



Stadt Ballenstedt

Landkreis Harz

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

Fassung: Entwurf
Stand: Februar 2024

Begründung mit Umweltbericht
Gemäß § 2a BauGB

Planverfasser im Auftrag der Stadt Ballenstedt

Dipl. - Ing. Nathalie Khurana
Landschaftsarchitektin
AK LSA 1601-02-1-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkungen	8
1.1 Einführung, Planungsanlass	8
1.2 Rechtsgrundlagen	11
1.3. Planungsablauf	12
1.4 Zusammenhängende Aussagen, zeitliche Gültigkeit und Finanzbezug	14
1.5 Geltungsbereich, Maßstab und Blatteinteilung	15
2. Lage und Bedeutung	17
2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	17
2.1.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt	18
2.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung	18
2.2.1 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	19
2.3 Erfordernisse der Raumordnung	20
2.3.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt	21
2.3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	21
2.4 Verwaltungszugehörigkeit	23
2.5 Lage im Raum	23
2.5.1 Kernstadt Ballenstedt	23
2.5.2 Ortsteil Badeborn	24
2.5.3 Ortsteil Radisleben	24
2.5.4 Ortsteil Rieder	24
2.6 Natürliche Gegebenheiten, Topographie, Geologie, Klima und Vegetation	25
2.6.1 Topographie	25
2.6.2 Geologie	26
2.6.3 Klima	28
2.6.4 Vegetation	28
2.7 Geschichtliche Entwicklung	30
2.7.1 Kernstadt Ballenstedt	30
2.7.2 Ortsteil Badeborn	31
2.7.3 Ortsteil Radisleben	31
2.7.4 Ortsteil Rieder	31
2.8 Siedlungsstruktur	33
2.8.1 Kernstadt Ballenstedt	33
2.8.2 Ortsteil Badeborn	34
2.8.3 Ortsteil Radisleben	34
2.8.4 Ortsteil Rieder	35
3. Bevölkerungsstruktur	36
3.1 Vorbemerkungen zu den statistischen Angaben	36
3.2 Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Ballenstedt	36
3.3 Entwicklung der Altersstruktur	38
4. Arbeitskräfteentwicklung bis zum Jahr 2035	39
4.1 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen	39
4.2 Entwicklung der Pendlerzahlen	39
5. Wohnflächenbedarfsermittlung	41
6. Leitbild und Grundkonzept	47
6.1 Leitbild	47
6.2 Das Grundkonzept	47



	Seite
7. Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen	52
7.1 Kernstadt Ballenstedt	52
7.2 Ortsteil Badeborn	53
7.3 Ortsteil Radisleben	54
7.4 Ortsteil Rieder	55
7.5 Stadt Ballenstedt	56
8. Erläuterungen/Begründung zum Flächennutzungsplan	57
8.1 Wohnbauflächen	57
8.2 Gemischte Bauflächen	58
8.3 Gewerbliche Bauflächen	59
8.4 Sonderbauflächen	63
8.5 Gemeinbedarfsflächen	67
8.6 Handwerk, Handel und Dienstleistungen	69
8.7 Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen	69
8.8 Kultur	70
8.9 Kirchliche Einrichtungen	71
8.10 Tourismus, Erholung, Sport und Freizeitgestaltung	72
8.11 Allgemeine Grünflächen, Wald und Landwirtschaft	78
8.12 Verkehr	82
8.13 Technische Infrastruktur	86
8.14 Regenerativen Energieanlagen	93
8.15 Naturschutz	94
8.15.1 Naturschutzgebiete	94
8.15.2 Landschaftsschutzgebiete	96
8.15.3 Naturdenkmale, Flächennaturdenkmale	97
8.15.4 Geschützte Landschaftsbestandteile	97
8.15.5 Gesetzlich geschützte Biotope	98
8.15.6 Schutz des Netzes „Natura 2000“	101
8.15.7 Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt	102
8.15.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	103
8.15.9 Flächen zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe	103
8.16 Umweltschutz	104
8.16.1 Bauleitplanung	104
8.16.2 Bodenschutz	105
8.16.3 Gewässerschutz	106
8.17 Immissionsschutz	108
8.18 Brand- und Katastrophenschutz	110
8.19 Denkmalschutz	111
8.19.1 Kernstadt Ballenstedt	112
8.19.2 Ortsteil Badeborn	116
8.19.3 Ortsteil Radisleben	118
8.19.4 Ortsteil Rieder	119
8.20 Altlasten	120
8.21 Rohstoffgewinnung/Abgrabung	123
8.22 Nutzungsbeschränkungen	126
9. Umweltbericht	128
9.1 Anlass der Umweltprüfung	128



	Seite
9.2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt	134
9.3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung im Plan	137
9.4 Methodische Vorgehensweise	137
9.4.1 Schutzgüter und ihre Bedeutung	138
9.4.2 Wechselwirkungen	141
9.5 Betrachtung der Einzelstandorte	143
Kernstadt Ballenstedt	
9.5.1 Wohnbaufläche W 1 am „Pestalozziring“	143
9.5.2 Wohnbaufläche W 2 südlich der Straße „Am Landgraben“	146
9.5.3 Wohnbaufläche W 3 nördlich entlang der Straße „Am Sauerbach“	149
9.5.4 Wohnbaufläche W 4 Dreieck „Apfelallee“/ „Am Sauerbach“/ „Ziegeleiweg“	152
9.5.5 Wohnbaufläche W 5 östlich der Straße „Alte Kreipe“	155
9.5.6 Wohnbaufläche W 6 westlich des „Felsenkellerweges“	158
9.5.7 Wohnbaufläche W 7 „An den Lohden“	161
9.5.8 Gemischte Baufläche M 1 nördlich der Straße „Hinter den Gärten“	164
9.5.9 Gemischte Baufläche M 2 südlich der „Poststraße“	167
9.5.10 Gemischte Baufläche M 3 an der „Heinestraße“	170
9.5.11 Gewerbliche Baufläche G 1 südlich der „Ermslebener Straße“	173
9.5.12 Gewerbliche Baufläche G 2 nördlich der Straße „Am Mühlfeld“	176
9.5.13 Sondergebiet SO 16 „Caravanplatz“	180
9.5.14 Sondergebiet SO 17 „Erholung“	183
9.5.15 Sondergebiet SO 12 „Selkemühle“	186
9.5.16 Sondergebiet SO 13 PV-Anlage „Am Mühlfeld“	191
9.5.17 Sondergebiet SO 14 PV-Anlage südlich der „Ermslebener Straße“	194
9.5.18 Sondergebiet SO 15 PV-Anlage nördlich der „Ermslebener Straße“	197
9.5.19 Gemeinbedarfsfläche Schule/MZH	200
Ortsteil Badeborn	
9.5.20 Gemischte Baufläche M 1 westlich der „Neue Straße“	203
9.5.21 Gemischte Baufläche M 2 südwestlich des „Quedlinburger Weges“	206
9.5.22 Gewerbliche Baufläche G 1 östlich der K 1362	209
9.5.23 Sondergebiet SO 2 „Reit- und Fahrplatz“ westlich des „Riederscher Weges“	213
Ortsteil Radisleben	
9.5.24 Sondergebiet SO 1 PV-Anlage nördlich des „Reinstedter Weges“	216
Ortsteil Rieder	
9.5.25 Wohnbaufläche W 1 zwischen „Friedensstraße“ u. dem „Lindenweg“	219
9.5.26 Gewerbliche Baufläche G 1 Erweiterung „Überm Dorfe“	222
9.5.27 Sondergebiet SO 4 PV-Anlage am „Herzfeldweg“	225
9.5.28 Sondergebiet SO 5 PV-Anlage nördlich der „Ballenstedter Straße“	228
9.6 Gesamtbewertung	231
9.7 Zusätzliche Angaben	234
9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	236
10. Gesamtabwägung	238
11. Quellen- /Bildernachweis	240



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle	Bezeichnung	Seite
1.	Geotope.....	27
2.	Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Ballenstedt.....	36
3.	Ursachen der Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerung.....	37
4.	Altersstruktur nach Altersgruppen.....	37
5.	Altersgruppen.....	37
6.	Altersstruktur von 2017 bis 2021.....	38
7.	Anteil der Erwerbsfähigen in der Bevölkerung.....	39
8.	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen.....	39
9.	Entwicklung der Pendlerzahlen.....	39
10.	Haushalte nach Hausgrößen in der Kernstadt Ballenstedt.....	41
11.	Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner.....	42
12.	Leitbildfaktoren.....	47
13.	Kernstadt Ballenstedt.....	52
14.	Ortsteil Badeborn.....	53
15.	Ortsteil Radisleben.....	54
16.	Ortsteil Rieder.....	55
17.	Stadt Ballenstedt.....	56
18.	Geplante neue Wohnbauflächen.....	57/58
19.	Geplante neue gemischte Bauflächen.....	59
20.	Geplante neue gewerbliche Bauflächen.....	61
21.	Geplante neue Sondergebiete, die der Erholung dienen.....	64
22.	Geplante neue sonstige Sondergebiete.....	66/67
23.	Geplante neue Gemeinbedarfsfläche.....	68
24.	Gästezahlen/Übernachtungen.....	72
25.	Naturschutzgebiete.....	95/96
26.	Natur- und Flächennaturdenkmale.....	97
27.	Geschützte Landschaftsbestandteile.....	98
28.	Gesetzlich geschützte Biotope.....	98-101
29.	Böden in der Stadt Ballenstedt.....	106
30.	Schutzabstände.....	109
31.	Schallschutzorientierungswerte.....	109
32.	Denkmalbereiche Kernstadt Ballenstedt.....	112
33.	Einzeldenkmale Kernstadt Ballenstedt.....	114-116
34.	Archäologische Kulturdenkmale Ortsteil Badeborn.....	116-117
35.	Denkmalbereiche Ortsteil Badeborn.....	118
36.	Einzeldenkmale Ortsteil Badeborn.....	118
37.	Einzeldenkmale Ortsteil Radisleben.....	119
38.	Denkmalbereich Rieder.....	119
39.	Einzeldenkmale Ortsteil Rieder.....	119
40.	Altlastenverdachtsflächen Kernstadt Ballenstedt.....	120
41.	Altlastverdachtsflächen Ortsteil Badeborn.....	122
42.	Altlastverdachtsflächen Ortsteil Radisleben.....	122
43.	Altlastverdachtsflächen Ortsteil Rieder.....	122
44.	Ausgewiesene neue Bauflächen.....	134-137
45.	Böden und Bodenfähigkeiten.....	139
46.	Gebietscharakter und Frischluftentstehung.....	140
47.	Lufthygienische Funktionen einer Landschaft.....	140



	Seite
48. Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter	141/142
49. Übersicht der Nutzungsänderungen	236/237

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Übersichtsplan Stadt Ballenstedt	10
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	16
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz	16
Abbildung 4	Denkmalbereich Kernstadt Ballenstedt	113
Abbildung 5	Denkmalbereich Ortsteil Badeborn	117
Kernstadt Ballenstedt		
Abbildung 6	Am „Pestalozziring“ – Blick nach Norden	143
Abbildung 7	Südlich „Am Landgraben“ – Blick nach Westen	146
Abbildung 8	„Am Sauerbach“ – Blick nach Südosten	149
Abbildung 9	Dreieck „Apfelallee“/ „Am Sauerbach“/ „Ziegeleiweg“ – Blick nach Süden	152
Abbildung 10	„Alte Kreipe“ – Blick nach Nordosten	155
Abbildung 11	Westlich des „Felsenkellerweges“ – Blick nach Süden	158
Abbildung 12	„An den Lohden“ – Blick nach Südwesten	161
Abbildung 13	Nördlich der Straße „Hinter den Gärten“ – Blick nach Norden	164
Abbildung 14	Südlich der „Poststraße“ – Blick nach Südosten	167
Abbildung 15	An der „Heinestraße“ – Blick nach Südwesten	170
Abbildung 16	Südlich der „Ermslebener Straße“ – Blick nach Osten	173
Abbildung 17	Nördlich der Straße „Am Mühlfeld“ – Blick nach Norden	176
Abbildung 18	„Caravanplatz“ – Blick nach Norden	180
Abbildung 19	Ehemaliger Steinbruch – Blick nach Süden	183
Abbildung 20	„Selkemühle“ – Blick nach Süden	186
Abbildung 21	PV-Anlage „Am Mühlfeld“ – Blick nach Norden	191
Abbildung 22	PV-Anlage südlich der „Ermslebener Straße“ – Blick nach Südwesten	194
Abbildung 23	PV-Anlage nördlich der „Ermslebener Straße“ – Blick nach Osten	197
Abbildung 24	Gemeinbedarfsfläche Schule/MZH „Am Landgraben“ – Blick nach Norden	200
Ortsteil Badeborn		
Abbildung 25	Westlich der „Neue Straße“ –Blick nach Süden	203
Abbildung 26	Südwestlich des „Quedlinburger Weges“ –Blick nach Westen	206
Abbildung 27	Östlich der Kreisstraße K 1362 – Blick nach Norden	209
Abbildung 28	Reit- und Fahrplatz westl. des „Riederschen Weges“ –Blick n. Westen	213
Ortsteil Radisleben		
Abbildung 29	Nördlich des „Reinstedter Weges“ – Blick nach Norden	216
Ortsteil Rieder		
Abbildung 30	Zwischen „Friedensstraße“ und „Lindenweg“ – Blick nach Nordosten	219
Abbildung 31	Nördlich des Gewerbegebietes „Überm Dorfe“ – Blick nach Norden	222
Abbildung 32	Nördlich am „Herzfeldweg“ – Blick nach Norden	225
Abbildung 33	Nördlich der „Ballenstedter Straße“ – Blick nach Osten	228



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 mit den Ortsteilen Asmusstedt, Badeborn, Opperode, 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 Asmusstedt, Badeborn, Opperoode, Radisleben und Rieder,

Landkreis Harz

Fassung: Entwurf Stand: Februar 2024

Büro für Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. Nathalie. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben

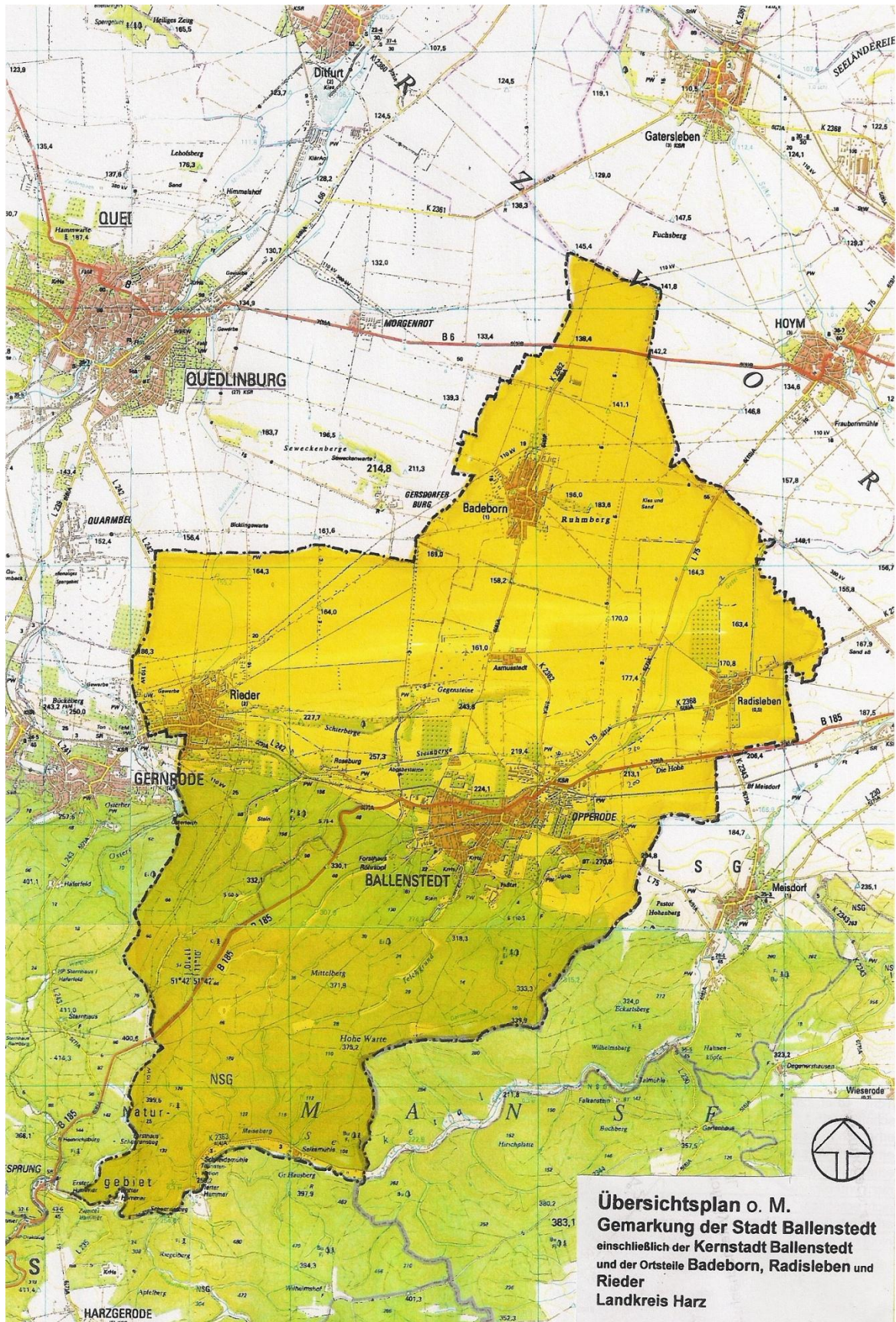


Abbildung 1: Übersichtsplan Stadt Ballenstedt



1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind:

Europäische Ebene:

- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (Amtsblatt EG Nr. L 103 vom 25.04.1979, S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt EG Nr. L 363 vom 20.12.2006, S. 368) über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume in der Europäischen Union und den Einrichtungen Europäischer Vogelschutzgebiete
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung), in Kraft getreten am 15.02.2015
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Amtsblatt EG Nr. L 206 vom 22.07.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Amtsblatt, L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Bundesebene:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Umweltschadensgesetz (USchG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Verordnung zum Schutz wild lebender Tier – und Pflanzenarten, letzte Neufassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013, (BGBl. I S. 95)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22. Juni 2004 (BGBl. I S. 1190), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1166)



Landesebene:

- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes-Sachsen Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002; (GVBl. LSA S. 214), § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Landeswaldgesetz (LWaldG LSA) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77) zuletzt geändert am 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA, S. 187, 188)
- Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 191, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 769, 801)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)

Regionale Ebene:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion **Harz** vom 09. März 2009, in Kraft getreten am 24. Mai 2009, geändert durch 1. und 2. Änderung, in Kraft getreten am 22.05./ 29.05.2010, ergänzt um Teilbereich Wippra, in Kraft getreten am 23.07./ 30.07.2011, zuletzt fortgeschrieben zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, in Kraft getreten am 22.09./29.09.2018.

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 Nachbargemeinden 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.

Im Entwurf Stand Dezember 2018 wurden die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses eingearbeitet und einige weitere kleinteilige Änderungen vorgenommen. Der Entwurf wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ballenstedt am 21.02.2019 beschlossen und vom 18.03.2019 bis zum 18.04.2019 öffentlich ausgelegt. Mit dem Schreiben vom 15.03.2019 wurden Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten zum Entwurf Stand Dezember 2018 ihre Stellungnahme abzugeben. Die Abwägungsvorschläge vom 12.08.2019 wurden der Stadt am 26.09.2019 zur Beschlussfassung zugeleitet. Danach tritt erneut ein Stillstand ein.

Im Entwurf Stand September 2022 wurden die in der Beratung von 07.06.2022 geäußerten neuen Vorstellungen und vorgeschlagenen Änderungen eingearbeitet. Weiterhin wurde der Umweltbericht vollkommen überarbeitet. Der Entwurf wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ballenstedt am 15.12.2022 erneut gebilligt und zur erneuten Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Ballenstedter Stadtbote“, Ausgabe 01/2023 vom 28.01.2023 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf Stand September 2022 wurde vom 06.02.2023 bis zum 10.03.2023 öffentlich ausgelegt. Mit dem Schreiben vom 31.01.2023 wurden Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten zum Entwurf Stand September 2022 ihre Stellungnahme abzugeben. Die Abwägungsvorschläge vom 10.10.2023 wurden der Stadt zur Beschlussfassung zugeleitet und in der Stadtratssitzung am 19.10.2023 beschlossen.

Aufgrund der Vielzahl und der Gewichtung der Änderungen, die sich durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben, wurde in der Stadtratssitzung am 19.10.2023 ebenfalls die erneute Auslegung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Ballenstedter Stadtbote“, Ausgabe 11/2023 vom 18.11.2023 öffentlich bekannt gemacht. In der hier vorliegenden Fassung wurden alle relevanten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß des Abwägungsbeschlusses der Stadt Ballenstedt eingearbeitet.

Es sind folgende Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs
- Erneute 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
- Ausfertigung und Bekanntmachung.



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 4. Änderung, rechtswirksame Bebauungspläne B 29a „Gewerbegebiet Pfindstiwiese“, 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 Bäckergrasse.

Rieder

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 11. Februar 1998,
- rechtswirksamer vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohnbebauung Am Obsthof,
- rechtswirksame Ergänzungssatzung „Reuthestraße“
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Herzfeldweg“ Fassung Satzung.

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 die Ortsteile Asmusstedt und Opperode mit einschließt, Badeborn, Radisleben und Rieder.

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.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

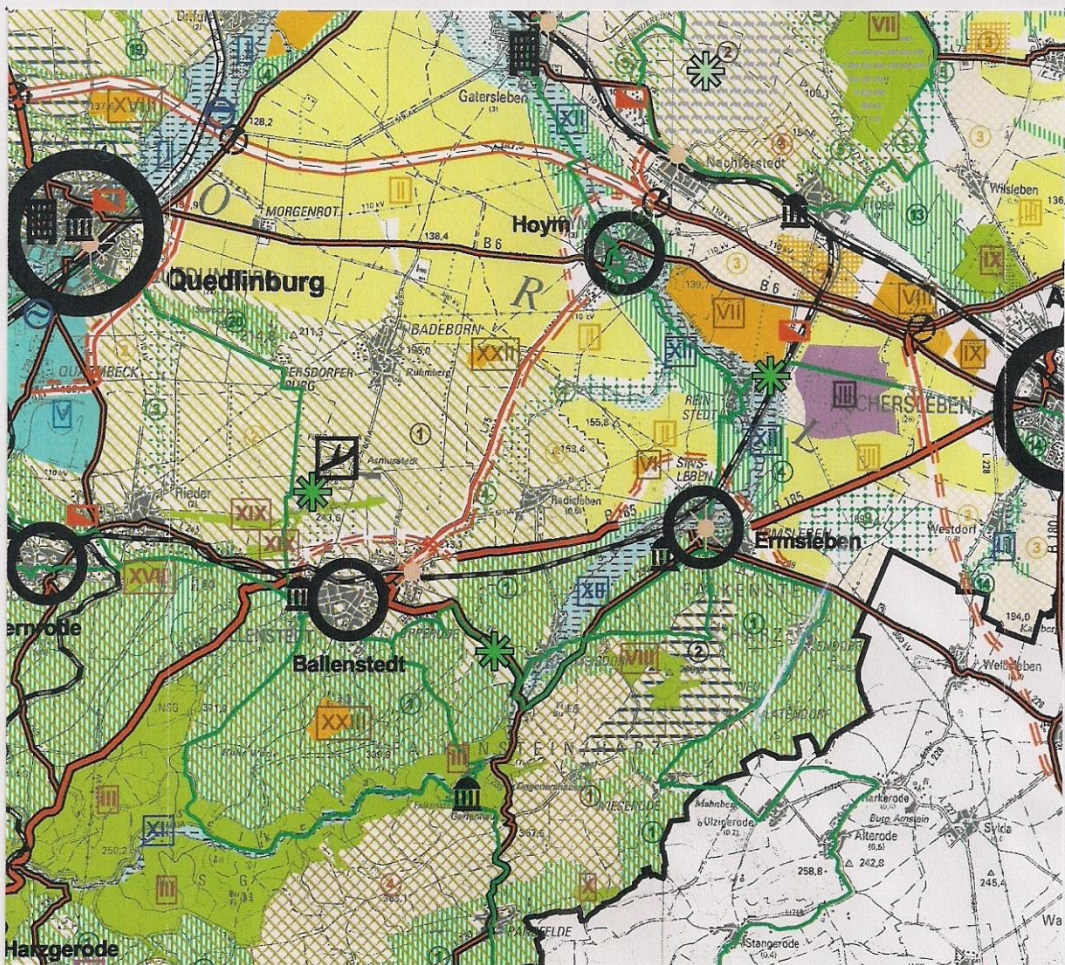


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz



2. LAGE UND BEDEUTUNG

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt vom 17.05., 18.08.2016, 25.03.2019 und 16.02.2023, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vom 31.05., 23.08.2016, 03.05.2019 und Ministerium für Infrastruktur und Digitales vom 11.05.2023, Landkreis Harz vom 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und . . .2023, Regionale Planungsgemeinschaft Harz vom 10.05., 08.08.2016, 16.04.2019 und 14.03.2023)

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.
- Nachteiligen 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 Asmusstedt, Badeborn, Opperoode, 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.

Vorranggebiete für Hochwasserschutz

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

- Überschwemmungsbereiche u. a. der Selke sind als Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt

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 Regionale 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.

Das 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, rechtskräftig seit 29.09.2018, 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 einmündend, 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 Gernode.

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 und Nördliches Harzvorland im Landkreis Quedlinburg“ einhergehen wird, ist der Stadtrat entschlossen diesen Schaden abzuwenden. Die Stadt Harzgerode tritt zusammen mit den Städten Ballenstedt, Falkenstein und Harzgerode gemeinsam für ein starkes Marketing des Selketales ein. Aus Sicht der Stadt Harzgerode ist die Ausweisung der Hartsteinlagerstätte diesen Bestrebungen nicht förderlich.

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 Schießsportzentrum „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 rechtskräftigen Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, und die Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz zum „Sachlichen Teilplan – Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) hat im Zuge einer Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) am 27.04.2023 mit Beschluss-Nr. 02-RV01/2023 die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.11.2015 (Beschluss-Nr. 05-RV02/2015) zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien - Windenergienutzung“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien – Windenergienutzung“ (SaTP-Wind) wird gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) fortgeführt. Der im 2. Halbjahr 2021 öffentlich bekanntgemachte 1. Entwurf des SaTP-



Wind vom 06.07.2021 (Beschluss-Nr. 02-RV02/2021) stellt die Grundlage für die Erarbeitung eines 2. Entwurfes dar. Dabei wird jedoch das bisherige, gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 3 ROG in Verbindung mit dem bisherigen § 35 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) auf eine Konzentrationsflächenplanung beruhende Plankonzept an die neuen bundesgesetzlichen Anforderungen gemäß Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) und § 249 BauGB zur Erhöhung und Beschleunigung des Windenergieausbaus an Land im Sinne einer Positivplanung angepasst. Es wurde ein überarbeiteter Kriterienkatalog-Wind der RPGHarz im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien – Windenergienutzung“ - Stand 04/2023 als Grundlage für 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes vorgestellt. Weiterhin besteht ein Grobkonzept zur Erarbeitung des 2. Entwurfes des Sachlichen Teilplanes „Erneuerbare Energien - Windenergienutzung“ (SaTP-Wind) als Anlage zur Beschlussvorlage 02-RV01/2023. Es handelt sich um ein derzeit laufendes Aufstellungsverfahren.

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

Schieneverkehr

- Die Trasse der regional bedeutsamen Schienenstrecke Frose – Ballenstedt – Gernrode 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 wurde im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 mit der Dringlichkeit weiterer Bedarf mit Planungsrecht (WB) eingeordnet. Die Genehmigungsplanung wird durch den Regionalbetrieb West der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt bearbeitet.*



Rad- und Fußgängerverkehr

- Europa – Fernradwanderweg R 1 (Bestand)
- Harzrund – Radwanderweg (Bestand)
- Harzvorland – Radwanderweg R 2 (Geplant)
- Internationaler Wanderweg E 11: (Bad Harzburg)-Ilsenburg-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 31.12.2021, 8.825 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 und Nördliches Harzvorland im Landkreis Quedlinburg“. 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 (L) 85 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 die Kernstadt Ballenstedt im Süden erfolgt über die Kreisstraße (K) 1362, und an das überregionale Verkehrsnetz über dieselbe Kreisstraße an (L) 85 und an A 36 im Norden. Die (L) 85 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 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 im Landkreis Quedlinburg“.

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 (L) 85 bzw. 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 von 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, 18.10.2018, 15.04.2019 und vom 13.03.2023)

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

Im nördlichen Bereich von Ballenstedt und im Bereich von Badeborn streicht der Mittlere Keuper und östlich von Ballenstedt der Zechstein aus, die jeweils Gesteine mit potentiell subrosionsgefährdeten Horizonte enthalten können. Vom tieferen Untergrund ausgehende subrosionsbedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind für diesen Bereich jedoch nicht bekannt, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

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 Röts 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 „Königsbruch“
3.	4233/6	Klippen/Schichtrippe, Gegenstein
4.	4333/2	Klippen
5.	4333/4	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, 11.08.2016, 15.04.2019 und 13.03.2023)

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. Im südlichen und nördlichen Bereich von Radisleben wird der tiefere geologische Untergrund auch aus Gesteinen des Mittleren Keupers gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Konkrete Hinweise auf Erdfälle oder lokale Senkungen sind nicht bekannt, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

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, 11.08.2016, 15.04.2019 und 13.03.2023)

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.

Die Erdfallgefährdung im Ausstrich des Röts (Oberer Buntsandstein) und Mittleren Keupers im Bereich von Rieder wird als sehr gering eingeschätzt.

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. Im 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 „Rothesleve“ 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 Harzumkreis 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 Straßennamen „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 Bauernhöfe 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 Gernrode überzugehen. Danach fällt die „Rodolfsburg" an das Anhaltinische Fürstenhaus, das damit die Grafen von Regenstein belehnt, unter deren Lehnherrschaft 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, 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 Opperoode 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 Opperoode, 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 Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Ballenstedt

Die Einwohnerzahl der Stadt Ballenstedt hat sich in den vergangenen acht Jahren wie folgt entwickelt:

Stichtag	Einwohner			Zu- bzw. Abnahme zum vorangegangenen Jahr
	Männlich	Weiblich	Insgesamt	
31.12.2013	4.561	4.811	9.372	-
31.12.2014	4.506	4.735	9.241	-131
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
31.12.2018	4.358	4.582	8.940	-78
31.12.2019	4.329	4.517	8.846	-94
31.12.2020	4.332	4.551	8.883	+37
31.12.2021	4.277	4.548	8.825	-58

Tabelle 2 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Einwohnerzahl hat im Vergleich zur Zahl des vorangegangenen Jahres stetig abgenommen, ausgenommen das Jahr 2020. Die Abnahme war von unterschiedlicher Größe. Es zeigt sich aber, dass die Abnahmezahl immer geringer wurde. In den aufgezeigten acht Jahren waren es 547 Einwohner weniger. Dies bedeutet eine durchschnittliche Abnahme von 547 Einwohner/8 Jahre = 68,375 rd. 68 Einwohner pro Jahr.

In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 wird die Einwohnerzahl im Landkreis Harz im Jahre 2035 180.700 Einwohner betragen. Auf der Basis der Einwohnerzahl von 2019 wird die Bevölkerung um 15,29% abnehmen. Die Bevölkerung der Stadt Ballenstedt wird im Jahre 2035 auf 7.471 Einwohner prognostiziert, d. h. sie wird von 2019 bis 2035 um 1.375 Personen gleich 15,54% abnehmen. Somit befindet sich die Abnahme der Bevölkerung in der Stadt im Einklang mit der im Landkreis. Die Abnahme der Bevölkerung im Land Sachsen Anhalt im gleichen Zeitraum wird etwa 13,37% betragen.



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

Stichtag	Lebend Geborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
31.12.2013	56	140	362	391	-113
31.12.2014	47	139	351	387	-128
31.12.2015	67	142	320	358	-113
31.12.2016	58	156	368	369	-99
31.12.2017	60	128	414	362	-16
31.12.2018	61	129	346	352	-74
31.12.2019	59	150	324	326	-93
31.12.2020	71	130	410	321	+30
31.12.2021	56	170	388	333	-59

Tabelle 3 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Zahlen veranschaulichen, dass die Zahl der Gestorbenen immer höher ist als die der Lebendgeborenen und dass die Schere zwischen den Fortzügen und den Zuzügen immer kleiner wird, ausgenommen das Jahr 2020, als die Zahl der Zuzüge wesentlich höher war als die der Fortzüge. Durchschnittlich verlor die Stadt durch Bevölkerungsbewegungen ca. 74 Einwohner pro Jahr.

Folgende Tabelle verdeutlicht die tatsächliche Altersstruktur der Stadt Ballenstedt am Stichtag 31.12.2021:

Altersgruppe	Einwohner	Prozentanteil
unter 3 Jahre	204	2,31
3 bis unter 6 Jahre	210	2,38
6 bis unter 10 Jahre	273	3,09
10 bis unter 15 Jahre	413	4,68
15 bis unter 18 Jahre	203	2,30
18 bis unter 20 Jahre	141	1,61
20 bis unter 25 Jahre	303	3,43
25 bis unter 30 Jahre	238	2,69
30 bis unter 35 Jahre	447	5,07
35 bis unter 40 Jahre	566	6,41
40 bis unter 45 Jahre	495	5,60
45 bis unter 50 Jahre	479	5,42
50 bis unter 55 Jahre	737	8,36
55 bis unter 60 Jahre	797	9,04
60 bis unter 65 Jahre	734	8,32
65 bis unter 75 Jahre	1.289	14,61
75 Jahre und mehr	1.296	14,68
Insgesamt	8.825	100,00

Tabelle 4 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Altersgruppe	Stichtag 31.12.2021	
	Einwohner	Prozentanteil
0 bis 20 Jahre	1.444	16,36
20 bis 65 Jahre	4.796	54,35
über 65 Jahre	2.585	29,29
Summe	8.825	100,00

Tabelle 5 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)



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

$$= \frac{(1.444+2.585) \times 100}{4.796} = 84,00$$

Dieser Wert für die Stadt Ballenstedt betrug im Jahre 2017 78,71. Die höhere Zahl ist bedingt durch die steigenden Zahlen der Altersgruppen 0 bis 20 und über 65 Jahre. Die prognostizierten Zahlen für das Jahr 2035 sowohl für den Landkreis Harz und für das Land Sachsen-Anhalt liegen jeweils bei 96,33 und 91,47.

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

$$= \frac{1.444 \times 100}{4.796} = 30,10$$

Im Jahr 2017 betrug dieser Wert 29,07. Die Landeswerte der Jugendquote im Jahr 2035 sind für den Landkreis Harz und das Land Sachsen-Anhalt jeweils auf 29,87 und 32,20 prognostiziert.

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

$$= \frac{2.585 \times 100}{4.796} = 53,90$$

Im Jahre 2017 betrug dieser Wert 49,64. Damit ist die Steigerung des Wertes innerhalb von vier Jahren erheblich.

Die Altenquote des Landes Sachsen-Anhalts im Jahr 2035 ist auf 59,27 prognostiziert. Der entsprechende Wert für den Landkreis Harz im Jahr 2035 liegt bei 66,46.

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

3.3 Entwicklung der Altersstrukturen

Altersgruppe	2017		2018		2019		2020		2021	
	EW	%	EW	%	EW	%	EW	%	EW	%
0 bis 6 Jahre	391	4,36	391	4,37	382	4,33	427	4,81	414	4,69
7 bis 15 Jahre	679	7,53	671	7,51	685	7,74	652	7,34	686	7,77
16 bis 25 Jahre	642	7,12	632	7,07	630	7,12	668	7,52	647	7,33
26 bis 65 Jahre	4.801	53,22	4.709	52,67	4.583	51,81	4.549	51,21	4.493	50,90
über 65 Jahre	2.505	27,77	2.537	28,38	2.566	29,00	2.587	29,12	2.587	29,31
Summe	9.018	100	8.940	100	8.846	100	8.883	100	8.825	100

Tabelle 6 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die prozentualen Anteile der angegebenen Altersgruppen sind in den fünf Jahren annähernd gleich geblieben. Dies deutet auf stabile, ausgewogene Anteile der Altersgruppen untereinander hin. Die Zahlen in den Altersgruppen 0 bis 6 und 16 bis 25 Jahren sind über die Jahre konstant geblieben. Die Zahl in der Altersgruppe 7 bis 15 Jahre ist geringfügig um 7 Jugendliche angestiegen. Die Zahl der Erwerbstätigen in der Altersgruppe 26 bis 65 Jahre ist um 308 gesunken, während die Zahl der Altersgruppe über 65 Jahre, d. h. Rentner um 82 angestiegen ist. Dies deutet auf eine allmähliche Überalterung der Bevölkerung hin. Setzt dieser Trend bis zum Jahr 2035 fort, kann von einer stabilen Auslastung der vorschulischen und schulischen sowie Jugendeinrichtungen ausgegangen werden, während beim gleichen Trend die Zahl der Rentner erhöhen wird, d. h. der Bedarf an altersgerechten Wohnungen steigen wird.



4. ARBEITSKRÄFTEENTWICKLUNG BIS ZUM JAHR 2035

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
31.12.2017	4.393	2.605	4.625	2.441	9.018	5.046	55,95
31.12.2018	4.358	2.551	4.582	2.401	8.940	4.952	55,39
31.12.2019	4.329	2.479	4.517	2.353	8.846	4.832	54,62
31.12.2020	4.332	2.474	4.551	2.358	8.883	4.832	54,40
31.12.2021	4.277	2.434	4.548	2.362	8.825	4.796	54,35

Tabelle 7 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die absolute Zahl der Erwerbsfähigen sank in den vergangenen fünf Jahren um 250 d. h. ca. 50 Personen pro Jahr. Der prozentuale Anteil der erwerbsfähigen Personen sank um 1,6 Prozentpunkte d. h. ca. 0,32 Punkte pro Jahr. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Harz lag 2021 bei 5,7%, 0,4 Punkte niedriger als 2020. Vor der Pandemie 2019 lag die Quote bei 5,3%.

4.1 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen

Die Zahl der Arbeitslosen hat sich in der Stadt Ballenstedt wie folgt entwickelt:

Stichtag	Arbeitslose	Davon					
		Ausländer	Schwerbehinderte	15 bis u. 20 Jahre	15 bis u. 25 Jahre	55 bis u. 65 Jahre	Langzeitarbeitslose
31.12.2017	233	3	7	3	9	50	50
31.12.2018	228	3	8	2	9	54	47
31.12.2019	210	3	7	1	10	56	42
31.12.2020	256	5	10	4	20	69	58
31.12.2021	236	8	12	3	16	71	81

Tabelle 8 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die Zahl der Arbeitslosen in der Stadt bleibt durchschnittlich auf ca. 236 im Jahr.

