	Baudenkmale	Schwarzer Weg 1	Lokschuppen Bahnhof Ost
Allee:3-6, 13, 16,17,19,27, 28,30,31,34, 36,37,39-42a, 47,48,50,53-59, 66, 67, 72	Baudenkmale	Breitscheidplatz 2, 3, 6, 7, 11, 13, 15, 16/17, 18	Baudenkmale	Kügelgenstraße 7, 20, 23a, 24, 26, 33, 34, 35, 35a	Baudenkmale 35a Kügelgenhaus
Allee 32	Alleeschule	Burgstraße 15	Alte Burg	Rathauspl. 1	Gutshof
Allee 38	Palais-Bardua-Haus	Felsenkellerweg 8	Arbeiterhaus	Rathausplatz 11	Pfarrhaus
Alte Kreipe 2	Altersheim	Goethestr. 1,5	Baudenkmale	Rathauspl. 12	Rathaus
Alte Marktstraße 2,4	Baudenkmale	Grabenstraße/Wallstraße	Stadtbefestigung	Rathenastr. 29	Kindergarten
Alter Markt	Marktturm	Großer Ziegenberg 1	Baudenkmal	Reichestraße 25	Bauernhof
Alter Markt 1	Rathaus	Grüne Straße 12	Handwerkshof	Robert-Koch-Straße 5/6, 19	Baudenkmale
Alter Markt 4	Wirtschaftsgebäude	Grüne Straße 38,46,50,51, 79	Baudenkmale	Robert-Koch-Straße 25/26	Krankenhaus
Alter Markt 8	Ackerbürgerhaus	Hauptstraße 72, 122	Taubenturm	R.-Virchow-Straße 1, 2	Baudenkmale
Am Brauberg	Brauerei, Kriegerdenkmal	Hauptstraße 85	Bauernhof	Sackstraße 2, 4, 7, 30	Baudenkmale
Am Brauberg 1	Schlossschmiede	Hauptstr. 97	Gasthof	Schillerstr. 13	Baudenkmal
Am Kaufberg	Kunstteich	Heinestraße 2-4, 10, 12a	Baudenkmale	Schlossplatz 2, 3, 5, 5a	Residenzschloss
Am Kaufberg	Transformatorhaus	Herwegstraße 5	Elektrizitätswerk	Schlossstraße 9, 10, 17	Baudenkmale
An den Lohden 2, 3	Baudenkmale	Holsteinstraße 4	Zahlmeisterhaus	Sieskindstraße 19	Baudenkmal
Anger/Wallstr.	Friedhof	Hoymer Straße	Jüdischer Friedhof	Steinbergstr. 1	Volksschule
Anger	Turnhalle	Kirchhofplatz	St. Nikolai	Stieg 19	Baudenkmal
Anger 10	Tagelöhnerhaus	Kirchhofpl.2	Baudenkmal	Wallstraße 9, 14, 27, 33	Baudenkmale



Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
Badebornerstr.	Tankstelle	Kügelgenstr. 27	Haus Hollstein	Wallstraße 20	Ackerbürgerhof
Badstuben 1, 2, 5	Baudenkmale	Lange Straße 7	Ackerbürgerhof	Wallstraße 34	Bürgerhof
Badstuben 4	Baudenkmal	Lange Straße 10	Untertorturm	Wasserstraße 2	Baudenkmal
Badstuben 6	Wirtschaftshaus	Lange Straße 13	Baudenkmal	Wolterstorffstraße 19/19a	Wolterstorff-Gymnasium
Bahnhofstr. 17	Bahnhof(Ost)	Lindenallee 1a	Badehaus	Ziegeleiweg	Ziegelei
Barduastraße 1, 7, 9	Baudenkmale	Mareinstraße 6, 7	Baudenkmale	Vorwerk	Asmusstedt
Bebelstr. 1, 2	Pfarrhaus, Kapelle	Lindenallee 1, 12, 15, 21, 22/23, 24, 25, 33, 38, 39	Baudenkmale	Rathenastr. 1, 3, 5, 9, 23, 25, 26, 26a, 27, 28, 17-19	Baudenkmale
	Kleiner u. Großer Siebersteinteich	Im Schlosspark	Schlossteich	Im Schlosspark	Großer Dachsteich
Am Kaufberg R.-Virchow Str	Neuer Teich, Oberteich	Im Schlosspark	Glockenteich	Im Schlosspark	Schlossmühle
Ortsteil Opperode					
Bergbauteich	Opperöder Kunstteich	Hauptstraße	St. Petri Kirche	Am Stahlsberg	Bismarck Turm
Hauptstraße 113	Bauernhaus und Wirtschaftsgebäude	Schimmelgasse	Tagelöhnerhaus	Teichstraße 53 a-c	Domäne
Grenzstein, Steinkreuz, Wegweiser, Distanzsteine, Kleindenkmale					

Tabelle 30 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle)

8.19.2 Ortsteil Badeborn

Archäologische Kulturdenkmale

Lfd. Nr.	Beschreibung
1.	Körpergräberfeld – Jungsteinzeit, Körpergräberfeld - Kaiserzeit/VWZ, Körpergräberfeld- undatiert, Siedlung – Jungsteinzeit, Siedlung - Bronzezeit, Siedlung - Eisenzeit, Siedlung - Mittelalter
2.	Einzelfund Bronzezeit, Siedlung - undatiert
3.	Brandgräberfeld – Bronzezeit, Siedlung - undatiert
4.	Einzelfund – Mittelalter und Einzelfund - undatiert
5.	Körpergräberfeld – Bronzezeit und Kaiserzeit/VWZ
6.	Einzelfund – Jungsteinzeit, Einzelfund – Bronzezeit, Einzelfund – Eisenzeit, Einzelfund – Mittelalter, Körpergräberfeld – Bronzezeit, Brandgräberfeld – Kaiserzeit/VWZ
7.	Einzelfund - Jungsteinzeit
8.	Siedlung – Bronzezeit, Siedlung – Eisenzeit, Brandgräberfeld – Kaiserzeit/VWZ
9.	Körpergräberfeld – Kaiserzeit/VWZ
10.	Einzelfund – Eisenzeit, Einzelfund - Mittelalter
11.	Siedlung – Bronzezeit, Körpergräberfeld – Kaiserzeit/VWZ
12.	Einzelfunde - Jungsteinzeit
13.	Einzelfund – Jungsteinzeit, Körpergräberfeld - Jungsteinzeit
14.	Siedlung - Mittelalter
15.	Siedlung - Mittelalter
16.	Siedlungsspuren- unbestimmt (Luftbild)

Tabelle 31 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

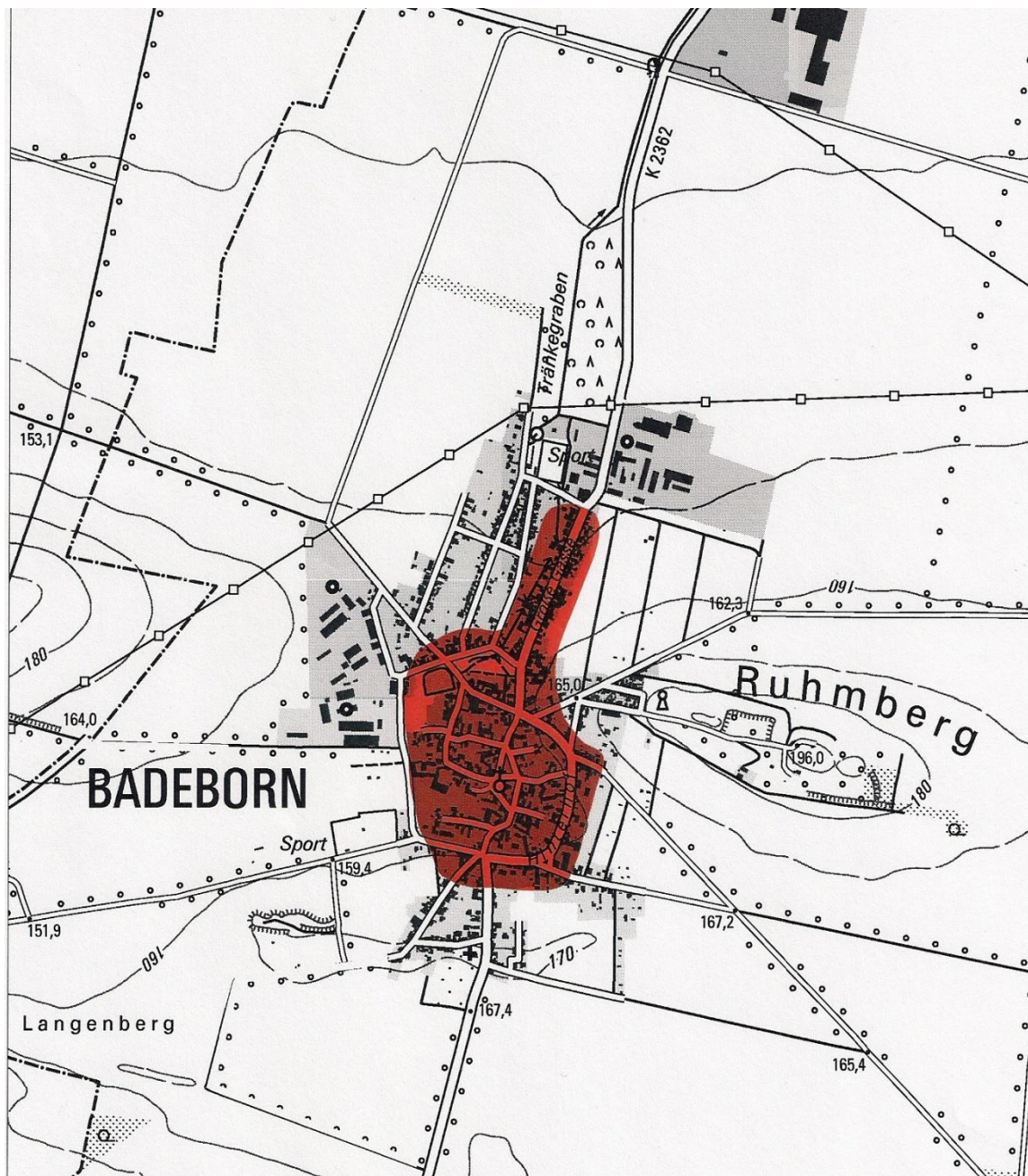


Abbildung 5 Denkmalbereich Ortsteil Badeborn

Denkmalbereiche

Bezeichnung	Beschreibung
Ortskern	Alte Hauptstraße, Am Bach, Am Teich, Amtsgasse, Bauerngasse, Große Gasse, Grüne Straße, Grüner Winkel, Hinterhof, Kalte Birke, Kirchplatz, Plan, Quedlinburger Straße, Radislebener Weg, Riederscher Weg

Tabelle 32 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle)



Einzeldenkmale

Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
Allee	Denkmal der Opfer des Faschismus	Grüne Straße 7	Wirtschaftsgebäude	Hauptstraße 72	Baudenkmal
Am Bach, Hinterhof, Riederscher Weg	Ortsbefestigung	Grüner Winkel 126	Bauernhof	Kirchplatz	St. Vitus Kirche
Amtsgasse 11	Alte Schule	Alte Hauptstraße 17	Bauernhof	Kirchplatz 110	Baudenkmal
Amtsgasse 22	Amtshaus	Alte Hauptstraße 85	Bauernhof	Plan 119	Wohnhaus
Ballenstedter Straße	Friedhof	Alte Hauptstraße 97	Gasthof „Zum Goldenen Hufe“	Quedlinburger Straße 89	Bauernhof/ Wohnhaus
Große Gasse 217	Bauernhof	Alte Hauptstraße 132	Bauernhof	Reiche Straße 25, 30	Baudenkmale
Grüne Straße 5	Bauernhof	Alte Hauptstraße 134	Pfarrhaus	Ruhmberg	Kriegerdenkmal
Grüne Straße 6	Scheune	Alte Hauptstraße 135	Bauernhof	Sperlingsberg 99	Bauernhof
Badeborner Allee	Denkmal d. Opfer des Faschismus	Alte Hauptstraße 136	Bauernhof		

Tabelle 33 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle)

8.19.3 Ortsteil Radisleben

Archäologische Kulturdenkmale

In der Gemarkung *Radisleben* befindet sich eine Vielzahl archäologischer Kulturdenkmale. Es handelt sich hierbei um ur- und frühgeschichtliche Siedlungsareale und Gräberfelder, aber auch um Einzelfundstellen, deren genauer Charakter nicht bekannt ist. Bei keinem der Fundplätze ist die tatsächliche Ausdehnung im Gelände genau abzugrenzen. Die Fundplätze sind im Plan gekennzeichnet.

Der historische Ortskern von *Radisleben* ist ein archäologisches Flächendenkmal (gem. DenkmSchG LSA § 2,2). In diesem Areal befinden sich Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale von Neolithikum bis zur Neuzeit. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist auf seine Kennzeichnung im Plan verzichtet.

Die meisten archäologischen Kulturdenkmale sind oberflächlich nicht sichtbar. Es wird darauf verwiesen, dass außer den gekennzeichneten Kulturdenkmälern weitere Objekte unabhängig von ihrem Alter, wie Hohlwege, Flurformen, Ackerterrassen, Steinbrüche, Halden, Pingen, Produktionsstätten, Be- und Entwässerungsanlagen, Grenz-, Wegweiser- und Meilensteine u. a., dem gesetzlichen Schutz unterliegen (DenkmSchG LSA § 2,2).

Am südlichen Rand der Gemarkung *Radisleben* nördlich der Bundesstraße B 185 befinden sich zwei Kleindenkmale. Es handelt sich um einen Grenz- und einen Meilenstein.

Grundsätzlich besteht für alle Kulturdenkmale Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9). Für Veränderungen insbesondere Erdarbeiten ist die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.



Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden. Die ausführenden Betriebe sind 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.

Denkmalbereiche

Hierfür liegen keine Angaben vor.

Einzeldenkmale

Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
Alter Topf 8, 11	Baudenkmale	Lange Straße 86	Baudenkmal	Schulstraße 6, 60	Baudenkmale
Alter Topf 13	Martinshof	Lange Straße	Herzögliche Domäne	Schulstraße	St. Stephan
Alte See	Baudenkmal	Im Winkel 21, 23	Baudenkmale	Schulstraße, Schulplatz	Baudenkmal

Tabelle 34 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle)

8.19.4 Ortsteil Rieder

Archäologische Kulturdenkmale

Denkmalbereiche

Hierfür liegen keine Angaben vor-

Einzeldenkmale

Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
	Gutshof	Kahlenberg 1	Kolonistenhaus	Turmstraße 1	Turmhof, Edelhof
	Kirche	Kornstraße 5	Bauernhaus	Rathausstr. 16	Wohnhaus
Friedhof	Gedenkstätte für KZ-Opfer	Kornstraße 10	Bauernhaus	Quedlinburger Straße 1	Hofgebäude
Am Teich 16	Speiker	Lindenweg 1	Wohnhaus	Schustergasse 1	Bauernhof
Bahnhofstr. 19	Wohnhaus	Rathausstraße 9	Bauernhaus	Am Teich 5	Pfarrhaus
Ballenstedter Straße Auf der Roseburg	Roseburg	Rathausstraße 23	Altes Rathaus	Am Teich 8	Oberhof
Ballenstedter Straße 4	Wohnhaus	Rathausstraße 39	Bauernhaus	Am Pferdteich	St. Maria
Gartenstraße 13	Bahnhof	Sackgasse 9	Speicher		

Tabelle 35 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle)



8.20 Altlasten

(Stellungnahme: Landkreis Harz v. 20.05. und 19.08.2016, Mitteilung Umweltamt Landkreises Harz vom 18.03.2016)

Zu den im Mitteldeutschen Altlastenverdachtsflächeninformationssystem erfassten Altlastverdachtsflächen in den Gemarkungen *Ballenstedt* und *Badeborn* fand am 18.11.2005 eine Abstimmungsberatung in der Abteilung für Naturschutz, Umweltschutz und Wasserwirtschaft des Landkreises Quedlinburg statt. Im Ergebnis wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten relevanten Flächen auf der Vereinbarkeit mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächennutzung überprüft. Das Ergebnis der Abstimmung ist in der Tabelle enthalten. Die Altlastverdachtsflächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend mit dem Planzeichen gekennzeichnet.