4.2 Entwicklung der Pendlerzahlen

Neben der Zahl der Arbeitslosen ist die Zahl der Ein- und Auspendler von Bedeutung, da diese Hinweise auf die Notwendigkeit der Entwicklungspotentiale für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen geben kann.

Stichtag	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte				Pendler Saldo
	Arbeitsort	Einpendler/-innen Arbeitsort	Wohnort	Auspendler/-innen Wohnort	
30.06.2017	2.085	1.250	2.559	1.745	-495
30.06.2018	2.163	1.323	2.531	1.708	-385
30.06.2019	2.175	1.341	2.451	1.632	-291
30.06.2020	2.108	1.314	2.392	1.611	-297
30.06.2021	2.058	1.314	2.358	1.614	-313

Tabelle 9 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

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 Ende 2017 5.046 betrug. Auch die Zahl der Auspendler war 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. Im Jahr 2021 betrug die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt $(1.314+2.358) = 3.672$ und Zahl der im erwerbsfähigen Alter befindlichen Personen 4.796. Auch die Zahl der Auspendler über die Gemeindegrenzen war höher als Zahl der Einpendler. Das bedeutet, dass immer noch Mangel an Arbeitsplätzen in der Stadt herrscht.

Zur Berechnung der Arbeitskräfte im Jahre 2035 wird die prognostizierte Einwohnerzahl von 7.471 zugrunde gelegt. Bei einer Annahme, dass die Zahl der im erwerbsfähigen Alter pro Jahr um 50 Personen abnimmt, ergeben sich daraus im Jahre 2035 $(4.796 - 50 \text{ Personen/Jahr} \times 13 \text{ Jahre}) = 4.146$ Personen im erwerbsfähigen Alter. Die jetzige Zahl der Arbeitsplätze reicht also im Jahre 2035 nicht aus. Es müssen Standorte für Gewerbeneuansiedlungen sowie als Ausweichmöglichkeiten für die Betriebe bereit gestellt werden, welche sich am jetzigen Standort nicht erweitern können oder sich sogar aus technologischen Gründen neu aufstellen müssen.

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 2035 und damit zusammenhängend die Zahl derer im erwerbsfähigen Alter abnehmen wird, werden die vorhandenen Arbeitsplätze in der Stadt nicht ausreichen. Das bedeutet, dass 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,
- der Belegung pro Wohnung,
- dem Baualter, dem Bauzustand und der Qualität der vorhandenen Wohnbausubstanz und
- dem Ersatzbedarf und der Mobilitätsreserve.

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 11.08.2022 betrug die Haushaltsgröße in der Kernstadt Ballenstedt wie folgt:

Personen/ Haushalt	Haushalte		Personen	
	Anzahl	Prozentanteil	Anzahl	Prozentanteil
1	1.805	56,80	1.805	33,87
2	881	27,72	1.762	33,07
3	294	9,25	882	16,55
4	139	4,38	556	10,43
5	40	1,26	200	3,75
6	12	0,37	72	1,35
7	5	0,16	35	0,66
8	1	0,03	8	0,15
9	1	0,03	9	0,17
Summe	3.178	100,00	5.329	100,00

Tabelle 10 (Quelle: Stadt Ballenstedt)

Danach betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt 5.329 EW/3.178 Haushalte = 1,68 Personen/Haushalt. Der Anteil der Singlehaushalte in der Stadt betrug 56,80%. Der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte in der Stadt betrug insgesamt ca. 84,52%. Die Haushaltsgröße im Land Sachsen-Anhalt betrug im Jahre 2021 1,90 EW/HH. Der Trend zur Klein- und Kleinstfamilie ist offensichtlich. Gemäß den Ergebnissen des Mikrozensus 2019 des Landes Sachsen-Anhalt ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Jahren 2012 bis 2021 bei 1,90 EW/HH konstant geblieben, während diese in Mikrozensus von 2017 mit 1,88 EW/HH angegeben war.



Die durchschnittliche Haushaltsgröße EW/HH in der Stadt Ballenstedt lag im Jahre 2018 bei 1,70 EW/HH. Die Haushaltsgröße im Jahre 2021 beträgt 1,68 EW/HH. d. h. diese hat in drei Jahren um $1,70 - 1,68 = 0,02/3 \text{ Jahre} = 0,0067 \text{ EW/HH/Jahr}$ linear abgenommen hat. Mit der Übernahme dieser Zahlen der linearen Abnahme für die Stadt Ballenstedt ergäbe sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße für die Stadt Ballenstedt im Jahre 2035 von $1,68 \text{ EW/HH (2018)} - 0,0067 \text{ EW/HH/J} \times 14 \text{ Jahre (2021 bis 2035)} = 1,586 \text{ EW/HH}$.

Danach würde es in der Stadt Ballenstedt im Jahre 2035 $7.471 \text{ EW}/1,586 \text{ EW/HH} = (4.710,06) = 4.710$ Haushalte geben. Am Stichtag 31.12.2021 waren in der Stadt Ballenstedt 5.234 Wohnungen vorhanden Daraus würde einen Überschuss von 524 Wohnungen entstehen. Eine Haushaltsgröße von 1,586 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
2013	9.372	3.068	5.167	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
2018	8.940	3.083	5.196	1,72	4.344	48,59
2019	8.846	3.097	5.224	1,69	4.365	49,34
2020	8.883	3.107	5.220	1,70	4.379	49,30
2021	8.825	3.120	5.234	1,69	4.397	49,82

Tabelle 11 (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.

In den Berechnungen des Berliner Forschungsinstituts „Empirica“ im Auftrag der Landesbausparkassen (Quelle: *Wohnflächennachfrage in Deutschland September 2005*) wird die pro Kopf Wohnfläche in den neuen Bundesländern im Jahre 2020 auf 48 m²/pro Kopf und im Jahre 2030 55 m²/pro Kopf prognostiziert. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf 2020 im Land Sachsen-Anhalt lag annähernd gleich wie der prognostizierte Wert. Etwas höher liegt der entsprechende Wert für die Stadt Ballenstedt.

Die Prokopfwohnfläche in der Stadt Ballenstedt stieg von Ende 2013 bis Ende 2021 im Durchschnitt um $\frac{49,82 - 46,01}{8} = 0,48 \text{ m}^2 \text{ pro Jahr}$.

Als Ausgangsbasis für die weiteren Berechnungen wird diese Zahl zugrunde gelegt, da weitere verlässliche Zahlen nicht zur Verfügung stehen. Danach wird die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf im Jahr 2035

$49,82 \text{ m}^2/\text{Person} + 0,48 \text{ m}^2/\text{Person/Jahr} \times 14 \text{ Jahre} = 56,54 \text{ m}^2/\text{pro Kopf}$ betragen. Im Durchschnitt der neuen Bundesländer ist dieser Wert sehr gering.



In der oben zitierten Quelle ist festgehalten, dass die Prokopfwohnfläche in den neuen Bundesländern vom 38 m²/pro Kopf im Jahre 2005 bis auf 55 m²/pro Kopf im Jahre 2030 ansteigen wird, das sind ca. 0,71 m²/pro Kopf pro Jahr. Hier hat die Stadt Ballenstedt viel Nachholbedarf.

Legt man diesen Wert zugrunde, wird die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Ballenstedt im Jahre 2035

$49,82 \text{ m}^2/\text{Person} + 0,71 \text{ m}^2/\text{Person}/\text{Jahr} \times 14 \text{ Jahre} = 59,76 \text{ m}^2/\text{pro Kopf}$ betragen.

Daraus ergibt sich einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für die Stadt Ballenstedt im Jahre 2035; Prognostizierter Wert der Einwohner in der Stadt Ballenstedt 7.471.

Variante I:

$7.471 \text{ Personen} \times 56,54 \text{ m}^2/\text{pro Kopf} - 439.700 \text{ m}^2 = \sim -17.290 \text{ m}^2$, d. h. Überschuss an Wohnfläche.

Variante II:

$7.471 \text{ Personen} \times 59,76 \text{ m}^2/\text{pro Kopf} - 439.700 \text{ m}^2 = \sim +6.767 \text{ m}^2$ d. h. Bedarf an Wohnfläche. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.) von 100,00 m²/Wohnung, (Prognostizierter Durchschnittswert 2035, (*Empirica 2005 siehe oben*)) würden im Jahre 2035 in der Stadt Ballenstedt

$6767,00 \text{ m}^2/100,00 \text{ m}^2/\text{Wohnung} = 67,67 \sim 68 \text{ Wohnungen}$ fehlen.

Der reelle Bedarf wird irgendwie dazwischen liegen, je nachdem wie die Wohneigentumsquote in der Stadt ansteigen wird.

Ein weiterer Faktor zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs ist die **Belegung der Wohnungen** mit Personen pro Wohnung. Von 2013 bis zum Jahr 2019 ist der Wert durchschnittlicher Wohnungsbelegung stets gesunken; seither ist er stabil bei 1,69 EW/WE geblieben. Der Belegungsrückgang von 1,86 im Jahre 2013 auf 1,69 im Jahre 2021 bedeutet einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang von

$$1,86 - 1,69 / 8 \text{ Jahre} = 0,0213 \text{ pro Jahr.}$$

Setzt sich dieser Trend bis zum Jahr 2035 fort bedeutet das, dass der Belegungswert im Jahre 2035

$$1,69 - 0,0213 \times 14 \text{ Jahre} = 1,39 \text{ EW/WE}$$

betragen wird. Daraus ergibt sich einen Wohnungsbedarf im Jahre 2035 von

$$7.471 \text{ EW} / 1,39 \text{ EW/WE} = 5.374,82. \text{ rd. } 5.375 \text{ Wohnungen}$$

Das bedeutet, dass $5.234 \text{ WE} - 5.374 \text{ WE} = -141 \text{ Wohnungen}$ im Jahre 2035 fehlen würden.

Baulter und Bauzustand

Im Bericht des Berliner Forschungsinstituts „Empirica“ im Auftrag der Landesbausparkassen (*Quelle: Wohnflächennachfrage in Deutschland September 2005*) wird Baulter der Wohngebäude in den neuen Bundesländern wie folgt angegeben:

bis 1948 = 34%

1948 – 1990 = 51%

ab 1991 = 15%

Die entsprechenden Zahlen in den alten Bundesländern sind jeweils 22%, 64% und 14%. Während der Prozentanteil der neuen Wohngebäude nach 1991 in alten und neuen Bundesländern fast gleich ist, ist der der Wohngebäude bis 1948 und der Wohngebäude



zwischen 1948 bis 1990 merklich unterschiedlich. In den neuen Bundesländern stammen fast ein Drittel der Wohngebäude vor 1948. Entsprechend hoch ist der Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Das **Baualter** der überwiegenden Wohngebäude in der Stadt Ballenstedt, 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.

Ersatzbedarf und Mobilitätsreserve

Der **Ersatzbedarf** für Verschleiß, Abbruch, Umnutzung, Modernisierung u.a. (allgemein ca. 0,3 bis 0,5 % des Bestandes/Jahr) wird für Stadt Ballenstedt wegen des langen Prognosezeitraumes fiktiv berücksichtigt:

Anzahl der Wohnungen am 31.12.2021 = 5.234 WE

Ansatz = 0,4 %

$5.234 \text{ WE} \times 0,4\% \times 14 \text{ Jahre} = 293,10 \text{ rd. } 293 \text{ WE}$

Bis 2035 werden demnach ca. 293 WE vom Bestand 2021 abgehen.

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
 $293 \text{ Wohnungen} - (42+20+17+4) = 210 \text{ Wohnungen im Jahre 2035}$

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

Ersatzbedarf an Wohnungen bis 2035 = 210 WE

Flächenbedarf für den Wohnungsbau im ländlichen Gebiet wird mit ca. 600 m²/WE angesetzt. Daraus ergibt sich einen Flächenbedarf von

$210 \text{ WE} \times 600 \text{ m}^2/\text{WE} = 126.000 \text{ m}^2 = 12,60 \text{ ha (netto)}$

d. h. einen Bruttobedarf von 12,60 ha + 12,60 ha x 25% = 15,75 ha

Der Wohnungsbestand benötigt eine **Mobilitätsreserve**, da sonst das Umziehen der Bevölkerung erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Es muss eine gewisse Anzahl von Wohnungen auf dem Markt verfügbar stehen, damit problemloses Umziehen der privaten Haushalte ermöglicht wird. Dies trägt auch zur Mietbremse bei.



Es wird von einer **Mobilitätsreserve** von ca. 5 % ausgegangen, um ein attraktives Angebot an zusätzlichem Wohnraum bei Umzugs- und Renovierungsbedarf zu erreichen. Bei ca. 4.710 zu erwartenden Haushalten 2035, zuzüglich 5 % Mobilitätsreserve ergibt sich ein Bedarf von 235,5 ~ 236 Wohnungen im Jahre 2035. Nicht eingerechnet werden wohnungsmarktpolitische Regularien (evtl. zusätzlich 5 % des Bestandes), die den Marktwert von Immobilien beeinflussen und Preisstabilität erzeugen sollen. Bereits vorhanden sind 5.234 WE, d. h. daraus lässt sich einen zusätzlichen Bedarf im Jahre 2035 nicht begründen.

Fazit

- Der Kernstadt Ballenstedt der Stadt Ballenstedt kommt die Hauptrolle als Grundzentrum und als Verwaltungssitz der Stadt zu. Als zentraler Ort hat er die Aufgabe, die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft vor Ort zu konzentrieren. Dazu zählt auch ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen für zukünftige Bauherren.
- Die demografische Entwicklung in der Stadt Ballenstedt verläuft im Einklang mit der Entwicklung im Land und im Landkreis negativ. Diese wird in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose bis 2035 nochmals bestätigt. Aus der Bevölkerungsentwicklung allein lässt sich Wohnflächenbedarf nicht begründen.
- Das gleiche gilt auch für die Entwicklung der Haushaltsgröße. Auch hierdurch lässt sich die Notwendigkeit neuer Wohnbauflächen nicht begründen.
- Die Berechnungen nach dem Indikator „Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf“ ergeben je nachdem der zugrunde gelegten Berechnungsgrundlage keinen bzw. doch einen zusätzlichen Bedarf. Die Mobilitätsreserve deutet auf keinen zusätzlichen Bedarf an Wohnfläche hin. Ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen im Jahre 2035 lässt sich sowohl aus der Belegung der Wohnungen wie auch aus dem Ersatzbedarf begründen.
- Der Zustand der Gebäude in der historischen Altstadt von Ballenstedt, Grundzentrum und Sitz der Verwaltung ist befriedigend. Die leer stehenden Gebäude befinden sich in keinem guten Zustand. Die Eigentümer sind meist in dem Alter, in dem der Mut zur Renovierung bzw. Instandsetzung fehlt. Meist hapert es auch an der nicht Verfügbarkeit von Krediten durch die Bank, aufgrund des hohen Alters der Eigentümer. Außerdem sind häufig die Räume nicht so zusammenlegbar, dass daraus eine Wohnung entsteht, die die Ansprüche junger Familien erfüllt. Auch die Ansprüche an das Wohnumfeld sind gestiegen, welche sich in der Altstadt nicht ohne weiteres befriedigen lassen.
- Die Nachfrage nach Baulücken als Bauplätze ist gering, da die Umfeldfaktoren bzw.-bedingungen große Hemmnisse darstellen. Diese setzen außerdem die Verkaufsabsichten der jetzigen Eigentümer als eine wesentliche Voraussetzung voraus.
- Lediglich der Ersatzbedarf für Verschleiß, Abbruch, Umnutzung, Modernisierung begründet 210 Wohnungen. Daraus ergibt sich einen Flächenbedarf für den neuen Wohnungsbau von 15,75 ha, wofür die Flächen im Wesentlichen in der Kernstadt Ballenstedt ausgewiesen werden.
- Der Anteil der über 65-Jährigen in der Stadt Ballenstedt betrug am 31.12.2021 (Tabelle 4) ca. 29,30%. In der Kernstadt Ballenstedt betrug der Anteil der 1- und 2-Personen Haushalte ca. 67,00%. Tendenz für Beide steigend. Das bedeutet wiederum, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen und seniorengerechten Wohnungen in den kommenden Jahren zunehmen wird. Der altersgerechte Geschosswohnungsbau konnte bevorzugt auf dem Standort (W 1) Am Pestalozziring realisiert werden. Auch in der Innenstadt bestehen Möglichkeiten durch den Abriss der alten nicht mehr sanierungsfähigen Bausubstanz neue altersgerechte Wohnungen zu bauen. Dafür gibt es in der Stadt erfolgreiche Beispiele.



- Auf der anderen Seite sind neue Wohnbauflächen auszuweisen um
 - junge Familien an die Stadt zu binden,
 - als Ersatz für die schwer vermietbare Bausubstanz,
 - dem Wunsch nach individuellen Wohnformen Rechnung zu tragen und nicht zuletzt
 - den ländlichen Raum zu beleben, in dem das Wohnen auf dem Land attraktiver und preiswerter zu gestalten. Nach den neueren Presseberichten gewinnt der ländliche Raum für junge Familien immer mehr an Bedeutung und es gilt diese zu fördern.
- Schaffung von Wohnraum im ländlichen Raum findet insbesondere bei den jungen Familien insbesondere im Hinblick auf die steigenden Baukosten und Mieten in den Städten großen Anklang. Gemäß Mitteldeutscher Zeitung von 20/21 März 2021 werden die eigenen vier Wände insbesondere für die vielen Arbeitnehmer, die im Homeoffice arbeiten, noch wichtiger. Ein Drittel der zurzeit zu Miete Wohnenden hat einen größeren Wunsch nach einer eigenen Immobilie, teilte die Landesbausparkasse (LBS) mit. Nach Niederlassungsleiter Privat- und Unternehmerkunden der Commerzbank in der Region Halle/Leipzig hat die Corona-Krise den Wunsch nach Wohneigentum verstärkt. Dabei geht der Trend raus aus der Stadt ins Grüne, besonders die Immobilien mit Gärten und Balkonen waren 2020 gefragt.



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 und nördliches Harzvorland im Landkreis Quedlinburg“. 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.

Ansätze für Leitbild

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 12

Aufgrund ertragreicher Böden und der reizvollen 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 des Gewerbes insbesondere des produzierenden Gewerbes.

Die oben gezeigte Tabelle stellt in extrem verkürzter Form die Schwerpunkte der Entwicklung in einzelnen Ortsteilen dar und bildet Grundlage des Leitbildes der Ortsteile im Selbstverständnis. Diese Tabelle dient zugleich als Diskussionsgrundlage zur Formulierung eines greifbaren Leitbildes für die Stadt Ballenstedt, die, um eine langfristige Gültigkeit und eine aktive Beteiligung aller Akteure zu sichern, das Ergebnis eines breiten Konsensus beinhalten soll

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 im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen in Einklang mit den Vorgaben der übergeordneten Planungen als neue Bauflächen ausgewiesen. In Radisleben sind keine neuen Bauflächen ausgewiesen worden.

Für wesentliche Lebensbereiche sind im Flächennutzungsplan folgende Ziele zu berücksichtigen:

Bevölkerung

Ein wichtiges Ziel soll sein, die Bevölkerungsentwicklung zu konsolidieren und Bedingungen dafür zu schaffen, dass der gegenwärtige Abwärtstrend aufgehalten werden kann. Dies hängt unmittelbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung zusammen.

Dazu wird vorgeschlagen:

- die Ortskerne und anschließende Bereiche durch gegenseitige verträgliche Nutzung zu beleben und attraktiver zu gestalten,
- Baulücken zu schließen und die bisherigen Wohnbauflächen voll zu bebauen, ohne das traditionelle Siedlungsgefüge zu verändern,
- Die Attraktivität der Orte durch soziale und technische infrastrukturelle Maßnahmen zu steigern.

Wirtschaft

Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung soll nach wie vor in den Bereichen Landwirtschaft, Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen, Tourismus und Erholung liegen. Durch Aus- und Neubau von Freizeit-, Erholungs- und Beherbergungseinrichtungen sowie durch Erweiterung des Angebotes an Handels- und Dienstleistungsbetrieben sind neue Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten zu schaffen.

In Übereinstimmung mit dem Entwicklungsziel ist zu gewährleisten, dass

- die vorhandene Mischstruktur der Ortsteile erhalten bleibt, d.h. die bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungen gesichert werden,
- die nicht störenden Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in den bestehenden, aber nicht ausgelasteten Gewerbe- und Mischbauflächen angesiedelt werden,
- die störenden Gewerbebetriebe mittel- und langfristig aus der Nähe der Wohnbauflächen ausgelagert werden,
- die Zahl der Arbeitsplätze erhalten bzw. erhöht wird.



Landwirtschaft

Fast 45% der Fläche der Stadt Ballenstedt in den Gemarkungen der Ortsteile Kernstadt Ballenstedt (22%), Badeborn (78%), Radisleben (82%) und Rieder (52%) werden landwirtschaftlich genutzt. Die Landwirtschaft wird auch künftig ihre angemessene Rolle für die Entwicklung der Orte spielen. Dazu ist notwendig,

- dass die Existenzgrundlage der landwirtschaftlichen Betriebe gesichert wird,
- dass die Verträglichkeit der landwirtschaftlichen Produktion mit den übrigen Funktionen gewährleistet wird,
- dass die großschlägigen Ackerfluren durch Feldgehölze, Windschutzstreifen, Acker säume und Ackerrandstreifen sowie Wegraine gegliedert werden und dass somit zur ökologischen Verbesserung des Naturhaushaltes ein wichtiger Beitrag geleistet wird.

Forstwirtschaft

Etwa 39% der Fläche der Stadt Ballenstedt sind bewaldet, davon sind ca. 37% als Schutzgebiete ausgewiesen. Ein nicht unwesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Stadt ist trotzdem die Forstwirtschaft. Daneben kommt der Waldnutzung eine besondere Wohlfahrts- und Sozialfunktion zu. Eine wesentliche Bedeutung des Waldes liegt auch im Boden, Wasser-, Klima- sowie Arten- und Biotopschutz.

- Durch eine ökogerechte Waldbewirtschaftung sind die heutigen artenarmen Altersklassenwälder schrittweise in strukturreiche Mischbestände zu überführen, die sowohl den ökonomischen Anforderungen der Waldbesitzer, als auch den Forderungen des Erholungswaldes entsprechen.
- Mit gezielter Waldpflege ist der Umweltbelastung entgegen zu wirken, um langfristig Waldschäden zu minimieren und die Ertrags- und Bestandseinbußen für die Forstwirtschaft zu mindern.

Tourismus/Fremdenverkehr

Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklung ist der qualitativ bedeutsame Tourismus weiterzuentwickeln. Ein Massentourismus zu Lasten der Qualität und Ressourcen soll nicht angestrebt werden. Unter dem Gesichtspunkt eines „sanften“ mehrtägigen Tourismus ist besonders Augenmerk auf die Probleme der Beherbergung und der Freizeitangebote für die Gäste zu legen.

- Die Unterbringungsmöglichkeiten sind quantitativ zu steigern und qualitativ zu verbessern.
- Die Ausstattung der bestehenden Tourismuseinrichtungen ist weiter zu verbessern und die Beherbergungskapazität ist zu erweitern.
- Der Naturraum und die innerörtlichen Grünflächen sind zur Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Erholungs- und Umweltqualität zu erhalten und zu entwickeln.
- Die ergänzenden Freizeitangebote wie Sportanlagen, z.B. Reittourismus zusammen mit Pferdehaltung und Urlaub auf dem Bauernhof sind zu entwickeln. Die sportlichen Aktivitäten der Vereine unter Einbeziehung der Gäste sind zu fördern.
- Die vorhandenen Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten sind attraktiver zu gestalten. Die Rad- und Wanderwege sind für Erholungssuchende besser zu erschließen und mittels Markierungen, Ruhebänke u.a. attraktiv zu gestalten.
- Die Attraktivität der Stadt und der Ortsteile ist durch Renovierung, teilweise Neubebauung, Schaffung großzügiger Fußgängerbereiche, gute Beschilderung, Begrünung und Schaffung von Parkflächen zu verbessern.
- Für den gesamten innerörtlichen Bereich ist ein Informations- und Parkleitsystem zu erstellen.



Bausubstanz

Das Ortsbild der Kernstadt Ballenstedt sowie der weiteren Ortsteile (Badeborn, Radisleben und Rieder) wird durch kleinteilige Bebauung des historischen Kerns geprägt. Diese ortsbildprägende Bebauung, die in Teilen bereits unter Denkmalschutz steht, gilt es zu erhalten. Den dörflichen Charakter der Ortsteile gilt es ebenfalls zu erhalten.

- Die historische und ortsbildprägende Bausubstanz der Wohnbebauung ist zu erhalten.
- Die Neubauten sind architektonisch in das Ortsbild einzubinden.
- Alle Wohnhäuser bis auf die bereits modernisierten Neubauten sind durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des Ortsbildes wesentlich zu verbessern.

Landschaft

Etwa vierzig Prozent der Fläche der Stadt Ballenstedt wird durch die herausragende Landschaft des Harzes und nördlichen Harzvorlandes eingenommen. Diese Landschaft ist auch einer der wesentlichen Faktoren zur Entwicklung der Stadt zu einem Tourismus- und Erholungszentrum.

- Die noch vorhandenen wertvollen Areale dieser Landschaft sind in ihrem Zustand zu erhalten und durch weiträumige Schutz-/Pufferbereiche zu sichern, zu entwickeln und miteinander zu vernetzen.
- Dem Charakter des Landschaftsbildes entsprechend sind wertvolle Biotope (§ 37 Biotope NatSchG LSA) zu erhalten.
- Die vorhandenen Baumalleen an den Straßen sind zu erhalten und wo nötig zu ergänzen. Alle übrigen Straßen sind mit Alleebäumen zu bepflanzen.
- Das zusammenhängende Waldgebiet ist wegen seiner vorrangigen Funktion als Erholungswald und als Wald mit ökologischen Schutzfunktionen (Wasser-, Boden- und Klimaschutz) sowie als wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna als naturnaher Laub-Mischwald zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Waldwiesen sind zu erhalten und extensiv zu pflegen.
- Neuaufforstungen sollten überwiegend mit Arten der potentiell natürlichen Waldgesellschaften vorgenommen werden.
- Die Erholungsfunktion des Waldes ist zu verbessern.
- Markante Grünzüge sind zu erhalten. Grünverbindungen sind neu zu gestalten.
- Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausreichende Flächen für Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen vorzuhalten.
- Die vorhandenen innerörtlichen Grünflächen sind engmaschig untereinander zu vernetzen und mit der freien Landschaft zu verbinden.
- Öffentliche Spielplätze sind innerhalb der Grünanlagen neu anzulegen.
- Wegenetze mit anderen Grünverbindungen sind herzustellen.
- Die ökologische Funktion der Friedhöfe ist durch naturnahe Pflegemaßnahmen zu stärken.
- Die Satzung über den Schutz von Baum- und Gehölzbeständen sowie den Grünanlagen ist zu beachten.

Verkehr

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind funktionsgerechte und gestaltverbessernde Maßnahmen herausarbeiten. Das Ziel der künftigen Verkehrsplanungen im Plangebiet wird u.a. sein:

- Die Ortsumgehung zur Minderung der Belastung der Anlieger der bisherigen B 185 ist anzustreben,



- Gestaltung verkehrsberuhigter Bereiche mit baumbestandenen Plätzen und mit alleinartiger Bepflanzung,
- Ausweisung verkehrsberuhigter Maßnahmen einschl. des ruhenden Verkehrs und Lärminderung,
- Bereitstellung ausreichender Parkplätze für Tourismus- und Erholungsgäste möglichst auf dem Gelände des jeweiligen Grundstücks,
- Aufbau eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes auch zu den Sehenswürdigkeiten der Orte und zu den Nachbargemeinden,
- Ausbau des übergeordneten Radwanderwegenetzes, z.B. Europaradweg R 1 Calais – St. Petersburg
- Erarbeitung eines Netzes zur Erschließung und Entwicklung des Fahrradtourismus mit Anbindung an das überregionale Radverkehrsnetz. Der Landesradverkehrsplan (LRVP 2030, Beschluss der Landesregierung vom 09.02.2021, ist zu berücksichtigen.

Technische Infrastruktur

Das Ziel der technischen Infrastruktur ist die Vervollkommnung aller Versorgungs- und Entsorgungssysteme. Dazu zählt:

- Gewährleistung qualitätsgerechter gleichbleibender Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser,
- Anschluss an das Elektroenergieversorgungsnetz und Bereitstellung ausreichender Elektroenergie über ein Verbundsystem; Bündelung und Verkabelung bestehender Freileitungen insbesondere im Siedlungsbereich,
- Senkung des Energieverbrauches durch Modernisierungs- und Wärmedämmungsmaßnahmen,
- Bereitstellung der Flächen für alternative Energiequellen wie z.B. Sonnenenergie, Biogasanlagen u.a.m.,
- Bereitstellung eines Breitbandkabelnetzes für alle Haushalte.

Soziale Infrastruktur

Das Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist entsprechend den örtlichen Bedürfnissen weiterzuentwickeln. Hierzu ist es erforderlich:

- die Standortbedingungen für die vorhandenen Einrichtungen zu verbessern,
- das Angebot öffentlicher Einrichtungen, kultureller Veranstaltungen sowie die Begegnungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen auszubauen,
- die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, des kulturellen, gastronomischen und touristischen Angebots zu erweitern,
- das Angebot des altersgerechten Wohnens sowie der Plätze in Alten- und Pflegeheimen ist zu erweitern.



7. IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AUSGEWIESENE FLÄCHEN

7.1 Kernstadt Ballenstedt

Flächenkategorie	Gesamtfläche ha	Prozentanteil
Wohnbauflächen	130,99	3,06
Gemischte Bauflächen	64,26	1,50
Gewerbliche Bauflächen	50,40	1,18
Gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen	4,36	0,10
Sondergebiete	113,49	2,66
Gemeinbedarfsflächen	23,35	0,55
Örtl. und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	94,06	2,21
Grünflächen	55,92	1,30
Dauerkleingärten	32,49	0,76
Friedhöfe	7,19	0,17
Wasserflächen	7,36	0,17
Parkanlagen	12,40	0,29
Flächen für Landwirtschaft	944,60	22,10
Flächen für Forstwirtschaft	116,03	2,71
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 13 (Quelle: Computergestützte eigene Ermittlungen)



7.2 Ortsteil Badeborn

Flächenkategorie	Gesamtfläche ha	Prozentanteil
Wohnbauflächen	1,33	0,09
Gemischte Bauflächen	53,45	3,73
Gewerbliche Bauflächen	41,13	2,88
Sondergebiete	6,43	0,45
Örtl. und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	22,23	1,55
Flächen für Sport- und Spielanlagen	2,80	0,20
Grünflächen	33,01	2,30
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	1.123,85	78,60
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 14 (Quelle: Computergestützte eigene Ermittlungen)



7.3 Ortsteil Radisleben

Flächenkategorie	Gesamtfläche ha	Prozentanteil
Wohnbaufläche	0,44	0,05
Gemischte Bauflächen	22,29	2,73
Sondergebiete	4,67	0,57
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	21,30	2,61
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 15 (Quelle: Computergestützte eigene Ermittlungen)



7.4 Ortsteil Rieder

Flächenkategorie	Gesamtfläche ha	Prozentanteil
Wohnbaufläche	32,62	1,53
Gemischte Bauflächen	35,30	1,65
Gewerbliche Bauflächen	21,59	1,00
Sondergebiete	57,32	2,68
Gemeinbedarfsflächen	0,73	0,03
Örtl. und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	43,45	2,03
Flächen für Sport- und Spielanlagen	1,65	0,08
Grünflächen	24,69	1,15
Dauerkleingärten	6,70	0,31
Friedhof	1,38	0,06
Wasserflächen	20,40	0,95
Flächen für Abgrabungen bzw. für die Gewinnung von Bodenschätzen	49,33	2,3
Flächen für Landwirtschaft	1.059,83	49,48
Flächen für Forstwirtschaft	4,4	0,21
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 16 (Quelle: Computergestützte eigene Ermittlungen)



7.5 Stadt Ballenstedt

Flächenkategorie	Gesamtfläche ha	Prozentanteil
Wohnbauflächen	165,38	1,91
Gemischte Bauflächen	175,30	2,02
Gewerbliche Bauflächen	113,12	1,31
Gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen	4,36	0,05
Sondergebiete	181,91	2,11
Gemeinbedarfsflächen	24,63	0,28
Örtl. und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	179,57	2,07
Flächen für Sport- und Spielanlagen	4,45	0,05
Grünflächen	151,63	1,75
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	71,16	0,82
Flächen für Landwirtschaft	3.801,67	43,88
Flächen für Forstwirtschaft	124,71	1,44
Flächen für Versorgungsanlagen,	2,94	0,03
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	219,32	2,53
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 17 (Quelle: Computergestützte eigene Ermittlungen)



8. ERLÄUTERUNGEN/BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt v. 17.05., 18.08.2016, 25.03.2019 und 16.02.2023, 27.02.2023 und 01.03.2023; Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr v. 31.05., 23.08.2016, 03.05.2019 und Ministerium für Infrastruktur und Digitales v. 11.05.2023; Landkreis Harz v. 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und 15.02.2023, 27.02.2023; Regionale Planungsgemeinschaft Harz v. 10.05., 08.08.2016, 16.04.2019 und 14.03.2023)

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 Immissionschutzbehörde 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. Ebenso sind die Flächen der bisher rechtskräftigen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne für den Wohnungsbau als Bestand ausgewiesen.

Wohnbauflächen im Bestand

Bestandswohnbauflächen konzentrieren sich in der **Kernstadt Ballenstedt** im Wesentlichen östlich der „Wallstraße“ wie z. B. am „Pestalozziring“, südlich der „Wallstraße“ im Wohngebiet Apfelallee, nördlich der „Poststraße“, westlich der „August-Bebel-Straße“ und südlich der „Allee“. Die Flächen der Wohnbebauung „Am Sauerbach“ in **Ballenstedt** sowie beidseitig der Straße „An den Fuchsellern“ im Ortsteil **Opperoode** sind als Bestand ausgewiesen. Im Ortsteil **Badeborn** befindet sich die Wohnbaufläche im Bestand auf beiden Seiten der Straße „Kriegerstieg“. Im Ortsteil **Radisleben** ist lediglich die Fläche der Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Angelteich“ als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen. Im Ortsteil **Rieder** befinden sich die Bestandswohnbauflächen im Wesentlichen nördlich der „Ballenstedter Straße“, östlich des „Lindenweges“, westlich der „Friedensstraße“ und der „Kornstraße“, nördlich und südlich der Straße „Unter der Bahn“ sowie östlich und westlich der „Kahlenbergstraße“.

Geplante neue Wohnbauflächen

Ortsteil	Bezeichnung	Größe ha	Lage	Erläuterung/Begründung
Kernstadt Ballenstedt	W 1	1,78	Am Pestlozziring westlich der „Jahnstraße“	Ehemals Ackerfläche, brachliegend, umgeben von Wohnflächen auf drei Seiten
	W 2	2,18	südlich und entlang der Straße „Am Landgraben“	Ackerbaulich genutzte Fläche unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung



	W 3	1,87	nördlich und entlang der Straße „Am Sauerbach“	Ackerbaulich genutzte Fläche, in Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung
	W 4	2,69	Dreieck „Apfelallee“/ „Am Sauerbach“/ „Ziegeleiweg“	Zurzeit ackerbaulich genutzt, schwer zu bewirtschaften
	W 5	1,25	Am westlichen Rand der Ortslage, östlich der Straße „Alte Kreipe“	Gelände der ehemaligen, jetzt dem Verfall überlassenen Sonderschule
	W 6	1,03	Im Norden der bebauten Ortslage, westlich des „Felsenkellerweges“	Fläche zurzeit ackerbaulich genutzt, eingeschlossen zwischen dem Lidl-Markt und der ehemaligen Bahnanlage
	W 7	3,00	Im Süden der bebauten Ortslage, „An den Lohden“	Das Gelände des ehemaligen Lungen- (Harz-) klinikums, zurzeit leer stehend und dem Verfall preisgegeben
Radisleben	Keine neuen Ausweisungen			
Badeborn	Keine neuen Ausweisungen			
Rieder	W 1	1,32	Im Norden der Ortslage, südlich des „Am Gänseplatz“ zwischen der „Friedensstraße“ und dem „Lindenweg“	Teilweise mit Wohnhäusern bebaut, teilweise brachliegend, sonst Grünland
Summe		15,12		

Tabelle 18

8.2 Gemischte Bauflächen (M)

(§ 1 Abs. 1 Ziff. 2 BauNVO)

Als gemischte Bauflächen dienen sowohl Mischgebiete (MI § 6 BauNVO) zur Unterbringung von Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Dorfgebiete (MD § 5 BauNVO) zur Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohnen und der Unterbringung von dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wie auch Dörfliche Wohngebiete (MDW § 5a BauNVO), die zur Unterbringung von Wohnen und von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dienen. 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. Die Nutzungsmischung in Dörflichen Mischgebieten muss nicht gleichgewichtig sein.

Grundsätzlich ist aus einer gemischten Baufläche auch ein Kerngebiet (MK § 7 BauNVO) 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), eines Dorfgebietes (MD) bzw. eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) geeignet. Daher wird in der Stadt Ballenstedt kein Kerngebiet ausgewiesen.



Gemischte Bauflächen im Bestand

Gemischte Bauflächen in der Kernstadt Ballenstedt sind die Ortslage Opperde 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 sowie die Fläche am „Felsenkellerweg“ im Norden der bebauten Ortslage sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen, da hier die vorhandenen Nutzungen diese Ausweisungen rechtfertigen.

Im Ortsteil **Badeborn** ist entsprechend dem dörflichen Charakter und zur Wahrung desselben 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.

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

Der zentralgelegene Kern der Ortslage **Rieder** 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 Straße“ und an der „Schmalen Straße“ zu, um einen Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet zu schaffen.