8.20.1 Kernstadt Ballenstedt

Lfd. MDALIS-Nr. (Art)	Bezeichnung	Tatsächliche Nutzung	Im FNP dargestellte Nutzung	Vereinbarkeit d. Altlast m. d. im FNP dargestellten Nutzung
23397 (0)	Gärtnerei Schlosspark	Gärtnerei	Gemischte Baufläche	Ja
24005 (0)	Flugplatz	Verkehrs- Landeplatz	Sondergebiet Flugplatz	Ja
23043 (0)	Schlachthof	Leer	Gewerbliche Nutzfläche	Ja
23044 (5)	Baustoff – Bauhof	Baustoff	Gemischte Baufläche	Ja
23045 (0)	Minol Tanklager	Brache	Gemischte Baufläche	Ja
23047 (5)	Bahnhof	---	Leer	Ja
23370 (0)	Schulungs- und Ferienheim Jagdschloss	Forsthaus	Wald	Ja
23398 (0)	Stallanlage	Tierhaltung	SO-Tierhaltung	Ja
23032 (5)	Autolackiererei	Autolackiererei	Gemischte Baufläche	Ja
23034 (5)	Schrottplatz	Schrottplatz	Gewerbliche Baufläche	Ja
23036 (0)	Kfz-Elektro	Kfz-Elektro	Wohnbaufläche	Ja
23037 (5)	Kfz-Werkstatt	Autoreparatur	Gemischte Baufläche	Ja
23038 (0)	Betonwaren	Baustoffhandel	Gewerbliche Baufläche	Ja
23040 (5)	Holzhandel	Holzlager	Gewerbliche Baufläche	Ja
23025 (5)	Baumaschinen	Stahlverarbei- tung	Gewerbliche Baufläche	Ja
23026 (0)	Ehem. Kraftverkehr	Waschanlage Parkfläche	Gemischte Baufläche	Ja
23031 (5)	Kfz-Werkstatt	Kfz-Werkstatt	Gemischte Baufläche Bestandsschutz	Ja
23020 (4)	Deponie	---	Naturschutzgebiet	Ja
23018 (5)	Ostbahnhof Agrochem. Zentrum	Lager	Gemischte Baufläche	Ja

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Lfd. MDALIS-Nr. (Art)	Bezeichnung	Tatsächliche Nutzung	Im FNP dargestellte Nutzung	Vereinbarkeit d. Altlast m. d. im FNP dargestellten Nutzung
23021 (5)	Hydraulik	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche mit Einschränkungen	Ja
23022 (5)	Agrargenossenschaft	Agrargenossenschaft	Gemischte Baufläche	Ja
23013 (7)	Deponie	---	Photovoltaik	Ja
23014 (4)	Deponie Auf den Steinbergen	---	Außenbereich	Ja
23015 (4)	Gummiwerk	---	Gewerbliche Baufläche	Ja
23017 (4)	Deponie Auf der Höhe	---	Außenbereich	Ja
23019 (0)	Deponie – Ziegelei	---	Außenbereich	Ja

Tabelle 36 (Quelle: Umweltamt Landkreis Harz)

8.20.2 Ortsteil Badeborn

Lfd. MDALIS-Nr. (Art)	Bezeichnung	Tatsächliche Nutzung	Im FNP dargestellte Nutzung	Vereinbarkeit d. Altlast m. d. im FNP dargestellten Nutzung
10135 (0)	chem. Kiesgrube	---	Kiesgrube	ja
23008 (0)	Ehemalige Müllhalde Ruhmberg	Grünfläche	Grünfläche	ja
23011 (4)	Müllkippe	Grünfläche	Grünfläche	ja

Tabelle 37 (Quelle: Umweltamt Landkreis Harz)

8.20.3 Ortsteil Radisleben

Lfd. MDALIS-Nr. (Art)	Bezeichnung	Tatsächliche Nutzung	Im FNP dargestellte Nutzung	Vereinbarkeit d. Altlast m. d. im FNP dargestellten Nutzung
23399 (0)	Domäne	Wohnen/Lager	Gemischte Baufläche	ja
20163 (0)	Reparatur Werkstatt	Werkstatt	Gemischte Baufläche	ja

Tabelle 38 (Quelle: Umweltamt Landkreis Harz)

8.20.4 Ortsteil Rieder

Lfd. MDALIS-Nr. (Art)	Bezeichnung	Tatsächliche Nutzung	Im FNP dargestellte Nutzung	Vereinbarkeit d. Altlast m. d. im FNP dargestellten Nutzung
23264 (5)	Bahnhof	Leer	Grünfläche	ja
23268 (5)	Landtechnikreparaturstützpunkt	Reparaturen	Außenbereich	ja
23270 (5)	LPG Pflanzenproduktion	Landwirtschaft	Außenbereich	ja
23384 (5)	Gewerbegebiet Hinter dem Dorfe	Gewerbe	Gewerbegebiet	ja
23426 (5)	LPG Hof	Hof	Gemischte Baufläche	ja
23422 (0)	Deponie	---	Außerhalb der Gemarkung	-
23423 (0)	LPG-Objekt	---	Gemischte Baufläche	ja
23424 (0)	Stallanlage am Teich	---	Gemischte Baufläche	ja

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Lfd. MDALIS-Nr. (Art)	Bezeichnung	Tatsächliche Nutzung	Im FNP dargestellte Nutzung	Vereinbarkeit d. Altlast m. d. im FNP dargestellten Nutzung
23425 (0)	Tankstelle Schäferpl.	---	Gemischte Baufläche	ja
23427 (0)	Stallanlage Nord	---	Außenbereich	ja
23265 (0)	Deponie	---	Grünfläche	ja
23266 (0)	Deponie Schierberg	---	Außenbereich	ja
23267 (0)	PSM-Lager	---	Außenbereich	ja
23269 (0)	Bicklingsbach	---	---	---
23271 (0)	Tankstelle	---	Außenbereich	ja
23287 (0)	Lagerfläche Roseburg	Grünfläche	Grünfläche	ja

Tabelle 39 (Quelle: Umweltamt Landkreis Harz)

Es ist zu empfehlen, auf der Grundlage des Rd.Erl. des MU vom 06.07.1992 das Gefahrenpotenzial der Altlastverdachtsflächen abschätzen zu lassen. Hierzu sollte Kontakt mit dem Umweltamt des Landkreises Harz aufgenommen werden. Gesicherte Deponien sollten nicht überbaut oder aufgeforstet werden.



8.21 Rohstoffgewinnung/Abgrabung

(Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen v. 17.05. und 11.08.2016)

8.21.1 Kernstadt Ballenstedt

In der Stellungnahme des Bergamtes Staßfurt vom 21.01.1998 wird mitgeteilt, dass im Planungsgebiet drei Altbergbauobjekte vorhanden sind. Diese befinden sich außerhalb des Stadtbereiches. Im Bereich der Jungfernköpfe wurde im Mittelalter Erz im Tiefbau gewonnen. Über Tage sind an den mit Planzeichen Bergbau bezeichneten Stellen einige Pingen vorhanden.

Im Asmusstedter Holz ist ein Werksteinabbau (vermutlich Stubensand) im Tiefbau (Teufe bis 15 m) betrieben worden. Angaben zur Verwahrung konnten nicht gemacht werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Tagesoberfläche (Senkungen und Tagesbrüche) können in den bezeichneten Gebieten nicht ausgeschlossen werden.

In der Stellungnahme des Bergamtes Staßfurt vom 21.03.2000 wurde ergänzend hinzugefügt: Südöstlich von Opperode liegt das ehemalige Steinkohletiefbaufeld Meisdorf. Hier fand ab 1573 ca. 250 Jahre mit einigen Unterbrechungen Steinkohleabbau statt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Abbau der Steinkohle inselförmig von den über 30 Schächten ausging. Der tiefste Schacht hatte eine Teufe von ca. 90 m, überwiegend erreichten die Schächte aber nur eine Teufe von ca. 40 m. Über die Art der Verwahrung der Schächte liegen keine Angaben vor. Auswirkungen noch vorhandener bergmännischer Hohlräume anderer Art (Strecken, Abbaue) auf die Tagesoberfläche mit Beeinträchtigungen der öffentlichen Sicherheit sind beim Alter des Bergbaues, deren relativ geringen Abmessungen der Hohlräume und der Struktur des Gebirges nicht zu erwarten.

In der Stellungnahme des Landesamtes Geologie und Bergwesen vom 09.02.2006/17.05.2016 wurde darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Planungsgebietes die Hartsteinlagerstätte „Ballenstedt – Rehköpfe“ befindet. Im REP-Harz ist diese Hartsteinlagerstätte als Vorranggebiet XXIII für Rohstoffgewinnung aufgenommen. Die Lagerstätte soll langfristig die Rohstoffgewinnung am Standort Rieder ersetzen. Im Ergebnis der im Vorfeld durchgeführten Untersuchungen konnte nur am Standort „Ballenstedt-Rehköpfe“ eine zusammenhängende Lagerstätte nachgewiesen werden, die den Anforderungen an den Rohstoff entspricht und auch für eine wirtschaftliche Gewinnbarkeit geeignet ist.

In seiner Stellungnahme vom 29.12.2005 hatte die Stadt Ballenstedt den geplanten Hartsteinabbau Ballenstedt - Rehköpfe abgelehnt. Auch der Stadtrat hatte in der Beratung am 23.02.2006 seine Ablehnung nochmals bekräftigt. Der Stadtrat ist nach wie vor der Überzeugung, dass die geplante Hartsteinlagerstätte (Grauwacke) in Konflikt mit den Zielen der Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung steht. Die Stadt Ballenstedt ist von der Unverträglichkeit beider Zielstellungen überzeugt. Im Verbund mit dem weiteren Unterharz ist das Marketing der Stadt vorrangig auf Tourismus ausgerichtet, die auf eine nachhaltige Entwicklung der Wirtschaft hinzielt und deshalb höherwertig angesiedelt ist. Da durch den Abbau der Grauwacke langfristig ein irreparabler Schaden an Landschaft und Natur in einem dicht bewaldeten Landschaftsschutzgebiet Harz einhergehen wird, ist der Stadtrat entschlossen, diesen Schaden abzuwenden.

Die Darstellung der Hartsteinlagerstätte in den Flächennutzungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt übernommen.



8.21.2 Ortsteil Badeborn

Im REP-Harz ist in der Gemarkung Badeborn die Kiessandlagerstätte XXII festgeschrieben. In der Stellungnahme des Landesamtes Geologie und Bergwesen vom 13.02.2003 wurde mitgeteilt, dass für die Gewinnung von Bodenschätzen die Firma Uwe Engel, Große Gasse 366 in Badeborn die Genehmigung zur Kiessandgewinnung besitzt. Die in der beiliegenden Berechtsamtskarte eingetragenen Grenzen der Bergbauberechtigung sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

8.21.3 Ortsteil Radisleben

In der Gemarkung Radisleben sind keine Bergbauberechtigungen erteilt worden. Baubeschränkungsgebiete nach Bundesbergrecht sind ebenfalls nicht vorhanden.

8.21.4 Ortsteil Rieder

Im Eulenbachtal befindet sich der Tagebau der Mitteldeutschen Baustoffe GmbH Harzer Grauwacke Rieder. Der Steintagebau Rieder erstreckt sich in seiner Ausdehnung auf einer Fläche von etwa 15 ha. Eine Erweiterung des Tagebaus in östlicher und südlicher Richtung war vorgesehen. Als Ersatz für den Tagebau Grauwacke Rieder wurde das Raumordnungsverfahren Steintagebau Harzer Grauwacke Ballenstedt durchgeführt. Der Betrieb ist vom Landschaftsschutzgebiet "Harz und nördliches Harzvorland" umschlossen.

Für die Erweiterung des Grauwackeabbaus liegt ein Rahmenbetriebsplan vor. In einem landschaftspflegerischen Begleitplan werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben. Die als Ersatzmaßnahmen vorgeschlagene Fläche für Aufforstung im Bicklingsbachtal wurde aufgrund der hohen Bonität und der daraus resultierenden landwirtschaftlichen Nutzung seitens der Gemeinde nicht akzeptiert. Geeignete Flächen innerhalb der Gemarkung waren von der Gemeinde festzulegen.

Dabei ist es möglich, die im Plan eingetragenen Feldwegepflanzungen in die Flächen für die Ersatzmaßnahme einzubeziehen.

Im Tagebau selbst sind kurzfristige Maßnahmen zur Sicherung und Renaturierung des Eulenbaches sowie eine langfristige, entsprechend dem Abbaufortschritt fortschreitende Rekultivierung des Abbaubereiches vorgesehen.

Laut Stellungnahme des Bergamtes vom 06.02.1996 wurden im Bereich des Flächennutzungsplanes folgende Bergbauberechtigungen erteilt:

- Erlaubnis I-A-a-211/91 Halberstadt zur Aufsuchung von Erdöl und Erdgas
Rechtsinhaber: Erdöl-Erdgas-Gommern GmbH, *(ist inzwischen abgelaufen)*
- Erlaubnis I-B-e/e-70/93 Harz-Ost zur Aufsuchung von Erzen und Schwerspat
Rechtsinhaber: Comineo Bergbau GmbH, *(ist inzwischen abgelaufen)*
- Bewilligung II-B-g-102/93 Rieder/Eulenbachtal-Ost zur Gewinnung von Schotter und Splitt
Rechtsinhaber: Mitteldeutsche Baustoffe GmbH,
- Bergwerkseigentum 4/90 Rieder/Eulenbachtal zur Gewinnung von Schotter und Splitt
Rechtsinhaber: Mitteldeutsche Baustoffe GmbH (Betrieb läuft).

Diese Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern die in dem § 7 ff BbergG festgeschriebenen Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 GG geschützte Rechtsposition dar.



8.22 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich durch unter- und oberirdische Versorgungsleitungen und Fließgewässer. Es handelt sich hierbei insbesondere um 110-, und 380- KV-Freileitungen, Gashochdruckleitungen und um die Gewässer 2. Ordnung. Hierbei sind die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten. Im Bereich der Richtfunkverbindung und des Verkehrslandeplatz sind ebenfalls höhenbezogene Einschränkungen zu berücksichtigen.

Bei Fließgewässern sind zusätzlich die hochwassergefährdeten und durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsbereiche zu berücksichtigen.

Die Flächen der Altbergbauanlagen, der Rohstoffgewinnung wie auch der Aufschüttungen und Ablagerungen sind für die Bebauung nicht geeignet. Für alle bisher nicht verwahrten Altbergbaugebiete sind Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen so festzulegen, dass jederzeit und ohne Einschränkungen Arbeiten zur Gefahrenabwehr ermöglicht werden.

Nutzungsbeschränkungen gibt es weiterhin für die im Plan mit Symbolen eingetragenen Altlastverdachtsflächen.

Im Planbereich befinden sich Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH – Gebiete, Naturdenkmale und auch intakte natürliche Biotope. Diese müssen erhalten und geschützt werden.



9. UMWELTBERICHT

9.1 Anlass der Umweltprüfung

Nach § 2 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

Die Inhalte des Umweltberichts sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 festgelegt. Der Umweltbericht wird auch in das förmliche Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingebracht.

Alle Zielvorgaben aus Fachplanungen und Gesetzen, die auf die Sicherung oder Verbesserung des Zustandes der Umwelt gerichtet sind und die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sein können, sind zu berücksichtigen. Dazu gehören auch die Zielaussagen der Landschaftsplanung und anderer Umweltfachpläne.

9.2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Das Leitbild der Stadt Ballenstedt und daraus abzuleitenden Entwicklungsziele sind unter Punkt 6.1 wie folgt beschrieben:

Kernstadt Ballenstedt:	Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Tourismus, Sport, Erholung, Kultur, schulische, vorschulische und gesundheitliche Betreuung, Handel und Dienstleistungen, Verwaltungssitz ,
Ortsteil Badeborn	Landwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Sport,
Ortsteil Radisleben	Landwirtschaft, Gewerbe,
Ortsteil Rieder	Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Tourismus, Erholung,
Stadt Ballenstedt	Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Tourismus, Sport, Erholung, Bildung und Kultur, gesundheitliche Betreuung, Handel und Dienstleistungen.

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Eigenbedarf der Stadt Ballenstedt und der Ortsteile unter Berücksichtigung demographischer und wirtschaftlicher Faktoren mit der Zielstellung, ihre Aufgaben, wozu sie als festgeschriebenes Grundzentrum verpflichtet ist, immer besser zu erfüllen. Hinzu kommt, dass die Bevölkerungsentwicklung den im Land und im Kreis herrschenden negativen Trend folgt, auch wenn diese in den einzelnen Ortsteilen, bedingt durch die spezifischen Bedingungen, unterschiedlich ausfällt. Es gilt nach wie vor, diesen negativen Trend aufzuhalten und die Bevölkerungszahl zu stabilisieren.

Daher zielt das Grundkonzept daraufhin ab, die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, gemischter und gewerblicher Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen in der Kernstadt Ballenstedt zu konzentrieren und in den Ortsteilen Badeborn und Rieder neue gewerbliche Bauflächen in Einklang mit den übergeordneten Planungsvorgaben auszuweisen.