Geplante neue gemischte Bauflächen

Ortsteil	Bezeichnung	Größe ha	Lage	Erläuterung/Begründung
Kernstadt Ballenstedt	M 1	1,09	Nördlich der Straße „Hinter den Gärten“ bis zur ehemaligen Bahntrasse	Ergänzung der gemischten Baufläche im Bestand, rückwärtige Freiflächen, ruderales Grün
	M 2	0,99	Südlich der „Poststraße“	Ehemals Gelände der Gärtnerei
	M 3	0,66	Am südwestlichen Rand der Ortslage, an der „Heinestraße“	Grünland, unmittelbar an der bereits vorhandenen gewerblichen Baufläche als Puffer zum Naturdenkmal
Badeborn	M 1	2,00	Erweiterung der vorhandenen gemischten Baufläche westlich der „Neue Straße“	Ackerbaulich genutzte Fläche, vorhandene Gemengelage für eine gemischte Baufläche
	M 2	0,55	Im Westen der Ortslage südwestlich der „Quedlinburger Straße“	Teil des Geländes der Anlage zur Tierhaltung
Radisleben	Keine neue Ausweisungen			
Rieder	Keine neue Ausweisungen			
Summe		5,29		

Tabelle 19

8.3 Gewerbliche Bauflächen (G)

(§ 1 Abs. 1 Ziff. 3 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen des Flächennutzungsplanes können in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung sowohl als Gewerbegebiete (GE), die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, oder Industriegebiete (GI), die ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, ausgewiesen werden.



Gewerbliche Bauflächen sollen den Betrieben und Arbeitsstätten des sekundären Sektors, also dem produzierenden Gewerbe mit nicht erheblichen Nachteilen und Belästigungen dienen.

In der Stadt Ballenstedt waren 2018 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 lagen keine Angaben vor. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Stabilität und die Entwicklung dieser Unternehmen zu sichern.

Im Jahre 2035 werden es nach den vorläufigen Berechnungen (siehe oben Punkt 4) ca. 4.146 Personen im erwerbsfähigen Alter geben. Die Zahl der Arbeitsplätze im Jahr 2021 betrug ca. 3.672, das bedeutet, dass im Jahr 2035 ca. 474 Arbeitsplätze fehlen werden. Dafür werden neben den bestehenden auch neue gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Die Ausweisung dient 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.

Gewerbliche Bauflächen im Bestand

Zum Bestand der gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt Ballenstedt 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“, beidseitig der Straße „Am Ostbahnhof“. 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 eine ausführliche Bestandsanalyse der gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt Ballenstedt durchgeführt. Es wurden sechs gewerbliche Flächen nämlich östlich der „Ermslebener Straße“ (G1), zwischen der „Hoymer Straße“ und der „Ermslebener Straße“ (G2), zwischen der „Hoymer Straße“ und der „Badeborner Straße“ (G3), westlich der „Badeborner Straße“ (ehemaligen Gummiwerke G4), westlich der „Holsteiner Straße“ (G5) und westlich der „Ermslebener Straße“ (Pfungstwiese G6) mit einer Gesamtfläche von 48,08 ha untersucht. 76,11% der Fläche befanden sich in privater Hand.

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.

Zum Bestand der gewerblichen Bauflächen im Ortsteil **Badeborn**, 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.

Im Ortsteil **Radisleben** befindet sich keine gewerbliche Baufläche.



Geplante neue gewerblichen Bauflächen

Ortsteil	Bezeichnung	Größe ha	Lage	Erläuterung/Begründung
Kernstadt Ballenstedt	G 1	2,73	Im Osten der Ortslage, südlich der „Ermslebener Straße“	Gelände der ehemaligen Gleisanlagen am Ostbahnhof
	G 2	5,36	Am östlichen Rand der bebauten Ortslage, nördlich der Straße „Am Mühlfeld“	Teilweise ackerbaulich genutzte Fläche, teilweise ruderales brachliegendes Grünland mit Baumbestand auf Teilfläche
Badeborn	G 1	10,00	Nördlich des Geländes der Fa. Keunecke, östlich der „Kreisstraße“	Ackerbaulich genutzte Fläche
Radisleben	Keine neue Ausweisung			
Rieder	G 1	7,69	Im Nordosten der bebauten Ortslage, nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes, östlich der L 242, „Quedlinburger Straße“	Ackerbaulich genutzte Fläche
Summe		25,78		

Tabelle 20

An die Stadt Ballenstedt werden speziell nach Eröffnung der B6n (jetzt A 36) 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 Pflingtwiese (G6) wie auch im Gewerbegebiet (G4), ehemals Gummiwerke, nicht entsprochen werden.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage hat die Stadt Ballenstedt östlich der Ortslage eine gewerbliche Baufläche „Am Mühlfeld“ ausgewiesen. Die Fläche G 2 befindet sich größtenteils außerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes des Grundzentrums Ballenstedt. Diese räumliche Abgrenzung im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wurde 2018 auf der Basis des damaligen F-Plan-Entwurfes mit dem Stand Dezember 2018 und vorheriger Entwürfe erstellt und mit der Stadt seinerzeit einvernehmlich abgestimmt.

Die Fläche liegt innerhalb des im Regionalen Entwicklungsplan Harz ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“. Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen (Pkt. 4.5 Vorbehaltsgebiete REPHarz).

In der Zwischenzeit sind die gewerblichen Bauflächen für die Kernstadt Ballenstedt bis auf kleinere Flächen unter 2 ha Größe bebaut bzw. vergeben, so dass eine Erweiterung im Planbereich notwendig wird. Aus Sicht der Regionalplanung steht diese geplante gewerbliche Bauflächenerweiterung trotz der Lage außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums den Festlegungen des REPHarz und des Sachliche Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ des REPHarz aufgrund seiner Größenordnung und Begründung der Notwendigkeit gewerblicher Erweiterungsflächen nicht entgegen. Gemäß G 18 unseres Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe im gesamten Gemeindegebiet, auch außerhalb des räumlich abgegrenzten Zentralen Ortes möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Dies umfasst auch die Möglichkeit der Entwicklung von Erweiterungsflächen für bestehende



Industrie- und Gewerbeflächen. Die Fläche G2 schließt sich südlich an ein bestehendes Gewerbegebiet an und ist auch darüber verkehrstechnisch erschließbar.

Weiterhin hat die Stadt Ballenstedt im OT Badeborn östlich der Kreisstraße, zwischen Fa. Keunecke Feinkost GmbH/Keunecke Frischmenue GmbH und Berding Beton GmbH, eine erforderliche Industriefläche (Badeborn G1) 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 (L) 85 und ist auch von der A 36 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 (L) 85 bzw. A 36 fehlt – sehr schlecht erreichbar. Die geplante OU 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 scheitert, 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 Harz am 11.05.2012 genehmigt. Somit besteht kein Konflikt zwischen der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und den Festsetzungen der übergeordneten Planung.

Das Gewerbegebiet „Überm Dorfe“ im Ortsteil **Rieder** am westlichen Ortsrand, unmittelbar östlich anschließend an der Gemarkung des Ortsteils Gernrode der Stadt Quedlinburg ist zu 100% ausgelastet. Daher wird eine Erweiterung nach Norden G1 ausgewiesen.



Rieder wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz im Punkt 4.4.1 Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe und da unter Z3 „Als weitere regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe außerhalb der zentralen Orte werden festgelegt:“...(Gernrode)-Rieder. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde die Option einer Erweiterung nach Norden im Bedarfsfall festgehalten.

Für u.a. die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeanlagen, die wegen ihrer Größenordnung von überregionaler bzw. regionaler Bedeutung sind, werden Vorrangstandorte ausgewiesen, wie hier in der Ortschaft Rieder. Somit wird diesem Standort eine Nutzung mit Prioritätsanspruch zugewiesen, der von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten ist.

Die ausgewiesene Fläche wird im Regionalen Entwicklungsplan Harz als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ sowie als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nordöstliches Harzvorland“ ausgewiesen. Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

Somit ist dem Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe eine höhere Priorität zugewiesen worden, als den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sowie für Tourismus und Erholung, so dass hier einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden den Zielen der Raumordnung nicht entgegen steht. Die benötigte Fläche wird im Flächennutzungsplan konkretisiert und damit gesichert und entwickelt.

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.

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Unter der Bezeichnung Sondergebiete (SO) gemäß § 10 BauNVO) fallen Gebiete, die der Erholung dienen. Dazu zählen Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Zu dieser Kategorie gehören:

Der Erholung dienende Sondergebiete im Bestand

Weder in der Kernstadt **Ballenstedt** noch in den Ortsteilen **Badeborn** und **Radisleben** gibt es Sondergebiete, die der Erholung dienen. Lediglich im Ortsteil **Rieder** befindet sich das Wochenendhausgebiet „Kahlenberg“ als Sondergebiet (SO 1), welches der Erholung dient.

Das SO 1 Wochenendhausgebiet „Kahlenberg“ 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.



Geplante neue Sondergebiete, die der Erholung dienen

Ortsteil	Bezeichnung	Größe	Lage	Erläuterungen/Begründung
Kernstadt Ballenstedt	SO 16 Caravanplatz	1,17	Am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage, nördlich des Hotels „Auf der Hohe“ an der „Ermslebener Straße“, B 185	Ballestedt ist staatlich anerkannter Erholungsort. Es ist beabsichtigt, hier einen Caravanplatz im Zusammenhang mit dem Hotel einzurichten, um somit das Potenzial der Stadt hinsichtlich der Historie und historischen Bauten, der Landschaft und der Nähe zur Welterbestadt Quedlinburg für die Touristen und Erholungssuchenden besser zu nutzen.
	SO 17 „Erholung“	1,66	im Süden der Ortslage, westlich der Straße „Am Kaufberg“	Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Steinbruch nördlich vom Hirschteich „Bansescher Sommerbruch“. Hier soll ein Ausflugsziel entwickelt werden. Eine Aufnahme des Steinbruchs in das Geotopkataster bei möglichem Zugang zum Gelände ist geplant. Eine konkrete Beschreibung der Maßnahmen kann in dieser Phase nicht gemacht werden
Summe		2,83		

Tabelle 21

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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 Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung sowie Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

Sonstige Sondergebiete im Bestand

In der Kernstadt Ballenstedt gibt es folgende Sondergebiete im Bestand, die aufgrund der Genehmigungen bzw. nach rechtskräftigen Bebauungsplänen entstanden sind:

- 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 Netto Markt an der Hoymer Straße und



Für die Sondergebiete SO 1 bis SO 5 liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes für SO 5 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.

Beim Sondergebiet SO 6 „Bildung und Sport – Gegensteine“ wird für die seit Jahren gegebene Nutzung rechtliche Grundlage verschafft. Dabei 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 wurde 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. Etwaige Entwicklungsabsichten müssen mit den Schutzzwecken und -zielen des Schutz- und FFH-Gebietes in Übereinstimmung stehen.

Das SO 7 schafft die Voraussetzung für den weiteren Betrieb der Stallanlagen. Damit wird der seit Jahren vorhandenen Nutzung der landwirtschaftlichen Gebäude eine rechtswirksame Grundlage gegeben.

Das Sondergebiet SO 8 (Kaufpark an der B 185) war Bestandteil des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Allerdings wurde die Fläche hier ausgehend vom vorhandenen Tatbestand aktualisiert bzw. daran angepasst. Für den westlichen Teil dieses Sondergebietes, wonach 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 das Sondergebiet SO 9 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Auf dem Gelände des sonstigen Sondergebietes (SO 10), wo sich einst ein Lazarett und später eine Parteischule vor der Wende befand, gibt es seitens des chinesischen Investors die Absicht, hier Einrichtungen der chinesischen Medizin, eine Werkstatt für Keramikunst, eine Schule für asiatische Kampfkunst sowie eine Fußballschule zu etablieren.

Für die SO 11 (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. Entsprechende Analysen sind im Bericht „Stadt und Handel“ sowie im „Zentrale Orte Konzept“ der Regionalen Planungsgemeinschaft enthalten.

Im Ortsteil **Badeborn** ist das Sondergebiet Tierhaltung (SO 1) im Nordwesten der Ortslage westlich der „Quedlinburger Straße“ aufgrund der Gemengelage ausgewiesen.

Im Ortsteil **Radisleben** befindet sich kein sonstiges Sondergebiet.

Im Ortsteil **Rieder** befinden sich zwei sonstige Sondergebiete im Bestand. Das sind (SO 2) für Tourismus Roseburg und (SO 3) Reiterhof im Nordosten der Ortslage an der Straßenecke „Am Gänseplatz“/„Lindenweg“.

Geplante neue sonstige Sondergebiete

Ortsteil	Bezeichnung	Größe ha	Lage	Erläuterung/Begründung
Kernstadt Ballenstedt	SO 12 Sondergebiet „Selkemühle“	3,02	Im Südwesten der Ortslage an der Selke im Selketal. Dieses Sondergebiet ist ebenfalls von den im Landesentwicklungsplan 2010 und im REP Harz ausgewiesenen Vorranggebieten für Natur und Landschaft betroffen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine traditions- und geschichtsträchtige Anlage. Bereits um 1900 wird die Selkemühle als Ausflugslokal- und Pension bekannt.	Die Selkemühle - Gaststätte, Beherbergung, befindet sich z.T. innerhalb des gemäß Hochwasserschutzgesetz II (BGBI I, S. 2193 vom 05. Juli 2017) durch die Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Selke. Die Böschungen und Gewässer stehen als Natura 2000-FFH Gebiet unter Schutz. Hierbei handelt es sich um eine Traditionsgaststätte und –herberge, die seit über 8 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 „Anhalt“ der Askanier. Die Satzungsfassung des Bebauungsplans hat bereits vorgelegen. Die Ausweisung als Sondergebiet gibt dem zukünftigen Investor und Betreiber des beliebten Ausflugslokals die nötige Planungssicherheit.
	SO 13 PV-Anlage	1,01	Im Osten der Ortslage, unmittelbar nördlich der Straße „Am Mühlfeld“	Das Gelände ist im Norden, Osten und Westen von gewerblichen Bauflächen und im Süden von der Straße „Am Mühlfeld“ umgeben. Das Gelände liegt zurzeit brach, ist wild bewachsen und wird in Teilen als Lagerplatz genutzt.
	SO 14 PV-Anlage	5,37	Am östlichen Rand der bebauten Ortslage, südlich der „Ermslebener Straße“	Das Gelände ist im Wesentlichen brachliegendes Grünland mit ruderalem Grün besetzt. Im südwestlichen Bereich wird gegenwärtig als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt und ist für PV-Anlagen sehr geeignet.
	SO 15	1,47	Im Osten der Ortslage,	Das Gelände ist brachliegendes Grünland



	PV-Anlage		östlich der Tankstelle, nördlich der Straße „Ermslebener Straße“	besetzt mit ruderalem Grün. Auf dem Gelände befindet sich eine Altlastverdachtsfläche.
Badeborn	SO 2 Reit- und Fahrplatz	3,36	Im Westen der Ortslage, westlich der Straße „Riederscher Weg“	Diese Fläche wird zurzeit 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.
Radisleben	SO 1 PV-Anlage	4,67	Im Osten der Ortslage, nördlich des „Reinstedter Weges“	Das Gelände der ehemaligen Stallanlagen der ehemaligen LPG, welches seit Jahren nicht zur Tierhaltung genutzt wurde, wird als Sondergebiet PV-Anlage ausgewiesen. Das Gelände befindet sich zurzeit im Privatbesitz und wird zum Abstellen und zur Reparatur landwirtschaftlicher Maschinen genutzt.
Rieder	SO 4 PV-Anlage „Am Herzfeldweg“	2,68	Im Nordosten der Ortslage und nördlich des „Herzfeldweges“	Das Gelände ist teilweise befestigt und wird gegenwärtig teilweise zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte genutzt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine Teilfläche liegt vor. Gegenwärtig liegt die Endfassung zur Beschlussfassung vor.
	SO 5 PV-Anlage „Nördlich der Ballenstedter Straße“	45,14	Unmittelbar im Osten der Ortslage nördlich der „Ballenstedter Straße“ bis zur Roseburg	Das Gelände wird zurzeit landwirtschaftlich 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 Atom- und Kohleenergie zu realisieren.
Summe		66,72		

Tabelle 22

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. Hier sind der Bau einer Grundschule mit Ganztagsbetreuung und einer 2 – Feldersporthalle vorgesehen. Der Schulbau ist ein Ersatzbau für die Friederiken Grundschule in der Steinbergstraße. In der Kernstadt Ballenstedt, in einem Grundzentrum, gibt es gegenwärtig keine Sekundarschule. Die



Sekundarschüler der Stadt besuchen fast zu gleichen Teilen die Sekundarschule in Gernrode (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 Sporeinrichtungen 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-Feldersporthalle (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 zu nutzen.

Geplante neue Gemeinbedarfsfläche

Ortsteil	Bezeichnung	Größe ha	Lage	Erläuterung/Begründung
Kernstadt Ballenstedt	Gemeinbedarfsfläche	2,76	Am „Pestalozziring“, nördlich der Straße „Am Landgraben“	Ehemals Ackerfläche, brachliegend, ein großer Teil der Fläche befindet sich in Eigentum der Stadt Ballenstedt.
Summe		2,76		

Tabelle 23



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 3 Fleischer.

In der Stadt gibt es insgesamt 27 Einzelhandelsgeschäfte. Darunter 22 in der *Kernstadt Ballenstedt*, 3 in *Rieder* und 1 im Ortsteil *Badeborn*. 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, 1 Discounter, 1 Filiale eines Restpostenmarktes 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 2 Finanzdienstleister (Sparkassen, Banken), von denen sich 2 in der *Kernstadt Ballenstedt* befinden. In der Kernstadt sind außerdem 1 stationäre Postfiliale, 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 „Spatzenetz“ 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 KITA „Waldgeister“ betreut 75 Kinder in Rieder, Trift 19.



In **Ballenstedt** gibt es zwei Grundschulen, die Brinkmeier Grundschule in der Allee 9 mit Turnhalle und die Friedriken Grundschule, welche sich in der Steinbergstraße befindet. Die Brinkmeier Grundschule und die Grundschule in Rieder bilden seit 2023 eine Verbundschule; die Grundschule in Rieder wird aber weiter genutzt. Gemäß Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung im Landkreis Harz ist der Bestand der Grundschulen bis 2028/2029 bzw. 2031/2032 gesichert. Das Wolterstorff Gymnasiums liegt in der Wolterstorffstraße. Weitere Bildungseinrichtungen sind eine Flugschule, eine Fahrschule und eine Fahrlehrerfachschule.

Der Fachdienst Planung-Schulentwicklungsplanung beim Landkreis Harz teilte in der Stellungnahme des Landkreises Harz vom 25.04.2019 mit, dass die in **Rieder** befindliche Grundschule „Ferdinand Freiligrath“ nach den Hochrechnungen bis zum Schuljahr 2022/2023 bestandsfähig ist und dass mit der mittel- bzw. langfristigen Schulentwicklungsplanung ab dem Schuljahr 2020/2021 entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind.

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.

In der Stadt sind außerdem zahlreiche Vereine mit sozialen Aufgaben wie Diakonie, Malteser Hilfsdienst, Soziale Dienste und Rettungswache tätig.

Die Lungenklinik Ballenstedt Harz GmbH an der Robert-Koch-Straße 26 mit den Abteilungen Radiologie, Inneres, Physiotherapie und Kinder- und Jugendmedizin ist seit dem 01.01.2024 geschlossen.

Zu den Gesundheitseinrichtungen in der Kernstadt **Ballenstedt** zählt das Ärztehaus in der Bebelstraße 27 mit Mietpraxen, z. B. physiotherapeutische Praxis und eine Gemeinschaftspraxis für Chirurgie, ein Heilpraktiker, eine Gynäkologin sowie eine Apotheke. Es gibt zusätzlich noch 4 Zahnärzte und 3 weitere niedergelassene Allgemeinmediziner sowie einen Kinderarzt. 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 Lindenstraße 23 eine Ergotherapie sowie eine Krankenpflege. Eine Therapeutische Kinder- und Jugendeinrichtung befindet sich in Teichstraße 10. Eine Logopädie befindet sich in der Allee 55. Am Rathausplatz 6 existiert eine HNO - Praxis

Eine Tierarztpraxis ist am Rathausplatz 6 erreichbar sowie eine weitere Praxis Am Mühlfeld 5.

8.8 Kultur

Das Schlossensemble dient als Kulturzentrum der Stadt **Ballenstedt**. 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, welches unter anderem Gedenkräume des Hofmalers und Kammerherrn Wilhelm von Kugelgen beherbergt, befindet sich in einem Bürgerhaus in der Allee 37.

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

- Kulturverein Wilhelm v. Kugelgen e.V.
- Theaterverein e.V.
- Männerchor Opperoode



- 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 ist eine Heimatstube eingerichtet. 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

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 derzeitige Kirche St. Petri in Opperode wurde 1891 erbaut. 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.

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

Die Kirche St. Stephanie in **Radisleben** 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.



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.

8.10 Tourismus, Erholung, Sport und Freizeitgestaltung

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 2018 verdeutlicht:

Bezeichnung	Ankünfte	Übernachtungen
Stadt Ballenstedt	13.310	32.987
Landkreis Harz	1.003.185	2.791.372
Land Sachsen-Anhalt	3.432.686	8.234.898

Tabelle 24 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

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

Diese Entwicklung wurde durch die im Zusammenhang mit Coronavirus-Pandemie eingeleiteten Maßnahmen je unterbrochen. Nach zwei Jahren scheint sich die Lage seit 2022 langsam zu erholen.

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

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

Zur Förderung des Tourismus engagiert sich die Tourist-Information Ballenstedt. Die Stadt ist Mitglied 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 nördlich des Hotels „Auf der Hohe“ in der Stadt Ballenstedt ein Caravanplatz ausgewiesen. Ein entsprechender Antrag des Investors liegt vor.

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 der Flugplatz in Asmusstedt, die Motocrossanlage und das Schießsportzentrum an den Gegensteinen sowie in Ballenstedt die Tenniswiesen, der Sportplatz an der Jahnstraße, der Sportplatz am Anger und der 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 Dachsteichen 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 Ausflugzielen in die nähere Umgebung, die nach entsprechendem Ausbauzustand auch von den Fahrradtouristen zu erreichen sind.

Alle alpha-nummerischen Hauptwanderwege (43A/44A/47A/53A) des Harzklubs beginnen am Zentralen Wandertreff auf dem Parkplatz unterhalb vom Schloss Ballenstedt und führen durch den Marstall auf dem Rundweg RW 1 und werden auf diesem weiter geleitet bis zur Abzweigung der jeweiligen Ziele. Der Ballenstedter Rundweg RW 1 ist 10,5 km lang und beinhaltet vier



Aufsteller mit zwei Wegekarten der Umgebung und zwei Karten des Wegeverlaufs sowie 14 Erklärungstafeln zur Stadt Ballenstedt. Zur Ausstattung gehören 18 Bänke und 2 Sitzgruppen.

Die nahegelegenen Wanderziele sind:

Ballenstedt Schlossplatz – Fürstenweg – Roseburg – Ballenstedt

Ballenstedt – Gegensteine – Ballenstedt

Ballenstedt – Siebersteinteich – 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),
- in die UNESCO-Welterbestadt Quedlinburg (Schloss, Stiftskirche mit Domschatz, geschlossener mittelalterlicher Stadtgrundriss mit großem Bestand an Fachwerkhäusern),
- nach Thale (Bergtheater, Hexentanzplatz mit Tiergehege, Roßtrappe, Bodetal, Seilbahnenerlebniswelt)
- nach Blankenburg (Schloss und Schlosspark)
- nach Rübeland (Tropfsteinhöhlen)
- nach Wendefurth (rudern auf dem Stausee der Talsperre Wendefurth, Harzdrenalin, Hängebrücke „Titan RT“)
- in die Stadt Falkenstein/Harz (Konradsburg, Burg Falkenstein, Landschaftspark Degnershausen)
- nach Bad Suderode (Kurpark, Alte Kirche, Behringer Brunnen),

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

Der Ortsteil Opperde 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, Reinstedt in Richtung Hoym. Im Rahmen eines Trassenänderungsverfahrens wurde durch rechtswirksamen Bescheid vom 02.09.2022 durch das Landesverwaltungsamt, Referat Wirtschaft die Trasse zwischen Gernrode und Ballenstedt verlegt. In der Gemarkung Rieder kommt der R1 von Westen aus



Gernrode kommend über den Kahlenbergweg, südlich der Straße „Unter der Bahn“, südlich der Kleingartenanlage und weiter im Verlauf südlich der L 242 in Richtung Ballenstedt. In 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 Radweg verläuft zwischen Gernrode und Ballenstedt auf der alten Bahntrasse. Zwischen Rieder und Ballenstedt, südlich der Roseburg, weicht der Radweg auf der alten Bahntrasse in seinem Verlauf vom R1 ab. Er weicht nach Nordosten aus, während der R1 nach Südosten verläuft.

Der zweite/alternative Verlauf führt vom Ballenstedter Schloss entlang der Holsteiner 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 Selketal-Stieg, der St. Jakobus Pilgerweg und der Teufelsmauer-Stieg. Der Fernwanderweg *Selketal-Stieg* führt von Stiege, Güntersberge, Alexisbad Mägdesprung durch das Naturschutzgebiet „Selketal“, vorbei an der „Selkemühle“ bis nach Meisdorf. Vom Selketal-Stieg aus führt der Anhalt-Rundweg sowie der Herzogweg zur Stammburg – der heutigen Ruine „Burg Anhalt“ und der Eselsstieg bzw. ein numerischer Wanderweg zur Burg Falkenstein. Hier verlässt der Selketal-Stieg den Lauf des Harzflüsschens und führt über Ballenstedt, Rieder, Gernrode bis in die Welterbe-Stadt Quedlinburg. Innerhalb der Gemarkung Ballenstedt verläuft der Weg von Meisdorf kommend: südlich Pastor Höhenberg-Birnenallee-Falkenweg-Am Kaufberg-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. Johannis 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 Kaufberg-Otto Kiep Straße-Allee-Trift-Marstall-südlich der Ortslage Rieder nach Gernrode-westlich Bückeberg nach Quedlinburg.

Der Fernwanderweg *Teufelsmauer-Stieg* ist ein regionaler Naturstieg. Er 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 Hexen-Stieg und den Selketal-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 mit einer einheitlichen Ausschilderung (alpha-nummerisches System) der Harzer Wanderwege wie auch deren Ausstattung und Unterhalt mit Bänken, Sitzgruppen, Schutzhütten und Infotafeln.

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.

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.

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 Kurzzeiturlauber in Radisleben zu verweilen.

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.

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 Siebersteinteichen 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. 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.

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 Frischluftkorridore 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 Stahlsberg 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 befindliche Friedhof 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 im Landkreis Quedlinburg“. 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.

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.

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 Bauern betrieben. Die Plantage befindet sich im Norden der bebauten Ortslage.

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

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., 18.08.2016, 25.03.2019 und .2023, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr v. 31.05., 23.08.2016, 03.05.2019 und Ministerium für Infrastruktur und Digitales v. 11.05.2023 , Landkreis Harz v. 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und 21.02.2023, 06.03.2023, Regionale Planungsgemeinschaft Harz v. 10.05., 08.08.2016, 16.04.2019 und 14.03.2023; LSBB Regionalbereich West v. 02.08.2016, 16.04.2019 und 17.03.2023)

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., 19.08.2016, 15.04.2019 und 21.02.2023)

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 Gernode in Richtung Quedlinburg wurde die Schmalspurstrecke 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., 23.08.2016, 03.05.2019 und Ministerium für Infrastruktur und Digitales v. . .2022, Landkreis Harz v. 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und . .2022, LSBB Regionalbereich West v. 02.08.2016, 16.04.2019 und 17.03.2023)

Das überörtliche Straßennetz

Die Bundesstraße 185, zwei Landesstraßen (L) 75 und (L) 242 sowie vier Kreisstraßen (K) 1362, (K) 1363, (K) 1367, 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 (LSBB) zur Verfügung gestellt wurde. In der Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West wird mitgeteilt, dass die (B) 185 Ortsumfahrung Ballenstedt in den Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 mit der Dringlichkeit weiterer Bedarf mit Planungsrecht (WB*) eingeordnet wurde. Die Genehmigungsplanung zur (B) 185 OU Ballenstedt wird nunmehr durch den RB West der LSBB bearbeitet.

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. Ein Ausbau der (K) 1368, Ballenstedter Straße, in nordöstlicher Richtung, ist nur mit hohem finanziellem Aufwand möglich. Aus Haushaltsgründen ist kein grundhafter Ausbau der (K) 1368 von Radisleben nach Reinstedt möglich bzw. vorgesehen. 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.

Die Kreisstraße 1363 befindet sich im Süden der Gemarkung Ballenstedt und verbindet „Selkemühle“ mit der (B) 185 im Westen in Mägdesprung.

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 Opperoode 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 Badeborner Allee, Hinterhof, Radislebener Weg, Große Gasse. Alle weiteren Straßen sind im Wesentlichen Anliegerstraßen.

Das Tragegerüst des innerörtlichen Verkehrsnetzes in **Radisleben** bilden die Straßen: Lange Dorfstraße, Alte See und Neue 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 Anhaltinerplatzes, 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 freigegebenen ehemaligen Bahnanlagen sind als Rad- und Fußweg ausgebaut worden.

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.



Es verkehren folgende Regionalbuslinien (*Stellungnahme Harzer Verkehrsbetriebe GmbH v. 10.02.2023*):

- 240 Quedlinburg – Bad Suderode – Ballenstedt – Aschersleben und zurück
- 241 Quedlinburg – Badeborn – Ballenstedt – Opperode und zurück
- 243 Harzgerode – Königserode – Pansfelde – Ermsleben – Reinstedt und zurück
- 244 Ballenstedt – Alexisbad – Harzgerode und zurück
- 245 Ballenstedt – Bad Suderode – Stecklenberg – Thale und zurück.

Die Bushaltestellen befinden sich in

- **Kernstadt Ballenstedt:** Steinberg, Badeborner Straße, Klärwerk, Hoymer Straße, Marienstraße, Poststraße, Ärzthaus, 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.

Im September 2021 ist eine entsprechende Fortschreibung zum Nahverkehrsplan durch den Kreistag beschlossen worden. Es wird weiterhin das Ziel verfolgt einen integrierten Taktverkehr umzusetzen.

Nichtsdestotrotz 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, 26.03.2019 und 27.02.2023; Fernwasserversorgung v. 17.05., 20.07.2016, 22.03.2019 und 21.02.2023, Landkreis Harz v. 14.02.2023*)

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der TrinkwV in derzeit gültiger Fassung über das öffentliche Trinkwassernetz zu sichern.

Bei Verlegung der Trinkwasserleitungen und Hausinstallationen sind das DIN- und DVGW-Regelwerk (u. a. DIN 19988 – Technische Regeln der Trinkwasserinstallation, VDI 6023 -1 – Hygiene in der Trinkwasserinstallation, DIN 1986 Abwasserinstallation) zu berücksichtigen.

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser den hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 03. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, zu genügen.

Die Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Gemäß § 17 Trinkwasserverordnung sind nur Trinkwasserleitungsmaterialien zu verarbeiten, welche keine nachteiligen Veränderungen auf die Trinkwasserqualität zulassen.

Vor Einbindung der neu verlegten Trinkwasserleitungen ist gemäß der §§ 18 und 19 der vorstehend genannten TrinkwV eine mikrobiologische Trinkwasseranalyse durch ein akkreditiertes Labor durchzuführen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt zwecks Nachweises einer einwandfreien mikrobiologischen Qualität entsprechend den Anforderungen der o.g. TrinkwV vorzulegen.



Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Ostharz“ für Ballenstedt und die Ortsteile Radisleben, Asmusstedt und Badeborn aus der Rappbodetal Sperre. Der OT Rieder wird über Gernrode und Bad Suderode aus der Wasserfassung/das Wasserwerk in Quedlinburg versorgt. 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.

Die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH betreibt folgende durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesicherte Anlagen:

Ballenstedt Nord:

- Fernwasserleitung DN 1200x12 St (FHB)
- Fernmeldekabel (FMK 11 + Mitlaufkabel a. B.)
- Abgabestation Ballenstedt I, Nachterstedt-Badeborn, Entleerungsstation Ballenstedt mit Entleerungsleitung DN 500 und weiteren Trinkwasserleitungen verschiedener Dimensionen, Schieberstation Opperoode mit Entleerungsleitung DN 500
- 0,4 kV-Kabel
- Entleerungsleitung DN 200 B, teilweise a. B.
- Be- und Entlüftungen
- Entleerungen
- Fernwasserleitung DN 1000/900 St ZM (FHD)
- Abgabestation Gegenstein, Ballenstedt II
- Fernwasserleitung DN 800 St bit mit Opferanoden (FHD)

Rieder:

- Fernwasserleitung DN 1000 St (FHD)
- Fernmeldekabel (KHE - FMK 11a)
- Pluskabel P-NYY-O 4x6mm²
- KKS-Anlage
- Schieberstation Rieder mit Entleerungsleitung DN 200 Stz, Abgabestation Herzfeldweg GbR
- Be- und Entlüftungen
- Entleerungen

In den Ortsteilen Ballenstedt Süd, Badeborn und Radisleben befinden sich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (FEO).

Für die Trinkwasserleitungen besteht ein Schutzstreifen, welcher 10 m beträgt und sich jeweils zur Hälfte rechts und links der Rohrachse befindet. Der Schutzstreifen der Fernmelde-, Mittel- und Niederspannungskabel beträgt 2 m und der sonstigen Anlagen 1 m. Im Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb sowie die Erreichbarkeit der Leitungen und Anlagen vereiteln, beeinträchtigen oder gefährden, insbesondere dürfen keine baulichen oder sonstigen



Anlagen errichtet, das Gelände nicht erhöht oder abgetragen, keine Bäume oder Sträucher angepflanzt und keine für die Leitungen gefährdenden Stoffe gelagert werden. Der Schutzstreifen muss jederzeit für Untersuchungen, Reparaturen, Instandhaltungs-/ Sanierungsmaßnahmen oder Erneuerungen frei zugänglich sein.

Abwasserentsorgung

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt v. 17.05., 18.08.2016, 25.03.2019 und 01.03.2023, Landkreis Harz v. 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und 27.02.202 und 14.02.2023, Zweckverband Ostharz v. 27.05., 17.08.2016, per eMail v. 05.11.2018, 26.03.2022 und 27.02.2023)

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer muss unter Beachtung der geltenden abwasserrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Für die Stadt Ballenstedt wurde das Schmutzwasserbeseitigungskonzept letztmalig mit Datum vom 12.08.2021 durch die Untere Wasserbehörde genehmigt.

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 hauptsächlich über ein Trennsystem. In den Straßen Lindenallee und Am Schlosspark (ehemals Trift) ist noch je ein Mischwassersystem vorhanden.

Die Erschließung der Stadt Ballenstedt und aller Ortsteile (ausgenommen Asmusstedt) mit einem Schmutzwasserkanalnetz ist aus Sicht des ZVO abgeschlossen bis auf den Falkenweg im OT Rieder. Dies entspricht dem aktuellen genehmigten Schmutzwasserbeseitigungskonzept.

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), das Sondergebiet 12 (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. Der Ortsteil Badeborn ist voll erschlossen.

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

Der ZVO verfügt über ein großes Netz an Steuerkabel zur Datenfernübertragung. Dies ist in den Bestandsplänen des ZVO erkennbar. Das Steuerkabelnetz darf nicht überbaut oder beschädigt werden und ist bei Planungen zu berücksichtigen.

Die Auslastung der vorhandenen Systeme ist gegeben. Weitere Erschließungen jeglicher Form können/werden zu einer hydraulischen Überlastung der Kanalnetze führen. Hinzu kommt, dass einige Gebiete über Pumpwerke entsorgt werden müssen. So wird das Schmutzwasser von Badeborn über ein Pumpwerk mit anhängiger Druckleitung, die für die örtlichen Gegebenheiten und die vor 25 Jahren geplanten Erschließungen berechnet und errichtet worden sind, bis in das Kanalnetz Quedlinburg abgeleitet. Jede weitere Erschließung in Badeborn wird das System näher an seine Beschränkung führen. Gleiches gilt für den OT Rieder, der über das PW in Bad Suderode mit abgeleitet wird. Der ZVO rät, jede weitere Entwicklung der Ortsteile rechtzeitig mit dem ZVO



abzustimmen, da eventuell der örtlich begrenzte Blick auf einen Bebauungsplan nicht ausreichend sein wird, um diese Bauvorhaben umzusetzen. Eine unbegrenzte weitere Einleitung für Schmutzwasser kann durch die vorhandene Infrastruktur nicht getragen werden. Letztlich sind auch am Ende die Kapazitäten der Kläranlagen in Ballenstedt und die der Kläranlage in Quedlinburg begrenzt, so dass regionales Entwicklungspotenzial auch für diese Anlagen folgenreich sein kann. Die Anlagen haben eine hydraulisch bemessene Grundlage, die der Annahme zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Sanierung der Anlage entsprach und den Anforderungen des aktuellen Flächennutzungsplans eventuell nicht mehr gerecht werden können.

Niederschlagswasser

(Stellungnahmen: Zweckverband Ostharz v. 27.05., 17.08.2016, 26.03.2019 und 27.02.2023)

Das Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem in den Vorfluter abgeleitet.

Auch hier gilt, dass in den vergangenen 20 Jahren eine hohe Erneuerungsrate angesteuert wurde. Das Trinkwassernetz befindet sich in einem guten Zustand. Trotzdem kann eine zunehmende Nutzung des Netzes in markanten Bereichen zu einer Unterversorgung mit Trinkwasser führen. Auch dies muss bei der regionalen Entwicklung der Gebiete bedacht werden. Die momentan vorliegende Dimensionierung der Anlagen stellt für Ballenstedt und seine Ortsteile aktuell eine stabile Versorgung dar. Weitere Abnehmer oder eine Erweiterung der Netze in mehrere Richtungen können dies beeinflussen.

Löschwasser

(Stellungnahmen: Zweckverband Ostharz v. 27.05., 17.08.2016, 26.03.2019 und 27.02.2023)

Die Stadt Ballenstedt ist verantwortlich für die Bereitstellung des Löschwassers in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen. Das Löschwasser darf im Einvernehmen u.a. aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Elektroenergieversorgung

(Stellungnahme: MITNETZ Strom v. 26.04.2016, 15.04.2019 und 03.04.2023; Landkreis Harz v. 19.08.2016, 15.04.2019 und .2023, 50Hertz v. 08.02.2023)

Im Plangebiet befinden sich folgende Hochspannungsfreileitungen (HS):

- 380 kV Lauchstädt – Wolmirstedt – Klostermansfeld
Diese vom Leitungsbetreiber 50Hertz betriebene Freileitung überquert die Gemarkung Badeborn von Ostsüdost nach Westnordwest unterhalb des Betriebes Berding Beton GmbH,
- 110 kV-Freileitung „Rieder – Frose“
Diese gehört zu enviaM und verläuft ungefähr von Ost nach West im äußersten nördlichen Bereich der Gemarkung Badeborn,
- 110 kV Rieder — Frose
Ebenfalls zu enviaM gehörig verläuft in Nord- Südrichtung am westlichen Rand der Gemarkung Rieder,
- 110 kV-Freileitung „Anschluss Thale“
Eigentümer ist ebenfalls enviaM. Der Anschluss befindet sich nördlich des im Eigentum der enviaM befindlichen Umformerwerks in der Gemarkung Rieder. Die Freileitung verläuft von hier aus nach Westen,
- 110 kV-Freileitung „Klostermansfeld – Rieder“
Im Eigentum der enviaM, verläuft vom Umformerwerk erst nach Südost in der bebauten Ortslage danach nach Süden in der Gemarkung Rieder.



Für die 380 kV (50Hertz) ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 35 m beidseitig der Trassenachse. Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten. Im Schutzstreifen der Freileitung bestehen Höhenbeschränkungen.

Einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wird grundsätzlich nicht zugestimmt. In den Schutzstreifen von Freileitungen sind grundsätzlich keine landschaftspflegerischen Maßnahmen zulässig. Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o. g. Hochspannungsfreileitung, geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum West, Standort Wolmirstedt, Am Umspannwerk 1, 39326 Wolmirstedt (E-Mail: leitungsauskunft-rzwest@50hertz.com) einzureichen.

50Hertz als Übertragungsnetzbetreiber ist gemäß § 11 – 14 EnWG n. F. i. V. m. der DIN EN 50341 (DIN VDE 0210) verpflichtet ist, zur Wahrung der technischen Sicherheit/Betrieb der Hochspannungsfreileitung, Trassenpflegemaßnahmen durchzuführen.

Für die 110-kV-Leitungen (MITNETZ Strom GmbH) 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 Mittelspannungsfreileitungen (MS) gilt ein Schutzstreifen von ca. 15 m (d.h. jeweils ca. 7,5 m links und rechts der Leitungsachse). Für die Niederspannungsfreileitungen (NS) gilt ein Schutzstreifen von 6,00 m (d.h. jeweils 3,00 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.

Vor Pflanzbeginn ist für den gesamten Bereich ein Pflanzplan (mit Angaben der Endwuchshöhen) zur Genehmigung bei MITNETZ Strom einzureichen.

Bei der Standortwahl von Windkraftanlagen ist zu beachten, dass der Mindestabstand zu Freileitungen das 3-fache des Rotordurchmessers, gemessen vom äußeren Leiterseil bis zur



leitungszugewandten Rotorspitze in ungünstigster Stellung betragen muss. Es wird sich auf die DIN EN 50 341-2-4 (VDE 0210-2-4): 2016-04 bezogen.

Gasversorgung

(Stellungnahmen: OntrasGDMcom v. 09.05., 08.08.2016, 22.03.2019 und 09.02.2023; MITNETZ Gas v. 02.05., 21.07.2016, 05.04.2019 und 06.02.2023)

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 „Neue 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 Ortschaften Ballenstedt, Badeborn sowie Rieder sind gastechnisch voll versorgt. Die Ortschaft Radisleben ist nicht gasversorgt.

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 ist nicht gegeben. Die eventuelle Versorgung erfolgt individuell mit Gastanks.

Telekommunikation

(Stellungnahmen: Deutsche Telekom v. 02.05., 10.08.2016, 02.04.2019 und 09.02.2023)

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. Eine Betroffenheit der Bundeswehr ist ab einer Bauhöhe von 213 Meter über Grund gegeben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien nicht behindert werden.

Sollten die Anlagen mit neu ausgewiesenen Biotopen, Naturschutzgebiete, Waldzuwachsflächen oder ähnlichen kollidieren, bitten wir sicherzustellen, dass die entsprechenden Verordnungen, Regelungen enthalten, die sowohl die Unterhaltungs- als auch die Erweiterungsmaßnahmen der Telekom an ihrem Kabelnetz jederzeit ohne besondere Ausnahmegenehmigung oder Befreiung ermöglichen.

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

Vermessung

(Stellungnahme: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt v. 07.03.2023)

Im Geltungsbereich befinden sich zwei gesetzlich geschützte Fundamentalfestpunkte der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, §5).

An der L75 von Ballenstedt nach Hoym befindet sich in der Höhe des Abzweiges des Weges nach Badeborn der Schwerefestpunkt 2. Ordnung 4233 20100 in Kombination mit dem Höhenfestpunkt 4233 2130 an einem Pfeiler. Rund um diesen Pfeiler wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 200 m nach DVO VermKatG LSA, §1 vom LVermGeo Sachsen-Anhalt beansprucht.

Ca. 63 m von der Kreuzung der B 185 mit der K 1367 entlang der B 185 in Richtung Ermsleben liegt nördlich von der Straße der fundamentale Höhenfestpunkt 4233 2060. Er hat eine Schutzfläche von 30 m.

Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieser Festpunkte durch konkrete Maßnahmen sind dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 53, E-Mail: nachweis.ffp@sachsen-



anhalt.de rechtzeitig zu melden. Die Koordinaten und die Beschreibungen der Punkte können hier ebenso abgefordert werden.

Es sollten in der Nähe der Punkte keine Erdarbeiten durchgeführt und keine Materialdepots oder Erdaushübe in ihrem unmittelbaren Umfeld angelegt werden. Die Punkte müssen zugänglich und anfahrbar bleiben.

8.14 Regenerativen Energieanlagen

(Stellungnahmen: Landkreis Harz v. 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und 07.01.2023 und 27.02.2023; 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) 2023 wurde die Absicht unterstrichen, energetische und klimaschützende Regelungen in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Das BauGB wurde im § 1 Abs. 6 Nr. 7 f 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 in der Stadt Ballenstedt 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.

Die Photovoltaik-Freianlage unmittelbar nördlich des Verkehrslandeplatzes Ballenstedt (SO 1) sowie der „Solarpark Deponie Galgenberg“ in der Kernstadt Ballenstedt sind aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne realisiert worden. Diese sind als Bestand dargestellt.

In der Stadt Ballenstedt sind in der vorliegenden Fassung des Flächennutzungsplans insgesamt sechs neue Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (siehe Tabelle 22 oben) ausgewiesen worden. Davon in der Kernstadt Ballenstedt drei, nämlich nördlich der Straße „Am Mühlfeld“ (SO 13), im Osten der Ortslage südlich der „Ermslebener Straße“ (SO 14) und im Osten der Ortslage östlich der Tankstelle nördlich der „Ballenstedter Straße“ (SO 15). Drei weitere Flächen befinden sich in den Ortsteilen Radisleben und Rieder. In Radisleben befindet sich die Fläche im Osten der Ortslage nördlich des „Reinstedter Weges“ (SO 1). Zwei befinden sich im Ortsteil Rieder. Eine (SO 4) im Nordosten der Ortslage „Herzfeldweg“ und die zweite (SO 5) nördlich der „Ballenstedter Straße“ im Osten der Ortslage.

Biogasanlagen

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

8.15 Naturschutz

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt v. 17.05., 18.08.2016, 25.03.2019 und 16.02.2023; Landkreis Harz v. 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und 15.02.2023)

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 im Landkreis Quedlinburg“. 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)

(Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt v. 16.02.2023)

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 **Stadt Ballenstedt** sind folgende Naturschutzgebiete ausgewiesen:

Bezeichnung	Beschreibung
NSG „Alte Burg“ NSG0068LSA	Verordnung: AO v. 11.09.1967, Größe 41,79 ha. Schutzziel ist Erhaltung eines Lebensraumes für seltene Pflanzenarten. Das NSG (240-325 ü. NN) befindet sich am Nordrand des Unterharzes im LSG „Harz und Vorländer“ zwischen Gernrode und Rieder. Untergrund des Gebietes bilden im Wesentlichen Teil Diabase, im Östlichen Kieselschiefer, Tonschiefer und Grauwacken. Den größten Teil des NSG nehmen alte Kieferforste ein, in denen Hängebirke, Trauben Eiche, Hainbuche und Rot Buche sowie Einblütiges Perlgras und Echte Sternmiere auf eine Entwicklung zu den natürlichen Waldgesellschaften des Hainsimsen-Rotbuchenwaldes hinweisen. Lichtungen im Wald sind mit Liguster-Schlehen-Gebüsch besetzt, gefolgt von der Halbtrocken- und Trockenrasen. Das NSG bietet ca. 61 Brutvogelarten Lebensraum, darunter alle heimischen Spechtarten. Auch der Baumfalke brütet im Gebiet. Das NSG liegt im EU SPA „Nordöstlicher Unterharz“.
NSG „Burgestroth-Bruchholz“ NSG0069LSA	Verordnung: VO v. 09.03.1998, Größe 195,00 ha. Schutzziel ist Erhalt eines aus einem Mittelwald hervorgegangenen Buchen-Eichen-Hochwaldes, Schutz von Erlenwald-Gesellschaften, Quellenbereichen, naturnahen Bachtälern sowie Feucht- und Nasswiesen mit wertvollen Pflanzenvorkommen. Das NSG (330 bis 395 m ü. NN) liegt ca. 6 km südwestlich von Ballenstedt. Es umfasst u. a. das Kleine Bruchholz, das Obere Amtmanntal und Teile vom Tal des Armen Heinrich. Es ist Teil des LSG „Harz und nördliches Harzvorland“. Das größte Teil des Gebietes gehört zum Harzgeröder Zone. Über einer Basisschutzdecke ist eine Gebirgslöß-Deckschicht ausgebildet. Es überwiegt eine aus Mittelwald hervorgegangene Bestockung aus Rotbuche und Traubeneiche. Im Westteil des NSG dominiert ehemals im Unterharz weitverbreiteter Perlgras-Buchenwald. An aufgelichteten Stellen kommt es zur Buchen-Eichenverfugung, Hainbuchen und Hängebirken ergänzen den Baumbestand. Im Amtmanntal, im Tal des Armen Heinrich und entlang Quellbäche siedeln Flutschwaden-Röhrichte, Rohrganzgras-Riede, Sumpfschilfriede sowie Mädesüß-Uferfluren. Auf artenreiche Feuchtwiesen im Amtmanntal sind verschiedene Orchideenarten anzutreffen, wachsen Trollblume, Herbstzeitlose, Wiesenknöterich, Wiesenschwertlilie, Kleiner Baldrian und Märzenbecher. Im NSG leben Wildkatze, Haselmaus, Feuersalamander und Glattnatter. Außerdem sind über 6 Fledermausarten nachgewiesen worden. In den älteren Rotbuschen brüten Hohltaube, Schwarzspecht, Grauspecht und in den Eichen der Mittelspecht
NSG „Gegensteine-Schierberge“ NSG0157LSA	Verordnung: VO v. 04.03.1998, Größe 102,00 ha. Schutzziel ist Erhaltung von Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Zwergstrauchheiden, Trockengebüschen und naturnahen Waldgesellschaften sowie Streuobstwiesen auf Kalk- und Sandsteinorten mit zahlreichen gefährdeten Arten, Schutz der für Nordharzrand charakteristischen Felsbildungen. Das NSG (190-255m ü. NN) liegt nördlich von Ballenstedt und umfasst die Höhenzüge der Steinberge der Gegensteine und der Schieferberge. Die Gegensteine und Schierberge werden von steilstehenden Oberkreide-Sandstein und die Steinberge von Muschelkalk gebildet. Ein Furchenschwengel-Fliederzwenken-Halbtrockenrasen mit Verbuschungstendenz nimmt die Südhänge sowohl der Steinberge als auch der Gegensteine ein. Besonders hervorhebenswert ist das Vorkommen von drei Enzianarten. Auf sauren Böden in Südhanglage siedelt die Mädesüß-Wiesenhafer-Gesellschaft. Auf Rankern der Nord- und Südhanglage tritt die kontinentale Wolfsmilch-Heidekraut-Heide auf. In den Laubwäldern des Gebietes befindet sich das größte zusammenhängende Märzenbecher-Vorkommen am Rande des Harzes. Zum NSG gehören weiterhin die Streuobstwiesen am Zehlinger Weg. Neuntöter, Sperbergrasmücke,



	Schwarzkehlchen, Rotmilan, Wespenbussard und alle heimischen Spechtarten haben ihren Lebensraum im NSG.
NSG „Oberes Selketal“ NSG0178LSA	Verordnung: VO v. 26.03.1998, Größe 1.611,00 ha Das NSG umfasst das Selketal von den Quellwiesen bei Stiege selkeabwärts bis etwa 1 km unterhalb der Selkemühle. Zum NSG gehören außer dem oberen Selketal noch weitere 13 Nebentäler der Plateaufläche nordöstlich von Harzgerode. Sie befinden sich an der südlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Ballenstedt. Schutzziel ist Schutz und Erhaltung der naturnahen Laubwälder sowie das natürlichen Verlaufs der Selke und ihrer Zuflüsse, Schutz der Lebensräume zahlreicher gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Die NSG's (200-535 m ü. NN) liegt im LSG „Harz und nördliches Harzvorland“ (LSG0032QLB) ca. 4 km südlich von Ballenstedt. Es erfasst das Tal der Selke von Meisdorf bis in den Grenzbereich zum ehemaligen Landkreis Quedlinburg. Im NSG stehen Grauwacken mit eingelagerten Tonschiefern und Grauwackeschiefern an. Das Selketal ist reich an naturnahen Laubwäldern: Wachtelweizen-Traubeneichen-Buchen-Bergahorn-Eschen-Schluchtwald mit ausdauernden Silberblatt-Erlen. Im Talgrund überwiegt das Grünland. Auf nicht mehr genutzten Flächen siedeln zunehmend verbuschende Landreitgras-Fluren. Feuchte Standurfluren, Riede, Röhrichte und Weidengebüsche säumen das Ufer. Das Selketal ist Lebensraum der Wildkatze. Im Gebiet kommen seltene Fledermausarten vor. Es ist ein Verbreitungsschwerpunkt für die größte bekannte baumbrütende Mauerseglerpopulation Deutschlands. Das Selketal bietet auch verschiedenen Luchsarten geeignete Lebensbedingungen.

Tabelle 25 (Quelle: Websites des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Auszugsweise)

8.15.2 Landschaftsschutzgebiete (L)

(Gemäß §§ 22 und 26 BNatSchG)

(Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt v. 16.02.2023)

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 im Landkreis Quedlinburg“ – LSG0032QLB. 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)

(Stellungnahme Landkreis Harz v. 15.02.2023)

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 und 15.02.2023) folgende (ND) Baum-Natur-, (G) Geologische Natur- und (FND) Flächennaturdenkmale registriert.

Ortsteil	Bezeichnung	Schutzgut	Lage
Kernstadt Ballenstedt	FND	Aufschluss Hohe Warte	Klausberg Hirschteich Am armen Heinrich Scherenstieger Klippe
	FND	Talwiese Oberer Teichgrund	
	FND	Wolfgangshöhe	
	ND	18 Kopfweiden	
	ND	Eiche, Bienenwiese	
	ND	Bunemann-Buche	
	ND (G)	Aufschluss Klausberg	
	ND (G)	Steinbruch Am Hirschteich	
	ND	Winterlinde	
Badeborn	FND	Langenberg	Südwestliche Gemarkungsgrenze
Radisleben			
Rieder	FND	Oberes Siebersteintal	
	FND (G)	Tonkuhle	

Tabelle 26 (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 27 (Quelle: Untere Naturschutzbehörde Landkreis Harz)

8.15.5 Gesetzlich geschützte Biotop (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 Biotop 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
	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	



Ortsteil	Codierung	Charakter
	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	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	Streuobstwiesenkomplex
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Feldgehölz
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Hecken
	GB - QLB	Hecken



Ortsteil	Codierung	Charakter
	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 28 (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, Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt v. 16.02.2023)

In den Gemarkungen Kernstadt Ballenstedt und Rieder befinden sich folgende Natura2000-Gebiete:

- Gebiete nach Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie)
DE 4232 401 (SPA0019LSA) – „Nordöstlicher Unterharz“
- Gebiete nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
DE 4233 301 (FFH0093LSA) – „Gegensteine und Schierberge bei Ballenstedt“
DE 4233 302 (FFH0177) – „Burgeshoth und Laubwälder bei Ballenstedt“
DE 4332 302 (FFH0096LSA) – „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“.

Die Natura2000-Gebiete sind Bestandteil der Landesverordnung (N2000-LVO LSA). Diese Gebiete sind mit Symbolen und Grenzen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.



8.15.7 Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland im Landkreis Quedlinburg“ 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 dräniert sind. Das Bepflanzen von dränierten Flächen ist grundsätzlich zu unterlassen, da durch hineinwachsende Wurzeln die Dränageleitungen zerstört werden können. Die Reaktivierung von Fließgewässern kann ebenfalls im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

In der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 29.03.2019 wird mitgeteilt, dass bei der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darauf zu achten ist, dass diese auf der überplanten Fläche vorgenommen werden. Hier sollten keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.



Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland geplant werden (z.B. Bepflanzung von Feldwegen), haben diese einen ausreichenden Abstand dazu einzuhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z. B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen oder den Abtransport landwirtschaftlicher Produkte.

8.16 Umweltschutz

(Stellungnahme: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt v. 17.05., 18.08.2016, 25.03.2019 und 16.02.2023; Landkreis Harz v. 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und 07.01.2023, 07.02.2023, 08.02.2023, 13.02.2023, 15.02.2023, 16.02.2023, 27.02.2023)

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., 19.08.2016, 15.04.2019 und 07.01.2023)

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 Bodenfunktions-sicherung 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.

Nach dem vom Geologischen Landesamt herausgegebenen Bodenatlas Sachsen-Anhalt im Jahre 1999 überwiegen in der Stadt Ballenstedt nördlich der B 185 bzw. L 242 Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden (Nr. 13 im Bodenatlas) in den Gemarkungen der **Kernstadt Ballenstedt**, in der gesamten Gemarkung **Badeborn** und auch in der Gemarkung **Radisleben**. Im Norden der Gemarkung Radisleben verläuft ein Streifen der Bodenart (Nr. 82) Kolluviallöß-Schwarzgleye. In der Kernstadt Ballenstedt gibt es noch (Nr. 66) Löß-Fahlerden bis Parabraunerden. Südlich der B 185 bzw. L 242 in der Gemarkung der Kernstadt Ballenstedt überwiegen (Nr. 43) Bergsandlöß über Schutt-Braunpodsole bis Podsole (Kieselschiefer) und (Nr. 60) Berglöß über Lehmschutt-Braunerden bis Lößschutt über Lehmschutt-Braunerde/Podsole (Grauwacke). Dazu existieren noch (Nr. 12) Skelettdeckauenlehm-Vegas bis Vegagleye und (Nr. 14) Kolluviallöß-Schwarzerden bis Schwarzgleye. In der Gemarkung **Rieder** nördlich der L 242 überwiegt ebenfalls (Nr. 13), dazu sind noch im Westen (Nr. 18) Löß über Berglehm-Schwarzerden bis Rendzienen und im Osten (Nr. 66) Löß-Fahlerden bis Parabraunerden verbreitet. Im Süden der Gemarkung Rieder, südlich der L 242 dominieren (Nr. 60) Berglöß über Lehmschutt-Braunerden bis Lößschutt über Lehmschutt-Braunerde/Podsole (Grauwacke).



Die Bodeneigenschaften der in der Stadt Ballenstedt vorkommenden Böden sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Nr.	Bezeichnung	Durchlässigkeit	Pufferungsvermögen	Austauschkapazität	Ertragspotenzial	Bindungsvermögen	Wasserhaushalt
12	Skelettdeckauenlehm-Vegas bis Vegagleye	hoch	mittel bis hoch	mittel bis hoch	mittel	mittel bis hoch	frisch bis grund-frisch
13	Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden	sehr hoch	sehr hoch	hoch bis sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	mäßig trocken bis mäßig frisch
14	Kolluviallöß-Schwarzerden bis Schwarzgleye	hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	mäßig frisch bis frisch, teils grund-frisch
43	Bergsandlöß über Schutt-Braunpodsole bis-Podsole (Kieselschiefer)	extrem hoch	sehr gering bis gering	gering bis mittel	sehr gering bis gering	gering bis mittel	mäßig trocken
60	Berglöß über Lehmschutt-Braunerden bis Lößschutt über Lehmschutt-Braunerde/Podsole Grauwacke	hoch	mittel	mittel bis hoch	mittel	mittel bis hoch	mäßig frisch
66	Löß-Fahlerden bis Parabraunerden	mittel	hoch bis sehr hoch	hoch	hoch	hoch bis sehr hoch	mäßig trocken bis mäßig frisch
82	Kolluviallöß-Schwarzgleye	mittel	hoch bis sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	Grundwasser beeinflusst/-bestimmt

Tabelle 29 (Quelle: Bodenatlas Sachsen-Anhalt)

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.

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.

8.16.3 Gewässerschutz

(Stellungnahmen: Landkreis Harz v. 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und 22.02.2023; 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 durch Verordnung des Landesverwaltungsamts „Zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Selke von Hausneindorf bis zur Talsperre Mühlenteich in Güntersberge“ vom 23.06.2017 festgesetzt ist. Im Kartenteil wurden die Grenzen des Überschwemmungsgebietes auf der Grundlage der HQ₁₀₀ festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nicht anderes bestimmt ist.

§§ 78, 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) setzen bauliche und sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete fest.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebiete die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Ausnahme bilden die Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Das durch die Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist in den Flächennutzungsplan übernommen.

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“.
- Getel – Grabenöffnung Im Bereich des Gummiwerkes.

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 Opperde 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.

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.

8.17 Immissionsschutz

(Stellungnahmen: Landkreis Harz v. 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und 27.02.2023)

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz 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 Betreibung 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 30

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 31 (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., 19.08.2016, 15.04.2019 und 21.02.2023)

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., 05.08.2016 und 17.03.2023)

Bei den in Mehrzahl gegenwärtig bekannten dargestellten archäologischen Kulturdenkmälern 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 Kulturdenkmäler können deutlich über punktförmige Darstellung im Beiblatt hinausreichen.

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

Die meisten archäologischen Kulturdenkmäler 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 Flächendenkmäler (gem. DenkmSchG LSA § 2,2). In diesen Arealen befinden sich Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmäler von der Urgeschichte (meist bereits dem Neolithikum) bis zur Neuzeit.

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

Grundsätzlich besteht für alle Kulturdenkmäler 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, 09.02.2006 und vom 17.03.2023 enthielten Listen (letzter Stand 16.03.2023) der archäologischen Kulturdenkmale. Im Bereich der Kernstadt **Ballenstedt** wurden ca. 44 Fundstellen und im Bereich des Ortsteils **Opperode** 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
Straßenzug	Allee 1-77
Stadterweiterung	Anhaltiner Platz 1-15, Barduastraße 1-11, Bebelstraße 1-32, Breitscheidplatz 14-18, Brinkmeierstraße 1-5, 11-15, Grüne Straße 1-29, 56-80, Heinstr. 10, Kronberger Straße 11-20, Kügelgenstraße 1-60, Kurze Straße 4, Lindenallee 1-46, Otto-Kiep-Straße 1, 1a, 2, 2a, 3, 5-8, 10, 21-25, 27-32, Poststraße 10, 34, Rathenaustraße 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 2-18, Kirchhofplatz, Pfortenstraße 1-8, Rathausplatz 1-4, 11, 12, Sackstraße 1-30 und Tempelstraße 1-9
Straßenzug	Barduastraße 1-11
Straßenzug	Bebelstraße 1-32, Poststraße 34
Straßenzug	Brinkmeierstraße 1-5,11-15
Straßenzug	Kügelgenstraße 1-60
Straßenzug	Lindenallee 1-46
Straßenzug	Otto-Kiep-Str. 1, 1a, 2, 2a, 3, 5-8, 10, 21-25, 27-32, Kronberger Straße 11-20, Heinstrasse 10
Straßenzug	Rathenaustraße 1-30
Straßenzug	Sieskindstraße 2-11, 18-20
Straßenzug	Steinbergstraße 1-25
Straßenzug	Wolterstorffstraße 1-20
Domäne (Opperode)	Teichstraße 53a, 53b, 53c

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

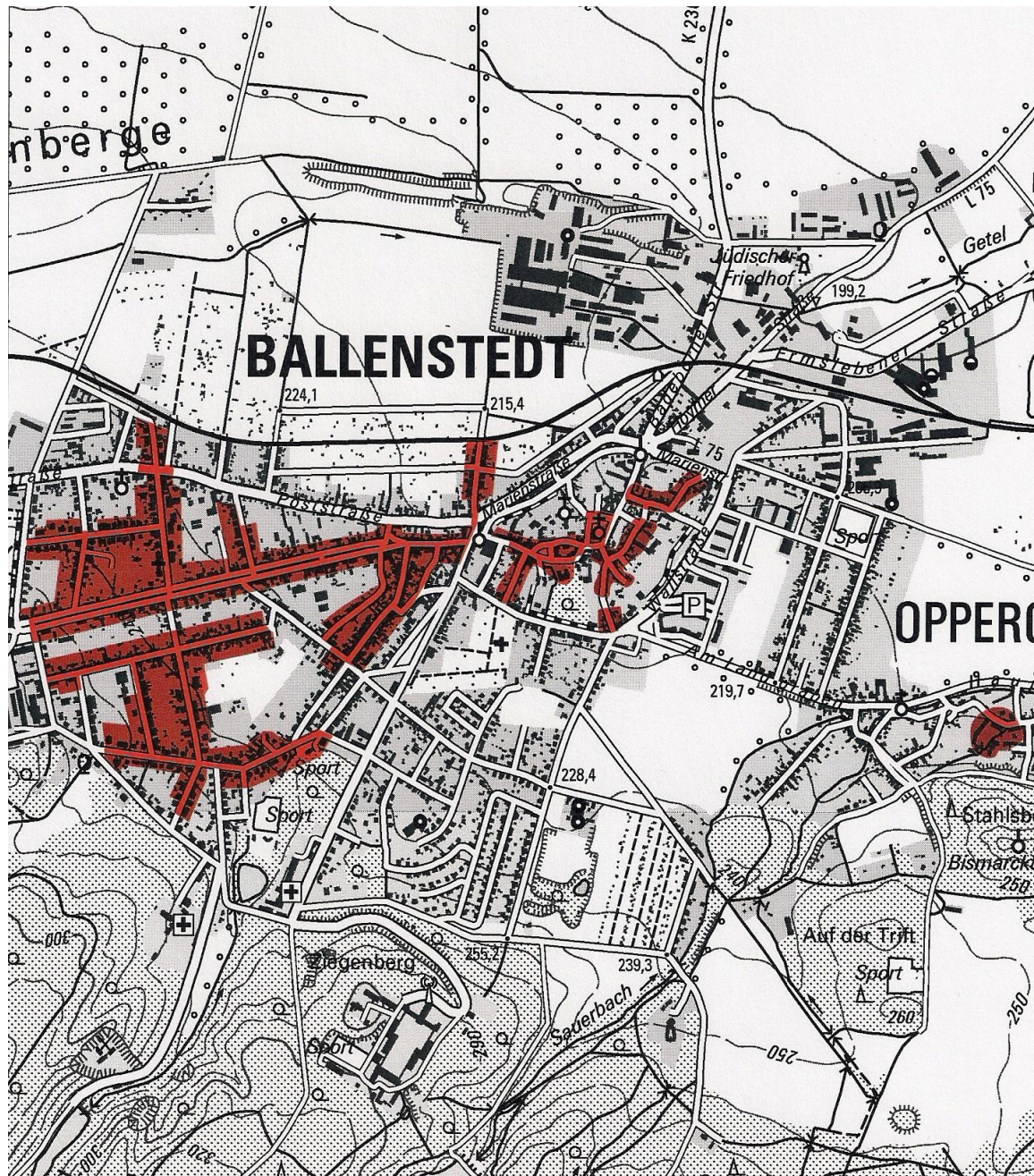


Abbildung 4 Denkmalbereiche Kernstadt Ballenstedt



Einzelbaudenkmale

Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
Am höchsten Punkt der Gegensteine	Kleindenkmal Denkmal zur Völkerschlacht	Breite Straße 16	Baudenkmale Wohnhaus	Otto-Kiep-Str. 3, 6, 11, 12, 14/15, 22, 24, 25, 31, 32	Baudenkmale Wohnhäuser, Villen
Am schwarzen Stramm	Eisensteingrube Bergbauanlage	Breite Straße 12	Amtshof	Poststraße 10	Tagelöhnerhaus
Nördlich unterhalb der Kleinen Gegensteine	Hotel Flugplatzhotel	Brinckmeyer-Straße 14/15	Baudenkmal Wohnhaus	Quedlinburger Straße 7	Baudenkmal Wohnhaus
Auf dem Meisberg oberhalb des Selketals	Jagdhaus	Burgstraße 17, 18 Breitscheidplatz 2, 3, 6, 7, 13, 15, 16/17, 18	Baudenkmale Wohnhäuser Baudenkmale Wohnhäuser, Apotheke,	Quedlinburger Straße 11b	Zollhaus, Gelbes Haus
Röhrkopf 1	Forsthaus	Burgstraße 15	Domäne,	Quedlinburger Straße 5/6	St. Elisabeth Kirche
Röhrkopf 2	Schloss	Felsenkellerweg 8, 9	Gutsarbeiterhaus	Quedlinburger Straße	Kleindenkmal Distanzstein
Ca. 4 km südlich der Stadt	Warte	Goethestr. 1,5 Grabenstraße/ Wallstraße	Baudenkmale Wohnhaus, Villa, Stadtbe- festigung	Quedlinburger Straße	Kleindenkmal Distanzstein
Allee 6	Baudenkmal Postamt	Großer Ziegenberg 1	Baudenkmal Schule	Schwarzer Weg 1	Lokschuppen Bahnhof Ost
Allee 59	Bankgebäude	Grüne Straße 12	Handwerkerhof	Rathauspl. 1	Rittergut
Allee: 3-5, 13, 17,19,27,30, 31, 34, 40,42a, 47,48,50,53-56, 66, 67,	Baudenkmale Wohnhäuser Villen	Grüne Straße 38,46,50,51, 79	Baudenkmale Wohnhäuser	Rathausplatz 11	Pfarrhof
Allee 32	Schule	Hauptstraße 122	Taubenturm	Rathauspl. 12	Rathaus
Allee 36-39, 41	Palais-Bardua-Haus, Palais	Hauptstraße 85	Bauernhof	Rathenastr. 29	Kindergarten
Allee 72	Baudenkmal Wirtschaftshof	Hauptstr. 97	Gasthof	Sieskindstraße 19	Baudenkmal Wohnhaus
Alte Kreipe 2	Wohnhaus	Heinestraße 2-4, 10, 12a	Baudenkmale Villen, Wohnhaus	Steinbergstr. 1	Schule
Alte Marktstraße 2 ,4	Baudenkmale	Holsteinerstraße 4	Wohnhaus	Stieg 19	Baudenkmal Wohnhaus
Alter Markt	Stadtturm	Mühlenstr. 14	Pfarrhof	Wallstraße 9, 14, 27, 33	Baudenkmale Wohnhäuser, Villen
Alter Markt 1	Rathaus	Hoymer Straße	Jüdischer Friedhof	Wallstraße 20	Ackerbürgerhof



Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
Alter Markt 4	Wirtschaftsgebäude	Kirchhofplatz	St. Nikolai Kirche	Wallstraße 34	Ackerbürgerhof
Alter Markt 8, 8G, 8H	Ackerbürgerhof	Kirchhofpl.2	Baudenkmal Wohnhaus	Wasserstraße 2	Baudenkmal Wohnhaus
Am Brauberg	Brauerei, Kriegerdenkmal	Kronberger Str. 13	Baudenkmal Wohnhaus	Wolterstorffstraße 20	Wolterstorff-Gymnasium
Am Brauberg 1	Schmiede	Kügelgenstr. 7, 20, 23a, 24, 26, 33, 35, 35a	Baudenkmal Wohnhäuser 35a Kügelgenhaus	Siebersteintal	Kleiner u. Großer Siebersteintei ch
An den Lohden 2, 3	Villen, Baudenkmale	Kügelgenstr. 27	Haus Hollstein Hotel	Asmusstedt Südl. der Ortsdurchfahrt	Vorwerk
Anger/Wallstr.	Friedhof	Kügelgenstr. 34	Palais	Rathenaustr. 3, 5, 9, 17-19, 23, 25, 26, 26a, 27, 28,	Baudenkmale Wohnhäuser Villen
Anger	Turnhalle	Lange Straße 7	Ackerbürgerhof	Im Schlosspark	Großer Dachsteich
Anger 10	Tagelöhnerhaus	Lange Straße 10	Untertorturm	Im Schlosspark	Schlossmühle
Am Kaufberg R.-Virchow Str	Neuer Teich, Oberteich, Kunstteich	Lange Straße 13	Baudenkmal Wohnhaus	Schlossensemble	Am Brauberg 1, 2a Holsteiner Straße 4, 5 ,5a, 5b, Quedlinburger Str. 11a, 11b, Röhrkopf 1, 2, Schloßmühle 1, Schloßpark 1, 2, Schloßplatz (1), 2, 3, 4, 5a, 5b
Badstuben 4	Baudenkmal Schule	Lindenallee 1a	Badehaus	Wolterstorffstraße 18B	Baudenkmal Villa
Badstuben 6	Wirtschaftshof	Lindenallee 1, 12, 15, 21, 22/23, 24, 25, 33, 38, 39	Baudenkmale Wohnhäuser, Villen	Schlossstraße 9, 10, 17	Baudenkmal Wohnhäuser
Bahnhofstr. 17	Bahnhof(Ost)	Marienstraße 6, 7	Baudenkmale Wohnhäuser	Ca. 2 km südl. d. Ortslage	Kunstteich
Barduastraße 1, 7, 9	Baudenkmale Villen	Im Schlosspark	Schlossteich	Forstrevier Kohlschacht	Forsthof
Bebelstr. 1, 2	Pfarrhaus, Kapelle	Im Schlosspark	Glockenteich	Im Forstrevier Kohlschacht an der Gemarkungsgrenze zu Meisdorf	Kleindenkmal Grenzstein
Bebelstr. 19	Bahnhof	In der südlichen Verlängerung	Kleindeckmal Wegweiser	300 m westlich vom Ortsausgang	Kleindenkmal Gedenkstein



Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
		der Alten Kreipe, neben dem Westausgang des Schlossparkes			
Bebelstraße 5,13,20,30	Baudenkmale Wohnhäuser, Villen	Robert-Koch-Straße 5/6, 19	Baudenkmale Wohnhaus, Villa		
Bebelstraße 26/27	Verwaltungsgebäude	R.-Virchow-Straße 1, 2	Baudenkmale Villen		
Bebelstraße 28/29	Wolterstorff Gymnasium	Sackstraße 2, 7	Baudenkmale Wohnhäuser		
Breite Straße	Obertorturm	Schillerstr. 13	Baudenkmal Wohnhaus		
Ortsteil Opperade					
Südlich zwischen den Ortslagen Ballenstedt und Opperade	Kunstteich	Hauptstraße	St. Petri Kirche	Am Stahlsberg	Aussichtsturm Bismarck Turm
Hauptstraße 113	Bauernhof				
Grenzstein, Steinkreuz, Wegweiser, Distanzsteine, Kleindenkmale					

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

Die Ausweisung des Schlossensembles ist zurzeit in Überarbeitung.

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



Lfd. Nr.	Beschreibung
15.	Siedlung - Mittelalter
16.	Siedlungspuren- unbestimmt (Luftbild)

Tabelle 34 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

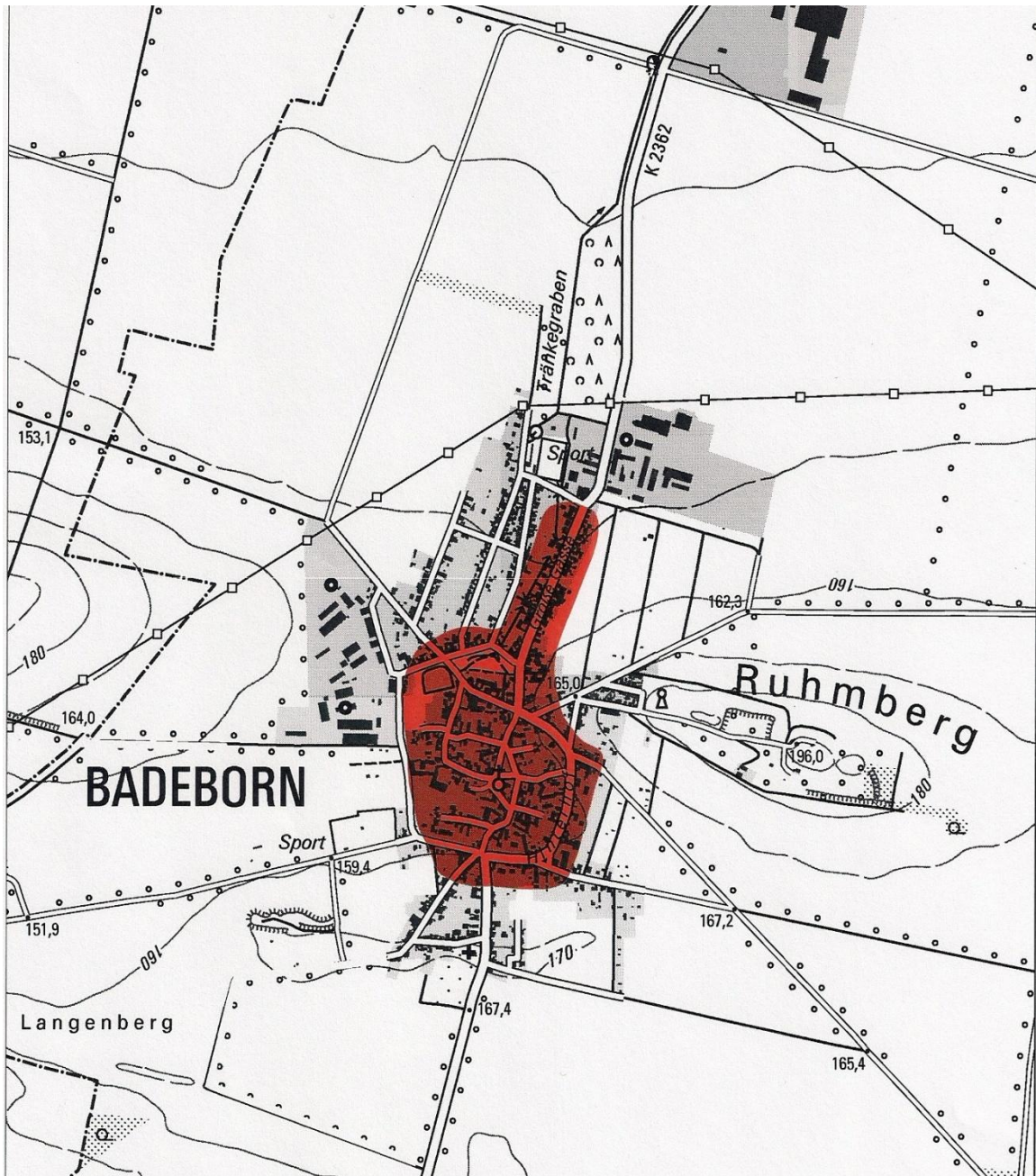


Abbildung 5 Denkmalbereich Ortsteil Badeborn



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 35 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle)

Einzeldenkmale

Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
Am Bach, Hinterhof, Riederscher Weg	Stadtbesetzung	Grüner Winkel 126	Bauernhof	Kirchplatz	St. Vitus Kirche
Amtsgasse 11	Schule	Alte Hauptstraße 17	Bauernhof	Kirchplatz 110	Baudenkmal Schule
Amtsgasse 22	Amtshaus	Alte Hauptstraße 85	Bauernhof	Plan 119	Wohnhaus
Quergasse (alt: Ballenstedter Straße)	Friedhof	Alte Hauptstraße 97	Gasthof „Zum Goldenen Hufe“	Quedlinburger Weg 89	Wohnhaus
Quergasse (alt: Ballenstedter Straße)	Kapelle (Teilobjekt eines Baudenkmals)	Alte Hauptstraße 99	Bauernhof	Reiche Straße 25	Baudenkmal Bauernhof
Große Gasse 217	Bauernhof	Alte Hauptstraße 132	Bauernhof	Reiche Straße 30	Baudenkmal Bauernhof
Grüne Straße 5	Bauernhof	Alte Hauptstraße 134	Pfarrhaus	Ruhmberg	Denkmal für den Deutsch-Französischen Krieg 1870/71
Grüne Straße 6	Scheune	Alte Hauptstraße 135	Bauernhof		
Badeborner Allee	Mahnmal für gestorbene KZ-Häftlinge	Alte Hauptstraße 136	Bauernhof		
Grüne Straße 7	Wirtschaftsgebäude	Hauptstraße 72	Baudenkmal Taubenturm		

Tabelle 36 (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

Es gibt keinen Denkmalbereich in Radisleben.