In den Flächennutzungsplänen sind folgende neue Bauflächen ausgewiesen worden:
(Hierbei handelt es sich um Flächen deren Nutzungsänderung planungsrechtlich zu sichern ist. Die Flächen wie die Wohnbaufläche „Am Sauerbach“ und am Felsenkellerweg, die als Bestand bestehen und bestanden haben, werden hier nicht weiter aufgeführt)

Stadt/ Ortsteil	Nutzung im rechtswirk- samen Plan	Neue Nutzung Baufläche	Größe ha	Begrenzung
Kernstadt Ballenstedt	Grünfläche	Wohn	1,77	Am Pestalozziring Norden: Wohnbebauung Osten: Wohnungen, Einfamilienhäuser Süden: gepl. Gemeinbedarfsfläche (siehe unten) Westen: Wohnbebauung
	Grünfläche	Wohn	1,54	Südlich Am Landgraben Norden: Straße Am Landgraben Osten: landwirtschaftlich genutzte Fläche Süden: Ziegeleiweg Westen: bestehende Wohnbebauung Apfelallee Nr. 44 - 51
	Gewerbliche	Gemischte	0,67	Südwestlich der Heinestraße Norden: Heinestraße Osten: Waldfläche Süden: Waldfläche Westen: Gewerbliche Baufläche
	Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur	Gemischte	0,59	Östlich des Felsenkellerweges Norden: Landwirtschaftliche Nutzfläche Osten: Landwirtschaftliche Nutzfläche Süden: Dauerkleingärten Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche
	Grünfläche	Gemischte	0,81	Zwischen der Mischbaufläche an der Marien- straße und der ehemaligen Bahntrasse Norden und Osten: Ehemalige Bahntrasse Süden und Westen: Mischbaufläche
	Gemeinbedarfs- fläche	Gemischte	3,22	Ehemalige Kliniken im Süden der bebauten Ortslage Norden und Osten: Straße Süden und Westen: Waldfläche
	Wohnbaufläche	Gemischte	1,04	Fläche südlich der Quedlinburger Straße Norden: Quedlinburger Straße, Osten: Parkanlage, Süden: leer stehende ehemalige Schule Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche
	Bahnanlage	Gewerbliche	6,17	Ehemalige Bahn- und Gleisanlagen Norden: Gewerbegebiet Osten: ehemalige Bahntrasse, Landwirt- schaftliche Nutzfläche Süden: Mischbaufläche Westen: ehemalige Bahntrasse, Landwirt- schaftliche Nutzfläche
	Grünfläche	Gemeinbedarfs	1,59	Am Pestalozziring Norden: geplante Wohnbaufläche Osten: Wohnbebauung, Einfamilienhäuser Süden: die Straße „Am Landgraben“ Westen: Wohnbebauung

Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Dezember 2018

Büro für Architektur, Stadt- und Dorfplanung Dr.-Ing. S. C. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Stadt/ Ortsteil	Nutzung im rechtswirk- samen Plan	Neue Nutzung Baufläche	Größe ha	Begrenzung
	Fläche zum An- pflanzen von Bäumen	Sondergebiet Solarpark	7,49	Deponie, ehemalige Kiesgrube Norden, Osten, Süden und Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche
	Grünfläche	Sondergebiet Gaststätte, Beherbergung	0,44	Selkemühle: Die Fläche außerhalb der festge- setzten Hochwasserschutzgrenze Norden und Osten: Wald Süden: Wald und Wiese weiter südlich Selke Westen: Wald und Wiese
	Wohnfläche, Schule	Sondergebiet Caravan und Campingplatz	1,23	Ehemals Sonderschule, z. Zt dem Verfall überlassen Norden: jetzt Mischbaufläche., Osten: Parkanlage Süden und Westen: Straße „Alte Kreipe“, Landwirtschaftliche Nutzfläche
	Mischbaufläche	Sondergebiet Photovoltaik- anlage „Am Mühlfeld“	1,00	Fläche nördlich Am Mühlfeld im Osten der bebauten Ortslage Norden: Gewerbefläche, Osten: Landwirtschaftliche Nutzfläche, Süden: Straße und Kleingartenanlage, Westen: Gewerbefläche
	Mischbaufläche	Sondergebiet „Netto Markt“	0,40	Östlich der Hoymer Straße Es liegt ein Bebauungsplan vor Norden, Osten und Westen: Mischbaufläche, Westen: Hoymer Straße
	Grünfläche, Geotop 2	Sondergebiet Erholung	1,66	Das Gelände des ehemaligen Steinbruchs als ruderales Fläche, tw. Aufschüttungen, (Geotop 2), allseitig umgeben von Waldfläche
Badeborn	Landwirtschaft- liche Nutzfläche	Gewerbliche	10,00	Gewerbegebiet Badeborn Norden: Landwirtschaftliche Nutzfläche weiter nördlich Berding Betonwerke, Osten: Landwirtschaftliche Nutzfläche Süden: Gewerbegebiet der Fa. Keunecke GmbH Westen: Kreisstraße K 1362 (Zubringer zu A 36)
	Grünfläche	Sondergebiet	2,88	Reit- und Fahrplatz am Riederschen Weg Norden: Gewerbliche Baufläche Osten: der Riedersche Weg Süden: Landwirtschaftliche Nutzfläche Westen: Grünfläche
Radisleben	-	Keine	-	-
Rieder	Landwirtschaft- liche Nutzfläche	Gewerbliche	1,50	„Überm Dorfe“ Norden und Osten: Landwirtschaftliche Nutzfläche Süden: Das vorhandene Gewerbegebiet Westen: Umspannwerk und Gernröder Chaussee
	Landwirtschaft- liche Nutzung	Sondergebiet Solarpark „Am Herzfeld- weg“	0,54	Zurzeit teilweise wildbewachsen und teil- weise landwirtschaftlich nicht genutztes Brachland Norden, Osten und Westen: Landwirt- schaftliche Nutzfläche, Süden: Herzfeldweg, Richtung Ballenstedt

Tabelle 40



9.3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung im Plan

Die Ziele des Umweltschutzes für das gesamte Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes (BauGB § 1; § 1a; BNatSchG §§ 1, 2, 3) und des Landes Sachsen – Anhalt (LNatSchG LSA §§ 1, 2). Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt.

Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die Wasserhaushaltsgesetze (WHG) des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Auf kommunaler Ebene wurden die örtlichen Ziele des Umweltschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes im Landschaftsplan von 1998/1999, in der Kreisbaumschutzverordnung des Landkreises Harz von 2011 und in der Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt von 2004 dargelegt. Die Ziele sind, soweit sie zum derzeitigen Erkenntnisstand noch aktuell sind, in den vorliegenden Umweltbericht eingeflossen.

Von besonderer Bedeutung für den Erhalt und die Weiterentwicklung von Natur und Landschaft sind die durch die zuständige Naturschutzbehörde ausgewiesenen Schutzgebiete. Die schutzwürdigen Teile der Natur und Landschaft sind im Flächennutzungsplan dargestellt und werden in der Begründung ausführlich behandelt.

9.4 Betrachtete Planungsvarianten (Siehe dazu auch der Punkt 6.4)

9.4.1 Kernstadt Ballenstedt

Wohnbauflächen:

Am Pestalozziring,

„Am Pestalozziring“ handelt es sich um eine Fläche, die auf drei Seiten mit Wohnungsbau umschlossen ist und die Fläche für den Ackerbau, nach Aussagen des Bewirtschafters, unwirtschaftlich zu bearbeiten ist. Die Fläche soll gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung bebaut werden.

Südlich „Am Landgraben“

Bei der Fläche südlich „Am Landgraben“ handelt es sich um eine Ortsrandabrundung, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Abweichende Erschließungsmöglichkeiten drängen sich aufgrund der vorhandenen Bebauung im Norden und im Westen und der ohne Probleme zu erweiternden Anbindung an das öffentliche Straßennetz nicht auf.

Gemischte Bauflächen:

Südwestlich der Heinestraße

Bei der Fläche südlich der Heinestraße handelt es sich um eine vorhandene Nutzung. Die Fläche ist bereits bebaut und in Nutzung. Sie dient als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der Grünfläche mit dem Naturdenkmal. Sie liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“.



Östlich des Felsenkellerwegs

Die vorhandene Nutzung der Fläche östlich des Felsenkellerwegs ist ebenfalls so, dass die Ausweisung einer gemischten Baufläche hier gerechtfertigt ist.

Zwischen der gemischten Baufläche an der Marienstraße und den Bahngleisen

Südlich und westlich dieser Dreieckfläche an der Marienstraße wurden bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die dritte Grenze dieser Fläche wurde von dem Bahngleis gebildet, der inzwischen freigestellt ist. Auf dieser brachliegenden Fläche ist inzwischen Wildwuchs zu verzeichnen. Die Ausweisung dient ebenfalls einer Ortsrandabrundung.

Fläche der ehemaligen Kliniken

Gebäude der ehemaligen Kliniken stehen zurzeit leer, so dass sich die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche erübrigt. Die Ausweisung als gemischte Baufläche ermöglicht eine flexiblere Nutzung der vorhandenen Gebäude und des Geländes.

Südlich der Quedlinburger Straße

Die Fläche südlich der Quedlinburger Straße am westlichen Rand der bebauten Ortslage ist an zwei Seiten von Straßen umgeben. Im Süden ist die Entwicklung eines Caravan- und Campingplatzes als Sondergebiet geplant, so dass die Umnutzung als gemischte Baufläche gerechtfertigt ist.

Gewerbliche Baufläche: Ehemalige Bahnanlagen am Ostbahnhof

Die gewerbliche Baufläche dient der Erweiterung der bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche und schließt sich im Süden an eine Mischbaufläche an.

Gemeinbedarfsfläche:

Am Pestalozziring

Der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Bereich am Pestalozziring nördlich der Straße „Am Landgraben“ schließt hier eine Lücke zwischen der umliegenden Wohnbebauung. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche hat lediglich eine Breite von ca. 120 m und eine Gesamtlänge von ca. 320 m, was ihre Bewirtschaftung erschwert. Gegenüber einer Inanspruchnahme besser zugänglicher Ackerflächen und im Hinblick auf den Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung stellt dieser Standort die günstigere Alternative dar, mit der eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird.

Sondergebiete:

Solarpark Deponie (Ehemalige Kiesgrube)

Auf der ehemaligen Deponie auf einem Kiesabbaugelände ist eine Photovoltaikanlage entstanden. Die Bedeutung der alternativen Energiegewinnung nimmt immer mehr zu insbesondere in Folge der angestrebten Energiewende nach dem geplanten Ausstieg aus der Atomenergie. Die Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen im Außenbereich soll vorwiegend an vorhandene Konversionsflächen aus wirtschaftlicher und militärischer Nutzung, Deponien und anderen, durch Umweltbeeinträchtigungen belasteten Freiflächen gebunden werden. Diese Fläche ist dafür prädestiniert.



Gaststätte, Beherbergung Selkemühle

Bei dem Sondergebiet „Selkemühle“ handelt es sich um eine historisch überlieferte Gaststätte mit Beherbergung am südlichen Rand der Gemarkung. Dieser Betrieb, der für Jahrzehnte ein beliebtes Ausflugslokal war und auch Übernachtungen anbot, und in den vergangenen Monaten stillgelegt worden war, soll wieder belebt und den heutigen Ansprüchen angepasst werden. Dabei wird lediglich das Gelände außerhalb der festgesetzten Hochwasserschutzgrenze in Anspruch genommen.

Caravan- und Campingplatz

Die Gebäude der ehemaligen Sonderschule östlich der „Alte Kreipe“ stehen leer. Das freie Gelände davor ist folglich ungenutzt. Dies ist ein idealer Standort zur Entwicklung eines Caravan- und Campingplatzes, der den Tourismus fördert und dem Anspruch der Stadt als Erholungsort gerecht wird.

Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“

Das Gelände am östlichen Rand der bebauten Ortslage nördlich der Straße „Am Mühlfeld“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Gegenwärtig dient die wild bewachsene Fläche als Lager für ausrangierte Geräte und Baumaterialien. Seine Nutzung als Photovoltaikanlage dient unmittelbar dem Klimaschutz.

Netto Markt an der Hoymer Straße

Die Verkaufseinrichtung „Netto“ an der Hoymer Straße ist bereits auf der Grundlage eines Bebauungsplans realisiert.

Erholung

Hierbei handelt es sich um das vom Wald umgebene Gelände des ehemaligen Steinbruchs im Süden der Stadt. Die Zielstellung besteht, um die Gestaltung des Geländes als ein Ausflugsziel unter Einbeziehung und Berücksichtigung des Geotops 2 zu entwickeln.

9.4.2 Ortsteil Badeborn

Gewerbliche Baufläche:

Nördlich der Fa. Keunecke GmbH

Die gewerbliche Baufläche schließt sich nördlich an eine bereits bestehende gewerbliche Fläche an. Weiter nördlich liegt ein weiteres bestehendes Gewerbegebiet. Die ausgewiesene Fläche von ca. 10,00 ha befindet sich nördlich der Ortslage, östlich der Kreisstraße K 1362 – Badeborn – B6 und nördlich der genehmigten gewerblichen Baufläche der Fa. Keunecke GmbH. Mit Verweis auf Regionalen Entwicklungsplan Harz, und gewerbliche Bauflächen erübrigt sich eine Untersuchung von Standortalternativen.

Sondergebiet:

Reit- und Fahrplatz am Riederschen Weg

Die ehemalige Grünfläche und die Fläche der, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen aber mittlerweile aufgegebenen Dauerkleingärten und Sportplatz, ist als solches ausgewiesen. Östlich der ausgewiesenen Fläche auf der anderen Seite der Straße befinden sich die Pferdeställe und westlich der Fläche der bisherige Reitplatz. Der vorhandene Reitplatz kann im Winter wegen der fehlenden Beleuchtung nicht genutzt



werden. Der örtliche Reitverein veranstaltet jährlich Wettkämpfe mit überregionaler Beteiligung, die sich großer Beliebtheit erfreuen.

9.4.3 Ortsteil Radisleben

Keine

9.4.4 Ortsteil Rieder

Gewerbliche Baufläche:

„Überm Dorfe“

Das vorhandene Gewerbegebiet ist voll ausgelastet. Die Nachfrage nach weiteren gewerblichen Flächen drängt nach Erweiterung des vorhandenen Gebietes. Diese Erweiterung erfolgt nach Norden. Mit Verweis auf den Regionalen Entwicklungsplan Harz und die gewerbliche Bauflächen erübrigt sich eine Untersuchung von Standortalternativen.

Sondergebiete

Solarpark „Am Herzfeldweg“

Das zu einem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Gelände im Nordosten der bebauten Ortslage liegt brach und wird teilweise zum Abstellen von ausrangierten landwirtschaftlichen Geräten genutzt. Seine Umnutzung zum Solarpark dient den Zielen des Klimaschutzes.

9.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere diejenigen Umweltbelange zu erfassen, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Es ist der Bestand und die Entwicklung des Umweltzustandes zu untersuchen und zu bewerten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich dabei aus den Eigenschaften des Vorhabens und deren Verknüpfung mit der heute vorgefundenen Situation am Standort (Empfindlichkeit bzw. Vorbelastung).

9.5.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Für die Bestandsaufnahme des Umweltschutzes werden Schutzgüter aufgenommen und bewertet. Es wurden nur diejenigen Bereiche näher untersucht, in denen in den vorliegenden Flächennutzungsplänen die Nutzungsänderungen der Flächen ausgewiesen worden sind. Diese Bereiche werden im Weiteren als Plangebiete bezeichnet.

9.5.1.1 Naturhaushalt

Zum Naturhaushalt gehören Arten und Lebensräume, der Boden, Oberflächen- und Grundwasser sowie Klima und Luft.

Die Arten und Lebensräume

Die Senken des Harzvorlandes werden traditionell intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Dies betrifft auch die als Wohn-, gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen ausgewiesenen Bereiche.

Im Kernstadt Ballenstedt wird die Wohnbaufläche am Pestalozziring dreiseitig von vorhandener Wohnbebauung umschlossen. Südlich davon befindet sich die geplante Gemeinbedarfsfläche. Die Wohnbaufläche als östliche Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung in der Apfelallee grenzt im Osten und Süden an landwirtschaftlich



genutzte Flächen an. Im Norden schließt sich die Fläche an die Straße „Am Landgraben“ an, die sich wiederum nach Norden an das bestehende Wohngebiet am Pestalozziring anschließt.

Die Erweiterung der gemischten Baufläche an der Marienstraße bis zum ehemaligen Bahngleis nimmt eine brachliegende Grünfläche in Anspruch, während die gemischten Bauflächen an der Heinestraße und östlich des Felsenkellerwegs auf die vorhandene Nutzung zurück zu führen sind. Die gemischte Baufläche im Süden der Stadt ist lediglich die Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche der ehemaligen Kliniken wie auch die gemischte Baufläche südlich der Quedlinburger Straße, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen war.

Die gewerbliche Baufläche auf dem Gelände des ehemaligen Ostbahnhofs und der dazugehörigen Bahnanlagen schließt im Norden an die vorhandene gewerbliche Fläche und im Süden an die Straße „Am Mühlfeld“ an.

Die Gemeinbedarfsfläche liegt direkt nördlich der Straße „Am Landgraben“ und östlich und südlich der Wohnbebauung am Pestalozziring. Im Osten schließt ebenfalls Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern mit Gärten an.

Das Sondergebiet Solarpark Deponie ist auf einer Konversionsfläche der ehemaligen Deponie ausgewiesen, während das Sondergebiet „Selkemühle“ die Ausweisung eines historisch dort existierenden Betriebes außerhalb der festgesetzten Hochwasserschutzgrenze auszeichnet.