Einzeldenkmale

Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
Alter Topf 8, 11	Baudenkmale Bauernhöfe	Lange Straße 86	Baudenkmal Bauernhaus	Schulstraße 60	Baudenkmale Bauernhof
Alter Topf 13	Martinshof Bauernhof	Lange Dorfstraße 87c	Herzogliche Domäne	Schulstraße	St. Stephan Kirche
Alte See / auf dem Ortsfriedhof	Gedenkstätte für die Opfer eines Todesmarsches	Im Winkel 21, 23	Baudenkmale Bauernhöfe	Schulstraße	Pfarrhof
An der Kreuzung der Straße nach Ermsleben mit dem Meisdorfer Weg	Mühle	Schulstraße 6,	Baudenkmale Bauernhaus	Schulplatz	Baudenkmal Schule

Tabelle 37 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle)

8.19.4 Ortsteil Rieder

Archäologische Kulturdenkmale

Hierfür liegen keine Angaben vor-

Denkmalbereiche

Bezeichnung	Beschreibung
Anger	Am Pferdeteich 1, 2, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 23

Tabelle 38 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle)



Einzeldenkmale

Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff	Standort	Sachbegriff
Friedhofsstraße	Friedhof	Kahlenbergstraße 1	Kolonistenhaus	Riedersche Trift 19	Wohnhaus
Auf dem Friedhof	Mahnmal für KZ-Opfer	Kornstraße 3	Wohnhaus	Turmstraße 1	Turmhof, Edelhof
Am Pferdeteich 5	Pfarrhof	Kornstraße 5, 10	Bauernhäuser	Sackgasse 9	Speicher
Am Pferdeteich 7	Bauernhof	Lindenweg 1	Wohnhaus	Schäferplatz 10	Gasthof
Am Pferdeteich 5	St. Maria Kirche	Rathausstraße 9	Bauernhof	Schäferplatz	Brücke
Am Pferdeteich 14, 16	Bauernhöfe	Rathausstraße 23	Rathaus	Schustergasse 1	Bauernhof
Ballenstedter Straße Auf der Roseburg	Burg Roseburg	Rathausstraße 25	Bauernhof		
Unter der Bahn 18A	Bahnhof	Rathausstraße 39	Bauernhaus		
Neustadt 1	Bauernhof	Riedersche Trift 1	Schule		

Tabelle 39 (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle)

8.20 Altlasten

(Stellungnahme: Landkreis Harz v. 20.05., 19.08.2016, 15.04.2019 und 07.02.2023, 08.02.2023, 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.

Kernstadt Ballenstedt

Lfd. Nr. (Art)	MDALIS-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



Lfd. Nr. (Art)	MDALIS-Bezeichnung	Tatsächliche Nutzung	Im FNP dargestellte Nutzung	Vereinbarkeit d. Altlast m. d. im FNP dargestellten Nutzung
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	Stahlverarbeitung	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
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 40 (Quelle: Umweltamt Landkreis Harz)



Ortsteil Badeborn

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

Tabelle 41 (Quelle: Umweltamt Landkreis Harz)

Ortsteil Radisleben

Lfd. Nr. (Art)	MDALIS-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 42 (Quelle; Umweltamt Landkreis Harz)

Ortsteil Rieder

Lfd. Nr. (Art)	MDALIS-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
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
23387 (0)	Lagerfläche Roseburg	Grünfläche	Grünfläche	ja

Tabelle 43 (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., 11.08.2016, 15.04.2019 und 13.03.2023, Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt v. 11.05.2023, Regionale Planungsgemeinschaft Harz v. 14.03.2023)

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 Opperoode liegt das ehemalige Steinkohlentiefbaufeld 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. Sowohl im Landesentwicklungsplan 2010 als auch 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 und nördliches Harzvorland im Landkreis Quedlinburg“ einhergehen wird, ist der Stadtrat entschlossen, diesen Schaden abzuwenden.



Auch die Bürger sind gegen diesen Abbau. In einem Schreiben vom 29.07.2016 wurde mitgeteilt, dass bis dahin ca. 6.500 Unterschriften gegen diesen Abbau vorgelegen haben.

Zur Rohstoffgewinnung / Abgrabung wird im Zusammenhang mit der landes- und regionalplanerisch gesicherten Festlegung des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung Hartgestein Ballenstedt - Rehköpfe vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales (Stellungnahme vom 11.05.2023) darauf verwiesen, dass das im Jahre 2016 eingeleitete Raumordnungsverfahren für das Vorhaben „Steintagebau Harzer Grauwacke Ballenstedt“ im Jahre 2021 eingestellt worden ist.

Im Ergebnis neuerer Erkundungen wurde festgestellt, dass sich die Grauwackelagerstätte in östlicher Richtung fortsetzt. Daher ist beabsichtigt, den bestehenden Steintagebau Rieder zum Abbau des vorhandenen Rohstoffes weiterzuführen.

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 14.03.2023 wird ausgeführt, dass mittlerweile eine Neubewertung der aktiven Hartsteinlagerstätte in Rieder zur optimalen Aussteinerung vorgenommen wurde. Dadurch soll sich die Abbauezeit um ca. weitere 10 Jahre ab 2025 verlängern. Der derzeitige Hauptbetriebsplan ist bis 2025 beantragt.

Die Darstellung der Hartsteinlagerstätte in den Flächennutzungsplan wurde nachrichtlich von der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz mit Schreiben vom 29.09.2022 übernommen.

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.

Ortsteil Radisleben

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

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 fast 40 ha. Eine Erweiterung des Tagebaus in den nächsten Jahrzehnten ist in östlicher Richtung auf ca. 20 ha 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 im Landkreis Quedlinburg" umschlossen.

Die Mitteldeutsche Baustoffe GmbH hat 2021 den Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zur Weiterführung des Steintagebaus Harzer Grauwacke Rieder an die zuständige Raumordnungsbehörde eingereicht.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat für dieses raumbedeutsame Vorhaben die Durchführung eines die Raumverträglichkeit prüfenden Verfahrens (Raumordnungsverfahren gemäß § 15 Raumordnungsgesetz) vorgesehen. Die hierfür erforderliche Antragskonferenz fand in der Zeit vom 11.10.2021 bis zum 12.11.2021 gemäß Beteiligungsschreiben vom 30.09.2021



nach Plansicherstellungsgesetz im digitalen Beteiligungsformat statt. Die Ergebnisse hierzu sind im Protokoll zur Festlegung des Umfangs der Antragsunterlagen zum Raumordnungsverfahren vom 24.05.2022 festgehalten und mitgeteilt worden. Abschließend wird auf die bis zum 04.02.2023 durchgeführte Information der Öffentlichkeit über das Vorhaben gemäß dem Schreiben vom 15.11.2022 verwiesen.

Vorbehaltlich deren Prüfung und der Beteiligung der TÖBs enthält dieser Antrag folgende Informationen:

Die Erweiterung des Steintagebaus erfolgt genehmigungsrechtlich nicht unter Bergrecht sondern nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Insofern wird es keinen Rahmenbetriebsplan geben. Der Genehmigungsantrag enthält aber auch Aussagen zur Wiedernutzbarmachung, Waldumwandlung und zu Ausgleichsmaßnahmen.

Wiedernutzbarmachung

Für den Bestandstagebaus Rieder liegt ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vor, der mit dem zugelassenen Rahmenbetriebsplan genehmigt ist. Darin ist die Herstellung eines Biotopschutzbereiches als Ziel der Wiedernutzbarmachung vorgesehen. Für die Weiterführungsflächen wird an diesem Wiedernutzbarmachungskonzept festgehalten. Nach Einstellung des Abbaubetriebes und abschließender Gestaltung der Endböschungen bleibt der aufgelassene Steinbruch mit Funktion für den Arten- und Biotopschutz weitestgehend sich selbst bzw. dem Wirken der Natur überlassen. Auf der Tagebausoehle wird sich über lange Zeiträumen ein (Rest-) Gewässer aus dem auftreffenden Niederschlagswasser und seitlichen Zuflüssen entwickeln. Nach 50 Jahren nimmt der See rechnerisch eine Fläche von rund 11 ha ein, bei einer Tiefe von 11,5 m. Dieser Zustand liegt dem Wiedernutzbarmachungsplan zugrunde. Das Gewässer ist zweiseitig von den Felswänden ehemaliger Gewinnungsböschungen umgeben. Die nach geotechnischen Erfordernissen dauerstandsicher hergestellten Endböschungen werden durch Belassen von Blockschüttungen, Absprengen von Bermen, Herstellen von Graten und Nischen naturnah gestaltet. Anschließend bleiben die Endböschungen als Sukzessionsflächen sich selbst überlassen. Hier wird sich ohne weiteres Zutun rasch eine wertvolle Gehölz- und Felsvegetation einstellen, wie sie schon heute auf den älteren Böschungen an der Westseite des bestehenden Bruches vorhanden ist. Das Süd- und Ostufer wird von der geplanten Innenkippe gebildet. Die Kippe wird nach Fertigstellung oberhalb der angenommenen Uferlinie mit einem standortgerechten Laubmischwald aufgeforstet.

Laubmischwaldbestockung ist auch zur Wiedernutzbarmachung der zuvor fertiggestellten Außenkippe vorgesehen. Die aufgeforsteten Kippenflächen dienen damit dem Ausgleich für den durch die beabsichtigte Aufweitung des Abbaufeldes entstehenden Waldverlust. Die Wiedernutzbarmachung soll dem Abbau bzw. der Verkipfung unmittelbar folgen.

Ausgleichsmaßnahmen

Voraussichtlich sind Maßnahmen zur Sicherung der durchgängigen ökologischen Funktionalität für verschiedene Artengruppen notwendig. Da die Erfassung der betroffenen Arten erst in ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor der Inanspruchnahme der Teilflächen durchgeführt wird, können CEF Maßnahmen erst dann festgelegt werden, wenn bekannt ist, welche Arten sich im Gebiet aufhalten.

Anhand der bisherigen erhobenen Daten werden wahrscheinlich folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die erst mit den Ergebnissen der Artenerfassung zu konkretisieren sind:

CEF 1: Ausbringen verschiedener Fledermauskästen zum Ausgleich verlorengelender Quartiere in Bäumen in den Weiterführungsflächen.



CEF 2: Etablierung von Holzungstabuzonen oder Schutz einzelner Habitatbäume im Umfeld des Vorhabens, wenn diese Quartierpotential für anwesende Fledermausarten haben und deren Erhalt für den Bestand der jeweiligen Lokalpopulation notwendig wird.

CEF 3: Ausbringen von Ersatzbrutkästen für Höhlenbrüter (v.a. Spechte).

CEF 4: Erhöhung des Erntealters im Altholz und Förderung von stehendem Totholz

CEF 5: Ausweisung temporärer Ersatzhabitats für Bodenbrüter.

Die Mitteldeutsche Baustoffe GmbH (MDB) macht im Genehmigungsantrag zur Erweiterung des Steintagebaus folgende Angaben zur Waldumwandlung: Für die Rodung der betroffenen Wälder ist die Umwandlungsgenehmigung nach § 8 LWaldG zu beantragen, davon für eine Fläche von 15,3 ha dauerhaft und für 19,1 ha befristet. Der Waldverlust wird durch umfangreiche Ersatzaufforstungen, davon 19,1 ha auf Haldenflächen vor Ort, ausgeglichen. (sh. dazu Anlage 1 zur Abwägung). Der mit dem Vorhaben verbundene vollständige Verlust von Waldflächen innerhalb der Weiterführungsfläche wird entsprechend kompensiert. Es wurden Ersatzaufforstungen auf einer Fläche von ca. 29,54 ha durchgeführt und durch die zuständige Behörde als gesichert abgenommen. Darüber hinaus wurden weitere Ersatzflächen im Umfang von 14,79 ha seitens der MDB angelegt, bisher aber nicht für Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 LWaldG angerechnet. Diese können im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Kompensation der beanspruchten Waldfläche eingebracht werden. Davon sind bisher 12,79 ha als gesichert abgenommen. In Anbetracht der bereits durchgeführten und noch geplanten Ersatz- und Wiederaufforstungsmaßnahmen ist das Vorhaben bezogen auf den Grundsatz als „zielneutral“ zu werten.

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 Schwespat
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.

Die Stellungnahme zum Altbergbau und Bergbauwesen vom 17.05.2016, 11.08.2016, 15.04.2019 und 2022 (LA für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt) besitzen auch weiterhin in vollem Umfang ihre Gültigkeit.

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.

Badeborn: Ergänzend ist anzumerken, dass südwestlich (westlich des Zehlinger Weges) Werkstein (Stubensand) im Tiefbau gewonnen wurde.

In Rieder existiert ein stillgelegter Bergbau südsüdwestlich der Ortslage (Bereich Osterteich). Hier wurde Erz im Tiefbau gewonnen.



9. UMWELTBERICHT

9.1 Anlass der Umweltprüfung

Nach § 2 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Zu erheblichen Umweltauswirkungen kann es im Rahmen des Flächennutzungsplans kommen, wenn bisher unbebaute Flächen z. B. Grünflächen, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauflächen ausgewiesen werden, oder wenn die Art der baulichen Nutzung so verändert werden wird, dass anstelle einer wenig intensiveren Nutzung eine hohe intensivere Nutzungsform ausgewiesen wird, z. B. eine Wohnbaufläche in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt wird. Im Falle einer dichteren Nutzung als bisher innerhalb der gleichen Nutzungsart kann auch eine Umweltprüfung erforderlich sein. Hingegen, wenn eine bisher bebaute Fläche renaturiert bzw. als Grünfläche ausgewiesen wird, können erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

Die Notwendigkeit einer Umweltprüfung entfällt für die Planungen, die nach anderen Rechtsvorschriften durchgeführt werden und die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Hierzu zählen z. B. Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren wie auch z. B. Vorranggebiete für Windkraftanlagen, die aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz (REPHarz) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Hierzu zählen auch Planungen wofür Genehmigungen durch eine obere Genehmigungsbehörde erfolgt sind bzw. auch rechtskräftige vorbereitende und verbindliche Bauleitplanungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt auch für die Erstaufforstung von Flächen nach § 9 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG).

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.

Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 1 BauGB) ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maß dieses Gesetzes vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind (§ 1 Abs. 2 BauGB)

- Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und
- der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Die Aufstellung der Bauleitpläne ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinden bzw. der Städte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

- Diese sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
- Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.



Der **Flächennutzungsplan** stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die gesetzlichen Grundlagen und Ziele für die untersuchten Schutzgüter – Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter – anhand derer für jeden Standort die Auswirkung ermittelt wird, sind im Folgenden beschrieben:

Schutzgut „Mensch“

- Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft,
- Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)
Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, sowie sie nicht als Grünfläche oder als anderer Freiraum für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen oder erforderlich sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.
- Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)
Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Grünzüge, Parkanlagen, Kleingartenanlagen und sonstige Grünflächen, Wälder, Waldränder und andere Gehölzstrukturen einschließlich Einzelbäume, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer und ihre Uferzonen, gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flächen für natürliche Entwicklungsprozesse, Naturerfahrungsräume sowie naturnahe Bereiche im Umfeld von Verkehrsflächen und anderen Nutzungen einschließlich wegbegleitender Säume, sind zu erhalten und dort wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 50 Planung BImSchG)
Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1



festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Schutzgut „Tiere und Pflanzen“

- Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG)
Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt, einschließlich ihrer Stoffumwandlungs- und Bestäubungsleistungen, zu erhalten.
- Bundesnaturschutzgesetz (§ 30 Abs. 2 BNatSchG)
Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:
 1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
 5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
 6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich,
 7. magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang 1 der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern.

Die Verbote des Satzes 1 gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind zusätzlich (§ 22 Abs. 1 NatSchG LSA):

1. temporäre Flutrinnen in Überschwemmungsgebieten und Auen,
2. hochstaudenreiche Nasswiesen,
3. planar-kolline Frischwiesen,
4. naturnahe Bergwiesen,
5. Halbtrockenrasen,
6. natürliche Höhlen, aufgelassene Stollen und Steinbrüche,
7. Streuobstwiesen,
8. Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen sowie
9. Reihen von Kopfbäumen.

§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.



- Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG)
Lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen.
- Bundesnaturschutzgesetz (§ 31 BNatSchG)
Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ im Sinne des Artikels 3 der Richtlinie 92/43/EWG.

Schutzgut „Boden“

- Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG)
Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB)
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzung genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (§ 1 BBodSchG)
Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Schutzgut „Wasser“

- Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG)
Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungskraft und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (§ 29 WG LSA)
Jedermann darf die natürlichen fließenden Gewässer zum Baden, zum Tränken an Tränkstellen, Schwimmen, Schöpfen mit Handgefäßen, zum Eissport, zum Tauchsport und zum Befahren mit kleinen Fahrzeugen ohne Eigenantrieb benutzen, soweit nicht Rechte anderer entgegenstehen und soweit Befugnisse oder der Eigentümergebrauch anderer dadurch nicht beeinträchtigt werden. Mit derselben Beschränkung darf jeder Grund-, Quell- und Niederschlagswasser einleiten, wenn es nicht durch gemeinsame Anlagen geschieht, die eingeleitete Wassermenge nicht zu Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion des Gewässers führt und das eingeleitete Wasser nicht Stoffe



enthält, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen.

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (§ 78 WG LSA)
 - (1): Die Gemeinden haben das gesamte auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser einschließlich des in Kleinkläranlagen anfallenden Schlamms und des in abflusslosen Gruben gesammelten Abwassers zu beseitigen, soweit sich aus den folgenden Vorschriften nichts anderes ergibt. Die Abwasserbeseitigung nehmen die Gemeinden im eigenen Wirkungskreis wahr.
 - (3): Abwasser ist von dem Verfügungsberechtigten über das Grundstück, auf dem das Abwasser anfällt, dem zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten zu überlassen.
 - (4) Zur Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinden gehört darüber hinaus die Überwachung der Selbstüberwachung und der Wartung von Kleinkläranlagen.

Schutzgut „Klima/Luft“

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB auszugsweise)
(Die Bauleitpläne) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
- Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 5 BauGB)
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 50 Planung BImSchG)
Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen

Schutzgut „Landschaft“

- Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG)
Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.
- Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 4 Nr. 3 BNatSchG)
zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sowie großflächige Erholungsräume zu schützen und zugänglich zu machen.



- **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.

Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 DenkmSchG LSA)

(1): Die Kulturdenkmale unterliegen dem Schutz dieses Gesetzes. Sie sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Das Land und die kommunalen Gebietskörperschaften sollen die Eigentümer, Besitzer und sonstigen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmälern dabei unterstützen.

(2): Die Eigentümer, Besitzer und anderen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instand zu setzen, vor Gefahren zu schützen und, soweit möglich und zumutbar, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(3) Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

(4): Das Land und die kommunalen Gebietskörperschaften tragen zur Erhaltung der Kulturdenkmale nach Abs. 2 unter Berücksichtigung der verfügbaren Haushaltsmittel durch Zuwendungen bei.



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, Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen in der Stadt Ballenstedt zu konzentrieren

Im vorliegenden Plan sind folgende neue Flächennutzungen bzw. Nutzungsänderungen ausgewiesen worden:

Ortsteil	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung	Größe ha	Lage
Kernstadt Ballenstedt	Ehemals Ackerfläche, brachliegend, umgeben von Wohnflächen auf drei Seiten	Wohnbaufläche W 1	1,78	Am „Pestalozziring „ westlich der „Jahnstraße“
	Ackerbaulich genutzte Fläche unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung	Wohnbaufläche W 2	2,18	südlich und entlang der Straße „Am Landgraben“
	Ackerbaulich genutzte Fläche, in Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung	Wohnbaufläche W 3	1,87	nördlich und entlang der Straße „Am Sauerbach“
	Zurzeit ackerbaulich genutzt, schwer zu bewirtschaften	Wohnbaufläche W 4	2,69	Dreieck „Apfelallee“ / „Am Sauerbach“ / „Ziegeleiweg“
	Gelände der ehemaligen, jetzt dem Verfall überlassenen Sonderschule	Wohnbaufläche W 5	1,25	Am westlichen Rand der Ortslage, östlich der Straße „Alte Kreipe“



	Fläche zurzeit ackerbaulich genutzt, eingeschlossen zwischen dem Lidl-Markt und der ehemaligen Bahnanlage	Wohnbaufläche W 6	1,03	Im Norden der bebauten Ortslage, westlich des „Felsenkellerweges“
	Das Gelände des ehemaligen Lungen- (Harz-) klinikums, zurzeit leer stehend und dem Verfall preisgegeben	Wohnbaufläche W 7	3,00	Im Süden der bebauten Ortslage, „An den Lohden“
	Ergänzung der gemischten Baufläche im Bestand, rückwärtige Freiflächen, ruderales Grün	Gemischte Baufläche M 1	1,09	Nördlich der Straße „Hinter den Gärten“ bis zur ehemaligen Bahntrasse
	Ehemals Gelände der Gärtnerei	Gemischte Baufläche M 2	0,99	Südlich der „Poststraße“
	Grünland, unmittelbar an der bereits vorhandenen gewerblichen Baufläche als Puffer zum Naturdenkmal	Gemischte Baufläche M 3	0,66	Am südwestlichen Rand der Ortslage, an der „Heinestraße“
	Gelände der ehemaligen Gleisanlagen am Ostbahnhof	Gewerbliche Baufläche G 1	2,73	Im Osten der Ortslage, südlich der „Ermslebener Straße“
	Teilweise ackerbaulich genutzte Fläche, teilweise ruderales brachliegendes Grünland mit Baumbestand auf Teilfläche	Gewerbliche Baufläche G 2	5,36	Am östlichen Rand der bebauten Ortslage, , nördlich der Straße „Am Mühlfeld“
	Ruderales Grünland	Sondergebiet SO 16 Caravanplatz, gem. § 10 BauNVO	1,17	Am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage, nördlich des Hotels „Auf der Hohe“ an der „Ermslebener Straße“, B 185
	Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Steinbruch nördlich des Hirschteiches „Bansescher Sommerbruch“.	Sondergebiet SO 17 „Erholung“, gem. § 10 BauNVO	1,66	im Süden der Ortslage westlich der Straße „Am Kaufberg“
	Hierbei handelt es sich um eine Traditionsgaststätte und –herberge, die seit etwa 8 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.	Sondergebiet SO 12 „Selkemühle“, gem. § 11 BauNVO	3,02	Im Südwesten der Ortslage an der Selke im Selketal.



	Das Gelände ist im Norden, Osten und Westen von gewerblichen Bauflächen und im Süden von der Straße „Am Mühlfeld“ umgeben. Das Gelände liegt zurzeit brach, ist wild bewachsen und wird in Teilen als Lagerplatz genutzt.	Sondergebiet SO 13 PV-Anlage, gem. § 11 BauNVO	1,01	Im Osten der Ortslage, unmittelbar nördlich der Straße „Am Mühlfeld“
	Das Gelände ist im Wesentlichen brachliegendes Grünland mit ruderalem Grün besetzt. Im südwestlichen Bereich wird gegenwärtig als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt und ist für PV-Anlagen sehr geeignet.	Sondergebiet SO 14 PV-Anlage, gem. § 11 BauNVO	5,37	Am östlichen Rand der bebauten Ortslage, südlich der „Ermslebener Straße“
	Das Gelände ist brachliegendes Grünland besetzt mit ruderalem Grün. Auf dem Gelände befindet sich eine Altlastverdachtsfläche.	Sondergebiet SO 15 PV-Anlage, gem. § 11 BauNVO	1,47	Im Osten der Ortslage, östlich der Tankstelle, nördlich der Straße „Auf der Hohe“
	Ehemals Ackerfläche, seit geraumer Zeit brachliegend	Gemeinbedarfsfläche	2,76	Am Pestalozziring, nördlich der Straße „Am Landgraben“
Badeborn	Ackerbaulich genutzte Fläche, vorhandene Gemengelage für eine gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche M 1	2,00	Erweiterung der vorhandenen gemischten Baufläche westlich der „Neue Straße“
	Teil des Geländes der Anlage zur Tierhaltung	Gemischte Baufläche M 2	0,55	Im Westen der Ortslage südwestlich der „Quedlinburger Straße“
	Ackerbaulich genutzte Fläche	Gewerbliche Baufläche G 1	10,00	Nördlich des Geländes der Fa. Keunecke, östlich der „Kreisstraße“
	Grünland, wird zurzeit vom Reitverein Badeborn genutzt	Sondergebiet SO 2, „Reit- und Fahrplatz“, gem. § 11 BauNVO	3,36	Im Westen der Ortslage, westlich der Straße „Riederscher Weg“
Radisleben	Das Gelände der ehemaligen Stallanlagen der ehemaligen LPG, welches seit Jahren nicht zur Tierhaltung genutzt wurde.	Sondergebiet SO 1 PV-Anlage, gem. § 11 BauNVO	4,67	Im Osten der Ortslage, nördlich des „Reinstedter Weges“
Rieder	Teilweise mit Wohnhäusern bebaut, teilweise	Wohnbaufläche W 1	1,32	Im Norden der Ortslage, südlich „Am



	brachliegend, sonst Grünland			Gänseplatz“ zwischen der „Friedensstraße“ und dem „Lindenweg“
	Ackerbaulich genutzte Fläche	Gewerbliche Baufläche G 1, Erweiterung des Gewerbegebietes „Überm Dorfe“	7,69	Im Nordosten der bebauten Ortslage, nördliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes, östlich der L 242, „Quedlinburger Straße“
	Das Gelände ist teilweise befestigt und wird gegenwärtig teilweise zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte genutzt	Sondergebiet SO 4 PV-Anlage „Am Herzfeldweg“, gem. § 11 BauNVO	2,68	Im Nordosten der Ortslage und nördlich des „Herzfeldweges“
	Das Gelände wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.	Sondergebiet SO 5 PV-Anlage „Nördlich der „Ballenstedter Straße“, gem. § 11 BauNVO	45,14	Unmittelbar im Osten der Ortslage nördlich der „Ballenstedter Straße“ bis zur Roseburg

Tabelle 44

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 Methodische Vorgehensweise

Für jeden der in der Tabelle 45 aufgeführten Standorte wurde eine Bestandaufnahme der Schutzgüter und deren Bewertung aufgrund der neuen Flächenausweisung anhand vorliegender Unterlagen und ergänzender eigener Ortsbegehungen vorgenommen. Für jeden Standort



werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ermittelt. Es wird eine Prognose bei Durchführung und nicht Durchführung der Planung aufgestellt. Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden in der Phase der Flächennutzungsplanung überschlägig ermittelt. Für jeden Standort erfolgt auch eine Beschreibung alternativer Planungsmöglichkeiten.

9.4.1 Schutzgüter und ihre Bedeutung

Schutzgut „Mensch“

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte insbesondere Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerativen Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Beurteilung der Flächen erfolgt hinsichtlich

- der Bedeutung für Freizeit- und Erholungsfunktionen,
- der Berücksichtigung von Fuß- und Radwegeverbindungen,
- der Belastung durch Lärm und andere Immissionen wie Gerüche, Erschütterungen oder Strahlen,
- des sachgerechten Umgangs mit Abfällen.

Schutzgut „Tiere und Pflanzen“

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile unseres Ökosystems. Sie tragen zum Funktionieren der Naturhaushalte, zur Erhaltung der Luftqualität und zur Schönheit unseres Lebensumfeldes bei. Sie bilden außerdem die Nahrungsgrundlage für die Menschen.

Beurteilung der Flächen erfolgt hinsichtlich

- der vorhandenen schützenswerten Arten und Biotope,
- des Schutzes besonders gefährdeter Arten,
- des Potentials auf Erhalt und Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen in einem Biotopverbund

Die Bewertung der Biotope erfolgt nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt 2009.

Schutzgut „Boden“

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist

- als Träger der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen,
- als Filter zur Reinigung von Luft und Wasser,
- als Speicher zur Regulierung von Wasserkreisläufen, Temperaturbildung,
- als Lebensraum für Organismen,
- als Puffer zur Verhinderung bzw. Auswaschung oder Verflüchtigung von Nährstoffen und anderen Elementen und
- als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte durch seinen vielschichtigen Aufbau

ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen.

Gemäß der Methode zur Bewertung und Wichtung von Bodenfunktionen (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Halle 1998) wird die Leistungsfähigkeit des Bodens nach folgenden Kriterien bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation,



- Standort für land- und forstwirtschaftliche Produktion,
- Regelung des Oberflächenabflusses,
- Regelung von Grundwasserneubildung,
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Nicht bewertet werden dagegen die Bodenfunktionen wie Schadstoffpuffer, Baugrund und Rohstofflagerstätte.

Einteilung der Böden gemäß ihrer Fähigkeit eine bestimmte Bodenfunktion zu erfüllen:

Kategorie	Fähigkeit, eine bestimmte Bodenfunktion zu erfüllen	Bedeutung für den Planungsprozess
1	sehr hoch	Standort nicht akzeptabel, außer wenn es keine Standorte geringerer Kategorie gibt, das Vorhaben notwendig ist, aber anderswo nicht durchgeführt werden kann. Kompensationsmaßnahmen in sehr hohem Umfang erforderlich.
2	hoch	Standort nicht akzeptabel, außer wenn es keine Standorte geringerer Kategorie gibt, das Vorhaben notwendig ist, aber anderswo nicht durchgeführt werden kann. Kompensationsmaßnahmen in hohem Umfang erforderlich.
3	mittel	Standort akzeptabel, aber nur, wenn es in der Gemeinde keine Standorte der Kategorie 4 und 5 gibt, auf denen das Vorhaben durchgeführt werden kann. Kompensationsmaßnahmen in nennenswertem Umfang notwendig.
4	gering	Vorzugsstandort. Nur wenige Auflagen zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur in geringem Umfang notwendig
5	sehr gering	Vorzugsstandort. Keine besonderen Auflagen zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig.

Tabelle 45 (Quelle: Landesamt für Umweltschutz Halle 1998)

Schutzgut „Wasser“

Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Ohne Trinkwasser ist ein Leben nicht möglich. Außerdem dienen die Gewässer der Wirtschaft als Transport und Produktionsmittel. Bei der Bewertung des Schutzgutes Wasser sind die Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Die Bewertung erfolgt hinsichtlich:

- der Flächenversiegelung,
- der Regenwasserversickerung,
- der Auswirkungen auf den Abfluss des Oberflächenwassers sowie
- der Verhinderung des Eintrages wassergefährdender Stoffe.

Schutzgut „Klima/Luft“

Ballenstedt liegt im Bereich des Regenschattens des Harzes. 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, 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 häufig anzutreffenden Obstanbau und die Saatzucht.



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.

Für die Produktion und Transport von kalt- bzw. Frischluft sind neben der Flächengröße auch Faktoren wie Hangneigung, Bewuchs, Exposition und eventuelle Abflusshindernisse (wie z. B. Bebauung) maßgebend. Die großflächigen Waldungen des Unterharzes sind ein großes Frischluftreservoir, von wo sie durch den umgebenden Hängen und Tälern in nördliche Richtung geführt wird.

Zusammenhang zwischen dem Gebietscharakter und der Frischluftentstehung ist wie folgt:

Gebietscharakter	Frischluftentstehung
Wald, Gehölze und Grünland	hoch – sehr hoch
Acker, Aufforstungen, Ruderale Vegetation	mittel – hoch
Rasen, Gewässer	gering – mittel
Vegetationslose Flächen	kein - gering

Tabelle 46

Lebewesen brauchen Luft zum Atmen wie auch Menschen. Luftverunreinigungen beeinträchtigen nicht nur menschliche Gesundheit sondern haben auch Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter. Gemäß § 3 Abs. 4 BImSchG umfassen Luftverunreinigungen „Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe“. Diese belasten das Klima sowohl auf der kleinräumigen als auch auf der regionalen bis hin zur globalen Ebene.

Die lufthygienischen Funktionen einer Landschaft bzw. einer spezifischen Flächennutzung sind wie folgt:

Flächennutzungstyp	Klimaregulationsfunktionen
Flächenhafte Gehölzstrukturen, Wald	hohe Sauerstoffbildungsfunktion, hohe Staubfilterfunktion, hohe Temperatenausgleichsfunktion
Grünland	mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion, mittlere Temperatenausgleichsfunktion
Ackerfläche mit Vegetationsdecke	mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion, geringe Temperatenausgleichsfunktion
Ackerfläche ohne Vegetationsdecke	kaum Sauerstoffbildungsfunktion, kaum Staubfilterfunktion, kaum Temperatenausgleichsfunktion
Versiegelte Fläche	keine Sauerstoffbildungsfunktion, keine Staubfilterfunktion, keine Temperatenausgleichsfunktion

Tabelle 47



Schutzgut „Landschaft“

Das Landschaftsbild beschreibt die landschaftsästhetischen Aspekte einer Landschaft. Die Bewertung des Landschaftsbildes bzw. stehen die optischen Eindrücke des Betrachtenden im Vordergrund und ist deshalb nicht frei von subjektiven Urteilen. Die Landschaft hat primär Erlebnisfunktion. Bewertungselemente des Landschaftsbildes sind Vielfalt, Eigenart und Naturnähe bzw. Schönheit der Landschaft.

Die Würdigkeit geschützt zu werden, wird aus dem Leistungsvermögen eines Landschaftselements/Landschaftsraumes hinsichtlich der Erfüllung bestimmter Funktionen in Landschaftshaushalt abgeleitet. Die Bestimmung der Schutzwürdigkeit erfolgt in vier Stufen: Stufe 1. gering; Stufe 2: mittel; Stufe 3: hoch und Stufe 4: sehr hoch.

Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsbestandteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Diese können bauliche Anlagen sein, oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z. B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

Kriterien zur Bewertung von Kulturgütern sind Aspekte des Denkmalschutzes, ihre kulturhistorische und regionaltypische Bedeutung sowie ihr Alter und damit ihr geschichtlicher Zeugniswert. Der Erhalt von Kultur- und Sachgütern ist zu sichern.

9.4.2 Wechselwirkungen

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und –netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Bewertung der möglichen Auswirkungen der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen nach gleicher Reihenfolge vorgenommen und nach einer Skala, wie folgt, bewertet.

Umwelt Auswirkungen	Erläuterungen
nicht betroffen	- Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt
nicht erheblich	- sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder - das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf oder - vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden.
wenig erheblich	- Geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder - das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf oder - vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden.



erheblich	- Mittelschwere Auswirkungen sind vorhanden, und/oder - Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert
sehr erheblich	- Hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder - Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert

Tabelle 48



9.5 Betrachtung der Einzelstandorte

Auf der Grundlage der oben beschriebenen Bewertungskriterien werden die Umweltauswirkungen durch die neuen ausgewiesenen Flächennutzungen auf Einzelstandorte gemäß Tabelle 45 betrachtet und bewertet.

Kernstadt Ballenstedt

9.5.1 Wohnbaufläche (W 1) Am „Pestalozziring“, westlich der „Jahnstraße“



Ausschnitt FNP, o.M. genordet

Abbildung 6 Am „Pestalozziring“ - Blick nach Norden

Bezeichnung	Wohnbaufläche W 1, Am „Pestalozziring“, westlich der „Jahnstraße“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt im Osten der Ortslage
Größe	1,78 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ehemals Ackerfläche, seit geraumer Zeit brachliegendes Grünland
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Die Fläche ist im Westen, Norden und Osten von mehrgeschossigen Wohngebäuden und Einzelhäusern umgeben und ist dadurch bezüglich Lärm bereits vorbelastet. Der Erholungswert ist sehr gering. Abfallsorgung ist gesichert. Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung bisher nicht anliegend.	Die Lärmimmissionen werden durch die neue Nutzung die vorh. Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen. Der geringe Erholungswert wird nicht beeinträchtigt. Die Lärmbelastung während der Bauphase ist hinzunehmen.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Mesophiles Grünland, keine schützenswerten Tiere- und Pflanzenarten vorhanden. Biotopbewertungswert mittel bis hoch.	Lebensraum der bodennahen Kleintiere geht verloren wie auch die vorhandenen Pflanzenarten. Die Beeinträchtigung ist aber durch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensierbar.	erheblich
Boden	Bodenform Löß-Fahlerden bis Parabraunerden mit ausgeglichenem Wasser-	Mindestens im bebauten Bereich gehen diese Bodenfunktionen verloren. Der Versiegelungsgrad	erheblich



	haushalt und hohem Ertragspotential, Bodenfunktionen der Kategorie 2 (hoch), einzeln auch 3 (mittel) bis sehr gering, keine Altlasten.	kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Grünland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturausgleichsfunktion, keine große Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung wird sich das Mikroklima etwas erwärmen, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als mittel eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum schlechteren. Im Gegenteil wird sie der Umgebung anpassen und wird vermutlich individuell abwechslungsreicher sein.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht betroffen

Wechselwirkungen	zwischen den Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	---------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Die ausgewiesene Wohnbaufläche dient dem Bau von Wohngebäuden in Anpassung an die umgebende Bebauung, um einerseits den Wohnungsbedarf der Stadt zu decken und andererseits die Funktion der Daseinsvorsorge eines Grundzentrums zu stärken. Der Standort ist besonders geeignet für den Bau von altersgerechten Wohnungen. Die Erschließung der Bebauung erfolgt über die vorhandene Straßen und technischen Medien, damit ist die Auslastung derselben gewährleistet. Die Lärmbelastung durch die Neuansiedlung ist nicht erheblich, und ist insbesondere während der Bauphasen zu tolerieren. Die erlebnisarme Landschaft wird sich nicht unbedingt zu ihren Ungunsten verändern, wird sich an die Umgebung anpassen. Auch der sonst fruchtbare Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der Boden- und Offenlandtierarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wird der vorhandene Zustand voraussichtlich fortgesetzt, d. h. die Fläche wird als Grünland weiter bestehen. Erforderliche und dringend benötigte Wohnungen werden nicht realisiert werden können. Gegebenenfalls werden womöglich aufwendigere Standorte untersucht</p>



und erschlossen werden. Die Stadt wird der Möglichkeit beraubt, dem negativen Trend des Bevölkerungsverlusts Einhalt zu gebieten und das Wohnungsangebot gemäß demographischer Entwicklung in der Stadt anzubieten.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Boden des Plangebietes ist mit der vorhandenen umgebenden Nutzung bereits vorbelastet. Durch die umgebende Bebauung bietet sich die ausgewiesene Flächennutzung im Plangebiet geradezu an. Festsetzung der Grundflächenzahl für reine und allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. ein großer Teil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes ist durch die umgebende Bebauung geradezu prädestiniert für die Ausweisung dieser Nutzung als Wohnbaufläche. Die Erschließung ist weitestgehend vorhanden. Der Bedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahr 2035 wird mit der Ausweisung dieser Wohnbaufläche nicht ausgeschöpft d. h. es sind weitere Wohnbauflächen erforderlich und ausgewiesen.



9.5.2 Wohnbaufläche W 2 südlich und entlang der Straße „Am Landgraben“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 7: „Am Landgraben“ - Blick nach Westen

Bezeichnung	Wohnbaufläche W 2, südlich und entlang der Straße „Am Landgraben“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt im Osten der Ortslage
Größe	2,18 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ackerbaulich genutzte Fläche
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Die Fläche befindet sich südlich der Straße, welche Ballenstedt mit Opperde verbindet und ist entsprechend mit Lärm vorbelastet. Die Fläche hat keinen Erholungswert, die Abfallentsorgung ist gesichert. Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung bisher nicht anliegend. Die LSBB plant nach Informationsstand des ZVO die Sanierung der L75 vom Kreisverkehr Neue Bahnhofstraße über die Wallstraße bis zum OE Opperde. Hier wäre eine zeitnahe Abstimmung sinnvoll, um eine Erschließung zu ermöglichen. Damit gewinnt die Wohnbaufläche auch an Priorität.	Die Lärmimmissionen werden durch die neue Nutzung die vorh. Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen. Der individuelle Erholungswert kann durch die rückwärtigen Gärten der Wohnhäuser noch zunehmen. Die Lärmbelastung während der Bauphase ist hinzunehmen wie auch die Belastung durch Lärm, Staub und Gerüche während der Ernte und bei eventuellen Auftrag von Düngemitteln auf den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen, können aber durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet bekannt. Ausgeräumtes Ackerland mit eingeschränktem Lebens-	Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Offenlandtierarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem	nicht erheblich



	raum für Offenlandtierarten.	Bewertungsmodell für Sachen-Anhalt.	
Boden	Bodenform Löß-Fahlerden bis Parabraunerden mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und hohem Ertragspotential, Bodenfunktionen der Kategorie 2 (hoch), einzeln auch 3 (mittel) bis (5) sehr gering, keine Altlasten.	Mindestens im Bebauten Bereich gehen diese Bodenfunktionen verloren. Der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch die Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	erheblich
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Ackerfläche mit Vegetationsdecke bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und geringe Temperaturausgleichsfunktion, mittlere Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung wird sich das Mikroklima etwas erwärmen, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung im Norden und Westen bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als mittel eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum schlechteren. Im Gegenteil wird sie sich der Umgebung anpassen und vermutlich individuell abwechslungsreicher sein.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht betroffen

Wechselwirkungen	zwischen den Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	---------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung
 Die ausgewiesene Wohnbaufläche dient dem Bau von Einfamilienhäusern in Anpassung an die umgebende Bebauung im Westen, um einerseits den Wohnungsbedarf der Stadt zu decken und andererseits die Funktion der Daseinsvorsorge eines Grundzentrums zu stärken. Die Erschließung der Bebauung erfolgt über die vorhandene Straße. Die technischen Medien können ebenfalls in die Straße verlegt werden. Die Lärmbelastung durch die Neuansiedlung ist nicht erheblich, und ist insbesondere während der Bauphasen zu tolerieren. Die erlebnisarme Landschaft wird sich nicht unbedingt zu ihren Ungunsten verändern, wird sich an die Umgebung anpassen. Auch der sonst fruchtbare Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der Boden- und Offenlandtierarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend



kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der vorhandene Zustand voraussichtlich weiter bestehen, d. h. die Fläche wird als Ackerland weiter genutzt werden. Erforderliche und dringend benötigte Wohnungen werden nicht realisiert werden können. Gegebenenfalls werden womöglich aufwendigere Standorte untersucht und erschlossen werden. Die Stadt wird der Möglichkeit beraubt, preiswertes Bauland zur Verfügung zu stellen und somit dem negativen Trend des Bevölkerungsverlusts Einhalt zu gebieten.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

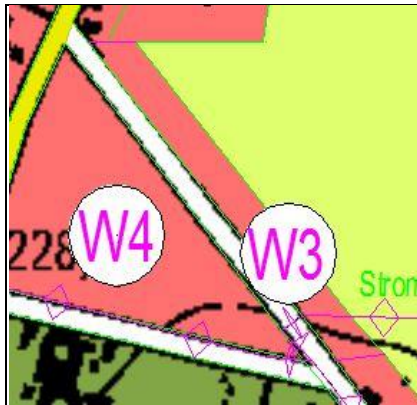
Der Boden des Plangebietes ist mit der vorhandenen umgebenden Nutzung, der umgebenden Bebauung und durch die unmittelbar angrenzende Straße bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für reine und allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter, wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. ein großer Teil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes ist durch die umgebende Bebauung im Norden und Westen und durch die vorhandene Straße geradezu prädestiniert für die Ausweisung dieser Nutzung als Wohnbaufläche. Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Der Bedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahr 2035 wird mit der Ausweisung dieser Wohnbaufläche nicht ausgeschöpft d. h. es sind weitere Wohnbauflächen erforderlich und ausgewiesen.



9.5.3 Wohnbaufläche W 3 nördlich und entlang der Straße „Am Sauerbach“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 8: „Am Sauerbach“ - Blick nach Südosten

Bezeichnung	Wohnbaufläche W 3 nördlich und entlang der Straße „Am Sauerbach“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt, im Osten der Ortslage
Größe	1,87 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ackerbaulich genutzte Fläche
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Die Fläche befindet sich nördlich der Straße „Am Sauerbach“ in Fortführung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung und ist entsprechend mit Lärm vorbelastet. Die Fläche hat keinen Erholungswert, die Abfallentsorgung ist gesichert. Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung bisher nicht anliegend.	Die Lärmimmissionen werden durch die neue Nutzung die vorh. Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen. Der individuelle Erholungswert kann durch die rückwärtigen Gärten der Wohnhäuser noch zunehmen. Die Lärmbelastung während der Bauphase ist hinzunehmen wie auch die Belastung durch Lärm, Staub und Gerüche während der Ernte und beim eventuellen Auftrag der Düngemittel auf den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen, können aber durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet bekannt. Ausgeräumtes Ackerland mit eingeschränktem Lebensraum für Offenlandtierarten.	Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Offenlandtierarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sach-Anhalt.	nicht erheblich
Boden	Bodenform Löß-Fahlerden bis Parabraunerden mit ausgeglichenem Wasser-	Mindestens im bebauten Bereich gehen diese Bodenfunktionen verloren. Der Versiegelungsgrad	erheblich



	haushalt und hohem Ertragspotential, Bodenfunktionen der Kategorie 2 (hoch), einzeln auch 3 (mittel) bis (5) sehr gering, keine Altlasten.	kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch die Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Ackerfläche mit Vegetationsdecke bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und geringe Temperaturausgleichsfunktion, mittlere Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung wird sich das Mikroklima etwas erwärmen, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung im Norden und Westen bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als mittel eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum schlechteren. Sie wird sie der Umgebung anpassen und vermutlich individuell abwechslungsreicher sein.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht betroffen

Wechselwirkungen	zwischen den Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	---------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Die ausgewiesene Wohnbaufläche dient dem Bau von Einfamilienhäusern in Fortführung der Einfamilienhausbebauung an der Straße „Am Sauerbach“, um einerseits den Wohnungsbedarf der Stadt zu decken und andererseits die Funktion der Daseinsvorsorge eines Grundzentrums zu stärken. Die Erschließung der Bebauung erfolgt über die vorhandene Straße. Die technischen Medien befinden sich ebenfalls in der Straße, das Gelände ist praktisch erschlossen. Die Lärmbelastung durch die Neuansiedlung ist nicht erheblich, und ist insbesondere während der Bauphasen zu tolerieren. Die erlebnisarme Landschaft wird sich nicht unbedingt zu ihren Ungunsten verändern, wird sich aber an die Umgebung anpassen. Auch der sonst fruchtbare Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der Boden- und Offenlandtierarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wird der vorhandene Zustand voraussichtlich fortgesetzt, d. h. die</p>



Fläche wird als Ackerland weiter genutzt werden. Erforderliche und dringend benötigte Wohnungen werden nicht realisiert werden können. Gegebenenfalls werden womöglich aufwendigere Standorte untersucht und erschlossen werden. Die Stadt wird der Möglichkeit beraubt, preiswertes Bauland zur Verfügung zu stellen und somit dem negativen Trend des Bevölkerungsverlusts Einhalt zu gebieten.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

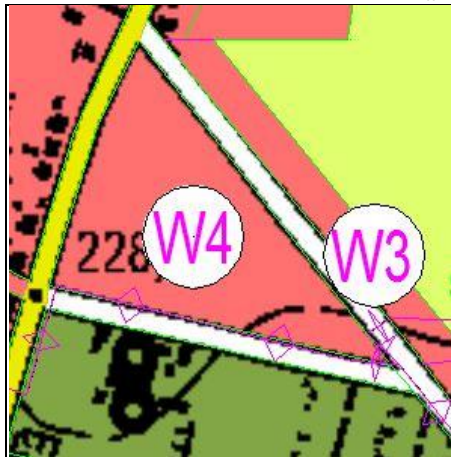
Der Boden des Plangebietes ist mit der umgebenden Bebauung und durch die unmittelbar angrenzende Straße bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für reine und allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. ein großer Teil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes ist durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung und durch die vorhandene Straße geradezu prädestiniert für die Ausweisung dieser Nutzung als Wohnbaufläche. Die Verkehrsanbindung und die technische Erschließung sind vorhanden. Der Bedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahr 2035 wird mit der Ausweisung dieser Wohnbaufläche nicht ausgeschöpft d. h. es sind weitere Wohnbauflächen erforderlich und ausgewiesen.



9.5.4 Wohnbaufläche W 4 Dreieck „Apfelallee“/ „Am Sauerbach“/ „Ziegeleiweg“



Ausschnitt FNP, o.M. genordet



Abbildung 9: „Dreieck Apfelallee/Am Sauerbach/Ziegeleiweg“

Bezeichnung	Wohnbaufläche W 4 Dreieck „Apfelallee“/ „Am Sauerbach“/ „Ziegeleiweg“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt, im Osten der Ortslage
Größe	2,69 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ackerbaufläche
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Die Fläche befindet sich nördlich der Straße „Am Sauerbach“ in Fortführung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung und ist entsprechend mit Lärm vorbelastet, die Fläche hat keinen Erholungswert, die Abfallentsorgung ist gesichert. Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung liegen nur westlich und südlich an. In der Straße „Am Sauerbach“ liegen in diesem Abschnitt weder Trink- noch Schmutzwasser an.	Die Lärmimmissionen werden durch die neue Nutzung die vorh. Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen. Der individuelle Erholungswert kann durch die rückwärtigen Gärten der Wohnhäuser noch zunehmen. Die Lärmbelastung während der Bauphase ist hinzunehmen wie auch die Belastung durch Lärm, Staub und Gerüche während der Ernte und beim eventuellen Auftrag der Düngemittel auf den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen, können aber durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet bekannt. Ausgeräumtes Ackerland mit eingeschränktem Lebensraum für Offenlandtierarten.	Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Offenlandtierarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sach-Anhalt.	nicht erheblich
Boden	Bodenform Löß-Fahlerden bis Parabraunerden mit	Mindestens im bebauten Bereich gehen diese Bodenfunktionen	erheblich



	ausgeglichenem Wasserhaushalt und hohem Ertragspotential, Bodenfunktionen der Kategorie 2 (hoch), einzeln auch 3 (mittel) bis (5) sehr gering, keine Altlasten.	verloren. Der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch die Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Ackerfläche mit Vegetationsdecke bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und geringe Temperaturausgleichsfunktion, mittlere Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung wird sich das Mikroklima etwas erwärmen, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung im Norden und Westen bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als mittel eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum schlechteren. Sie wird sich der Umgebung anpassen und wird vermutlich individuell abwechslungsreicher sein.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale	keine Beeinträchtigungen	nicht betroffen

Wechselwirkungen	zwischen den Schutzgütern	wenig erheblich
-------------------------	---------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung

Die ausgewiesene Wohnbaufläche dient dem Bau von Einfamilienhäusern im Dreieck „Apfelallee“/„Am Sauerbach“/„Ziegeleiweg“. Es handelt sich um eine von drei Seiten erschlossene Fläche, welche zwar zurzeit ackerbaulich genutzt wird, aber nicht effizient zu bearbeiten ist, um einerseits den Wohnungsbedarf der Stadt zu decken und andererseits die Funktion der Daseinsvorsorge eines Grundzentrums zu stärken. Die Erschließung der Bebauung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die technischen Medien befinden sich in den Straßen „Apfelallee“ und „Am Sauerbach“. Das Gelände ist praktisch erschlossen. Die Lärmbelastung durch die Neuansiedlung ist nicht erheblich und ist insbesondere während der Bauphasen zu tolerieren. Die erlebnisarme Landschaft wird sich nicht unbedingt zu ihren Ungunsten verändern, wird sich aber an die Umgebung anpassen. Auch der sonst fruchtbare Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der Boden- und Offenlandtierarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.



Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der vorhandene Zustand voraussichtlich fortsetzen, d. h. die Fläche wird als Ackerland weiter genutzt werden. Die relativ geringe Größe und die Einschränkungen durch die umgebenden Straßen versprechen keinen langfristigen Bestand der vorhandenen Nutzung. Erforderliche und dringend benötigte Wohnungen werden nicht realisiert werden können. Gegebenenfalls werden womöglich aufwendigere Standorte untersucht und erschlossen werden. Die Stadt wird der Möglichkeit beraubt, preiswertes Bauland zur Verfügung zu stellen und somit dem negativen Trend des Bevölkerungsverlusts Einhalt zu gebieten.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

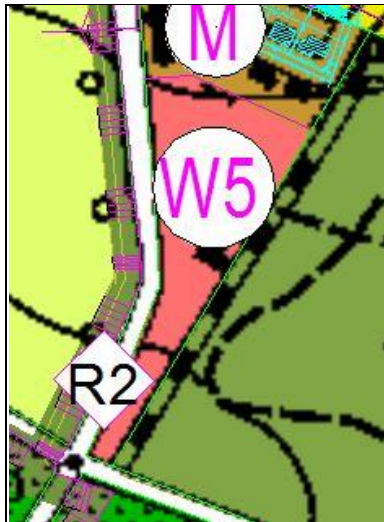
Der Boden des Plangebietes ist mit der umgebenden Bebauung und durch die unmittelbar angrenzenden Straßen bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für reine und allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. ein großer Teil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes ergibt sich durch die vorhandenen Einfamilienhausbebauungen an der „Apfelallee“ und „Am Sauerbach“ und durch die vorhandenen Straßen. Die Verkehrsanbindung und die technische Erschließung sind in der „Apfelallee“ und „Am Sauerbach“ vorhanden. Der Bedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahr 2035 wird mit der Ausweisung dieser Wohnbaufläche nicht ausgeschöpft d. h. es sind weitere Wohnbauflächen erforderlich und ausgewiesen.



9.5.5 Wohnbaufläche W 5 östlich der Straße „Alte Kreipe“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 10: „Alte Kreipe“ - Blick nach Nordosten

Bezeichnung	Wohnbaufläche W 5 östlich der Straße „Alte Kreipe“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt am westlichen Rand der bebauten Ortslage
Größe	1,25 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Gelände der ehemaligen Sonderschule, leer stehend, ruinös
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Am westlichen Rand der bebauten Ortslage, östlich der Straße „Alte Kreipe“, ruinöser Zustand der Gebäude, ruderales Grün, geringer Erholungswert, Abfallentsorgung ist gesichert, kein Wegenetz vorhanden. Hier handelt es sich um ein Einzelgrundstück (ehemalige Schule). Das Grundstück hat einen neuen Grundstücksanschluss für Schmutzwasser über ein Privatgrundstück erhalten. Es handelt sich um einen Anschluss DN 150. Hier ist jede Nutzungsänderung sowohl mit dem Bauordnungsamt als auch dem ZVO abzustimmen. Ein Trinkwasserhausanschluss ist ebenfalls vorhanden.	Die Lärmimmissionen durch die neue Nutzung werden die vorhandene Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Ruderales Grün mit keinem hochwertigen Baumbestand, Bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im	Lebensraum der bodennahen Kleintiere wie auch der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten geht verloren. Die Beeinträchti-	erheblich



	Gebiet bekannt.	gung ist aber durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensierbar.	
Boden	Bodenform Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit sehr hohem Ertragspotential und mit Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel).	Mindestens im bebauten Bereich gehen diese Bodenfunktionen verloren. Der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch die Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	erheblich
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeinträgen.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Gelände der Sonderschule mit Grünland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturausgleichsfunktion, hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung wird sich das Mikroklima geringfügig erwärmen, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild wird durch den Baumbewuchs entlang der Straße dominiert, davor befinden sich ausgeräumte Ackerbauflächen, mittlerer Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als mittel eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern, dabei ist zu beachten, dass der Charakter des Plangebietes sich nicht wesentlich ändert. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zum Erhalt der wertvollen Bäume zu treffen.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale. Das Areal gehört historisch gesehen als Nutzfläche zum Schloss. Am nördlichen Ende der Fläche befinden sich die Einzeldenkmale Gelbes Haus (Quedlinburger St. 11B) und Haus Bethanien (Alte Kreipe 2). Die verbleibende Fläche ist als Pufferzone zu dem überregional bedeutenden Baudenkmal Schloss-	Die Entwicklung der Fläche wird mit dem Denkmalschutz abgestimmt. Es ist eine Wohnbebauung vorgesehen.	wenig erheblich



	ensemble Ballenstedt, konkret zum Schlosspark, zu beachten. Die zukünftige Nutzung der Fläche wird daher auf die Konformität mit den angrenzenden Denkmalen abzustimmen sein.		
--	---	--	--

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung	Bei der Ausweisung dieser Wohnbaufläche handelt es sich um die Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Sonderschule, welches zurzeit brachliegt. Die verkehrstechnische und die technische Erschließung sind vorhanden. Die Lärmbelastung durch die Neuansiedlung ist nicht erheblich, und wird vermutlich nicht höher sein als zu Zeiten der funktionierenden Sonderschule. Sie wird aber keine übermäßige Belastung für die vorhandene umgebende Nutzung darstellen. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	Bei der Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin brachfallen. Die Bäume werden erhalten bleiben und weiter wachsen. Das Gelände wird sich weiter als Sukzessionsfläche entwickeln. Die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten werden hier ihren Lebensraum weiterhin nutzen können.
Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich	Der Boden des Plangebietes ist durch die vormalige Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; entsprechende Festsetzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen; alle bzw. ein Großteil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.
Alternative Planungsmöglichkeiten	Die Lage des Plangebietes am westlichen Rand der bebauten Ortslage, die vormalige Nutzung und die vorhandene verkehrstechnische und technische Erschließung sind maßgebende Gründe hier eine Wohnbaufläche auszuweisen.



9.5.6 Wohnbaufläche W 6 westlich des „Felsenkellerweges“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 11: „Westlich des Felsenkellerweges“ - Blick nach Süden

Bezeichnung	Wohnbaufläche W 6 westlich des „Felsenkellerweges“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt, nördlich der bebauten Ortslage westlich des Felsenkellerweges
Größe	1,03 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ackerbaufläche
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Unmittelbar westlich des Felsenkellerweges gegenüber der Wohnbebauung nördlich des Lidl-Marktes, geringer Erholungswert, Lärmbelastung durch den Verkehr auf dem Felsenkellerweg sowie durch die Nutzungen in den umgebenden Gebäuden. Abfallentsorgung ist gesichert. Schmutzwasserentsorgung liegt nicht an. Trinkwasserversorgung besteht.	Die Lärmimmissionen werden durch die neue Nutzung die vorhandene Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen. Der individuelle Erholungswert wird sich durch die rückwärtigen Gärten der Wohnhäuser einstellen. Die Lärmbelastung während der Bauphase ist hinzunehmen.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet bekannt. Ausgeräumtes Ackerland mit eingeschränktem Lebensraum für Offenlandtierarten.	Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Offenlandtierarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sach-Anhalt.	nicht erheblich
Boden	Bodenform Löß-Fahlerden bis Parabraunerden mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und hohem Ertragspotential, Bodenfunktionen	Mindestens im bebauten Bereich gehen diese Bodenfunktionen verloren. Der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert	erheblich



	der Kategorie 3 (mittel) bis (5) sehr gering, keine Altlasten.	werden. Der Verlust kann außerdem durch die Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeinträge.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Ackerfläche mit Vegetationsdecke bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und geringe Temperaturausgleichsfunktion, mittlere Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung wird sich das Mikroklima etwas erwärmen, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung im Osten und Süden bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als mittel eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum schlechteren. Sie wird sich der Umgebung anpassen und vermutlich individuell abwechslungsreicher sein.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht betroffen

Wechselwirkungen	zwischen den Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	---------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung

Die ausgewiesene Wohnbaufläche dient dem Bau von Einfamilienhäusern. Es handelt sich quasi um eine Lückenschließung zwischen dem Lidl-Markt und den ehemaligen Bahngleisen. Die gegenüberliegende Seite ist mit Wohngebäuden besetzt. Die Lage des Geländes und die vorhandene Erschließung sind Voraussetzungen, die die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche rechtfertigen. Die Erschließung der Bebauung erfolgt über den vorhandenen Felsenkellerweg. Die technischen Medien, sofern sie sich nicht im Felsenkellerweg befinden, können von der im Süden nicht weit gelegenen Quedlinburger Straße heran geholt werden. Die Lärmbelastung durch die Neuansiedlung ist nicht erheblich und ist insbesondere während der Bauphasen zu tolerieren. Die erlebnisarme Landschaft wird sich nicht unbedingt zu ihren Ungunsten verändern und wird sich an die Umgebung anpassen. Auch der sonst fruchtbare Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der vorhandene Zustand voraussichtlich erhalten, d. h. die Fläche wird als Ackerbauland weiter bestehen. Erforderliche und dringend benötigte Wohnungen



werden nicht realisiert werden können. Gegebenenfalls werden womöglich aufwendigere Standorte untersucht und erschlossen werden. Die Stadt wird der Möglichkeit beraubt, preiswertes Bauland, insbesondere den jungen Familien, zur Verfügung zu stellen und somit den negativen Trend des Bevölkerungsverlustes zu stoppen.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

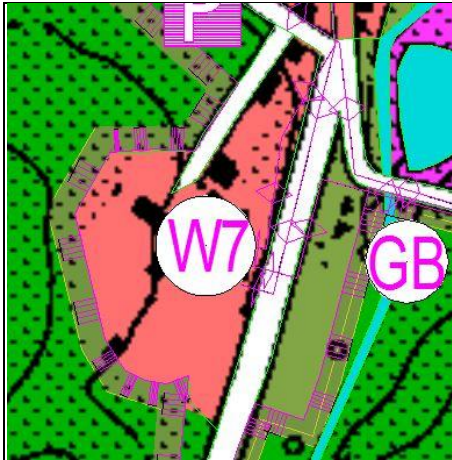
Der Boden des Plangebietes ist mit der umgebenden Bebauung und durch die unmittelbar angrenzenden Straßen bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für reine und allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. ein großer Teil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes ergibt sich durch die eingeschlossene Lage der Fläche, durch die vorhandene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite und durch die vorhandene Straße. Die Nähe der Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs ist ein zusätzlicher Vorteil für diesen Standort. Die Verkehrsanbindung und die technische Erschließung sind vorhanden bzw. stehen in geringer Entfernung zur Verfügung. Der Bedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahr 2035 wird mit der Ausweisung dieser Wohnbaufläche nicht ausgeschöpft d. h. es sind weitere Wohnbauflächen erforderlich und ausgewiesen.



9.5.7 Wohnbaufläche W 7 „An den Lohden“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 12: „An den Lohden“ - Blick nach Südwesten

Bezeichnung	Wohnbaufläche W 7 „An den Lohden“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt, im Süden der bebauten Ortslage
Größe	3,00 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Gelände des ehemaligen Lungen(Harz-)klinikums, leer stehend, ruinös
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Im Süden an der Sackgasse „An den Lohden“, abgehend von der „Heinestraße“, ruinöser Zustand, geringer Erholungswert, Abfallentsorgung ist gesichert, kein Wegenetz vorhanden. Knapp an dem Grundstück sitzt der Endschacht Schmutzwasser. Eine Erweiterung ist denkbar. Die Trinkwasserversorgung liegt an.	Die Lärmimmissionen durch die neue Nutzung werden die vorhandene Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen. Der individuelle Erholungswert wird durch die rückwärtigen Gärten der Wohnhäuser zunehmen. Die Lärmbelastung während der Bauphase ist zu tolerieren.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Bisherige Nutzung als Klinik-Gelände, jetzt ruinös, versiegelte Bereiche, Baumbestand und Grünfläche, bisher sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten bekannt, Biotopbewertungswert mittel bis hoch.	Lebensraum der bodennahen Kleintiere wie auch der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten geht verloren. Die Beeinträchtigung ist aber durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensierbar. Durch Hausgärten entstehen neue Lebensräume für Kleintiere und Vögel.	erheblich
Boden	Bodenform Berglöß über Lehmschutt-Braunerden bis Lößschutt über Lehmschutt-Braunerde/Podsole (Grauwacke), Ertragspotenzial mittel, Wasserhaushalts-	Mindestens im bebauten Bereich gehen diese Bodenfunktionen verloren. Der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl gemindert werden. Der Verlust kann außer-	erheblich



	kapazität mäßig frisch, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel).	dem durch die Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeinträge.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Klinikgelände mit Grünland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturausgleichsfunktion, hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung wird sich das Mikroklima geringfügig erwärmen, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Das Plangebiet grenzt an das LSG Harz und nördliches Harzvorland, ist aber kein Bestandteil desselben. Es ist bestanden mit zum Teil hochgewachsenen Bäumen und Büschen, es hat mittleren Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als hoch eingeschätzt	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern, dabei ist zu beachten, dass der Charakter des Plangebietes sich nicht wesentlich ändert. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zum Erhalt der wertvollen Bäume zu treffen. Die Bebauung sollte sich im Wesentlichen entlang der Straße entwickeln.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass An den Lohden 2 als Villa mit parkartigem Gelände als Baudenkmal ausgewiesen ist. Für An den Lohden 3 muss eine Überprüfung des Denkmalstatus noch erfolgen. Das eigentliche Krankenhaushausgelände ist bisher nicht als Denkmal ausgewiesen.	Das nahegelegene Baudenkmal ist zu schützen. Eine Beeinträchtigung vom Plangebiet ist aufgrund der Lage und Art der geplanten Nutzung weitestgehend auszuschließen.	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den Schutzgütern	wenig erheblich
-------------------------	---------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Die ausgewiesene Wohnbaufläche dient der Revitalisierung eines brachliegenden Geländes: des ehemaligen Lungenklinikums. Die Gebäude stehen schon lange leer und verfallen. Die Freibereiche bestehen aus hochgewachsenen Bäumen und Büschen. Die Lage des Geländes an der Grenze zum</p>



Landschaftsschutzgebiet und die vorhandene Erschließung sind Voraussetzungen, die die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche rechtfertigen. Die Lärmbelastung durch die Neuansiedlung ist nicht erheblich, und wird vielleicht geringfügig über dem vorherigen Wert liegen. Sie wird aber keine Belastung für die Wohnbebauung an der Heinestraße darstellen. Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass der Charakter der Landschaft sich nicht zu sehr verändert, d. h. es soll ein Wohngebiet im Grünen werden. Dazu sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen. Der Boden ist durch die vormalige Nutzung vorbelastet. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als wenig erheblich eingeschätzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung werden die vorhandenen Gebäude weiterhin verfallen. Die Bäume werden erhalten bleiben und weiter wachsen. Das Gelände wird außerdem weiter verbuschen. Die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten werden hier ihren Lebensraum weiterhin nutzen können.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

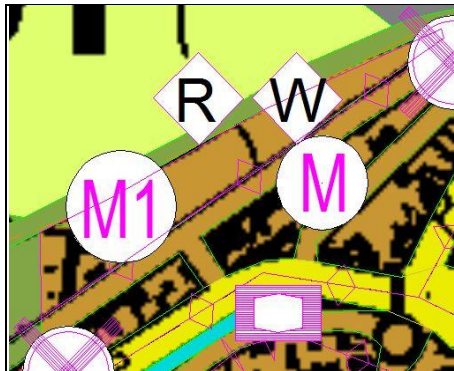
Der Boden des Plangebietes ist durch die vormalige Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für reine und allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; entsprechende Festsetzungen zum Erhalt der wertvollen Bäume sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen; alle bzw. ein großer Teil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes am Rand des Landschaftsschutzgebietes aber vor allem die Revitalisierung eines vormalig als Lungenklinikum genutzten aber jetzt seit geraumer Zeit leer stehenden und dem Verfall preisgegebenen Geländes sind die maßgebenden Gründe hier eine Wohnbaufläche auszuweisen. Die Verkehrsanbindung und die technische Erschließung sind vorhanden. Die natürliche, ruhigere Umgebung kann sich als ein großer Vorzug für diesen Standort erweisen.



9.5.8 Gemischte Baufläche M 1 nördlich der Straße „Hinter den Gärten“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 13: „Nördlich Hinter den Gärten“ - Blick nach Norden

Bezeichnung	Gemischte Baufläche M 1, nördlich der Straße „Hinter den Gärten“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt, im Osten der Ortslage
Größe	1,09 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ruderales Grün
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Ruderales Grün zwischen der Straße „Hinter den Gärten“ bis zur ehemaligen Bahntrasse, geringer Erholungswert, keine Schadstoffbelastung, kein Wegenetz, Abfallentsorgung ist gesichert. Die Medien Schmutzwasser und Trinkwasser liegen nicht an.	Die Lärmimmissionen durch die neue Nutzung werden die vorhandene Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen. Die Nutzung wird der vorhandenen Gemengelage in der Umgebung entsprechen.	wenig erheblich
Tiere/Pflanzen	Ruderales Grün mit keinem hochwertigen Baumbestand, Bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet bekannt.	Lebensraum der bodennahen Kleintiere wie auch der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten geht verloren. Die Beeinträchtigung ist aber durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensierbar.	erheblich
Boden	Bodenform Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit sehr hohem Ertragspotential und mit Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel).	Mindestens im bebauten Bereich gehen diese Bodenfunktionen verloren. Der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch die Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	erheblich
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser	nicht erheblich



	Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeinträge.	kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Grünland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturausgleichsfunktion, hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung wird sich das Mikroklima erwärmen, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	wenig erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die Bebauung im vorderen Bereich und westlich des Plangebietes bereits vorbelastet, geringer Erlebniswert. Bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum schlechteren. Sie wird sich der Umgebung anpassen und vermutlich individuell abwechslungsreicher sein.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht betroffen

Wechselwirkungen	zwischen den Schutzgütern	wenig erheblich
-------------------------	---------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Bei der Ausweisung dieser gemischten Baufläche handelt es sich um die planungsrechtliche Bestätigung der vorhandenen Gemengelage und um die Einbeziehung einer Teilfläche zwischen der Straße „Hinter den Gärten“ und den ehemaligen Bahngleisen. Die verkehrstechnische und die technische Erschließung sind bereits vorhanden. Die Lärmbelastung durch die Neuansiedlung ist nicht erheblich und wird vielleicht geringfügig über dem gegenwärtigen Wert liegen. Sie wird aber keine übermäßige Belastung für die vorhandene Nutzung darstellen. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als wenig erheblich eingeschätzt.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wird vermutlich die vorhandene Nutzung weiterhin bestehen. Das rudere Grün wird sich weiter zu einer Sukzessionsfläche entwickeln. Die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten werden hier ihren Lebensraum weiterhin nutzen können.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich</p> <p>Der Boden des Plangebietes ist durch die vormalige Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; entsprechende Festsetzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen; alle bzw. ein Großteil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.</p>

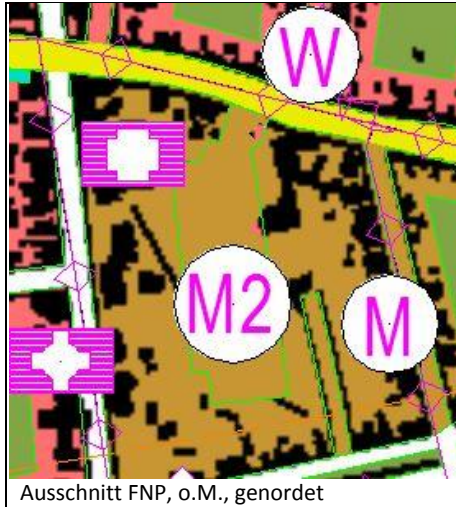


Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes sozusagen als Restfläche umgeben von der gemischten Nutzung und die vorhandene verkehrstechnische und technische Erschließung sind die maßgebenden Gründe hier eine gemischte Baufläche auszuweisen.



9.5.9 Gemischte Baufläche M 2 südlich der „Poststraße“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 14: „Südlich der Poststraße“ - Blick nach Südosten

Bezeichnung	Gemischte Baufläche M 2 südlich der „Poststraße“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt innerhalb der bebauten Ortslage
Größe	0,99 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ehemals Gelände der Gärtnerei
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Rückwärtiges Gelände der ehemaligen Gärtnerei im Quartier umgeben von Bebauung mit gemischter Nutzung. Geringer Erholungswert, Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Poststraße (B 185) sowie durch die Nutzungen in den umgebenden Gebäuden. Abfallentsorgung ist gesichert. Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung liegen nur direkt an der Poststraße an. Die Höhenverhältnisse sind zu prüfen, ob der Anschluss an den SW-Kanal in der Poststraße erfolgen kann.	Die Lärmimmissionen werden durch die neue Nutzung die vorhandene Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen. Der individuelle Erholungswert kann durch die rückwärtigen Gärten der Wohnhäuser noch zunehmen. Die Lärmbelastung während der Bauphase ist hinzunehmen.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Bisherige Nutzung als Gärtnerei, jetzt Grünland mit keinen schützenswerten Tier- und Pflanzenarten, Biotopbewertungswert mittel bis hoch.	Lebensraum der bodennahen Kleintiere geht verloren wie auch die vorhandenen Pflanzenarten. Die Beeinträchtigung ist aber durch die Ausgleichs- und kompensationsmaßnahmen kompensierbar.	erheblich
Boden	Bodenform Kolluviallöß-Schwarzerden bis	Mindestens im bebauten Bereich gehen diese Bodenfunktionen	erheblich



	Schwarzgleye mit Wasserhaushalt mäßig frisch bis frisch teils grundfrisch und sehr hohem Ertragspotential, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel), keine Altlasten auf dem Gelände.	verloren. Der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl gemindert werden. Der Verlust kann außerdem durch Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Gärtnerei und jetzt als Grünland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturausgleichsfunktion, hohe Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung wird sich das Mikroklima etwas erwärmen, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	wenig erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung auf allen Seiten bereits stark vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als mittel eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum schlechteren. Sie wird sich der Umgebung anpassen und vermutlich individuell abwechslungsreicher sein.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmale. Es wird jedoch an drei Seiten von Denkmalbereichen umschlossen.	Daher ist auf dem vorgesehenen Gelände eine in Charakter und Maßstab an den umliegenden Gebäudebestand angepasste Bebauung ohne extreme Verdichtung wünschenswert. Zu beachten ist möglicherweise die zukünftige Erschließung, sollte sie durch die Denkmalbereiche erfolgen. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre eine Erschließung von Norden zu präferieren.	wenig erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den Schutzgütern	wenig erheblich
-------------------------	---------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung
 Die ausgewiesene gemischte Baufläche dient der Bebauung im rückwärtigen Bereich auf dem Gelände, welches als Gärtnerei gedient hat. Es handelt sich um eine von vier Seiten von Gebäuden mit gemischter Nutzung bebaute Fläche, welche zurzeit als Grünland dient. Die Lage des Geländes in der bebauten Ortslage, die vorhandene Erschließung sind Voraussetzungen, die die Ausweisung dieser Fläche als



gemischte Baufläche rechtfertigen, um einerseits den Bedarf der Stadt zu decken und andererseits die Funktion der Daseinsvorsorge eines Grundzentrums zu stärken. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Poststraße. Die technischen Medien befinden sich ebenfalls in der Poststraße. Das Gelände ist praktisch erschlossen. Die Lärmbelastung durch die Neuansiedlung ist nicht erheblich, und ist insbesondere während der Bauphasen zu tolerieren. Die erlebnisarme Landschaft wird sich nicht unbedingt zu ihren Ungunsten verändern, wird sich aber an die Umgebung anpassen. Auch der sonst fruchtbare Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als wenig erheblich eingeschätzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der vorhandene Zustand voraussichtlich festigen, d. h. die Fläche wird als Grünland weiter bestehen. Erforderliche und dringend benötigte Wohnungen und soziale Einrichtungen werden nicht realisiert werden können. Gegebenenfalls werden womöglich aufwendigere Standorte untersucht und erschlossen werden. Die Stadt wird der Möglichkeit beraubt, preiswertes Bauland zur Verfügung zu stellen und somit dem negativen Trend des Bevölkerungsverlusts Einhalt zu gebieten.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Boden des Plangebietes ist mit der umgebenden Bebauung und durch die unmittelbar angrenzende Straße bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. ein großer Teil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes ergibt sich durch die vorhandenen Gebäude auf allen vier Seiten sowie durch die vorhandene Poststraße und vorhandene technische Erschließung in der Poststraße. Der Bedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahr 2035 wird mit der Ausweisung dieser Wohnbaufläche nicht ausgeschöpft d. h. es sind weitere Wohnbauflächen erforderlich und ausgewiesen.