Das Sondergebiet Caravan- und Campingplatz ist auf den Freiflächen des Geländes der ehemaligen Sonderschule ausgewiesen.

Das Sondergebiet Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“ ist gegenwärtig ein wild bewachsenes Gelände. Die Flächen zwischen den Gehölzen werden als Lagerflächen für Schütt und Baumaterialien wie auch für kaputte und ausrangierte Gerätschaften genutzt.

Das Sondergebiet Erholung auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs stellt sich als eine ruderale Fläche dar und soll als Erholungsgebiet und Ausflugsziel entwickelt werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes östlich der K 1362 – Badeborn – B6 (L 85), zwischen den genehmigten gewerblichen Bauflächen Fa. Keunecke und Betonwerke Badeborn nimmt ebenfalls intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche in Anspruch. Die gewerbliche Baufläche grenzt im Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet an, im Westen an die K 1362 und im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Sondergebiet in Badeborn ist im Norden und Süden durch befestigte Fahrwege und im Osten durch die Straße Riederscher Weg umgeben. Im Westen ist der vorhandene Reitplatz. Gegenwärtig stellt sich das Gelände als eine Grasfläche dar. Der Solarpark am Herzfeldweg beansprucht das landwirtschaftlich nicht genutztes Brachland und dient den Zielen des Klimaschutzes.



Die Erweiterung des Gewerbegebietes auf landwirtschaftlicher Nutzfläche im Norden von Rieder wird im Osten und Norden von ebensolcher Fläche umgeben.

Die naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Lebensraum-/Biototypengruppen innerhalb der Plangebiete weist Biototypen von geringer (intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen, vorhandene Nutzungen, ruderales und Grasflächen) Bedeutung aus.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als potentiell Vorkommensgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) anzusehen, da laut Verbreitungskarte der Pflanzen- und Tierarten der FFH – Richtlinie, Stand Okt. 2007, der Feldhamster nahezu im gesamten Süden Sachsen – Anhalts verbreitet ist.

Der Feldhamster zählt gemäß § 10 Abs. 2 Ziffer 11b Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Einstufung in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie) zu den streng geschützten Tierarten. Er genießt einen flächendeckenden Schutz und zwar so, dass sich für die lokalen Populationen der Erhaltungszustand nicht verschlechtern darf. Der Feldhamster ist in seinem Bestand stark bedroht. Als wesentliche Ursachen der Bestandsrückgänge der Feldhamsterpopulationen werden die zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft, die Ausräumung der Agrarlandschaft und die voranschreitende Zersiedlung und Zerschneidung der Landschaft gesehen.

Diese Tiere zu fangen oder zu töten, zu verletzen oder ihnen nachzustellen bzw. sie an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören ist gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG verboten. Die Verbote gelten nicht, wenn die Handlungen u. a. bei der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung vorgenommen werden.

In Einzelfällen können gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG Ausnahmegenehmigungen bzw. gemäß § 62 BNatSchG Befreiungen von den Verboten des § 42 Abs. 1 erteilt werden. Ausnahmen sind aber nur möglich, wenn die Vorgaben des Artikels 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie) der Erteilung nicht entgegenstehen, also nur dann, wenn die „Populationen der betroffenen Art (des Feldhamsters) in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen“.

Im Vorfeld der Ausweisung des Gewerbegebietes in Badeborn wurde das Gelände hinsichtlich des Vorkommens der Feldhamster sorgfältig und gründlich untersucht. Das Ergebnis war negativ.

Der stark gefährdete Rotmilan (*Milvus milvus*), als nach der EU – Vogelschutzrichtlinie geschützte Art, kommt ebenfalls im Geltungsbereich vor. Er bevorzugt abwechslungsreiches, aus bewaldeten und offenen Flächen zusammengesetztes Gelände in einer reich strukturierten Landschaft mit Wiesen, Feldern, Hecken, Waldrändern und Seen. Auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse stößt er hier jedoch, außerhalb der Siedlungsräume vorwiegend auf intensiv bewirtschaftete Nutzflächen großen Ausmaßes.



Boden

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind alle Bodenfunktionen und damit alle Böden, mit ihren spezifischen Eigenschaften schutzwürdig. Böden erfüllen zentrale Funktionen im ökosystemaren Zusammenhang. „Die Schutzwürdigkeit im allgemeinen Sinne kann aber nicht alle Funktionen in Bezug auf einen Boden betreffen, weil nicht jeder Boden alle Funktionen repräsentiert und weil Funktionen z. T. in Konkurrenz zu einander stehen. Gemeint sind stattdessen diejenigen Funktionen, die den Ausschlag für eine standortgemäße Nutzung oder Behandlung des Bodens geben.“

(<http://www.auf.uni.rostock.de/ibp/STAFF/kretschmer/b-schutz.htm>).

Der Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes ist die Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung des Bodens und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen. Auf Ebene der konkreten Planung von Bauvorhaben sind auch die Böden im betroffenen Bereich nach ihrer Funktionserfüllung gem. § 2 BBodSchG einzuordnen und zu bewerten. Die Bewertung hat differenziert nach den im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Funktionen zu erfolgen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind detaillierte Aussagen aufgrund nicht vorhandener detaillierter Untersuchungen hinsichtlich der vorhandenen Böden nur wie folgt im allgemeinen Rahmen möglich.

Die Stadt *Ballenstedt* liegt am Nordrand des Harzes, welcher als herausgeschnittene Pultscholle des Jungpaläozoikums aus Tiefen um bis zu 3.000 m emporgehoben wurde. Das während der Ära des Paläozoikums im Unterkarbon (vor etwa 350 – 320 Mio. Jahren) entstandene Faltengebirge, auch Variszisches Gebirge genannt, bildet den tiefen Untergrund des Harzes. Es wurden vorher abgelagerte Gesteine des Silurs, Devon und Unterkarbons zusammen geschoben und angehoben (www.karstwanderweg.de).

Entlang der Nordrandstörung, einer geologischen Störung, die der Linie Langelshiem – Goslar – Harzburg – Wernigerode – Blankenburg – Thale – Ballenstedt folgt, und etwa in O-W-Richtung quer durch das Stadtgebiet der Stadt Ballenstedt verläuft, verläuft die geologische Grenze zwischen den paläozonischen Gesteinen der Harzscholle im Süden und den mesozonischen Gesteinen des nördlichen Harzvorlandes im Norden. Hier grenzt der aus Gesteinen des Paläozoikums bestehende und variszisch gefaltete Harzkörper an die subherzynische Senke an.

Der steil geböschte Nordrand des Harzes bildet eine markante Landschaftsgrenze zum hügeligen nördlichen Harzvorland. Ballenstedt liegt nördlich der tektonischen Harzeinheit „Blankenburger Zone“, die wiederum der morphologischen Einheit „Mittelharz“ zugeordnet wird und diese beherrscht. Es handelt sich dabei um die überfaltete Mittelharzer Faltenzone (www.karstwanderweg.de).

Südlich dieser Grenze der Nordrandstörung stehen Grauwacken und rotliegende Sandsteine, Schluffsteine und Konglomerate z. T. recht oberflächennah an, nördlich davon liegen Schluffsteine und Sandsteine des Unteren und Mittleren Buntsandsteins und daran im Norden anschließend der Streifen des Oberen Buntsandsteins (Röt) mit auslaugungsfähigen Gesteinen. Diese Festgesteine der Tries liegen meist unter einer



quartären Lockergesteinsbedeckung aus Löß, örtlich auch zusätzlich von Sanden und Kiesen.

Der Obere Buntsandstein (Röt) führt im Normalprofil mehrere Gipshorizonte. Die Gipse unterliegen natürlichen Auslaugungsprozessen. Die Folge davon können Hohlräume sein, die in Abhängigkeit von den gebirgsmechanischen Eigenschaften der Deckschichten zur Geländeoberfläche durchbrechen und als Erdfall in Erscheinung treten.

Als Grundwasserleiter fungieren im Flächennutzungsplangebiet hauptsächlich die mehr oder weniger geklüfteten Festgesteine des Unterkarbons (Grauwacke), des Rotliegenden (Konglomerate, Sandsteine) der Harzscholle sowie des Buntsandsteins (Sandsteine), des Muschelkalkes (Kalksteine) und der Oberkreide (Sandsteine, Kalksteine) des Harzvorlandes. Außerdem weisen die pleistozänen Sande und Kiese eine Grundwasserführung auf. Die Grundwasserfließrichtung zeigt im Bereich Ballenstedt generell nach Nordost. Außerdem ist eine Bewegung des Grundwassers im Streichen der Schichten (d.h. vorwiegend W - O) zu vermuten.

Der Grundwasserspiegel liegt im Auebereich der Getel zwischen etwa 0,5 und 3 m unter Gelände. Im Festgestein ist er oft erst bei 10 m unter Gelände und tiefer zu erwarten. Im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes fließt das Grundwasser mehr in nördliche bis nordwestliche Richtung.

Nach den hier verfügbaren Daten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Die Durchlässigkeit der überwiegend vorkommenden Böden ist mittel bis hoch; dementsprechend sind sie im mittleren bis hohen Maße in der Lage, Schadstoffe zu binden (Bodenatlas Sachsen – Anhalt).

Die Böden weisen eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Das natürliche Ertragspotential wird durch die Ackerzahl gekennzeichnet. Für die Gemarkung Ballenstedt wird eine Ackerwertzahl von > 75 (Bodenatlas Sachsen – Anhalt), nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 24.02.2009 von 80 – 93 ausgewiesen.

Radisleben liegt regionalgeologisch im Südostteil der Blankenburger Mulde, einer Teilmulde der Subherzynen Senke. Unter quartärer Lockergesteinsbedeckung (Löß, Geschiebemergel) streichen meist Kalksteine mit Mergelsteinlagen der Oberen Kreide aus. Im Süden und Südosten der Gemarkung sind überwiegend Ton- und Mergelsteine des Keupers verbreitet. Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Geologisch betrachtet liegt die Gemarkung *Rieder* im Übergangsbereich vom Harzgrundgebirge zur nördlich vorgelagerten Aufrichtungszone der Blankenburger Mulde. Im Bereich des Harzgrundgebirges werden die Festgesteine von einer nur geringmächtigen Verwitterungs- und Hangschuttdecke überlagert. Dem Harzrandbereich unmittelbar vorgelagert ist die Muschelkalkzone des Kahlenberges. Nordöstlich von Rieder erheben sich die ebenfalls zur Aufrichtungszone gehörenden aus Kreidesandstein



aufgebauten Schierberge. Zwischen den harten Aufragungen der Aufrichtungszone und dem Harzrand befinden sich Senken, in denen der Löß weichere Schichten des Buntsandsteins und des Keupers verdeckt. Diese Schichten des Trias stauen teilweise das Grundwasser, so dass sich in den Senken Moore bilden.

Das anstehende Ausgangsgestein beeinflusst die Eigenschaften der daraus entstehenden Böden, insbesondere den Nährstoffgehalt, woraus auch unterschiedliche Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke resultiert.

Insgesamt weisen die durch die Planung betroffenen Böden aufgrund ihrer Eigenschaften eine hohe Differenziertheit auf. Hier muss, wie oben erwähnt, auf Ebene der weiterführenden Planungen in der Gemarkung eine differenzierte Bewertung hinsichtlich der im (BBodSchG) aufgeführten Funktionen erfolgen.

Die in der Gemarkung befindlichen Geotope sind im Flächennutzungsplan mit Symbolen und fortlaufenden Nummern eingetragen.

Oberflächen- / Grundwasser

Es gibt in den Gemarkungen Ballenstedt sowie Rieder, vor allem im südlichen Bereich einige Teiche und fließende Gewässer. Im Süden der Gemarkung Ballenstedt entlang der Selke ist ein Überschwemmungsgebiet lt. § 96 Abs. 6 WG – LSA ausgewiesen. Die Plangebiete werden davon nicht berührt. Das Sondergebiet „Gaststätte, Beherbergung Selkemühle befindet sich außerhalb der Hochwasserschutzgrenze.

Sie liegen ebenfalls nicht in Trinkwasserschutzgebieten.

Klima / Luft

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Fauna und Flora.

Lokalklimatisch bedeutsam sind versiegelte Flächen wie Gebäude und Verkehrswege. Sie wirken als Wärmeinseln und beeinflussen und belasten das Mikroklima.

Die Plangebiete werden aufgrund der bereits vorhandenen versiegelten Flächen, an die die Gebiete angrenzen werden und der sonstigen beschriebenen Umweltfaktoren als vorbelastet und somit als geringer schützenswert eingestuft.

9.5.1.2 Landschaft/Landschaftsbild

Die Gemarkung ***Ballenstedt*** liegt in der naturräumlichen Einheit „Harzrand und Unterharz“. Die Stadt Ballenstedt mit dem OT Badeborn liegt am Nordostrand des Unterharzes innerhalb der Aufrichtungszone des Harzvorlandes in einer Höhe von 140 bis 399 m ü. HN. Das nördliche Drittel der Gemarkung Ballenstedt und die gesamte Gemarkung Badeborn sind eben bis leicht wellig und werden von der Landwirtschaft geprägt.

Die südlichen Zweidrittel, beginnend etwa von dem südlichen Rand der bebauten Ortslage Ballenstedt, sind nach Süden ansteigend und bewaldet. Die bebauten Ortslage der Kernstadt Ballenstedt liegt auf einer Höhe von ca. 200 m bis 240 m ü. HN. Die bebauten



Ortslage des Ortsteils Badeborn befindet sich auf einer Höhe von ca. 150 m bis 165 m ü. HN.

Während die Gemarkung **Badeborn** und das nördliche Drittel der Gemarkung Ballenstedt auf einem nach Norden abfallenden Hang von 200 m ü. HN bis 140 m ü. HN liegen, weisen die südlichen Zweidrittel der Gemarkung Ballenstedt eine bewegte Topographie mit einem Höhenunterschied von 175 m ü. HN im Osten und 399,5 m ü. HN im Südwesten der Gemarkung auf. Dieser bewaldete Teil der Gemarkung ist durch kleinräumige Taleinschnitte mit zum Teil steil aufsteigenden Felswänden und Höhen geprägt.

Markante Erhebungen in unmittelbarer Siedlungsnähe sind die Gegensteine (243,6 m ü. HN), der Stahlsberg (270,6 m ü. HN), der Ruhmberg (196,0 m ü. HN), der Röhrkopf (306,7 m ü. HN), der Ziegenberg (260,0 m ü. HN), der Mittelberg (371,9 m ü. HN), die Rehköpfe (346,1 m ü. HN) und die Hohe Warte (375,2 m ü. HN). Nördlich der ehem. Bahn bzw. der B 185 befindet sich das Naturschutzgebiet „Gegensteine-Schierberg“ und im Süden der Gemarkung befindet sich das Naturschutzgebiet „Selketal“.

Der Ort **Radisleben** liegt mit seinem Kern auf dem Nordhang an einer Höhe zwischen 170 -180 m über HN. Der niedrigste Ortsteil liegt auf einer Geländehöhe von 155 – 170 m über HN und der höchste Teil – die Holländermühle – auf einer Geländehöhe zwischen 200 – 210 m über HN. Innerhalb der Gemarkung weist der südliche Rand an der B 185 Ballenstedter Chaussee eine Höhe zwischen 206 und 213 m über HN auf.

Die Gemarkung **Rieder** weist eine bewegte Topographie mit einem Höhenunterschied von 145,00 m im Nordosten bis 395,00 m über HN im Süden auf. Der südliche Teil der Gemarkung wird bestimmt durch die bewaldeten, von tief eingeschnittenen Tälern durchzogenen Kuppen des Unterharzes. Eulen und Siebersteinsbach sowie die Siebersteinsteiche prägen das Landschaftsbild dieses Gebietes. Markante Erhebungen in unmittelbarer Siedlungsnähe sind der Kahlenberg (248,00 m ü. HN) und die Schierberge (244,00 m ü. HN). Nördlich von Rieder erstreckt sich die weite Ebene der Harzrandmulde. In nördliche Richtung fließt der Bicklingsbach durch die Feldflur.

Der Beurteilungsraum für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes umfasst den Sichtraum, von dem aus ein Eingriffsobjekt gesehen werden kann. Bewertungskriterien sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit bzw. Natürlichkeit.

Kernstadt Ballenstedt

Die Wohnbaufläche und die Gemeinbedarfsfläche „Am Pestalozziring“ liegen auf einem etwa 120 m breiten und etwa 320 m langen Ackerstreifen, welche eine Lücke zwischen der östlich, westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauungen bildet. Durch fehlende Übergänge bzw. Strukturierung weist dieser Bereich eine eher geringe Landschaftsbildqualität auf.

Der Bereich der ausgewiesenen Wohnbaufläche südlich „Am Landgraben“ wird derzeit geprägt einerseits durch die bereits vorhandene Wohnbebauung in der „Apfelallee“ sowie durch den Weg „Am Sauerbach“ und andererseits durch das daran angrenzende Ackerland. Es gibt hier keinen ortstypischen und durch vielfältige und kleinräumige



Lebensräume gekennzeichneten Übergang in die freie Landschaft. Es fehlt ein landschaftstypischer Übergangsbereich. Aufgrund dessen weist der Bereich eine mittlere Landschaftsbildqualität auf.

Bei der gemischten Baufläche an der Heinestraße handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche, die dreiseitig vom Wald umgeben ist. Auf dem Gelände ist der Baumbestand im Wesentlichen erhalten. Dieses Landschaftsbild bleibt erhalten.

Die gemischte Baufläche östlich des Felsenkellerweges ist die planungsrechtliche Festsetzung der gegenwärtigen Nutzung. Diese hat keine Auswirkungen auf ohnehin geringe Landschaftsbildqualität in diesem Bereich.

Die dreieckige Erweiterungsfläche der gemischten Baufläche an der Marienstraße ist zweiseitig von der Bebauung und an der dritten Seite vom Bahngleis und dahinter von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche geringeren Ausmaßes und dahinter vom Gewerbegebiet umschlossen. Sie weist geringere Landschaftsbildqualität aus.

Bei der gemischten Baufläche des Geländes der ehemaligen Kliniken handelt es sich um eine bebaute Fläche am südlichen Rand der bebauten Ortslage. Sie weist demzufolge geringe Landschaftsbildqualität auf. Eine neue Nutzungsausweisung könnte das Landschaftsbild geringfügig verändern, je nachdem wie die neue Nutzung ausfällt.

Bei der gemischten Baufläche südlich der Quedlinburger Straße handelt es sich lediglich um eine vorhandene Bebauung, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen worden war. Neue Nutzung ändert nichts an der geringen Landschaftsbildqualität.

Die gewerbliche Baufläche auf dem ehemaligen Gelände der Bahn (Bahnhof und Gleisanlagen) weist keinerlei Landschaftsbildqualität aus. Es war eine technische Anlage mit vernachlässigbarer Landschaftsbildqualität. Eine gewerbliche Nutzung der ehemaligen Bahn- und Gleisanlagen könnte durch geeignete Grünmaßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen.

Das Sondergebiet Solarpark Deponie auf dem Gelände der ehemaligen Kiesgrube ist von drei Seiten unmittelbar von Ackerland und von einer Seite vom Grünland umgeben und ist so erhoben, dass es von allen Seiten sichtbar ist. Die Entfernung zu Asmusstedt im Nordosten und zum Landschaftsschutzgebiet im Südosten beträgt jeweils ca. 1100 m. Die gegenwärtige Landschaftsbildqualität ist gering zu bewerten. Der Solarpark wurde auf der Grundlage eines Bebauungsplans bereits realisiert.

Beim Sondergebiet „Gaststätte, Beherbergung Selkemühle“ handelt es sich um Bestand historischer Gaststätten- und Beherbergungsgebäude, die vom Wald und dichtem Baumbestand umgeben sind. Es werden nur die Gebäude bzw. Anlagen genutzt, die von den Festsetzungen der Hochwasserschutzgrenze nicht mehr betroffen sind. Das Landschaftsbild bleibt erhalten.

Das Sondergebiet Caravan- und Campingplatz an der „Alte Kriep“ bietet zurzeit ein desolates Bild, da die Gebäude der ehemaligen Schule leer stehen und das Gelände nicht



genutzt wird. Durch die Ausweisung eines geordneten Caravan- und Campingplatzes wird sich zwar die Nutzung ändern, aber das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch gestalterischen und Pflanzmaßnahmen könnte das Landschaftsbild sogar verbessert werden.

Das Sondergebiet Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“ ist wild bewachsen und wird teilweise als Ablagerungsfläche für Bauschutt bzw. zum Abstellen von ausrangierten Geräten und Maschinenteilen genutzt. Die Qualität des Landschaftsbildes wird gering eingeschätzt.

Beim Sondergebiet Netto Markt an der Hoymer Straße handelt es sich um die Bebauung einer Fläche, die bereits bebaut war und eine sehr geringe Landschaftsbildqualität hatte.

Das Sondergebiet Erholung auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs im Süden der Ortslage bietet zurzeit das Bild einer ruderalen Fläche. Auf dem Gelände sind teilweise Aufschüttungen erfolgt, auch eine Baracke wurde errichtet. Für sich gesehen (das Gelände ist von Wald umgeben) weist das Gelände eine geringe Landschaftsbildqualität auf. Durch die Gestaltung des Geländes als Erholungsanlage unter Einbeziehung des Geotops und als Ausflugsziel kann das Landschaftsbild an Qualität gewinnen.

Badeborn

Die bestehenden Gewerbegebiete im OT Badeborn, östlich der Kreisstraße K 1362 (Zubringer zur A 36) grenzen im Süden an Dauerkleingärten bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nach Osten und Norden erstrecken sich ebenfalls intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der Art der Nutzung und der sich daraus ergebenden Gebäudecharakter der bestehenden Gewerbegebiete sowie deren optischen Präsenz ist die Landschaftsbildqualität als gering zu bewerten.

Im Norden des Sondergebietes Reit- und Fahrplatz am Riederschen Weg in Badeborn befinden sich die Hallen des landwirtschaftlichen Betriebs und im Osten die Scheunen und Gebäude des historischen Kerns. Im Süden und Westen ist das Gelände eben und ackerbaulich genutzt. Das Gelände ist ein Grasland mit geringer Landschaftsqualität. Es wurde teils als Kleingartenanlage und teils als Sportplatz genutzt, welche in den vergangenen Jahren aufgegeben wurden. Gegenwärtig nutzt der örtliche Reitverein das Gelände und beabsichtigt es weiterhin für seine sportliche Zwecke zu nutzen. Auf das Landschaftsbild sind wenige Auswirkungen zu erwarten.

Radisleben

Hier sind keine Flächen betroffen

Rieder

Die Fläche der nördlichen Erweiterung des Gewerbegebietes in Rieder ist im Osten und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit ebener Ausdehnung begrenzt. Im Süden befinden sich die in jüngerer Vergangenheit erbauten gewerblichen Gebäude und im Westen befindet sich ein relativ großes Umspannwerk, so dass die Landschaftsbildqualität ebenfalls als gering zu bewerten ist.



Das teils wildbewachsene, teils als Abstellplatz für die landwirtschaftlichen Geräte genutzte Brachland des Sondergebietes „Am Herzfeldweg“ hat eine geringe Landschaftsbildqualität aufzuweisen.

9.5.1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die ausgewiesenen Plangebiete befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet (§§ 22 u. 26 BNatSchG i. V. m. §§ 29 u. 32 NatSchG-LSA). Sie befinden sich auch nicht in Naturschutzgebieten (§§ 22 u. 23 BNatSchG i. V. m. §§ 29 u. 31 NatSchG-LSA). Sie berühren keine Naturdenkmale (ND) und Flächennaturdenkmale (FND) (§§ 22 u. 28 BNatSchG i. V. m. §§ 29 u. 34 NatSchG-LSA). Das gleiche gilt für gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 37 NatSchG-LSA).

Die Gebiete nach Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) und nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) werden nicht tangiert.

Die Plangebiete berühren keine Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ausgewiesen sind.

Kernstadt Ballenstedt

Die Wohnbauflächen Am Pestalozziring und An Landgraben berühren keine Schutzgebiete.

Bei den gemischten Bauflächen „Südwestlich der Heinestraße“ und „Östlich des Felsenkellerwegs“ handelt es sich um vorhandene Nutzungen. Südöstlich der ausgewiesenen gemischten Baufläche an der Heinestraße befindet sich ein Naturdenkmal, welches von der Ausweisung nicht weiter beeinträchtigt wird. Die gemischte Baufläche zwischen der Marienstraße und der ehemaligen Bahntrasse berührt kein Schutzgebiet.

Die gemischte Baufläche an der Quedlinburger Straße und der ehemaligen Kliniken sind keine neuen Ausweisungen, sondern Umnutzungen der Flächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt jeweils als Wohnbaufläche bzw. als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen waren.

Das Gelände der ehemaligen Bahn- und Gleisanlagen am ehemaligen Ostbahnhof, welches als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, berührt keine Schutzgebiete bzw. schützenswerte Biotop oder Gehölze.

Für die Gemeinbedarfsfläche Am Pestalozziring gilt dasselbe wie bei der Wohnbaufläche Am Pestalozziring.

Das Sondergebiet Solarpark ist auf dem Gelände der Deponie auf der Grundlage eines Bebauungsplans mitten in den landwirtschaftlich genutzten Flächen entstanden. Beim Sondergebiet Gaststätte Beherbergung Selkemühle handelt es sich um den Rest einer bereits bebauten Anlage. Die Sondergebiete Caravan und Campingplatz, Photovoltaikanlage Am Mühlfeld und Netto Markt berühren keine Schutzgebiete bzw. schützenswerte Biotop oder Gehölze bzw. Objekte.

Das Sondergebiet Erholung beschränkt sich auf das Gelände des ehemaligen Steinbruchs, einer ruderalen Fläche, auf dem vor längerer Zeit auch Aufschüttungen stattgefunden



haben. Das Gelände selbst befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“.

Badeborn

Westlich des ausgewiesenen Gewerbegebietes in Badeborn, westlich der K 1362, befindet sich ebenfalls ein geschützter Landschaftsbestandteil. Es handelt sich dabei um eine Streuobstwiese – Anger im OT Badeborn.

Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) liegen als kleinflächige (Gehölze, Gewässer), punktförmige (Bäume, Baumgruppen) oder linienförmige (Raine, Dämme, Gräben, Hecken) Strukturen innerhalb der Siedlungsflächen und in intensiv genutzten Gebieten. Als geschützte Landschaftsbestandteile stehen die Teile von Natur und Landschaft unter Schutz, deren Schutz

- zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
- zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
- zum Schutz von natürlichen Lebensgemeinschaften

erforderlich ist.

Das im Westen der bebauten Ortslage ausgewiesene Sondergebiet Reit- und Fahrplatz am Riederschen Weg berührt keine Schutzgebiete bzw. schützenswerte Biotope, Gehölze oder Objekte.

Radisleben

Keine neuen Ausweisungen

Rieder

Weder bei der Erweiterung des Gewerbegebietes „Überm Dorfe“ noch bei der Ausweisung des Sondergebietes Solarpark Am Herzfeldweg werden Schutzgebiete, Biotope oder sonstige schützenswerte Gehölze bzw. Objekte berührt.

Innerhalb des Sondergebietes Wochenendhaus „Kahlenberg“ befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz weist in Stellungnahme des Landkreises vom 19.08.2016 auf diesen Widerspruch hin. Sie teilt zugleich mit, dass dieser Widerspruch lösbar ist, in dem bei einer beabsichtigten Bebauung dieses Bereiches ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung vom gesetzlich geschützten Biotopschutz beim Landkreis Harz zu stellen ist. Da sich der betroffene Bereich am Rand der Ortslage Rieder befindet, ist davon auszugehen, dass einem prüffähigen Antrag mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen stattgegeben wird.

Kreisbaumschutzverordnung des Landkreises Harz

Die Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil Gehölze im Landkreis Harz ist in der Kreisbaumschutzverordnung – KrBaumSchVO vom 26.01.2011 festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (i. S. des § 35 BauGB), außerhalb von Wald, Friedhöfen und öffentlichen Parkanlagen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (i. S. des § 34 BauGB) gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt.



Nach § 3 Abs. 2 der Kreisbaumschutzverordnung sind alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr und in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden; Baum- und Strauchgruppen mit einer Mindestlänge von 3 m und einer Mindesthöhe von 1 m sowie Sträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m geschützt.

Geschützt sind ferner alle Hecken, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie alle Bäume, Hecken und Fassadenbegrünungen, deren Anpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Erteilung einer Baugenehmigung angeordnet worden sind. Geschützt sind auch alle Bäume, Hecken und Fassadenbegrünungen, die aufgrund von Festlegungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind.

Baumschutzverordnung der Stadt Ballenstedt

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt stimmen mit der Kreisbaumschutzverordnung weitgehend überein, allerdings sind hier abweichend Bäume erst ab einem Stammumfang von 50 cm und Großsträucher ab 3 m Höhe geschützt. Ausgenommen vom Schutz der Verordnung bzw. Satzung sind u. a. Obstbäume innerhalb von Gärten.

Für die Plangebiete gelten die entsprechenden Verordnungen, insofern geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden sind, sind diese im Flächennutzungsplan mit Symbolen eingetragen.

Geotope sind flächige oder punktuelle Naturdenkmale der unbelebten Natur. Ihr Schutz ist durch die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung geregelt. Sie werden durch die Plangebiete nicht tangiert.

9.5.1.4 Menschen

Kernstadt Ballenstedt

Die Wohnbauflächen Am Pestalozziring und südlich Am Landgraben sowie die Gemeinbedarfsfläche Am Pestalozziring unterliegen durch die im Norden, Osten und Westen bereits bestehende Wohnbebauung sowie durch die Straße „Am Landgraben“ als Verbindung nach Opperde und die Apfelallee bereits einer gewissen, der Nutzung entsprechenden Lärmvorbelastung. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung unterlagen sie in gewisser Weise auch einer Belastung. Sie dienen nicht den Erholungszwecken und haben sehr geringe Landschaftsqualität.

Die gemischten Bauflächen an der Heinestraße und am Felsenkellerweg werden durch die jeweilige Erschließungsstraße betroffen, die allerdings reine Anliegerstraßen sind. Die Flächen dienen bereits einer Mischnutzung. Sie haben keine ausgeprägte Erholungsfunktion und keine hohe Landschaftsqualität.

Die Erweiterungsfläche der Mischbaufläche an der Marienstraße ist lärmmäßig lediglich durch Anliegerverkehr belastet. Die Belastung durch die Bahnstrecke im Norden entfällt, da die Bahn stillgelegt und die Fläche freigestellt wurde. Die Fläche ist gegenwärtig als wildes Grünland zu bezeichnen, ohne Erholungsfunktion und mit geringer Landschaftsqualität.



Die gemischte Baufläche der ehemaligen Kliniken ist zweiseitig mit Anliegerstraßen umgeben. Somit ist sie in gewisser Weise vorbelastet. Weitere Auswirkungen auf den Menschen könnten durch die Entwicklung des ehemaligen Steinbruchs zu einem Sondergebiet für Erholung durch die Ausflügler hinzu kommen. Das Ausmaß wird aber gering bleiben.

Bei der gemischten Baufläche südlich der Quedlinburger Straße handelt es sich um eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche. Die Lärmbelastung durch die Quedlinburger Straße (B 185) wird dadurch nicht ändern. Linderung kann erst durch die Realisierung der OU Ballenstedt B 185 erwartet werden.

Die gewerbliche Baufläche der ehemaligen Bahnanlagen ist durch die B 185 (Hoymer Straße/Ermslebener Straße) im Westen und Norden und durch den Schwarzen Weg im Süden ebenfalls durch die Nachbarschaft der gewerblichen und Mischbauflächen vorbelastet. Die Fläche hat für die Menschen keinen Erholungs- und Landschaftswert.

Eine Lärm-, sonstige Immissionsbelastung durch den Solarpark Deponie kann vernachlässigt werden. Die Belastung durch Reflektionen kann ebenfalls vernachlässigt werden, da die Wohn- und Mischbauflächen in Badeborn ziemlich weit entfernt liegen. Die Bedeutung für die Menschen als Erholungs- und Ausflugsgebiet ist nicht gegeben, da die Fläche erst für den Kiesabbau und danach als Deponie genutzt wurde.

Das Sondergebiet „Selkemühle“ befindet sich nördlich der Selke im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. Es handelt sich hierbei um eine vorhandene aber leer stehende Traditionsgaststätte und –herberge, deren Beliebtheit u. a. durch ihre Lage in der Landschaft begründet ist. Das Sondergebiet außerhalb der festgesetzten Hochwasserschutzgrenze wird keiner zusätzlichen Lärmbelastung ausgesetzt.

Das Sondergebiet für Caravan- und Campingplatz am westlichen Rand der Ortslage, südlich der gemischten Baufläche an der Quedlinburger Straße, östlich der Straße „Alte Kreipe“ diente einst als Pausenhof für die Sonderschule, welche auf diesem Standort aufgegeben wurde. Es soll für den Aufenthalt der Menschen dienen, die die Stadt als Gäste aufgrund ihrer Sehenswürdigkeiten besuchen oder auch so in der Stadt und ihrer Umgebung Erholung suchen. Zu Zeiten als die Schule existierte war die Fläche mit Lärm bereits vorbelastet. Eine höhere Lärmbelastung ist nicht zu erwarten

Die Fläche des Sondergebietes Photovoltaikanlage am östlichen Rand der bebauten Ortslage hat weder für Erholung noch für das Landschaftsbild eine Bedeutung. Von den Solarzellen geht keine Lärmbelastung aus. Durch die Randlage kann die Belastung durch Reflektionen ebenfalls vernachlässigt werden.

Die Schallimmission im Fall des Sondergebietes Netto-Markt an der Hoymer Straße bleibt im üblichen Rahmen. Das Gelände war durch den Verkehr an der Hoymer Straße und durch die frühere Nutzung ohnehin vorbelastet.