9.5.10 Gemischte Baufläche M 3 An der „Heinestraße“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 15 „An der Heinestraße“ - Blick nach Südwesten

Bezeichnung	Gemischte Baufläche M 3 an der „Heinestraße“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt am südwestlichen Rand der bebauten Ortslage
Größe	0,66 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Bebaute Fläche genutzt als Lager und zur Abstellung von Geräten
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Bebaute Fläche am südwestlichen Rand der bebauten Ortslage an der „Heinestraße“, Lager- und Abstellfläche, kein Erholungswert, kein Wegenetz vorhanden, kein Schadstoffausstoß, vorbelastet durch den Straßenlärm, Abfallentsorgung ist gesichert. Die Medien Schmutzwasser und Trinkwasser liegen an. Die Kapazitäten sind zu überprüfen.	Die Nutzung wird sich nicht im Wesentlichen ändern, die Lärmimmissionen durch die ausgewiesene Nutzung werden die vorhandene Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Ruderales Grün mit keinem hochwertigen Baumbestand, Bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet bekannt.	Lebensraum der bodennahen Kleintiere wie auch der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten geht verloren. Die Beeinträchtigung ist aber durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensierbar.	wenig erheblich
Boden	Bodenform Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit sehr hohem Ertragspotential und mit Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel).	Im bebauten Bereich sind diese Bodenfunktionen bereits verloren. Der Versiegelungsgrad kann über Maßgaben der Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch Kompensationsmaßnahmen	wenig erheblich



		kompensiert werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohes Bindungsvermögen des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag, Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Lager- und Abstellfläche mit Grünland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturausgleichsfunktion, hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung ist das Mikroklima vorbelastet, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Kein Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Durch die Bebauung und gegenwärtige Nutzung ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale. Die Gebäude Lindenallee 16-18 sind Bestandteil des Denkmalbereiches Lindenallee 1-46.	keine Beeinträchtigungen Die Fläche wird bereits in dieser Form genutzt.	nicht betroffen

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Bei der Ausweisung dieser gemischten Baufläche handelt es sich um die planungsrechtliche Bestätigung der gegenwärtigen Nutzungsart mit der Zielstellung, mit Maßgaben der Flächenausweisung gemäß BauGB und BauNVO das Gebiet ordnungsrechtlich zu entwickeln. Die verkehrstechnische und die technische Erschließung sind vorhanden. Lärmtechnisch ist das Gebiet vorbelastet. Der Lärm wird aber keine übermäßige Belastung für die vorhandene umgebende Nutzung darstellen. Durch die Bebauung sind keine Schutzgüter betroffen. Allerdings kann diese zur Einschränkung des Lebensraums der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten führen, kann aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert werden. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei der Nichtdurchführung der Planung wird der vorhandene Zustand weiter bestehen und der unansehnliche optische Eindruck sich nicht zum Besseren entwickeln lassen. Die Bäume werden erhalten bleiben und weiter wachsen. Die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten werden hier ihren Lebensraum weiterhin nutzen können.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich</p> <p>Der Boden des Plangebietes ist durch die gegenwärtige Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; entsprechende Festsetzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen; alle bzw.</p>



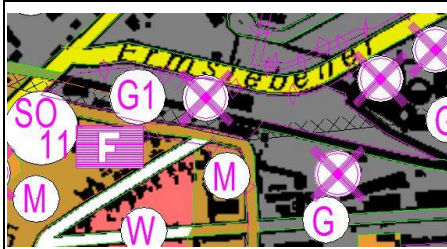
ein Großteil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes am südwestlichen Rand der bebauten Ortslage, die gegenwärtige Nutzung und die vorhandene verkehrstechnische und technische Erschließung sind maßgebende Gründe hier eine gemischte Baufläche auszuweisen. Außerdem dient diese Ausweisung als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem Naturdenkmal im Osten.



9.5.11 Gewerbliche Baufläche G 1 südlich der „Ermslebener Straße“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet

Abbildung 16: „Südlich der Ermslebener Straße“ - Blick nach Osten

Bezeichnung	Gewerbliche Baufläche G 1 südlich der „Ermslebener Straße“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt im Osten der Ortslage
Größe	2,73 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Das Gelände der ehemaligen Gleisanlagen am Ostbahnhof
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Nach Stilllegung der Bahnstrecke sind die Bahnanlagen freigegeben, kein Erholungswert, kein Wegenetz durch das Gelände vorhanden, jetzt kein Schadstoffausstoß, vorbelastet durch die vormalige Nutzung, Abfallentsorgung ist gesichert. Das Gelände ist nördlich sowohl mit Schmutzwasser als auch mit Trinkwasser erschlossen. Es ist zu beachten, dass durch dieses Gebiet der Hauptsammler zur Kläranlage als Kreuzung der ehemaligen Bahnlinie verläuft. Dieser darf nicht überbaut werden, ein entsprechender Schutzstreifen von 4m Breite (beidseitig 2m) ist freizuhalten. Eine Umverlegung ist NICHT möglich.	Die Nutzung wird sich nicht im Wesentlichen ändern, die Lärmimmissionen durch die ausgewiesene Nutzung werden die vormalige Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Kein hochwertiger Baumbestand vorhanden, bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im	Lebensraum der bodennahen Kleintiere geht verloren. Die Beeinträchtigung ist aber durch die Ausgleichs- und Kompensa-	nicht erheblich



	Gebiet bekannt.	tionsmaßnahmen kompensierbar.	
Boden	Bodenform Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit sehr hohem Ertragspotential und mit Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel). Der Boden ist aber durch die bisherige Nutzung stark vorbelastet.	Im bebauten Bereich sind diese Bodenfunktionen bereits verloren. Der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch die Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	nicht erheblich
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohes Bindungsvermögen des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag, Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Bahngelände bedeutet keine Sauerstoffbildungsfunktion, keine Staubfilterfunktion und keine Temperatenausgleichsfunktion, keine bis geringe Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung ist das Mikroklima vorbelastet, welche mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Kein Erlebniswert, geringer Wert bezogen auf Vielfalt, Eigenart und Naturnähe.	Durch die vormalige Nutzung ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Der Bahnhof ist als Baudenkmal ausgewiesen. Der Schutz erstreckt sich auf das Empfangsgebäude mit Annexen, Lokschuppen, Schrankenwärterhaus, Güterabfertigung, alte Perons.	Die zukünftige Nutzung der Fläche ist daher auf die Konformität mit dem Denkmalbestand abzustimmen.	erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung
 Bei der Ausweisung dieser gewerblichen Baufläche handelt es sich um eine sinnvolle Nutzung aufgegebener Bahnanlagen, welche sonst brachliegen würden. Die verkehrstechnische und die technische Erschließung sind vorhanden. Lärmtechnisch ist das Gebiet vorbelastet. Lärm wird aber keine übermäßige Belastung für die vorhandene umgebende Nutzung darstellen. Durch die Bebauung sind keine Schutzgüter betroffen. Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten werden nicht berührt, werden durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich einer variantenreichen Bepflanzung hinreichend verbessert werden. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.



Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die aufgegebenen Flächen weiterhin ungenutzt brachliegen und sich vielleicht eines Tages als Sukzessionsfläche entwickeln.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Boden des Plangebietes ist durch die aufgebene Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; entsprechende Festsetzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen; alle bzw. ein Großteil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes im Osten der bebauten Ortslage mitten in den vorhandenen Gewerbegebieten, die vormalige Nutzung, der gegenwärtige Zustand und die vorhandene verkehrstechnische und technische Erschließung sind maßgebende Gründe, hier eine gewerbliche Baufläche auszuweisen. Außerdem entspricht diese Ausweisung der Gemengelage in diesem Bereich.



9.5.12 Gewerbliche Baufläche G 2 nördlich der Straße „Am Mühlfeld“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 17: „Nördlich Am Mühlfeld“ - Blick nach Norden

Bezeichnung	Gewerbliche Baufläche G 2 nördlich der Straße „Am Mühlfeld“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt am östlichen Rand der bebauten Ortslage
Größe	5,36 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Teilweise Ackerland, teilweise brachliegendes Grünland mit Baumbestand auf Teilfläche
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Im Wesentlichen Ackerbaufläche mit Grünland, im Osten mit Baumbestand, geringer Erholungswert, kein Wegenetz durch das Gelände vorhanden, jetzt kein Schadstoffausstoß, vorbelastet durch den Düngemittelintrag, Abfallentsorgung ist gesichert. Das Medium Trinkwasser ist vorhanden, es handelt sich um die Haupteinspeisung von Opperode. Die Kapazitäten sind beschränkt und vor einer weiteren Erschließung zu prüfen. Schmutzwasser liegt nur in Form der Abwasserdruckleitung an, die das Schmutzwasser von Opperode nach Ballenstedt befördert. Eine Kanalisation Schmutzwasser ist nicht vorhanden. Auf dem Gebiet befindet sich ein Niederschlagswasserkanal DN 400. Dieser darf nicht	Die Lärmimmissionen durch die ausgewiesene Nutzung werden sich nicht wesentlich erhöhen. Festsetzungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005 im Bebauungsplan; die Lärmbelastung während der Bauphase sowie die Lärm- Geruch- und Staubbelastung während der Erntezeit auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind hinzunehmen.	nicht erheblich



	überbaut werden, ein entsprechender Schutzstreifen von 4m Breite (beidseitig 2m) ist freizuhalten. Eine Umverlegung ist NICHT möglich.		
Tiere/Pflanzen	Bisher keine schütz-werten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet bekannt. Ausgeräumtes Ackerland mit eingeschränktem Lebensraum für Offenlandtierarten. Vorhandene Tier- und Pflanzenarten im Baumbestand und Grünland. Auf Grund der vorhandenen Sukzession auf der Fläche besteht die Möglichkeit, dass sich dort bereits gesetzlich geschützte Biotope (Hecke/ Feldgehölz) entwickelt haben.	Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Offenland-tierarten sowie für die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt. Das erhebliche Beeinträchtigen oder Zerstören gesetzlich geschützter Biotope ist verboten. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (Entwicklung einer Hecke/ eines Feldgehölzes an anderer Stelle im Bereich der Stadt Ballenstedt) kann diese Problemlage auf der Ebene einer späteren Bauleitplanung gelöst werden.	erheblich
Boden	Bodenform Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit sehr hohem Ertragspotential und mit Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel). Der Boden ist durch die bisherige Nutzung vorbelastet, keine Altlasten.	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und –verdichtung; der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Die Verluste können außerdem durch Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	erheblich
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohes Bindungsvermögen des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag, Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential mittel bis hoch, Bisherige Nutzung als Ackerland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung, Entzug kaltluftrelevanter Offenlandbereiche. Die Verluste können durch die Festsetzungen der Grundflächen-	nicht erheblich



	und geringe Temperaturausgleichsfunktion.	zahl gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen adäquat kompensiert werden.	
Landschaft	Geringer Erlebniswert, geringer Wert bezogen auf Vielfalt, Eigenart und Naturnähe der Landschaft.	Verlust von offenen Durchblicken und Räumen, geringe Beeinträchtigung durch die vorhandene gewerbliche Tätigkeit unmittelbar nördlich der Baufläche.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Bei der Ausweisung dieser gewerblichen Baufläche handelt es sich um eine Restackerfläche, welche im Norden an eine gewerbliche Baufläche anschließt, im Westen an ein Sondergebiet, im Süden an die Straße „Am Mühlfeld“ und im Osten an ein geschütztes Biotop angegrenzt. Das geschützte Biotop wird von dieser Nutzung nicht berührt. Die verkehrstechnische Erschließung ist sowohl von der Straße „Am Ostbahnhof“ im Norden als auch von der Straße „Am Mühlfeld“ im Süden möglich. Die technischen Medien liegen in der Straße „Am Ostbahnhof“. Lärmtechnisch ist das Gebiet im gewissen Umfang vorbelastet. Sie stellt selbst aber keine Belastung für die umgebenden Nutzungen dar. Durch die Bebauung sind möglicherweise Schutzgüter betroffen. Auf Grund der vorhandenen Sukzession auf der Fläche besteht die Möglichkeit, dass sich dort bereits gesetzlich geschützte Biotope (Hecke/Feldgehölz) entwickelt haben. Das erhebliche Beeinträchtigen oder Zerstören derselben ist verboten. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (Entwicklung einer Hecke/eines Feldgehölzes an anderer Stelle im Bereich der Stadt Ballenstedt) kann diese Problemlage auf der Ebene einer späteren Bauleitplanung gelöst werden. Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten werden berührt, werden aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der variantenreichen Bepflanzungen hinreichend kompensiert werden. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als mittelmäßig erheblich eingeschätzt.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Ackerbaufläche vermutlich weiterhin genutzt werden. Das Grünland und der Baumbestand werden bestehen bleiben wie auch die Lebensräume für die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten. Weitere gewerblichen Ansiedlungen in Ballenstedt werden damit behindert und die wirtschaftliche Basis der Stadt geschwächt werden. Damit wird dem weiteren Bevölkerungsverlust in der Stadt Vorschub geleistet.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich</p> <p>Der Boden des Plangebietes ist mit der vorhandenen Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. große Teile der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.</p>

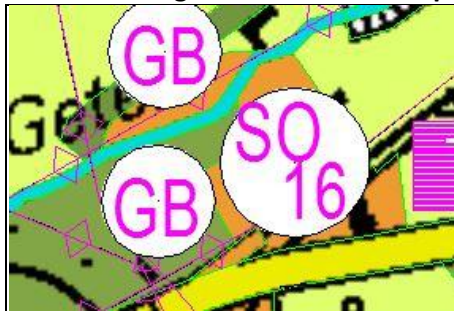


Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes im Osten der bebauten Ortslage unmittelbar an einer vorhandenen gewerblichen Baufläche und an einem geplanten Sondergebiet sowie die vorhandene verkehrstechnische und anliegende technische Erschließung sind maßgebende Gründe, hier eine gewerbliche Baufläche auszuweisen. Die Lage am östlichen Rand ist ein günstiger Standort für eine gewerbliche Nutzung. Außerdem entspricht diese Ausweisung der Gemengelage in diesem Bereich.



9.5.13 Sondergebiet SO 16 Caravanplatz gem. § 10 BauNVO



Ausschnitt FNP, o.M., genordet

Abbildung 18: „Caravanplatz“ - Blick nach Norden

Bezeichnung	Sondergebiet SO 16 Caravanplatz
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage, nördlich des Hotels „Auf der Hohe“, an der „Ermslebener Straße“
Größe	1,17 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ruderales Grünland
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	An nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage, ruderales Grünland, geringer Erholungswert, kein Wegeführungen auf dem Gelände vorhanden, Abfallentsorgung ist gesichert. Die Medien Schmutzwasser und Trinkwasser liegen an.	Die Lärmbelastung wird sich geringfügig erhöhen, der Erholungswert kann sich merklich steigern.	wenig erheblich
Tiere/Pflanzen	Bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet bekannt. Ruderales Grünland mit Lebensraum für Offenland- und bodennahen Tierarten.	Teilweise Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Offenland- und bodennahen Tierarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt.	wenig erheblich
Boden	Bodenform Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit sehr hohem Ertragspotential und mit Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel), keine Altlasten.	Relativ geringer Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und -verdichtung; der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Die Verluste können außerdem durch Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	wenig erheblich
Wasser	Keine Still- und Fließ-	Keine wesentliche Beeinträchtigung	nicht erheblich



	gewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohes Bindungsvermögen des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag, Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch.	gung durch die Bebauung, bedingter zeitlicher Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	
Klima/Luft	Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential hoch bis sehr hoch, bisherige Nutzung als Grünland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturausgleichsfunktion.	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung sowie durch die Nutzung, Entzug kaltluftrelevanter Offenlandbereiche während der Nutzung. Die Verluste können durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO analog für Ferienhausgebiete und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen adäquat kompensiert werden.	wenig erheblich
Landschaft	Geringer Erlebniswert, geringer Wert bezogen auf Vielfalt, Eigenart und mittlerer Wert bezogen auf Naturnähe der Landschaft.	Nutzungsbedingter Verlust von offenen Durchblicken und Räumen.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	wenig erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Ballenstedt ist staatlich anerkannter Erholungsort. Die reizvolle Landschaft des Harzes, die Sehenswürdigkeiten der Stadt und die Nähe der Welterbestadt Quedlinburg sind die maßgebenden Gründe, dass die Stadt von vielen Gästen im Jahr besucht wird. Im Zusammenhang mit dem Hotel gilt es hier die Synergieeffekte wirksam zur besseren Bewirtung der Gäste zu nutzen. Die Coronavirus-Pandemie bedingt, dass Caravaning eine immer beliebtere Art des Urlaubs ist. Die ausgewiesene Fläche ist dafür sehr geeignet. Das Landschaftsbild wird sich dafür geringfügig ändern wie auch die Versiegelung. Die Lärmbelastung wird sich geringfügig erhöhen. Die Auswirkungen können durch entsprechende Festsetzungen im verbindlichen Bebauungsplan minimiert werden. Der Verlust an Lebensraum für Offenland- und andere Tierarten kann durch Festsetzungen der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert werden. Die verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden. Die technischen Medien stehen auch in geringer Entfernung zur Verfügung. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als wenig erheblich eingeschätzt.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Grünland weiter bestehen. Der Stadt wird ein wichtiger Bestandteil der touristischen Infrastruktur nicht zur Verfügung stehen, und somit wird ein Zielobjekt in der Stadt verloren gehen. Die Synergien des vorhandenen Hotels werden nicht mehr genutzt werden können.</p>



Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Festsetzung der Grundflächenzahl für Ferienhausgebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter entsprechend den spezifischen Bedingungen für Caravanplätze, wird die übermäßige Versiegelung verhindert; alle bzw. große Teile der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Fläche unmittelbar nördlich des Hotels „Auf der Hohe“ ist, insbesondere mit der Zielstellung die Synergieeffekte des Hotels zu nutzen, für diese Nutzung sehr geeignet. Sie liegt im nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage, ist sonst nicht vorbelastet und bedeutet auch keine übermäßige Belastung für die umliegenden Nutzungen.



9.5.14 Sondergebiet SO 17 „Erholung“ gemäß § 10 BauNVO



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 19: „Ehemaliger Steinbruch“ - Blick nach Süden

Bezeichnung	Sondergebiet 17 „Erholung“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt im Süden der Ortslage, westlich der Straße „Am Kaufberg“
Größe	1,66 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ehemaliger Steinbruch (Bansescher Sommerbruch)
Geschützte Bereiche	Geotop geplant

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Brachliegend, im Wesentlichen versiegelt, teils ruderales Grün, kein Wegenetz durch das Gelände, bisher kein Erholungswert, Abfallentsorgung bisher unwirksam. Die Medien Schmutzwasser und Trinkwasser liegen nicht an. Eine Erschließung ist durch den ZVO nicht vorgesehen.	Geordnete städtebauliche Entwicklung, Herstellung des Erholungswertes, keine wesentliche Erhöhung der Lärm-Belastung.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Bisher keine schützenswerten Pflanzenarten im Gebiet bekannt. Ruderales Grünland mit Lebensraum für Offenland- und weitere Tierarten. Im Steinbruch am Hirschteich brütet seit mehreren Jahren der Uhu. Eine Nutzung, die mit Freizeitaktivitäten im Steinbruch einhergeht, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Vergrämung des Uhus führen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird das	Teilweise Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Offenland- und weiterer Tierarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sachen-Anhalt.	erheblich



	Entfernen der baulichen Anlagen, die Entsiegelung und Beräumung des Areals sehr begrüßt. Eine anschließende Nutzung des Steinbruchs, die zu einer Störung, erheblichen Beeinträchtigung oder gar zu einer Vergrämung des Uhus führen könnte, ist nicht zulässig.		
Boden	Bodenform: Berglöß über Lehmschutt-Braunerden bis Lößschutt über Lehmschutt-Braunerde/Podsole (Grauwacke), mit mittlerem Ertragspotential, mittel bis hoch Bindungsvermögen, Wasserhaushalt mäßig frisch, Bodenfunktion der Kategorie 3 (mittel).	Geringer zusätzlicher Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und –verdichtung; der Versiegelungsgrad wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert. Verbesserung der Bodenfunktionen durch variantenreiche Bepflanzung im Rahmen der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.	nicht erheblich
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, mittleres bis hohes Bindungsvermögen des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag, Wasserhaushalt mäßig frisch.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, geringer Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential kein bis gering, bisherige Nutzung als Steinbruch bedeutet kaum Sauerstoffbildungsfunktion, kaum Staubfilterfunktion und kaum Temperaturausgleichsfunktion.	Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch Grüngestaltung und teilweise Entsiegelung, kein Entzug kaltluftrelevanter Offenlandbereiche, Verbesserung des Mikroklimas durch variantenreiche Bepflanzungen.	nicht erheblich
Landschaft	Mittlerer Erlebniswert, mittlerer Wert bezogen auf Vielfalt, Eigenart und Naturnähe der Landschaft.	Nutzungsbedingter Verlust von offenen Durchblicken und Räumen.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Das Gelände ist als ein Geotop geplant.	Der Bereich des ehemaligen Steinbruchs „Bansescher Sommerbruch“ kann an Wert gewinnen.	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------



Prognose bei Durchführung der Planung

Der Zustand des Geländes des ehemaligen Steinbruchs stellt zurzeit mitten im Wald kein positives Erlebnis dar. Es scheint sich zu einem wilden Lagerplatz zu entwickeln. Der Zustand der Umgebung ist höchst unbefriedigend, deshalb die Ausweisung als Sondergebiet Erholung, um diese Umgebung attraktiver zu gestalten. Die Baumaßnahmen können in dieser Phase nicht detailliert und genau beschrieben werden. Es ist angedacht, das Gelände als Ausflugsziel in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und Landesamt für Geologie und Bergwesen zu erschließen. Im Steinbruch am Hirschteich brütet seit mehreren Jahren der Uhu. Eine Nutzung, die mit Freizeitaktivitäten im Steinbruch einhergeht, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Vergrämung des Uhus führen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird das Entfernen der baulichen Anlagen, die Entsiegelung und Beräumung des Areals sehr begrüßt. Eine anschließende Nutzung des Steinbruchs, die zu einer Störung, erheblichen Beeinträchtigung oder gar zu einer Vergrämung des Uhus führen könnte, ist nicht zulässig.

Derzeit ist eine Machbarkeitsstudie in Bearbeitung, die prüft, ob der Hirschteich als ein naturbelassener Badeteich genutzt werden kann. Die Umweltprüfung erfolgt derzeit. Spätere Studien in weiterführenden Planungen werden die Artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Entwicklung des SO 17 prüfen.

Der ehemalige Steinbruch ist momentan wegen seiner Lage auf eingezäuntem Firmengelände kein Geotop. Wenn im Zuge der Entwicklung des Standortes der Zugang zu dem Gelände ermöglicht wird, ist eine Aufnahme auch dieses Steinbruchs ins Geotopkataster von Sachsen-Anhalt (durch das LA für Geologie und Bergbau Sachsen-Anhalt) vorgesehen. Im FNP sollte der Standort somit gegenwärtig als „Geotop geplant“ gekennzeichnet werden. Die Stadt beabsichtigt das Gelände des Steinbruchs als ein Erholungsgebiet zu entwickeln, da der derzeitige Zustand höchst unansehnlich ist und sich das Gelände in der Landschaft in seiner Erscheinungsform nicht anpasst. Der geplanten Absicht, es danach als Geotop zu deklarieren wird nur insofern zugestimmt, als dass es den Zielen der beabsichtigten Entwicklung als Erholungsgebiet nicht im Wege steht.

Die Bebauung soll das vorhandene Maß nicht wesentlich übersteigen. Das Landschaftsbild wird sich zum besseren verändern. Die Versiegelung soll sich verringern. Die Lärmbelastung wird sich womöglich geringfügig erhöhen. Die Auswirkungen können durch entsprechende Festsetzungen im verbindlichen Bbauungsplan minimiert werden. Der Verlust an Lebensraum für Offenland- und andere Tierarten kann durch Festsetzungen der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert werden. Die Entwicklung dieses Gebietes beeinträchtigt nicht das knapp 1000 m entfernt ausgewiesene, aber von der Stadt Ballenstedt nicht akzeptierte Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung „Hartsteinlagerstätte Ballenstedt-Rehköpfe“ sowie das Geotop 4233-05 – ehemaliger Grauwacke-Steinbruch „Königsbruch“ südlich des Hirschteiches, welcher zugleich Naturdenkmal „Steinbruch am Hirschteich“ ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der gegenwärtige unbefriedigende Zustand weiter bestehen, das Gelände wird sich womöglich weiter als Sukzessionsfläche entwickeln. Die Möglichkeit, ein brachliegendes, unansehnliches Gelände mitten im Wald in Anpassung an der Landschaft zu gestalten wird vertan. Die Stadt wird um eine Attraktion ärmer.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO entsprechend der Zielstellung, ein Sondergebiet „Erholung“ nicht im strengsten Sinn des § 10 BauNVO (kein Ferienhaus- bzw. Wochenendhausgebiet) zu entwickeln, in der verbindlichen Bauleitplanung, ist der Charakter des Gebietes als Ausflugsziel mit üppiger Grüngestaltung festzuschreiben. Entsprechend sind auch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Dafür ist der maximale Flächenbedarf für die Kompensationsmaßnahmen auszuschöpfen. Der konkrete Bedarf kann erst nach Ermittlung gemäß dem Bewertungsmodell für das Land Sachsen-Anhalt festgestellt werden. Derzeit ist eine Machbarkeitsstudie in Bearbeitung, die prüft, ob der Hirschteich als ein naturbelassener Badeteich genutzt werden kann. Die Umweltprüfung erfolgt derzeit.

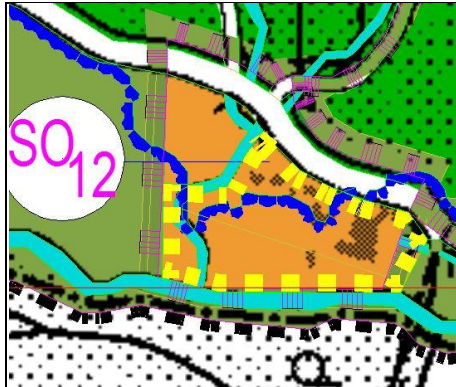
Spätere Studien in weiterführenden Planungen werden die Artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Entwicklung des SO 17 prüfen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für diesen spezifischen Standort sind nicht gegeben. Es geht darum, eine durch den ehemaligen Steinbruch hinterlassene unansehnliche Fläche im unbefriedigenden Zustand durch gestalterische Maßnahmen aufzuwerten.



9.5.15 Sondergebiet SO 12 „Selkemühle“ gemäß § 11 BauNVO



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 20 „Selkemühle“ - Blick nach Süden

Bezeichnung	Sondergebiet SO 12 „Selkemühle“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt im Südwesten der Ortslage an der Selke im Selketal
Größe	3,02 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Leer stehende und ungenutzte Gebäude der „Selkemühle“ sowie deren Freianlagen
Geschützte Bereiche	Das Plangebiet befindet sich im LSG Harz und nördliches Harzvorland und im Vogelschutzgebiet „Nordöstlicher Unterharz“ und ist umgrenzt vom NSG „Oberes Selketal“ und vom FFH-Gebiet „Selketal und Bergwiesen bei Stiege“. Es liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet.

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Als einst beliebtes Ausflugslokal im Selketal mit Streichelzoo und anderen Unterhaltungsmöglichkeiten wie einer Reitanlage wurde die Selkemühle bereits seit mindestens 1900 genutzt. Die Selkemühle hatte eine große und auch regional bedeutende Erholungsfunktion im Harz für die Menschen. Sie beherbergte Gesellschaften bis zu 150 Besuchern. Aufgrund ihrer idyllischen Lage im Selketal, direkt an der Selke liegend, und einerseits eingebettet in die Berge des Unterharzes sowie andererseits umgeben von Wiesen hat die Selkemühle eine große Bedeutung für die Naherholung in Natur und Landschaft.	Die Selkemühle soll wieder als Ausflugslokal hergerichtet werden und Wanderern, Radsportlern sowie weiteren Besuchern als Anlaufpunkt dienen. Naturerleben soll wieder möglich sein sowie eine aktive Erholung in den Wäldern des umliegenden Harzes. Da die Selkemühle ein abgeschlossenes Grundstück ist, ist eine Zerschneidung des Wegenetzes durch die Planung nicht zu erwarten. Aufgrund der Alleinlage ist eine negative Beeinflussung auf den Menschen durch die Wiederaufnahme der Nutzungen in der Selkemühle nicht zu erwarten.	nicht erheblich



	Die Medien Schmutzwasser und Trinkwasser liegen nicht an. Eine Erschließung ist aus wirtschaftlichen und technischen Gründen durch den ZVO nicht vorgesehen.		
Tiere/Pflanzen	<p>Es haben sich durch den jahrzehntelangen Leerstand und der geringen Nutzung der Flächen Ruderalflächen mit Gras – und Staudenbewuchs sowie Gehölzstrukturen mit einheimischen Laubsträuchern und einheimischen Laubbäumen verschiedenster Altersstrukturen entwickelt. Im Nordwesten gibt es eine Waldfläche, bestehend u. a. aus Eiche, Hainbuche, Buche, Schwarz – Erle und Esche. Im Süden bestehen entlang der Selke viele Nadelgehölze mit hohem Alter. Auf der im Südosten befindlichen Fläche stehen einige ältere Nadelgehölze, die sich von der Selke bis zu der westlich davon befindlichen Bebauung erstrecken. Südlich der Parkfläche stehen einige Altbäume von Ahorn, Birke und Fichte. Nördlich der Bungalows finden sich mehrere Gehölzgruppen aus Laubbäumen genannter Arten aber auch, vor allem im Nahbereich der Gebäude, von Nadelgehölzen. Im Gelände gibt es einige Einzelbäume von Erle, Birke aber auch Eibe sowie weiterer Koniferen. An den Grundstücksgrenzen wurden Hecken aus Hainbuche, Liguster und Forsythie gesetzt. Im Westen des Areal liegen große Wiesenbereiche. Der Bachlauf durchquert diese. Das Gelände ist für die Besuche von kleineren und größeren Tierarten, wie z. B. Feldhasen, Rehen und Wildschweinen offen. Innerhalb, nördlich und südlich des Plangebietes wurden 19 ver-</p>	<p>Durch die phasenweise Inbetriebnahme der traditionellen Nutzungen wie Wohnen (Betreiber), Übernachtungsgäste, Bewirtung, Veranstaltungen usw. wird sich ebenso schrittweise das, die Gebäude umgebende Areal durch die Nutzung verändern. Bereits angelegte Grünflächen werden sicher revitalisiert und die gebäudenahen sukzessiven Aufwüchse beseitigt. Die vorhandenen Altbäume werden nach einer Überprüfung hinsichtlich ihrer Sicherheit einer Pflege unterworfen. In der 3. Bauphase ist geplant, die Wiesen wieder für eine Tierhaltung zu nutzen und ggf. temporär als Zeltplatz anzubieten. Die Waldflächen und die Gehölze entlang des Bachlaufes sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Durch das für die Wiederaufnahme der Nutzung notwendige partielle Entfernen der krautigen Ruderalvegetation, sowie weitere baubedingte Wirkfaktoren sind Störungen brütender Vögel nicht auszuschließen. Aus diesem Grunde sollten die intensiven Bauphasen außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Die Art und Maß der Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.</p>	wenig erheblich



	schiedene Tier- und Vogelarten nachgewiesen.		
Boden	Die Hauptbodenformen in dieser Region sind Skelettdeckauenehm – Vegas bis – Vegagleye. bzw. Vegas – Gley-Vegas aus skeletthaltigem Auenlehm über Schotter der Harzflüsse mit mittlerem Ertragspotential, mittlerer Durchlässigkeit, mittlerem Puffervermögen und mittlerem Bindungsvermögen für Schadstoffe. Bzgl. des Wasserhaushalts werden die Böden im Plangebiet als frisch bis grundfrisch eingestuft.	Der Boden im Plangebiet ist durch die vorangegangene historische Nutzung als Ausflugsgelände in bestimmten, stark genutzten Bereiche überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hier gestört. Im westlichen Areal sind die natürlichen Bodenfunktionen vollumfänglich erhalten. Durch die Wiederaufnahme der Nutzung, im Großen und Ganzen adäquat der historischen Nutzungen, sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der beschriebenen Bodenfunktionen und –eigenschaften absehbar. Es sind keine zusätzlichen nennenswerten Bodenversiegelungen geplant. Auf den unversiegelten Flächen werden alle natürlichen Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt erhalten.	wenig erheblich
Wasser	Im Wirkungsbereich des Plangebiets, südlich angrenzend, verläuft die Selke. Die Selke ist ein naturnaher und nur wenig regulierter Fluss im östlichen Teil des Harzes. Die Selke wird ab Bereich der Selkemühle als natürliches Gewässer in einem mäßigen ökologischen Zustand eingeordnet. Bis zur Selkemühle ist sie in einem schlechten ökologischen Zustand. Im westlichen Areal verläuft von Nord nach Süd ein Bach, welcher in die Selke mündet. Im Westen des Areals liegen große Wiesenbereiche mit einer z.T. sehr feuchten Ausprägung. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet, wohl zu 50% im HQ ₁₀₀ Bereich der Selke.	Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf der Fläche. Entwässerungsanlagen sind wohl nicht vorhanden. Auswirkungen auf Gewässer oder das Grundwasser durch die Wiederaufnahme der Nutzungen im Plangebiet der Selkemühle sind nicht zu erwarten. Der Bach im Westen wird nicht beeinträchtigt. Es werden keine großflächigen, zusätzlichen Bodenflächen versiegelt. Die durch die vorhandenen versiegelten Flächen im Ostteil eingeschränkte Versickerung wird nicht weiter eingeschränkt. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf der Fläche selbst zur Versickerung gebracht werden. Ein Teil des Oberflächenwassers soll als Brauchwasser genutzt werden. Es ist weiterhin eine Kleinkläranlage geplant.	wenig erheblich
Klima/Luft	Frischlufzuführenpotenzial wird hoch bis sehr hoch eingeschätzt wie auch hohe	Durch die Wiederaufnahme der Nutzung des Plangebietes Selkemühle, sind keine	nicht erheblich



	Sauerstoffbildungsfunktion, hohe Staubfilterfunktion und hohe Temperatenausgleichsfunktion.	wesentlichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten. Zeitweise werden sich möglicherweise die bei Durchführung von Veranstaltungen mit mehreren Teilnehmern Belastungen durch Abgase und Feinstaub ergeben. Eine stärkere Erwärmung durch das Plangebiet wird nicht entstehen.	
Landschaft	Das strukturreiche Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Waldflächen an den Hängen nördlich und südlich des Plangebietes, von den Mähwiesen in der Selkeau und durch die Selke an sich. Es gibt gegenwärtig keine Vorbelastung des Landschaftsbildes, da sich die Selkemühle bzw. eine Mühle als solche schon seit vielen Jahrhunderten in der Landschaft befindet und selbst ein Teil des Landschaftsbildes darstellt. Allerdings beeinträchtigt der heutige Zustand der Selkemühle bedingt durch den jahrelangen Leerstand, den Verfall und auch durch den Vandalismus das Landschaftsbild.	Mit der Wiederaufnahme der Nutzung der Selkemühle wird es für das Landschaftsbild einen beträchtlichen Zugewinn geben. Die Wiederbelebung des geschichtsträchtigen Standortes wird sich positiv auf die gesamte Umgebung auswirken. Die Umgestaltung der vorhandenen Gebäude durch Fassadensanierungen und Herstellen einer historischen Optik und die Umbauten der Dächer zu Satteldächern wird der Eingliederung der baulichen Gegebenheiten in das Landschaftsbild fördern.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung
 Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes „Selkemühle“ gemäß § 11 BauNVO wird die Entwicklung des Gebietes innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert. Ziel ist es, die bereits traditionell genutzte Selkemühle als Anlauf- und Ausgangspunkt für Wanderungen und zielgerichtetes Naturerleben zu revitalisieren mit gleichzeitiger Erlebbarkeit der historischen Bedeutung der Selkemühle sowie der Sagen und Mythen der Region. Die umliegenden Flächen werden entsprechend ihres vorgefundenen Zustandes revitalisiert und gepflegt. Die Regenwasserversickerung bleibt erhalten und die feuchten Wiesenbereiche sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Es sind nur sehr geringe Umweltauswirkungen aus ansteigender allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten, da die Bereiche der Sondergebiete lediglich ertüchtigt werden. Auswirkungen entstehen für das Landschaftsbild jedoch in positivem Sinne, den eine ungenutzte brachliegende Immobilie, welche viele Jahrzehnte ein sehr beliebtes Ausflugsziel darstellte, wird wieder revitalisiert. Eine im Vorfeld erstellte Bauvoranfrage wurde mit Hinweis auf Erforderlichkeit



einer verbindlichen Bauleitplanung negativ beschieden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan liegt bereits in der Satzungsfassung vor, ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Diese Ausweisung im Flächennutzungsplan soll als planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan dienen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde das Plangebiet vermutlich als Brachfläche erhalten bleiben und eine weitere spontane Entwicklung der Vegetation stattfinden. Die im schlechten Zustand befindlichen Gebäude würden weiter verfallen, da sie so nicht nutzbar sind. Ein beliebtes Ausflugsziel im Selketal würde nicht wieder belebt werden und das Landschaftsbild belasten. Die oben beschriebenen prognostizierten Wirkungen würden ausbleiben.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird im Wesentlichen nur der bereits seit Jahrzehnten genutzte Bereich (hier die als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen) intensiver genutzt. Eine Versiegelung in den angrenzenden Flächen ist auf 10 % dieser Flächengröße begrenzt. Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und über die Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“. Der Eingriff ist mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich auszugleichen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Art des Projektes gibt es keine räumlichen Alternativen. Hier wird ein traditionell als Ausflugslokal im Selketal gelegenes Objekt revitalisiert, Nutzungen wiederbelebt und zeitgemäß behutsam erweitert.