Das Sondergebiet Erholung auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs soll als Erholungsfläche und als Ausflugsziel für Wanderer und für die Gäste der Stadt dienen



und wird zur Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen. Die Belastung durch Lärm kann vernachlässigt werden.

Badeborn

Die neue ausgewiesene gewerbliche Baufläche in Badeborn grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an, so dass hier bereits eine Vorbelastung besteht. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, hat keine Erholungsfunktion und keine Landschaftsqualität. Die Immissionsbelastungen durch die später entstehenden Anlagen sind durch entsprechende Festlegungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu kontrollieren.

Das Sondergebiet Reit- und Fahrplatz ist lärmmäßig ebenfalls bereits vorbelastet. Die Fläche ist gegenwärtig Grünland und wird teilweise zum Reiten genutzt. Es dient weiterhin dem Reitsport, so dass keine zusätzliche Belastungen oder Beeinträchtigungen entstehen.

Radisleben

Es sind keine neuen Ausweisungen vorgenommen worden.

Rieder

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes in Rieder grenzt ebenfalls an ein bestehendes Gewerbegebiet an, so dass auch hier bereits lärmmäßig eine Vorbelastung vorhanden ist. Die Erweiterungsfläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und hat geringe Landschaftsqualität, so dass dadurch keine Erholungs- bzw. wertvolle Landschaftsflächen in Mitleidenschaft gezogen werden.

Sondergebiet Solarpark „Am Herzfeldweg“ befindet sich am äußersten nordöstlichen Rand der Ortslage. Hier sind keine nennenswerten Belastungen durch Schallimmissionen oder auch durch Reflektionen zu erwarten.

9.5.1.5 Sach- und Kulturgüter

In den ausgewiesenen Wohnbauflächen, in der Gemeinbedarfsfläche, in den gemischten Bauflächen, in den Sondergebieten sowie in den geplanten gewerblichen Bauflächen befinden sich nach derzeitigem Wissen keine Sach- und Kulturgüter ausgenommen der Solarpark „Am Herzfeldweg“ im Ortsteil Rieder, welcher sich in einem Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals befindet.

Bereiche mit bekannten archäologischen Denkmälern sind grundsätzlich im Sinne der §§ 1 (2) und (3) sowie 9 (1) und (2) zu nutzen. Erweisen sich Eingriffe als unvermeidbar, ist davon auszugehen, dass in der Regel den eigentlichen Erdarbeiten archäologische Untersuchungen voranzugehen haben, deren Kosten gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind stets rechtzeitig mit dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege abzustimmen.

Darüber hinaus ist auch außerhalb der markierten Areale stets mit der Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmäle zu rechnen. Es ist auf Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der



Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

9.5.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen der Vorhaben auf die zuvor beschriebenen Umweltbelange dargestellt und bewertet.

9.5.2.1 Schutzgut: Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit den angestrebten Planungen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Kernstadt Ballenstedt

Von dem Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche „Am Pestalozziring“ sind die jeweils angrenzenden Wohnbauflächen betroffen.

Die Auswirkungen der Schallemissionen durch die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Turn- und Mehrzweckhalle und durch das damit verbundene punktuell erhöhte Verkehrsaufkommen auf die Wohnbauflächen sind durch organisatorische und bautechnische Maßnahmen auf das Mindeste zu reduzieren, da es hierzu keinen alternativen Standort außerhalb von Wohnbereichen gibt. Hier sind die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 DIN 18005 einzuhalten. Die Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche selbst stellen aufgrund ihrer jetzigen Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzung dar.

Die Schallemissionen an der Straße „Am Landgraben“ sowie Staub- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzende Wohnbaufläche „Am Landgraben“ bis heute von prägender Bedeutung.

Die gemischten Bauflächen an der Heinestraße und am Felsenkellerweg sind aufgrund der vorhandenen Nutzung als solche ausgewiesen worden. Die Erweiterung der gemischten Baufläche an der Marienstraße nach Norden stellt keine zusätzliche Belastung für die Menschen dar. Die gemischte Baufläche auf dem Gelände der ehemaligen Kliniken wie auch die südlich der Quedlinburger Straße sind lediglich die Umnutzungen der bereits bebauten Flächen. Durch die neuen Nutzungen gehen keinerlei zusätzliche negative Auswirkungen auf die Menschen aus.

Die gewerbliche Baufläche auf dem Gelände der ehemaligen Bahn- und Gleisanlagen grenzt an einem Gewerbegebiet wie auch an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Durch die neue Nutzung sind über das normale Maß hinausgehenden Auswirkungen nicht zu erwarten.

Das Sondergebiet Solarpark Deponie auf dem Gelände der ehemaligen Kiesgrube wie auch das Sondergebiet „Selkemühle“ liegen so weit entfernt, dass sie keinen unmittelbaren negativen Einfluss auf das Schutzgut Mensch haben.



Das Sondergebiet Caravan- und Campingplatz an der „Alte Kreipe“ wie das Sondergebiet Erholung auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs dienen zur Erholung und zum Verweilen. Sie stellen keine negativen Auswirkungen auf die Menschen dar.

Das Sondergebiet Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“ am östlichen Rand der Stadt hat keinen direkten Einfluss auf Menschen. Dies trifft auch auf das Sondergebiet Netto-Markt an der Hoymer Straße, welches keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Menschen hat, da der Markt auf einem bereits bebauten Gelände errichtet wurde.

Badeborn

Die neue ausgewiesene gewerbliche Baufläche im OT Badeborn grenzt an das bestehende Gewerbegebiet an, und wird im Osten und Norden durch das Ackerland und im Westen durch die Kreisstraße und weiter westlich durch einen geschützten Landschaftsbestandteil umgeben. Das vorhandene Gewerbegebiet ist bereits vorbelastet. Durch die Erweiterung wird sich die Belastung geringfügig erhöhen, jedoch eine abschließende Bewertung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind notwendige Festsetzungen aufzunehmen, um erheblichen Belästigungen durch Immissionen für die Anwohner zu verhindern.

Die gegenwärtige Nutzung der in Anspruch genommenen Ackerflächen stellt ein offenes weitläufiges Landschaftsbild von geringer Bedeutung dar.

Das Sondergebiet „Reit- und Fahrplatz“ befindet sich am westlichen Rand der bebauten Ortslage und wird auf zwei Seiten von landwirtschaftlichen Bauten umgeben. Im Süden und Westen befindet sich eine weit ausgedehnte Grasfläche, wobei unmittelbar im Westen bereits ein Reitplatz existiert. Vor diesem Gebiet wird auch keine unmittelbare Belastung für die Menschen hinausgehen.

Radisleben

In der Gemarkung Radisleben ist keine neue Baufläche ausgewiesen worden.

Rieder

Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes in Rieder nach Norden wird im Norden und Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Westen vom Umspannwerk umgeben. Die Belastung könnte sich geringfügig erhöhen kann aber heute nicht genau eingeschätzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um die Belastung für die Anwohner so gering wie möglich zu halten.

Das Sondergebiet Solarpark „Am Herzfeldweg“ im äußersten Nordosten des Gemeindegebietes ist so weit entfernt, das von ihm keinerlei Beeinträchtigungen für Menschen zu erwarten sind.

Von den ausgewiesenen Wohnbau-, gemischten, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sind unter Zugrundelegung der Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.



Der durch die ausgewiesene Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Wohngebiete durch Abgase führen. Die geringe Größe der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird zu keiner nennenswerten zusätzlichen Belastung der vorhandenen Wohngebiete führen. Die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche „Am Pestalozziring“ in Ballenstedt als Turnhalle für Schulsport ist unbedenklich, da die Abgasbelastung durch Verkehr minimal sein wird. Die Nutzung als Mehrzweckhalle, höchstens 4 bis 6 Mal im Jahr, ist hinsichtlich der Abgasbelastung von Bedeutung. Bei der konkreten Planung ist darauf zu achten, dass die Erschließung bevorzugt von der Straße „Am Landgraben“ erfolgt. Die notwendigen Parkplätze sollten durch entsprechende Gestaltung und Eingrünung gegenüber den angrenzenden Wohnflächen abgeschirmt werden.

Einige der ausgewiesenen Wohnbauflächen grenzen unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die zukünftigen Bewohner und Nutzer dieser Flächen haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z. B. durch Gerüche, Lärm und landwirtschaftlichen Maschinen, Staub u. ä., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die vorhandene Wohnbebauung ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

9.5.2.2 Schutzgut: Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Bedingungen sind zu schützen, zu pflegen zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Kernstadt Ballenstedt

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen – Am Pestalozziring und Südlich Am Landgraben und die Gemeinbedarfsfläche Am Pestalozziring stellen derzeit großräumig ausgeräumte landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen ohne ausgeprägte Wildkrautvegetation dar. Lediglich ein Teil der Wohnbaufläche südlich Am Landgraben wird bisher als Gartenland genutzt. Die gemischten Bauflächen an der Heinestraße, am Felsenkellerweg, die Erweiterung nördlich der Marienstraße und der ehemaligen Kliniken werden bereits als solche genutzt. Die gewerbliche Baufläche der ehemaligen Bahn- und Gleisanlagen wurde für den Bahnbetrieb genutzt. Das Sondergebiet Solarpark nimmt das Gelände der ehemaligen Deponie in Anspruch und ist allseitig von der Landwirtschaft umgeben. Das Sondergebiet Selkemühle wurde seit Jahrzehnten als solche genutzt. Beim Sondergebiet Caravan- und Campingplatz handelt es sich um die ehemalige Pausenhoffläche der aufgegebenen Sonderschule. Auf dem Gelände des Sondergebietes Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“ befindet sich ein Wildbewuchs u. a. durchsetzt mit Ablagerung des Bauschütts ohne schützenswerten Pflanzen, Sträucher bzw. Bäume. Das Sondergebiet Netto Markt kennzeichnet ein ehemaliges überwiegend versiegeltes Gelände. Das Sondergebiet Erholung auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs weist ebenfalls keine schützenswerten Pflanzen, Sträucher und Bäume aus.



Badeborn

Die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte ausgewiesene gewerbliche Baufläche in der Gemarkung Badeborn wird als potentiell Vorkommensgebiet für geschützte Feldhamster sowie Rotmilane angesehen.

Um mögliche Beeinträchtigungen des Feldhamsters auszuschließen, wurde Ende April 2011 auf der geplanten gewerblichen Fläche eine Untersuchung zum Vorkommen dieser Art durchgeführt. Dabei wurde die betreffende Fläche durch streifenweise Begehung im Abstand von jeweils 5 m auf vorhandene Hamsterbaue untersucht, die zu diesem Zeitpunkt am Ende der Winterruhe gut sichtbar sein müssten. In der Begutachtung konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen der Art festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung des Hamsters durch die Planung kann somit derzeit ausgeschlossen werden.

Der Entzug von 10,00 ha Nahrungsfläche wird für Rotmilane nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen.

Das Sondergebiet Reit- und Fahrplatz in Badeborn wurde als eine brachliegende Kleingartenanlage ausgeräumt und stellt kein hochwertiger Biotop dar.

Radisleben

Keine neuen Ausweisungen.

Rieder

Die Fläche der geplanten gewerblichen Baufläche in Rieder wird gegenwärtig großräumig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie weist keinerlei ausgeprägte Wildkrautvegetation aus.

Dies trifft auch auf das Sondergebiet Solarpark „Am Herzfeldweg“. Es besteht aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten aber jetzt brachliegenden Fläche.

Die naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Lebensraum-/Biotoptypengruppen innerhalb der Plangebiete weist Biotoptypen von geringer Bedeutung aus.

9.5.2.3 Schutzgut: Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Einige der neuen ausgewiesenen Planflächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Die Böden weisen eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf. Die Überprägung der Böden in den ausgewiesenen Bauflächen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der damit zusammenhängenden hohen Durchlässigkeit des Bodens ergibt sich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Diese hat eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung zur Folge. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedeutet auch eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange der Natur und Landschaft. Unter Punkt 9.7 sind bereits Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz vorgeschlagen. Vorzugsweise sollen die Ausgleichmaßnahmen die Entsiegelung und Renaturierung der Altstandorte von Industrie und Gewerbe beinhalten.



9.5.2.4 Schutzgut: Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Die ausgewiesenen Planflächen berühren weder stehende noch fließende Oberflächengewässer. Sie liegen auch nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

Der Grundwasserspiegel liegt im Auebereich der Getel zwischen 0,5 und 3 m unter Gelände. Im Felsgestein ist er oft erst bei 10 m unter Gelände und tiefer zu erwarten.

Die Grundwasserfließrichtung zeigt im Bereich Ballenstedt generell nach Nordost. Im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes (hauptsächlich Gemarkungen Badeborn und Rieder) fließt das Grundwasser mehr in nördliche bis nordwestliche Richtung. Das Grundwasser ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Die Durchlässigkeit der überwiegend vorkommenden Böden ist mittel bis hoch; dementsprechend sind sie im mittleren bis hohen Maße in der Lage Schadstoffe zu binden. Das Schmutzwasser kann den städtischen Kläranlagen (Ballenstedt und Quedlinburg) zugeführt werden.

In den ausgewiesenen Planflächen sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung und den Baumbestand weitgehend überformt, daher ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung zusammenhängenden Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

9.5.2.5 Schutzgut: Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die ausgewiesenen Planflächen, mit Ausnahme der Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche Am Pestalozziring, bilden einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima der bebauten Ortslagen. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die ausgewiesenen Planflächen durch die Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung der angrenzenden Flächen.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Bebauung der ausgewiesenen Planflächen hinsichtlich der Versiegelung, Überbauung, Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen können aufgrund der geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung ausgeschlossen werden.

9.5.2.6 Schutzgut: Landschaft

Kernstadt Ballenstedt

Die ausgewiesene Fläche für den Wohnungsbau und Gemeinbedarf am Pestalozziring fällt nach Norden ab, von ca. 220 m auf 210 m über HN. Sie bildet als schmaler



Ackerstreifen zwischen Wohnbauflächen eine auffällige Lücke in der vorhandenen Bebauung, die durch die Planung sinnvoll geschlossen werden kann.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche südlich Am Landgraben fällt von ca. 225 m auf ca. 220 m ü HN nach Norden ab. Die Wohnbauflächen werden mit Einfamilienhäusern bebaut. Durch ihre Lage am Ostrand, und unmittelbar daran anschließende intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche, bietet sich eine besondere Chance durch entsprechende Gestaltung das zukünftige Baugebiet naturräumlich an das Landschaftsbild anzubinden.

Die gemischte Baufläche an der Heinstraße ist eingebettet im dichten Baumbestand. Die gemischte Baufläche am Felsenkellerweg befindet sich auf einer ebenen Fläche und ist von einer Kleingartenanlage im Süden und Grünflächen im Osten und Norden umgeben. Im Westen sind der Felsenkellerweg und daran anschließend die landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche ist in der naturräumlichen Gestaltung im Osten und Norden an das Landschaftsbild anzubinden und im Westen ist der Übergang zur vorhandenen Nutzung zu gewährleisten.

Die dreieckige Erweiterung der gemischten Baufläche an der Marienstraße ist an zwei Seiten von der Bebauung umgeben. Nach dem Abtrag der Gleisanlage an der dritten Seite im Norden ist in der zukünftigen naturräumlichen Gestaltung den Übergang zur anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu schaffen.

Die gemischte Baufläche der ehemaligen Kliniken ist im Norden und Osten durch die Straßen und im Süden und Westen vom Wald umgeben. Bei der Umnutzung als Mischgebiet ist durch die Grünordnungsmaßnahmen das Gebiet in die umgebende Landschaft einzubinden.

Dies gilt auch für die gewerbliche Baufläche auf dem ehemaligen Bahngelände. Mit entsprechender naturräumlicher Gestaltung ist das zukünftige Gewerbegebiet an die umgebende Landschaft anzubinden.

Das Sondergebiet Solarpark Deponie ist allseitig von Ackerfläche umgeben und ist auch weithin sichtbar. Das gegenwärtige Landschaftsbild ist von Ablagerungen geprägt und ist vom minderwertigen Rang. Die Durchführung der naturräumlichen Gestaltung im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen auf dem Gelände soll zur besseren Anbindung an die umgebenden Flächen und somit zum gefälligeren Landschaftsbild beitragen.

Das Sondergebiet Selkemühle ist eine bereits genutzte Anlage nördlich der Selke im Selketal. Im Westen ist es mit einer ausgedehnten Wiese, im Norden durch eine unbefestigte Straße und im Osten durch die leer stehenden Anlagen der ehemaligen Gaststätte umgeben. Das Gelände ist mit Bäumen durchwachsen. Der Charakter wird auch in der zukünftigen Nutzung beibehalten.

Das dreieckige Sondergebiet Caravan- und Campingplatz ist im Osten durch die Parkanlage, im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzfläche und im Norden durch die gemischte Baufläche an der Quedlinburger Straße umgeben. Im Rahmen der Gestaltung des Geländes für die festgelegte Nutzung wird das Gelände



landschaftsplanerisch so aufgewertet, dass es einen Übergang von der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen zu der Parkanlage im Osten darstellt.

Das Sondergebiet Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“, zurzeit ein wildbewachsenes Gelände, ist im Norden und Westen von Gewerbefläche, im Osten von der landwirtschaftlichen Nutzfläche und im Süden von einer Gartenanlage umgeben. Es wird beräumt und mit grünordnerischen Maßnahmen von den Gewerbeflächen segregiert aber an die Flächennutzungen im Osten und Süden angebunden.

Beim Sondergebiet Netto-Markt handelt es sich um ein bereits bebautes Gelände, welches keine nennenswerten landschaftlichen Qualitäten aufwies.

Das Sondergebiet Erholung auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs wird mit landschaftsplanerischen Maßnahmen an den umgebenden Wald angebunden.

Ortsteil Badeborn

Die ausgewiesene gewerbliche Baufläche fällt von ca. 146 m auf 141 m ü HN nach Norden ab. Unmittelbar nach Osten und Norden schließt sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche an.

Das gegenwärtige Landschaftsbild kann in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung als wenig hochwertig eingestuft werden. Dies gilt für die ausgewiesenen Planflächen insgesamt. In den verbindlichen Bauleitplanungen sind die Planflächen durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen an die Umgebung besser anzubinden.

Das Gleiche gilt auch für das Sondergebiet Reit- und Fahrplatz. Das ebene Gelände ist derzeit im Süden und Westen von Grünflächen umgeben. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Bauten. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen ist das Gebiet einerseits von den Bauten abzuschirmen und andererseits besser an die Landschaft anzubinden.

Ortsteil Radisleben

Durch die Ausweisungen in Flächennutzungsplan sollen die typischen grünen Ortsränder erhalten und gliedernde Elemente in Form der Alleen und bachbegleitenden Gehölze ergänzt werden, was sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken wird.

Ortsteil Rieder

Die ausgewiesene Erweiterung des Gewerbegebietes im Norden ist im Osten und Norden durch die intensiv genutzte Ackerfläche, im Westen durch das Umspannwerk und im Süden durch die Gewerbeanlagen umgeben. Das gegenwärtige Landschaftsbild kann nicht als hochwertig eingeschätzt werden. Auch hier gilt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete grünordnerische Festsetzungen zur Anbindung der geplanten Baufläche an die Landschaft zu treffen und zu realisieren.

Das Gelände des Sondergebietes Solarpark „Am Herzfeldweg“ ist eine brachliegende landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Westen durch eine Scheune, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch eine Baumreihe und im Süden durch den



Herzfeldweg umgrenzt wird. Auch hier das Gebiet mit grünordnerischen Maßnahmen an die Umgebung anzubinden.

9.5.2.7 Schutzgut: Kultur und sonstige Kulturgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die ausgewiesenen Planflächen eingeschränkt werden könnte.

Nach dem heutigen Kenntnisstand befinden sich innerhalb der Planflächen, ausgenommen die Fläche des Sondergebietes Solarpark „Am Herzfeldweg“, keine archäologischen Kulturdenkmale. Bei diesem Sondergebiet sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgebietes zu beachten.

Ein unmittelbarer Bezug der übrigen Planflächen zu den historischen Ortslagen von Ballenstedt, Badeborn, Radisleben und Rieder besteht nicht. Eine Beeinträchtigung der Kultur- und sonstigen Sachgütern ist demzufolge nicht gegeben.

Auch wenn keine erhebliche Auswirkung auf die Kultur- und sonstige Sachgüter besteht, so sind baurechtliche und gestalterische Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan so festzulegen, dass eine Verbesserung des optischen Landschaftsbildes erreicht wird.

9.5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren unterschiedlich geprägt. Die Intensität und die Art und Weise der Wechselbeziehungen hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen o. g. Schutzgüter an sich ab.

Die Überbauung der Böden in den ausgewiesenen Planflächen wird zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, einschließlich der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser führen. Der Oberflächenwasserabfluss wird sich erhöhen, während die Versickerung weniger wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen andererseits sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten innerhalb der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche in Badeborn können diese für den Feldhamster derzeit ausgeschlossen werden, da sich bei der durchgeführten Untersuchung keine Hinweise auf eine dort vorhandene Population ergeben haben. Der Entzug von 10,00 ha Nahrungsfläche wird nach derzeitigem Kenntnisstand für die Art „Rotmilan“ nicht zu einer Beeinträchtigung führen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist in den ausgewiesenen Planflächen nicht zu erwarten.



9.5.2.9 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Über die oben beschriebenen Auswirkungen hinausgehende erheblich negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Kernstadt Ballenstedt



Abbildung 6: Am Pestalozziring – Blick nach Norden

Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche am Pestalozziring

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	erheblich
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	nicht erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 41



Abbildung 7: Südlich Am Landgraben

Wohnbaufläche südlich Am Landgraben

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	erheblich
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	nicht erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 42



Abbildung 8: An der Heinestraße

Gemischte Baufläche an der Heinestraße

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	nicht erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	nicht erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	nicht erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 43

Gemischte Baufläche am Felsenkellerweg

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	nicht erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	nicht erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 44



Abbildung 9 Am Felsenkellerweg



Abbildung 10: An der Marienstraße (rückwärtiger Bereich)

Gemischte Baufläche nördlich der gemischten Baufläche an der Marienstraße und der ehemaligen Bahntrasse

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	wenig erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 45



Abbildung 11: Ehemalige Kliniken

Gemischte Baufläche der ehemaligen Kliniken

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	wenig erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	wenig erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 46



Abbildung 12: Gemischte Baufläche an der Quedlinburger Straße

Gemischte Baufläche an der Quedlinburger Straße

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	wenig erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	wenig erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	nicht erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 47



Abbildung 13: Ehemaliges Bahngelände

Gewerbliche Baufläche auf dem ehemaligen Bahngelände

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	wenig erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	wenig erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 48

Sondergebiet Solarpark Deponie

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	nicht erheblich
	Abfallentsorgung	-
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	wenig erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	nicht erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	nicht erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 49



Abbildung 14: Ehemalige Deponie

Sondergebiet Selkemühle

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	nicht erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	nicht erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	nicht erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 50



Abbildung 15: Selkemühle



Sondergebiet Caravan- und Campingplatz

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	nicht erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	wenig erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	wenig erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	wenig erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 51



Abbildung 16: Caravan- und Campingplatz /ehemals Sonderschule)

Sondergebiet Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	nicht erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	nicht erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	wenig erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	wenig erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 52



Abbildung 17: Sukzessionsfläche „Am Mühlfeld“



Abbildung 18: Netto Markt an der Hoymer Straße

Sondergebiet Netto-Markt an der Hoymer Straße

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	wenig erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	wenig erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	wenig erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	wenig erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	wenig erheblich

Tabelle 53



Abbildung 19: Ehemaliger Steinbruch

Sondergebiet Erholung auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	nicht erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	-
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	nicht erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	wenig erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	wenig erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 54



Ortsteil Badeborn



Abbildung 20: Geplante Gewerbliche Baufläche

Gewerbliche Baufläche nördlich der vorhandenen Gewerbefläche östlich der Kreisstraße

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	erheblich
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	wenig erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 55

Sondergebiet Reit- und Fahrplatz

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	nicht erheblich
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	nicht erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	wenig erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	wenig erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 56



Abbildung 21: Geplanter Reit- und Fahrplatz

Ortsteil Rieder

Gewerbliche Baufläche nördliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Überm Dorfe“

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	wenig erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	erheblich
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	wenig erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 57



Abbildung 22: Erweiterungsfläche nördlich des Gewerbegebietes



Abbildung 23: Die Fläche des Solarparks am Herzfeldweg

Sondergebiet Solarpark „Am Herzfeldweg“

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmbelastung durch Straßenverkehr	nicht erheblich
	Abfallentsorgung	nicht erheblich
Pflanzen	Verlust von Ackerboden	nicht erheblich
Tiere	Verlust von Teillebensräumen	wenig erheblich
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	nicht erheblich
Wasser	Verlust von Oberflächenretention	nicht erheblich
Luft/ Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich

Tabelle 58



9.6 Prognose

9.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planungen

Die Ausweisungen in den Flächennutzungsplänen ermöglichen eine geordnete Siedlungsentwicklung, die sowohl der Funktion des Wohnens als auch den sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen entspricht.

Bei den auf Ackerland ausgewiesenen Flächen in der Kernstadt Ballenstedt, in Badeborn und Rieder wird das Ackerland verloren gehen und eventuell im geringen Umfang Lebensräume der Kleintieren in Mitleidenschaft gezogen. Ein teilweiser Verlust der Bodenfunktion wird eintreten. Die Lärmbelastung wird im geringen Umfang steigen.

Bei den gemischten Bauflächen an der Heinestraße und am Felsenkellerweg in Ballenstedt wird die Gemengelage planungsrechtlich umgesetzt. Die dreieckige Mischbaufläche im Anschluss an der gemischten Baufläche an der Marienstraße wird eine brachliegende Restgrünfläche einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Dasselbe trifft auch für das Gelände der ehemaligen Kliniken zu. Die gemischte Baufläche an der Quedlinburger Straße bedeutet lediglich eine Umnutzungsbezeichnung.

Die gewerbliche Baufläche auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes wird eine geordnete wirtschaftliche Nutzung ermöglichen und den unansehnlichen Zustand der brachliegenden technischen Anlagen beenden helfen.

Das Sondergebiet Solarpark Deponie nutzt eine Konversionsfläche einer ehemaligen Deponie (vormals Kiesgrube) und führt diese zu einer geordneten Entwicklung in einer sonst ausgeräumten Landschaft.

Das Sondergebiet Selkemühle außerhalb der Hochwasserschutzgrenze schafft den rechtlichen Rahmen für die Wiederbelebung einer historischen Anlage, die seit einigen Jahren leer steht. Das Sondergebiet Caravan- und Campingplatz wird zu einer sinnvollen weiteren Nutzung des zurzeit ungenutzten Geländes der ehemaligen Sonderschule zur Förderung des Tourismus in der Stadt Ballenstedt ohne erheblichen Verlust an Bodenfunktionen beitragen. Das Sondergebiet Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“, zurzeit eine Sukzessionsfläche, wird ebenfalls ohne erhebliche Veränderung des Umweltzustandes zu einer geordneten Entwicklung im Sinne des Klimaschutzes zugeführt. Dies gilt auch für das Sondergebiet Erholung auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs. Das Sondergebiet Netto-Markt an der Hoymer Straße wurde auf einer bereits versiegelten Fläche errichtet, so dass hier keine wesentliche Veränderung im Umweltzustand zu verzeichnen ist.

Das Sondergebiet Reit- und Fahrplatz in Badeborn entsteht auf einer aufgegebenen und eingeebneten ehemaligen Kleingartenanlage sowie eines Sportplatzes, der damit verloren geht. Eine geringfügige Bodenversiegelung wird einhergehen, und die Lärmbelastung in einem ganz geringen Umfang zunehmen.

Das Sondergebiet Solarpark „Am Herzfeldweg“ in Rieder wird ebenfalls zu keiner wesentlichen Veränderung des Umweltzustandes führen. Der Versiegelungsgrad wird im geringen Umfang vielleicht steigen aber die Anlage selbst wird ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten.



Die im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten grünordnerischen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden zur Verbesserung der Landschaftsqualität und zur besseren Anbindung an der umgebenden Landschaft beitragen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen ist die Verbesserung der Lebensraumstrukturen und der Landschaftsbildqualität zu erwarten.

9.6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei ungeordneter Siedlungsentwicklung könnte eine unnötige Überbauung von Freiflächen nicht ausgeschlossen werden. Ohne die Ausweisung gewerblicher Bauflächen würde sich die Lärmbelastung in diesen Bereichen vermutlich nicht verändern.

Die Anpflanzung von Gehölzen und damit die Verbesserung der Biotop- und Landschaftsstrukturen sind unwahrscheinlicher, wenn eine entsprechende Zielvorgabe fehlt.

Im Bereich der Wohnbau-, Gemeinbedarfsflächen und gewerblichen Bauflächen würde die landwirtschaftliche Nutzfläche mit all ihren Funktionen für den Naturhaushalt erhalten bleiben. Die Bodenversiegelung würde entfallen. Die bereits vorhandene Lärmbelastung würde wahrscheinlich nicht weiter zunehmen.

Die Gemengelage in den gemischten Bauflächen an der Heinestraße, am Felsenkellerweg und südlich der Quedlinburger Straße wird weiterhin bestehen, wie auch die brachliegende Grünfläche im rückwärtigen Bereich der gemischten Baufläche an der Marienstraße. Der desolate Zustand der leer stehenden ehemaligen Klinikgebäude sowie der brachliegenden dazugehörigen Flächen wird weiterhin bestehen bleiben. Dies trifft auch auf die aufgegebenen Bahn- und Gleisanlagen am ehemaligen Ostbahnhof der Stadt Ballenstedt.

Die optisch negative Deponiefläche in der freien Landschaft wird ungenutzt bleiben und wird ihren Beitrag zum Klimaschutz nicht leisten können. Das Sondergebiet Selkemühle wird nicht in Betrieb genommen werden und immer mehr verfallen. Dadurch wird der historische und traditionsreiche Anlaufpunkt für Wanderer und Touristen des Selketals verloren gehen. Im Sondergebiet Caravan- und Campingplatz werden die dem Verfall preisgegebenen Gebäude der ehemaligen Sonderschule weiterhin verfallen. Die dazugehörigen Pausenhofflächen werden sich zu Sukzessionsflächen entwickeln. Das Sondergebiet Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“, zurzeit eine Sukzessionsfläche, wird nicht beräumt und von Bauschutt und anderem Unrat befreit werden. Dadurch wird nicht nur keinen Beitrag zum Klimaschutz geleistet sondern auch das Landschaftsbild nicht aufgewertet werden können. Dies trifft im Wesentlichen auch auf das Sondergebiet auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs zu.

Das Sondergebiet Reit- und Fahrplatz in Badeborn wird weiterhin als Grünfläche bleiben und nicht zur Entwicklung des Reitsports und somit des Reitvereins in Badeborn beitragen können.

Das Sondergebiet Solarpark „Am Herzfeldweg“ wird keinen Beitrag zum Klimaschutz und zur Aufwertung des Landschaftsbildes leisten können. Das landwirtschaftliche



Brachland wird weiterhin teilweise zum Abstellen der landwirtschaftlichen Geräte genutzt werden.

9.7 Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur durch Art der Nutzung und entsprechende Standortwahl getroffen werden. Detaillierte Ausführungen zu Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im jeweiligen Bebauungsplan darzustellen. Solche Festsetzungen können beispielsweise den Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl), die Regenwasserversickerung, die Anpassung des Baugebietes an Gelände und Umgebung und den Erhalt bzw. die Neupflanzung von Gehölzen betreffen.

Für die Ausweisung der Wohnbauflächen Pestalozziring und Am Landgraben sowie der Gemeinbedarfsfläche Pestalozziring in Ballenstedt wurden jeweils Flächen ausgewählt, die an bestehende Bebauungen angrenzen und den Ortsrand abrunden bzw. eine Bebauungslücke schließen. Dadurch wird eine weitere Zersiedlung der offenen Landschaft vermieden und das typische Landschaftsbild erhalten. Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung ist auf eine entsprechende Begrünung des Ortsrandes unbedingt zu achten. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist es hier möglich, den Eingriff auf der Fläche auszugleichen.

Die gemischten Bauflächen an der Heinestraße und am Felsenkellerweg geben die vorhandene Nutzung wieder. Die gemischte Baufläche als Erweiterung derselben an der Marienstraße befindet sich am Rand der Ortslage. Bei der weiterführenden Planung sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen und im Sinne der Anbindung an die Landschaft im Norden einzusetzen. Die gemischte Baufläche Südlich der Quedlinburger Straße ist lediglich eine Änderung der Nutzungsbezeichnung in Anpassung an der vorhandenen Nutzung. Die gemischte Baufläche der ehemaligen Kliniken ist die Umnutzung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche. Die Kliniken auf diesem Standort wurden aufgegeben, die technische Infrastruktur ist vorhanden. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen können auf dem Gelände selbst erfolgen.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen in Ballenstedt, Badeborn und Rieder sind als Erweiterungen eines bestehenden Gebietes vorgesehen. So kann teilweise die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Die Erweiterungen liegen am Ortsrand im hinreichenden Abstand zur Wohnbebauung. Auch hier ist in der weiterführenden Planung Wert auf eine Begrünung zu legen, die im naturschutzfachlichen Sinn Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild übernehmen kann.

Das mitten in der Ackerbau Landschaft befindliche Sondergebiet Solarpark Deponie wurde sehr behutsam an die umgebende Landschaft herangeführt. Das Sondergebiet Selkemühle, außerhalb der Hochwasserschutzgrenze, stellt ebenfalls die vorhandene Lage dar. Die eventuell notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen im Einklang mit der umgebenden Landschaft stehen. Bei den Sondergebieten Caravan- und Campingplatz, Photovoltaikanlage „Am Mühlfeld“ und Erholung am ehemaligen Steinbruch können die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem Gelände selbst durchgeführt werden. Für das bereits realisierte Sondergebiet Netto Markt sind eventuelle im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzte grünordnerische Maßnahmen durchzuführen.



Beim Sondergebiet Reit- und Fahrplatz in Badeborn ist ebenfalls dem gestalterischen Übergang zu den umgebenden Gebäuden und der Landschaft besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Sondergebiet Solarpark „Am Herzfeldweg“ in Rieder sind zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zur Aufwertung des Landschaftsbildes einzusetzen.

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. des § 18 Abs. 1 BNatSchG aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche in Badeborn durch die intensive Nutzung der Fläche voraussichtlich nicht vollständig auf dieser selber ausgeglichen werden können, sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung geeignete Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb derselben auszuweisen.

Hinsichtlich des Vorkommens des stark gefährdeten Rotmilans im Geltungsbereich ist festzustellen, dass der Entzug von ca. 10 ha Nahrungsfläche zwar das Nahrungshabitat des Rotmilans verkleinert, jedoch könnte durch im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angelegte Hecken beispielsweise dafür gesorgt werden, dass eine qualitätsmäßige Aufwertung erfolgt und somit in der Summe eine Verbesserung des Nahrungshabitats.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den geplanten Bauvorhaben nicht explizit zugeordnet. Konkrete Festlegungen i. S. der Eingriffsregelung müssen im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung getroffen werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können u. a. sein:

- Entsiegelung von versiegelten Flächen und Rekultivierung zur Wiederherstellung der Bodenfunktion,
- innerörtliche Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen,
- Pflege von Streuobstwiesen,
- Alleenantige Bepflanzung entlang der Feldwege,
- Schutzpflanzung entlang der Straßen,
- Reaktivierung von Fließgewässern und Pflege von Gräben,
- Anlage von Baumreihen zur Vermeidung der Winderosion zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen und Strukturierung der Landschaft.

9.8 Technische Verfahren, fehlende Daten

Es kamen keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung zum Einsatz. Grundlage der Erhebungen und Bewertungen waren bestehende Planungen, die durch eine örtliche Bestandsüberprüfung ergänzt wurden.

Im Sinne des Artenschutzes wurde auf der ausgewiesenen gewerblichen Fläche im Ortsteil Badeborn eine Untersuchung zu möglicherweise vorhandenen Populationen des Feldhamsters durchgeführt. Grundlage der Ermittlung war die in der Stellungnahme des Landkreises Harz zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ballenstedt vom



20.01.2010 enthaltene Anregung zu untersuchen, ob sich auf der auszuweisenden Gewerbefläche tatsächlich Feldhamsterbaue befinden.

Da in der gängigen Fachliteratur der Zeitraum –Ende April / Anfang Mai (Ende der Winterruhe des Feldhamsters) – als günstig für diese Untersuchung angegeben ist, wurde diese am 26.04.2011 durchgeführt.

Für die Untersuchung wurde zunächst das Areal (ausgewiesene gewerbliche Baufläche) von 400 m x 250 m abgesteckt. Anschließend wurde das Gelände streifenweise im Abstand von 5 m längs der gedrillten Reihen begangen und nach Hinweisen auf typische Baueingänge und Falllöcher gesucht.

Im Ergebnis wurden keine Feldhamsterbaue vorgefunden. Lediglich am südlichen Rand der Fläche entlang des bestehenden Gewerbegebietes wurden Wühlmäuse bzw. Maulwürfe festgestellt.

9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Da der Flächennutzungsplan nur vorbereitenden Charakter für nachfolgende rechtsverbindliche Bebauungspläne hat, ist es sinnvoll, auch erst in den dazugehörigen Umweltberichten dieser Pläne konkrete Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen festzulegen.



10. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz sowie in der dazugehörigen Zentral-Orte-Konzeption (Entwurf) ist die Kernstadt Ballenstedt als Grundzentrum festgeschrieben. Für die Stadt Ballenstedt mit dem Ortsteil Badeborn lag ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 19.06.2006 vor. Für die Ortsteile Radisleben und Rieder wurden die Flächennutzungspläne jeweils am 14.01.1999 und am 11.02.1998 genehmigt. Sie sind also 10 Jahre alt und älter. Inzwischen hat Paradigmenwechsel durch die vollzogene demographische, wirtschaftliche und administrative Entwicklung im Land und in der Stadt stattgefunden, so dass die Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Ballenstedt, d. h. Kernstadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder nunmehr unumgänglich wurde.

Die Grundlage des vorliegenden Flächennutzungsplanes ist die Bevölkerungsentwicklung sowohl als Bestand wie auch prognostisch. Sie folgt zwar dem allgemeinen Trend im Land und im Landkreis, ist aber in der Stadt Ballenstedt bedingt durch ihre spezifischen Bedingungen unterschiedlich geprägt. Diese ist in dem vorliegenden Flächennutzungsplan ausführlich herausgearbeitet worden. Es gilt den negativen Trend der Einwohnerentwicklung aufzuhalten und im günstigsten Fall umzukehren. Dieser Grundsatz ist unmittelbar anhängig von der Entwicklung der Wirtschaft und von Schaffung von Arbeitsplätzen in primären, sekundären und tertiären Bereichen.

Die wirtschaftliche Stärke der Stadt Ballenstedt ist letztendlich auch die wirtschaftliche Stärke ihrer Ortsteile. Die Potenziale für die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Ballenstedt sind mannigfaltig und liegen in der Land- und Forstwirtschaft, Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, Tourismus, Sport und Erholung, Bildung und Kultur. Unter Berücksichtigung der Einwohner- und Arbeitskräfteentwicklung sind in vorliegenden Flächennutzungsplänen folgende neue Bauflächen ausgewiesen worden:

Stadt/Ortsteil	Flächenkategorie	Bezeichnung	Bisherige Nutzung
Kernstadt Ballenstedt	Wohnbauflächen	Am Pestalozziring	Ackerland
		Südlich Am Landgraben	Ackerland
	Gemischte Bauflächen	An der Heinestraße	vorh. Nutzung
		Am Felsenkellerweg	vorh. Nutzung
		rückwärtig Marienstraße	braches Grünland
		Ehemaligen Kliniken	Aufgegebenes Gelände
		Quedlinburger Straße	vorh. Nutzung
	Gewerbliche Baufläche	Ergänzung vorh. Fläche	Ehe. Bahnanlagen
	Gemeinbedarfsfläche	Am Pestalozziring	Ackerland
	Sondergebiete	Solarpark Deponie	Ehemalige Deponie
		Gaststätte, Beherbergung Selkemühle	vorh. Nutzung (zurzeit Leerstand)
		Caravan- und Campingplatz	Gelände der ehemaligen Sonderschule
		PV „Am Mühlfeld“	Sukzessionsfläche
Netto Markt		Bereits realisiert	
Erholung		Steinbruchgelände	
Badeborn	Gewerbliche Baufläche	nördlich vorh. Gewerbe	Ackerland
	Sondergebiet	Reit- und Fahrplatz	braches Grünland
Rieder	Gewerbliche Baufläche	nördlich vorh. Gewerbe	Ackerland
	Sondergebiet	Am Herzfeldweg	Lw. Brachland

Tabelle 59



Die Umweltauswirkungen, die insbesondere durch die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen in der Stadt Ballenstedt und in den Ortsteilen Badeborn und Rieder hervorgerufen werden, sind im Umweltbericht dargestellt, wie auch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Schutzgüter in den Planänderungsbereichen sowie die Auswirkungen der Planungen beschrieben und bewertet. Die Bestandsbeschreibung und Bewertung beruht auf vorhandenen Grundlagen sowie ergänzender örtlicher Begehung.

Die naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Lebensraum-/Biototypengruppen innerhalb der Plangebiete weist für den überwiegenden Teil Biototypen von geringer (intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen) Bedeutung aus.

Die von der Planung betroffenen Böden weisen aufgrund ihrer Eigenschaften (Ackerwertzahlen von 80 - 93, mittlere bis hohe Durchlässigkeit, mittlere bis hohe Fähigkeit Schadstoffe zu binden) eine hohe Differenziertheit auf.

Bei den weiterführenden und vertiefenden Planungen in der Gemarkung muss eine detaillierte Bewertung der beanspruchten Böden hinsichtlich der im (BBodSchG) aufgeführten Funktionen erfolgen. Die Plangebiete liegen nicht in Trinkwasserschutzgebieten. Das ausgewiesene Sondergebiet Selkemühle befindet sich außerhalb der Hochwasserschutzgrenze.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur mit den differenzierten Wohnbau- und Gewerbeflächen kann die Bewertung des Landschaftsbildes nicht allgemein formuliert werden, sondern ist auf die Teilbereiche zu beziehen. So ergeben sich Bewertungen von mittlerer (siedlungstypische Wohngebiete ohne Einbindung in die umgebende Landschaft) bis geringer Qualität (bestehende Gewerbegebiete und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen).

Die ausgewiesenen Plangebiete, befinden sich weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe von nach Naturschutzrecht geschützten Gebieten. Gebiete nach Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) und nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) werden ebenfalls nicht tangiert. Die Plangebiete berühren keine Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ausgewiesen sind. Sie liegen jedoch teils nahe an einem Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) (§§ 22 u. 29 BNatSchG i. V. m. §§ 29 u. 35 NatSchG-LSA). Im Sondergebiet Wochenendhaussiedlung „Kahlenberg“ in Rieder befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Bei einer beabsichtigten Bebauung dieses Bereichs besteht die Aussicht auf Ausnahme/Befreiung aufgrund eines prüffähigen Antrages beim Landkreis Harz.

Der Mensch ist bereits im Bereich der Wohnbaufläche einer gewissen, der Nutzung entsprechenden Vorbelastung unterlegen. Die neuen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen grenzen jeweils an bereits bestehende Gewerbegebiete an, wodurch bereits eine gewisse Vorbelastung besteht.



In den ausgewiesenen Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsfläche, gemischten Bauflächen sowie in den geplanten gewerblichen Bauflächen befinden sich nach derzeitigem Wissen keine Sach- und Kulturgüter. Lediglich das Sondergebiet Solarpark „Am Herzfeldweg“ befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals.

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planungen sind der Verlust von Lebensräumen der Flora und Fauna, Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume, Bodenversiegelungen, verminderte Regenwasserversickerung und gleichzeitig erhöhter oberflächiger Abfluss, kleinklimatische Veränderungen durch zusätzliche Wärmeinseln (Bebauung), erhöhter Lärm- und Stoffeintrag und Veränderungen des Landschaftsbildes.

Weiterhin könnten im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen, Populationen von Feldhamstern (*Cricetus cricetus*), gemäß § 10 Abs. 2 Ziffer 11b Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Einstufung in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie) zählt er zu den streng geschützten Tierarten, angetroffen werden. Er genießt einen flächendeckenden Schutz und zwar so, dass sich für die lokalen Populationen der Erhaltungszustand nicht verschlechtern darf.

Aus diesem Grunde wurde eine vorsorgliche Untersuchung der geplanten gewerblichen Fläche in Badeborn durchgeführt, durch die ein Vorkommen des Feldhamsters konkret in diesem Bereich und damit eine mögliche Beeinträchtigung dieser geschützten Art ausgeschlossen werden konnte.

Der stark gefährdete Rotmilan (*Milvus milvus*), als nach der EU – Vogelschutzrichtlinie geschützte Art, kommt im Geltungsbereich der gewerblichen Baufläche in Badeborn vor. Obwohl der Entzug von 10,00 ha Nahrungsfläche für die Art „Rotmilan“ nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen wird, sollten hier Maßnahmen getroffen werden, die den quantitativen Verlust von Nahrungsfläche durch Überbauung landwirtschaftlicher Flächen durch eine qualitative Aufwertung der angrenzenden Flächen wettmacht.

Durch die Standortwahl der ausgewiesenen Flächen wurden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und damit eine erhebliche Störung des Landschaftsbildes so weit wie möglich vermieden. Eine Überprüfung der Standortwahl ergab keine günstigeren Lösungen, da jeweils an bestehende Gebiete angeknüpft wurde.

In den Bebauungsplänen zu den jeweiligen Bauvorhaben sind detaillierte Ausführungen zu Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind in den Berichten und grünordnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung konkret festzulegen.



11. GESAMTABWÄGUNG

Gemäß §1 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem nach Nr. 1 allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nach Nr. 2 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, nach Nr. 3 die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, nach Nr. 7 die Belange der Umwelt und nach Nr. 8 die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Die Ausweisungen der geplanten Wohnbauflächen am Pestalozziring und an Am Landgraben, der geplanten Gemeinbedarfsfläche am Pestalozziring, der gemischten Bauflächen an Heinestraße/am Felsenkellerweg, im rückwärtigen Bereich der Marienstraße, der ehemaligen Kliniken und südlich der Quedlinburger Straße, der Sondergebiete Selkemühle, Caravan- und Campingplatz, Erholung und Reit- und Fahrplatz in Badeborn dienen den Wohn-, sozialen, kulturellen und sportlichen Bedürfnissen der Bevölkerung.

Die Sondergebiete Deponie und Am Mühlfeld in Ballenstedt und Am Herzfeldweg in Rieder dienen den Zielen des Klimaschutzes.

Die Ergänzung der vorhandenen gewerblichen Baufläche auf dem Gelände der ehemaligen Bahnanlage, dient einerseits der wirtschaftlichen Entwicklung, und andererseits wird das freigestellte zurzeit brachliegende Gelände der Bahnsteige und Bahngleise durch diese Nutzung zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

Der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im Norden der Ortsteile Badeborn und Rieder stehen die Belange der Landwirtschaft auf hochwertigen Böden entgegen. Maßgeblich für die Abwägung der Stadt ist nach §1 Abs. 6 Nr. 8 der wirtschaftliche Effekt sowie die Erkenntnis der Notwendigkeit, Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industriebetrieben und somit für die Schaffung von Arbeitsplätzen herzustellen. Die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in der Landwirtschaft stößt bereits an ihre Grenzen. Diese Zielstellung in den vorhandenen Gewerbegebieten in der Stadt Ballenstedt zu realisieren scheitert an der Auslastung dieser Gebiete, an der Eigentumsstruktur und an der geringen Größe der zur Verfügung stehenden Flächen.

Die Auswirkungen der Schall- und Geruchsemissionen bezogen auf die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in der Stadt Ballenstedt und in den Ortsteilen Badeborn und Rieder in Hinblick auf nachbarschaftlichen Flächennutzungen sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanungen in Abhängigkeit mit den anzusiedelnden Betrieben.



12. QUELLENNACHWEIS

1. Flächennutzungsplan Stadt Ballenstedt mit dem OT Badeborn 19.06.2006
(ASD Dr.-Ing. S. C. Khurana)
2. 1. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Ballenstedt mit dem OT Badeborn Okto./2012
(ASD Dr.-Ing. S. C. Khurana)
3. 1. Änderung und Ergänzung Flächennutzungsplan OT Radisleben Oktober/2012
(ASD Dr.-Ing. S. C. Khurana)
4. Flächennutzungsplan OT Rieder vom 11.02.1998
(ASD Dr.-Ing. S. C. Khurana)
5. Landesentwicklungsplan 2010
6. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009
7. Zentrale-Orte-Konzeption der RPGHarz Stand 2014/2015
8. Boeddinghaus/Dieckmann, Baunutzungsverordnung, Kommentar 1990
9. Baugesetzbuch DTV 2009
10. Landesamt für Statistik, Ausdrücke und mündliche Informationen
11. Bundesagentur für Arbeit – statistische Mitteilungen
12. Vorabmitteilungen des Landkreises Harz: Untere Naturschutzbehörde und Umweltamt
13. Vorabmitteilung des Unterhaltungsverbandes Selke/Obere Bode, Landkreis Harz
14. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), 23. Juli 2004, letzte Änderung 20.12.2005
15. Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bodenatlas Sachsen-Anhalt 1999
16. Garten+Landschaft – Zeitung für Landschaftsarchitektur (3/1999), Callwey Verlag
F. Schröter: Neue rechtliche Regelungen: Bodenschutz in der Bauleit- und Landschaftsplanung
17. Umweltbericht in der Bauleitplanung, W. Schröder/K. Habermann-Nieße/F. Lehmborg, Hrsg: vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V.
18. <http://www.auf.uni.rostock.de/ibp/STAFF/kretschmer/b-schutz.htm>, H. Kretschmer: Bemerkungen zu „Schutzwürdigkeit von Böden“ und „Nachhaltigkeit der Bodennutzung“
19. <http://www.karstwanderweg.de>, „Hauptstudienprojekt Karstlandschaft Südharz – Geologie“
20. <http://www.braunschweig.de>, Bauleitplanung
21. <http://www.feldhamster.de/schutz.html>
22. http://www.bund.net/bundnet/themen_und_projekte/artenschutz/saegetiere/Feldhamster.html

Bilder

Architektur, Stadt- und Dorfplanung (ASD) Dr.-Ing. S. C. Khurana