9.5.16 Sondergebiet SO 13 PV-Anlage „Am Mühlfeld“ gemäß § 11 BauNVO



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 21 PV-Anlage „Am Mühlfeld“ - Blick nach Norden

Bezeichnung	Sondergebiet SO 13 „Am Mühlfeld“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt im Osten der Ortslage nördlich der Straße „Am Mühlfeld“
Größe	1,01 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Wildbewachsene Fläche, Büsche und Hecken, Bauschuttlager, Abstellplatz für ausrangierte Geräte und Maschinenteile
Geschützte Bereiche	Nach bisherigem Kenntnisstand keine schützenswerten Bereiche

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Fläche mit wildem Bewuchs, kein Erholungswert, keine Wegenetzverbindungen, keine Abfallentsorgung, möglicher Schadstoffeintrag durch wilde Bauschuttlagerung.	Keine zusätzliche Lärmbelastung, keine Steigerung des Erholungswertes, keine Belastung durch den zusätzlichen Verkehr, kein Schadstoffeintrag.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Vorhandene Tier- und Pflanzenarten, das Gelände ist Kleintieren zugänglich, mögliche schützenswerte Tier- und Pflanzenarten.	Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für vorhandene Tier- und Pflanzenarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt.	wenig erheblich
Boden	Bodenform Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit sehr hohem Ertragspotential und mit Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel). Der Boden ist durch die bisherige Nutzung vorbelastet, keine Altlasten.	Geringfügiger Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, und Bodenbewegung; der Versiegelungsgrad wird durch die Bauweise mittels Ramppfählen vermindert. Die Verluste werden außerdem durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	wenig erheblich
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, ist	Grundwasser bereits vorbelastet durch die bisherige Nutzung,	nicht erheblich



	nicht Bestandteil eines Trinkwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	keine wesentliche Beeinträchtigung durch Bebauung, kein Verlust von Oberflächenretention, das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.	
Klima/Luft	Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential mittel bis hoch, flächenhafte Gehölzstrukturen bedeuten hohe Sauerstoffbildungsfunktion, hohe Staubfilterfunktion und hohe Temperatenausgleichsfunktion.	Geringfügige Erwärmung des örtlichen Kleinklimas durch die Aufstellung der Solarmodule; Verlust von flächenhaften Gehölzstrukturen, dadurch geringfügiger Verlust an Klimaregulationsfunktionen.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung und eigene wilde Nutzung bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Vergleichsweise geringer Verlust von offenen Durchblicken und Räumen, mögliche Verbesserung des Landschaftsbildes durch die gleichmäßige Anordnung der Solarmodule und des Pflanzenbewuchs unterhalb der Modultische.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen.	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Mit der Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer bisher brachliegenden Fläche, wird nicht nur der vorhandene unbefriedigende Zustand beseitigt, sondern auch einen positiven Beitrag zum Stopp des Klimawandels geleistet. Der Einsatz der regenerativen Energien gewinnt angesichts des Verzichts auf fossilen und atomaren Brennstoff immer mehr an Bedeutung. Durch diese Nutzung werden nach bisherigem Kenntnisstand keine Schutzgüter betroffen. Der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten wird zwar eingeschränkt, wird aber durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. Das Gelände wird für die Kleintiere zugänglich bleiben. Das Erscheinungsbild wird allerdings von einem mit Wildwuchs bewachsenen Gelände zu einem mit technischen Anlagen besetzten Gelände ändern.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Wildwuchs auf dem Gelände weiter wachsen, und das Gelände als wilde Deponie zur Abladung von Bauschutt und zur Abstellung von ausrangierten Geräten und Maschinen weiterhin genutzt werden.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich</p> <p>Der fruchtbare Boden des Plangebietes ist mit der vorhandenen Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird ohnehin eine übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. große Teile der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und</p>



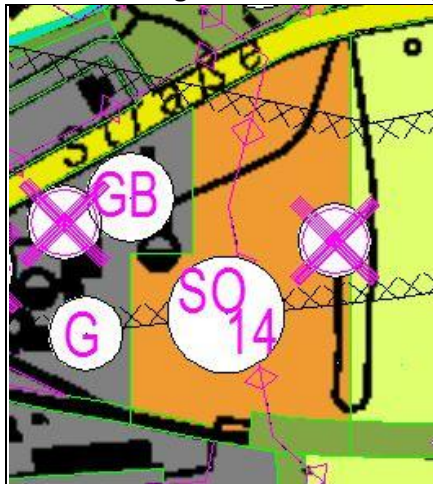
Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Das Gelände im Osten des Plangebietes ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Standort ist für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geeignet, zumal diese mit der gegenwärtigen Nutzung vorbelastet ist. Mit der Realisierung der PV-Anlage wird ein Beitrag zur Überwindung des Klimawandels geleistet.



9.5.17 Sondergebiet SO 14 PV-Anlage südlich der „Ermslebener Straße“ gemäß § 11 BauNVO



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 22: „PV-Anlage südlich Ermslebener Straße“ Blick nach Südwesten

Bezeichnung	Sondergebiet SO 14 südlich der „Ermslebener Straße“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt am östlichen Rand der bebauten Ortslage
Größe	5,37 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Brachliegendes Grünland mit ruderalem Grün, im Südwesten Lagerplatz für Baumaterialien
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an Gewerbegebiete an, im Norden ist die B 185 und im Süden die Bahnanlage, durch diese Gemengelage hat es einen geringen Erholungswert und ist durch Verkehrslärm vorbelastet, die Abfallentsorgung kann gesichert werden.	Durch die geplante Nutzung ist keine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten, sie benötigt keine Abfallentsorgung, stößt auch keine Schadstoffe aus. Die Blendwirkung ist durch die Südlage der Solarmodule auf die umgebenden Nutzungen nicht beeinträchtigend.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Überwiegend Kurzumtriebsplantage; auf dem Gelände sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten bekannt, Biotopbewertungswert mittel.	Lebensraum der bodennahen Organismen und Kleintiere geht geringfügig verloren wie auch für die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere geht der Baumbestand verloren. Die Beeinträchtigung ist aber durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensierbar. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.	wenig erheblich
Boden	Bodenform: Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit sehr hohem	Der Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet, geringfügiger Verlust an Boden-	nicht erheblich



	Ertragspotential und sehr hohem Bindungsvermögen, Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch. Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel) bis 4 (gering); eine Altlastverdachtsfläche am östlichen Rand des Plangebietes.	funktionen durch die Bauweise mit Ramppfählen für die Modul-tische, teilweise Versiegelung durch Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge, kann durch die Festsetzung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung überwiegend als Kurzumtriebsplantage bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturausgleichsfunktion, mittlere bis hohe Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Geringfügige Erwärmung des örtlichen Kleinklimas durch Solarmodule, Verlust von flächenhaften Gehölzstrukturen, dadurch geringfügiger Verlust an Klimaregulationsfunktionen welche mit den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden können.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung und eigene Nutzung als Lagerplatz für Baumaterialien bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Vergleichsweise geringer Verlust von offenen Durchblicken und Räumen, mögliche Verbesserung des Landschaftsbildes durch die gleichmäßige Anordnung der Solarmodule und des Pflanzenbewuchs unterhalb der Modul-tische.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung
 Mit der Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einem bisher im Wesentlichen brachliegenden Grünland mit Kurzumtriebsplantage sowie Nutzung als Lagerplatz für Baumaterialien, wird nicht nur der vorhandene unbefriedigende Zustand beseitigt, sondern auch ein positiver Beitrag zum Stopp des Klimawandels geleistet. Der Einsatz der regenerativen Energien gewinnt angesichts des Verzichts auf fossilen und atomaren Brennstoff immer mehr an Bedeutung. Durch diese Nutzung werden nach bisherigem Kenntnisstand keine Schutzgüter betroffen. Der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten wird zwar eingeschränkt, wird aber durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. Das Gelände wird für Kleintiere zugänglich bleiben. Das Erscheinungsbild wird sich allerdings von einem mit ruderalem Grün und Bäumen bewachsenen Gelände zu einem mit technischen Anlagen besetzten Gelände ändern.



Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist derzeit in Bearbeitung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich der vorhandene Zustand bestehen bleiben. Der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten bleibt weiterhin bestehen. Das Gelände wird weiterhin als Kurzumtriebsplantage genutzt werden. Der wichtige Beitrag gegen Klimawandel wird nicht realisiert werden können.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

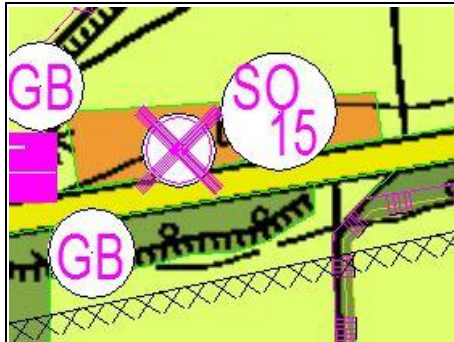
Der fruchtbare Boden des Plangebietes ist mit der vorhandenen Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird ohnehin eine übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. große Teile der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Süden und Westen des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Norden grenzt es an die „Ermslebener Straße“ B 185 und im Süden an die ehemalige Bahnanlage. Der Standort ist für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geeignet. Mit der Realisierung der PV-Anlage wird ein Beitrag zur Überwindung des Klimawandels geleistet.



9.5.18 Sondergebiet SO 15 PV-Anlage nördlich der „Ermslebener Straße“ gemäß § 11 BauNVO



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 23: PV-Anlage nördlich der Ermslebener Straße - Blick n. Osten

Bezeichnung	Sondergebiet SO 15 PV-Anlage nördlich der „Ermslebener Straße“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt am östlichen Rand der bebauten Ortslage
Größe	1,47 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Brachliegendes ruderales Grünland, Ackerbaufläche im geringen Umfang im Nordosten des Plangebietes
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der „Ermslebener Straße“ / B 185 und östlich der Tankstelle, geringer Erholungswert, vorbelastet durch Verkehrslärm, kein Wegenetz auf dem Gelände, Abfallentsorgung ist gesichert.	Durch die geplante Nutzung ist keine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten, sie benötigt keine Abfallentsorgung, stößt auch keine Schadstoffe aus. Eventuelle Blendwirkung durch die Südlage der Solarmodule auf den Verkehr auf B 185 wird in einem Gutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und die Maßnahmen zu deren Behinderung festgesetzt werden.	wenig erheblich
Tiere/Pflanzen	Überwiegend ruderales Grün mit teilweisem Baumbestand, geringer Anteil ackerbauliche Fläche im Nordosten; auf dem Gelände sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten bekannt, Biotopbewertungswert mittel.	Lebensraum der bodennahen Organismen und Kleintiere geht geringfügig verloren wie auch für die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere geht der Baumbestand verloren. Die Beeinträchtigung ist aber durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensierbar. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.	wenig erheblich
Boden	Bodenform: Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit sehr hohem Ertragspotential	Der Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet, geringfügiger Verlust an Boden-	nicht erheblich



	und sehr hohem Bindungsvermögen, Wasserhaushalt mäßig trocken bis mäßig frisch. Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel) bis 4 (gering); vorbelastet durch eine Altlastverdachtsfläche im Plangebiet.	funktionen durch die Bauweise mit Ramppfählen für die Modultische, teilweise Versiegelung durch Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge, kann durch die Festsetzung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die PV-Anlage, das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung überwiegend als Grünland / Ackerbau bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und geringe bis mittlere Temperatursausgleichsfunktion; mittlere bis hohe Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Geringfügige Erwärmung des örtlichen Kleinklimas durch Solarmodule, Verlust von flächenhaften Gehölzstrukturen, dadurch geringfügiger Verlust an Klimaregulationsfunktionen welche mit den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die Tankstelle im Westen und B 185 im Süden bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert; bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als mittel eingeschätzt.	Vergleichsweise geringer Verlust von offenen Durchblicken und Räumen, mögliche Verbesserung des Landschaftsbildes durch die gleichmäßige Anordnung der Solarmodule und des Pflanzenbewuchs unterhalb der Modultische.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einem bisher im Wesentlichen brachliegenden Grünland mit teilweisen Baumbestand wird nicht nur der vorhandene unbefriedigende Zustand beseitigt, sondern auch einen positiven Beitrag zum Stopp des Klimawandels geleistet. Der Einsatz der regenerativen Energien gewinnt angesichts des Verzichts auf fossilen und atomaren Brennstoff immer mehr an Bedeutung. Durch diese Nutzung werden nach bisherigem Kenntnisstand keine Schutzgüter betroffen. Der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten wird zwar eingeschränkt, wird aber durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. Das Gelände wird für Kleintiere zugänglich bleiben. Das Erscheinungsbild wird sich allerdings von einem mit ruderalem Grün bewachsenen Gelände zu einem mit technischen Anlagen besetzten Gelände ändern. Insgesamt werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.



Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich der vorhandene Zustand bestehen bleiben. Der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten bleibt weiterhin bestehen. Das Gelände wird sich vermutlich als Sukzessionsfläche entwickeln. Der so wichtige Beitrag gegen Klimawandel wird nicht realisiert werden können.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Der fruchtbare Boden des Plangebietes ist mit der vorhandenen Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird ohnehin eine übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. große Teile der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine funktionierende Tankstelle. Im Süden grenzt es an die „Ermslebener Straße“ / Bundesstraße B 185 an. Der Standort ist für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geeignet, zumal dieser mit der gegenwärtigen Nutzung vorbelastet ist. Mit der Realisierung der PV-Anlage wird ein Beitrag zur Überwindung des Klimawandels geleistet.



9.5.19 Gemeinbedarfsfläche Schule / MZH nördlich der Straße „Am Landgraben“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet

Abbildung 24: Gemeinbedarfsfläche Schule/Mehrzweckhalle - Blick n. Norden

Bezeichnung	Gemeinbedarfsfläche nördlich der Straße „Am Landgraben“
Ortsteil/Lage	Kernstadt Ballenstedt am „Pestalozziring“ nördlich der Straße „Am Landgraben“
Größe	2,76 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	ehemals Ackerfläche, seit geraumer Zeit brachliegendes Grünland
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Die Fläche ist im Westen, Norden und Osten von mehrgeschossigen Wohngebäuden und Einzelhäusern umgeben und ist dadurch bezüglich Lärm bereits vorbelastet. Der Erholungswert ist sehr gering. Abfallsorgung ist gesichert. Kein übergeordnetes Wegenetz auf dem Gelände, kein Schadstoffausstoß. Es liegt weder Trinkwasser noch Schmutzwasser in dem Bereich an.	Die Lärmimmissionen werden durch die neue Nutzung die vorh. Lärmbelastung etwas erhöhen wie auch Feinstaub und Abgaswerte, bedingt durch den erhöhten Verkehr. Der geringe Erholungswert wird nicht beeinträchtigt. Die neue Nutzung als Mehrzweckgebäude wird wesentlich zur aktiven Erholung beitragen. Die Lärmbelastung während der Bauphase ist hinzunehmen.	wenig erheblich
Tiere/Pflanzen	Mesophiles Grünland, keine schützenswerten Tiere- und Pflanzenarten vorhanden. Biotopwert mittel bis hoch.	Lebensraum der bodennahen Kleintiere geht verloren wie auch die vorhandenen Pflanzenarten. Die Beeinträchtigung ist aber durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensierbar.	erheblich
Boden	Bodenform Löß-Fahlerden bis Parabraunerden mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und hohem Ertrags-	Mindestens im bebauten Bereich gehen diese Bodenfunktionen verloren. Der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der	erheblich



	potential, Bodenfunktionen der Kategorie 2 (hoch), einzeln auch 3 (mittel) bis sehr gering, keine Altlasten.	Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Bisherige Nutzung als Grünland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturausgleichsfunktion, keine große Bedeutung für die Frischluftzuführung.	Durch die Bebauung wird sich das Mikroklima etwas erwärmen, welches mit einer intensiveren, variantenreichen Grünflächenbepflanzung kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als mittel eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum schlechteren. Sie wird sich der Umgebung anpassen und vermutlich individuell abwechslungsreicher sein.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	wenig erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Auf dem Gebiet, ein großer Teil der Fläche befindet sich in Eigentum der Stadt, beabsichtigt die Stadt Ballenstedt eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung und eine 2-Feldersporthalle für Mehrzwecknutzung sowie eine Schule zu errichten. Die Schule ist ein Ersatzneubau für die Friederiken Grundschule in der Steinbergstraße. Die Turnhalle soll nicht nur die bisher mangelhaften, den modernen Anforderungen nicht entsprechenden Schulturnhallen ersetzen, sondern auch für die Stadt einen dringend benötigten Saal für große kulturelle und kommunale Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die Erreichbarkeit der Halle wird von der im Süden verlaufenden Straße „Am Landgraben“ erfolgen. Unmittelbar nördlich der Straße werden auch die nötigen Stellplätze angeordnet. Die Bebauung wird sich an der vorhandenen Bebauung am „Pestalozziring“ anpassen. Es handelt sich um den Innenbereich der Stadt. Durch die Nutzung als Mehrzweckhalle wird an Tagen der kommunalen und kulturellen Veranstaltungen erhöhte Schallimmission nicht zu vermeiden sein. Diese wird durch die Einschränkung der Anzahl der Veranstaltungen und zeitliche Begrenzung derselben in Grenzen gehalten. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Festsetzungen sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festzuschreiben.</p> <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wird das brachliegende Grünland weiter bestehen. Der Schulsport wird weiterhin unter mäßig tragbaren Bedingungen stattfinden. Der Vereinssport wird keine moderne Sporthalle zur Verfügung haben sowie die Stadt keinen Saal, worin ihre und weitere kulturelle</p>
--



Veranstaltungen stattfinden könnten. Der Schulstandort kann nicht entwickelt werden. Die Stadt wird ihren Status als staatlich anerkannten Erholungsort nicht voll gerecht werden können.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Falls diese nicht gänzlich auf dem Gelände realisiert werden können, sind dafür in Abstimmung mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte Flächen, in Anspruch zu nehmen. Gegebenenfalls kommen dafür alternativ weitere Maßnahmen in Betracht. Der eventuell erhöhten Lärmbelastung in Zusammenhang mit der Nutzung der Mehrzweckhalle in den Abendstunden kann durch die Einschränkung der Zahl, der Dauer und durch die Wahl der Jahreszeit der Veranstaltungen vermindert werden.

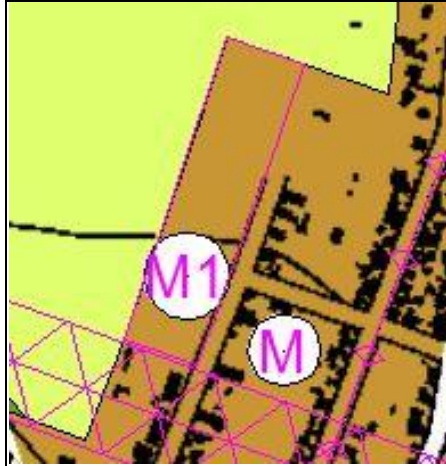
Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage im Innenstadtbereich, die vorhandene verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung und der Zustand des Standortes als brachliegendes Grünland sind maßgebende Gründe, die für diesen Standort sprechen. Die leichte Erreichbarkeit auch mit dem ÖPNV lässt diesen Standort als alternativlos erscheinen.



Ortsteil Badeborn

9.5.20 Gemischte Baufläche M 1 westlich der „Neue Straße“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 25: Westlich „Neue Straße“ - Blick nach Süden

Bezeichnung	Gemischte Baufläche M 1 westlich der „Neue Straße“
Ortsteil/Lage	Badeborn am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage
Größe	2,00 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ackerbaulich genutzte Fläche
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Fortsetzung der gemischten Baufläche westlich der „Neue Straße“ zurzeit ackerbaulich genutzt, geringer Erholungswert, Abfallentsorgung ist gesichert. Kein übergeordnetes Wegenetz auf dem Gelände, kein Schadstoffausstoß. Ein Schmutzwasserkanal liegt an. Eine Trinkwasserleitung in der Straße ist nur teilweise vorhanden.	Die Lärmbelastung wird sich gegenüber der vorhandenen geringfügig erhöhen wie auch Feinstaub und Abgase. Der individuelle Erholungswert wird sich durch die rückwärtigen Gärten erhöhen. Die Lärmbelastung während der Bauphase ist hinzunehmen.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet bekannt. Ausgeräumtes Ackerland mit eingeschränktem Lebensraum für Offenlandtierarten. Biotopwert mittel.	Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Offenlandtierarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt.	wenig erheblich
Boden	Bodenform Löß-Schwarz- bis Braunschwarzerden. Sehr hoher Ertragspotential, sehr hohes Bindungsvermögen, Wasserhaushaltskapazität mäßig trocken bis mäßig frisch. Bodenfunktionen	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und -verdichtung; der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Die Verluste können außerdem durch	erheblich



	überwiegend der Kategorie 3, keine Altlasten.	Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt bzw. auch auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential mittel bis hoch, Bisherige Nutzung als Ackerland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und geringe Temperaturausgleichsfunktion.	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung, Entzug kaltluftrelevanter Offenlandbereiche. Die Verluste können durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen adäquat kompensiert werden.	nicht erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum Schlechteren. Sie wird sich der Umgebung anpassen und vermutlich individuell abwechslungsreicher sein.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Die Ausweisung dieser gemischten Baufläche stellt eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung einer vorhandenen Gemengelage unter Ausnutzung der vorhandenen verkehrstechnischen und der stadttechnischen Anlagen in der „Neue Straße“ dar. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der Boden- und Offenlandtierarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Verzicht auf die Ausweisung dieser gemischten Baufläche wird die landwirtschaftliche Fläche aufgrund des fruchtbaren Bodens voraussichtlich weiter intensiv ackerbaulich genutzt werden. Das geplante Bauvorhaben der Bauinteressenten wird nicht realisiert, und das Potential vorhandener verkehrlicher und technischer Infrastruktur nicht ausgeschöpft werden.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich</p> <p>Der Boden des Plangebietes, ist mit der vorhandenen Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. große Teile der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der</p>



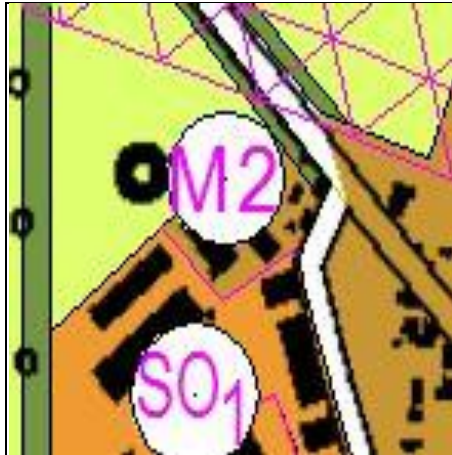
Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung der gemischten Baufläche ist eine Erweiterung einer bereits vorhandenen Gemengelage nördlich der „Neue Straße“ unter Ausnutzung der vorhandenen verkehrstechnischen und stadttechnischen Infrastruktur.



9.5.21 Gemischte Baufläche M 2 südwestlich des „Quedlinburger Weges“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet

Abbildung 26: Südwestlich des „Quedlinburger Weges“ - Blick n. Westen

Bezeichnung	Gemischte Baufläche M 2 südwestlich des „Quedlinburger Weges“
Ortsteil/Lage	Badeborn: Im Westen der bebauten Ortslage
Größe	0,55 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Lagerhallen, Ställe, Wohngebäude
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Das Gelände wird bereits zum Wohnen, sowie mit einer Lagerhalle und Ställen genutzt. Der Erholungswert wird als mittel eingeschätzt, Abfallentsorgung ist gesichert, der Schadstoffausstoß wird als gering eingeschätzt, Wegeverbindungen durch das Gelände sind nicht gegeben. Die Fläche schließt optisch die Grundstücke Quedlinburger Straße 264c und d ein. Diese sind beide mit Schmutzwasser und Trinkwasser erschlossen.	Da es sich um ein bereits genutztes Gelände handelt und die Nutzung sich nicht im Wesentlichen ändert, wird die Belastung durch Lärm, Feinstaub und Abgase sich nicht wesentlich ändern.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Auf dem Gelände sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten bekannt. Das Gelände bietet Lebensraum für Offenland- und weiterer Tier- und Vogelarten wie auch für Pflanzenarten.	Der Lebensraum wird sich nicht wesentlich ändern. Im Fall der baulichen Veränderungen sind Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt zu berechnen und realisieren.	nicht erheblich
Boden	Bodenform Löß-Schwarz- bis Braunschwarzerden. Sehr hoher Ertragspotential, sehr	Im Falle von baulichen Veränderungen auf dem Gelände ist der Verlust von Bodenfunktionen	nicht erheblich



	hohes Bindungsvermögen, Wasserhaushaltskapazität mäßig trocken bis mäßig frisch. Bodenfunktionen der Kategorie 4, keine Altlasten auf dem Gelände. Der Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet.	durch Versiegelung, Bodenbewegung und –verdichtung zu erwarten; Die Verluste sind durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt möglichst auf dem Gelände zu kompensieren.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zugeführt bzw. auch auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Kein Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, kein Frischluftbildungspotential, bisherige Nutzung bedeutet keine Sauerstoffbildungsfunktion, keine Staubfilterfunktion und keine Temperaturausgleichsfunktion.	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung. Die Verluste können durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für gemischte Bauflächen und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen adäquat kompensiert werden.	nicht erheblich
Landschaft	Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Es hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Durch die eventuellen baulichen Veränderungen wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich nach bisherigen Kenntnissen keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Bei der Ausweisung dieser Fläche als gemischte Baufläche handelt es sich um eine Festschreibung der vorhandenen Gemengelage als Mischnutzung. Das Gelände war Teil des früheren Sondergebietes Tierhaltung, hat aber durch die spezifische Nutzung mit diesem Sondergebiet nichts zu tun. Im Falle von eventuellen maßgeblichen baulichen Veränderungen sind entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt entsprechend den geltenden Vorschriften durchzuführen. Für das Gebiet gilt die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.</p> <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wird die vorhandene Nutzung weiter bestehen bleiben.</p>



Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

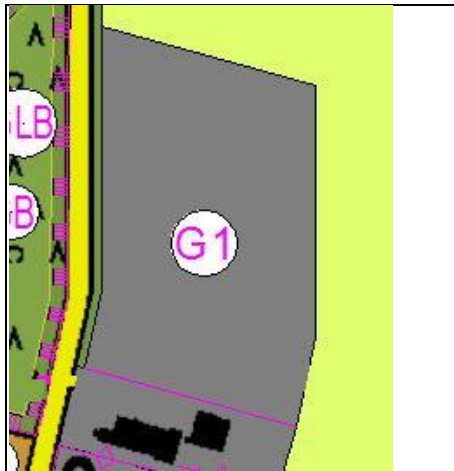
Der Boden des Plangebietes, ist mit der vorhandenen Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind möglichst innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Der genaue Bedarf kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Festschreibung einer vorhandenen Nutzungsgemengelage handelt, erübrigt sich die Möglichkeit alternativer Standorte.



9.5.22 Gewerbliche Baufläche G 1 östlich der Kreisstraße 1362



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 27: Östlich K 1362 - Blick nach Norden

Bezeichnung	Gewerbliche Baufläche G 1 östlich der Kreisstraße 1362
Ortsteil/Lage	Badeborn: nördlich der bebauten Ortslage, östlich der K 1362
Größe	10,0 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ackerbauland
Geschützte Bereiche	Keine, in einer gründlichen Untersuchung am 26.04.2011 konnte keine Hamsterpopulation nachgewiesen werden.

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Ackerland, hat geringen Erholungswert, Lärmbelastung durch den Verkehr auf westlich angrenzenden Kreisstraße 1362, Grosse Gasse, keine Fuß- oder Radwege, Abfallentsorgung ist gesichert, Schadstoff ausstoß vorbelastet durch die Fa. Keunecke GmbH im Süden und Berding Beton im Norden. Die Medien Schmutzwasser und Trinkwasser liegen nicht an. Die bestehende Schmutzwasserkanalisation müsste erweitert werden. Die Höhenverhältnisse sind zu überprüfen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist vor der Erschließung zu überprüfen. Die Gemeinde entwässert komplett über das Pumpwerk Feldstraße. Die Kapazitäten des Pumpwerks sind ausgeschöpft, da der Endausbauzustand des	Lärmbelastung wird wahrscheinlich durch die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung zunehmen, wird jedoch umgebende Nutzungen als gewerbliche und gemischte Baufläche nicht wesentlich belasten, Festsetzungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbe- bzw. Industriegebiete nach DIN 18005 im Bebauungsplan, die Lärmbelastung während der Bauphase sowie die Lärm- Geruch- und Staubbelastung während der Erntezeit auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind hinzunehmen.	nicht erheblich



	<p>Ortsteils erreicht ist. Eine hydraulische und mengenmäßige Mehrbelastung ist nicht möglich.</p> <p>Gegebenenfalls muss sowohl das Pumpwerk umgebaut-/umgerüstet als auch die Abwasserdruckleitung neu dimensioniert und bis nach Quedlinburg neu verlegt werden.</p>		
Tiere/Pflanzen	<p>Bisher keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet bekannt. Eine Hamsterpopulation konnte nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Ausgeräumtes Ackerland mit eingeschränktem Lebensraum für Offenlandtierarten.</p> <p>Der im Gebiet befindliche Rotmilan hat genügend andere Möglichkeiten der Nahrungsfindung in der Nachbarschaft.</p>	<p>Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Offenlandtierarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt. Durch eine variantenreiche Grünbepflanzung entstehen andere Möglichkeiten des Lebensraumes für Kleintier- und Vogelarten.</p>	wenig erheblich
Boden	<p>Bodenform Löß-Schwarz- bis Braunschwarzerden. Sehr hoher Ertragspotential, sehr hohes Bindungsvermögen, Wasserhaushaltskapazität mäßig trocken bis mäßig frisch. Bodenfunktionen der Kategorie 3, keine Altlasten auf dem Gelände.</p>	<p>Im Falle von baulichen Veränderungen auf dem Gelände ist der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und –verdichtung zu erwarten, die Verluste sind durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt möglichst auf dem Gelände zu kompensieren.</p>	wenig erheblich
Wasser	<p>Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzbereiches, hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.</p>	<p>Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zugeführt bzw. auch auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.</p> <p>Geringere Belastung des Grundwassers durch Wegfall des intensiven künstlichen Düngemittleintrages.</p>	nicht erheblich
Klima/Luft	<p>Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential mittel bis hoch, bisherige Nutzung als Ackerland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion,</p>	<p>Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung, Entzug kaltluftrelevanter Offenlandbereiche. Die Verluste können durch die</p>	nicht erheblich



	geringe Staubfilterfunktion und geringe Temperaturausgleichsfunktion.	Festsetzungen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für Gewerbe- bzw. Industriegebiete und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen adäquat kompensiert werden.	
Landschaft	Keine landschaftsbildenden Elemente vorhanden, monotone Agrarlandschaft, das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Nutzung im Süden und im Norden bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Verlust von offenen Durchblicken und Räumen. Durch die neue Gestaltung des Gebietes und die im Rahmen der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderliche variantenreiche Bepflanzung, kann ein interessantes Landschaftsbild entstehen.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	wenig erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Ausweisung dieser gewerblichen Baufläche erfolgt aufgrund der Tatsache, dass seit der Fertigstellung der A 36 an die Stadt Ballenstedt Anfragen hinsichtlich Industrieansiedlungen auf Flächen größer als 2,0 ha gestellt wurden. Eine Analyse der zur Verfügungen stehenden Flächen in den Gewerbegebieten zeigte, dass in diesen Gebieten kein Potential mehr vorhanden war. Daraufhin beschloss die Stadt im OT Badeborn östlich der Kreisstraße, zwischen Fa. Keunecke Feinkost GmbH/Keunecke Frischmenue GmbH und Berding Beton GmbH, die erforderliche Industriefläche auszuweisen. Eine partielle Erschließung soll durch eventuelle Investoren erfolgen. Solange für die Flächen keine industrielle Verwendung besteht, werden sie weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der Antrag von 02.01.2012 auf Zielabweichungsverfahren der Stadt Ballenstedt zur Ausweisung der gewerblichen Baufläche im OT Badeborn wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz am 11.05.2012 genehmigt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Träger öffentlicher Belang, sonstige Behörden und Nachbargemeinden wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf aus dem Jahre 2014 beteiligt. Seither stockt das Verfahren. Die ausgewiesene Nutzung passt sich an die umgebende Nutzung an. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der Boden- und Offenlandtierarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. Es besteht auch die Chance das Landschaftsbild mit Hilfe der im Bebauungsplan festgelegten nicht überbaubaren Flächen aufzuwerten. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als wenig erheblich eingeschätzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige Nutzung des Geländes weiter bestehen. Die Stadt wird keine Möglichkeit haben, hier Neuindustrie ansiedeln zu können und wird damit in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung gehindert. Hiermit geht auch die Möglichkeit verloren, die Voraussetzungen zum Stopp des Bevölkerungsverlusts zu schaffen. Die Chance, das Landschaftsbild in diesem Bereich aufzuwerten, wird vertan.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Vorentwurf vom 2014 wurde die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauNVO und die Grundflächenzahl für Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter festgesetzt. Damit wurde eine übermäßige Versiegelung verhindert. Ein Großteil der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen konnten innerhalb des Plangebietes realisiert werden. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurden



weitere externe Flächen, möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, gesucht. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurden weitere Standorte in der Stadt für Gewerbeansiedlungen mit einer Größe mehr als 2,0 ha untersucht. Es wurden aber keine geeigneten Flächen gefunden, welche die Größenanforderungen erfüllen konnten. Weitere Gründe, die für diesen Standort sprechen:

- Das Gelände ist relativ eben.
- Es liegt verkehrstechnisch sehr günstig, hat unmittelbaren Anschluss an die B6 und ist auch von der A 36 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.



9.5.23 Sondergebiet SO 2 „Reit- und Fahrplatz“ westlich der Straße „Riederscher Weg“ gemäß § 11 BauNVO



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 28: „Reit- und Fahrplatz“ - Blick nach Westen

Bezeichnung	Sondergebiet SO 2 „Reit- und Fahrplatz“ westlich der Straße „Riederscher Weg“
Ortsteil/Lage	Badeborn im Westen der Ortslage
Größe	3,36 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Reitplatz
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Grünland, wird zurzeit vom Reitverein für den Reitsport genutzt, hat einen großen Wert für die aktive Erholung, Erschließung und Abfallsorgung sind gesichert, auf dem Gelände sind keine Wegeverbindungen vorhanden, sehr geringer Schadstoffausstoß	Die sportbedingten Lärmimmissionen werden sich gegenüber den vorhandenen nicht wesentlich erhöhen, der Wert der aktiven Erholung wird sich steigern, der reitsportbedingte Schadstoffausstoß (durch Verkehr) wird sich geringfügig erhöhen.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Auf dem Gelände sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten bekannt. Der Lebensraum der bodennahen Lebenswesen ist, wenn nicht zerstört, doch erheblich eingeschränkt.	Keine wesentlichen Veränderungen zum gegenwärtigen Zustand, durch die geplante Bebauung einer Reithalle, wird der Lebensraum der bodennahen Organismen zerstört, welche durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sach-Anhalt kompensiert werden kann.	nicht erheblich
Boden	Bodenform Löß-Schwarz- bis Braunschwarzerden. Sehr hoher Ertragspotential, sehr hohes Bindungsvermögen, Wasserhaushaltskapazität	Im Falle von baulichen Veränderungen auf dem Gelände ist der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und -verdichtung	nicht erheblich



	mäßig trocken bis mäßig frisch. Bodenfunktionen der Kategorie 3, keine Altlasten auf dem Gelände. Der Boden ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet.	zu erwarten. Die Verluste sind durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß des Bewertungsmodells für Sachsen-Anhalt möglichst auf dem Gelände zu kompensieren.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzbereiches, hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die eventuelle Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zugeführt bzw. auch auf dem versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential hoch bis sehr hoch, bisherige Nutzung als Grünland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturengleichungsfunktion.	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung, teilweiser Entzug kaltluftrelevanter Offenlandbereiche. Die Verluste können durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen adäquat kompensiert werden.	nicht erheblich
Landschaft	Keine ausgeprägten landschaftsbildenden Elemente vorhanden, Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet, hat geringen Erlebniswert; bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Verlust von offenen Durchblicken und Räumen. Durch den Neubau einer Reithalle und durch die im Rahmen der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderliche variantenreiche Bepflanzung kann ein interessantes Landschaftsbild entstehen.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung
 Bei der Ausweisung dieser Fläche als sonstiges Sondergebiet handelt es sich um eine Festschreibung einer vorhandenen Nutzung als Reit- und Fahrplatz durch den örtlichen Reitverein. Der Verein trägt hier jährlich sportliche Veranstaltungen sowie Reiterwettkämpfe mit überregionaler Beteiligung aus. Es ist beabsichtigt, hier eine Reithalle zu bauen, um Reitsport auch beim schlechten Wetter auszuüben. Durch die vorhandene Nutzung ist das Gelände bereits vorbelastet. Es sind keine Schutzgüter betroffen. Im Falle der baulichen Veränderungen sind entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt entsprechend den geltenden Vorschriften durchzuführen. Für das Gebiet gilt die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete. In der



Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Gelände zwar weiterhin vom Reitverein für sportliche Zwecke genutzt, der Verein wird aber in Ausübung seiner Aktivitäten erheblich eingeschränkt, da ihm die Entwicklungsmöglichkeiten verwehrt würden.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Boden des Plangebietes, ist mit der vorhandenen Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind möglichst innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Der genaue Bedarf kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

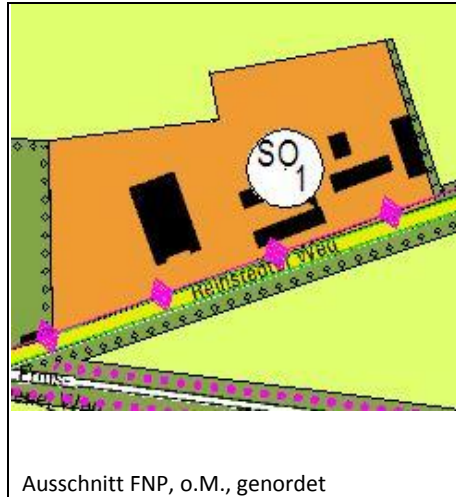
Alternative Planungsmöglichkeiten

Da der Reitverein das Gelände bereits in der Nutzung hat, gibt es zu diesem Standort keine Alternativen. Mit der Ausweisung soll für die Entwicklungsmöglichkeiten des Vereins Planungssicherheit geschaffen werden.



Ortsteil Radisleben

9.5.24 Sondergebiet SO 1 PV-Anlage nördlich des „Reinstedter Weges“ gemäß § 11 BauNVO



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 29: Nördlich des Reinstedter Weges - Blick nach Norden

Bezeichnung	Sondergebiet SO 1 PV-Anlage nördlich des „Reinstedter Weges“
Ortsteil/Lage	Radisleben: Im Osten der bebauten Ortslage nördlich des „Reinstedter Weges“
Größe	4,67 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Nordöstliches Harzvorland
Vorhandene Nutzung	Bebaut mit Stallanlagen der ehemaligen LPG
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Das mit den Stallanlagen und Lagerhallen bebaute Gelände der ehemaligen LPG wurde seit Jahren nicht mehr zu diesem Zweck genutzt. Es hat für die Menschen keinen Erholungswert, ist nicht an Wegenetz angebunden, die Abfallentsorgung war gesichert, gegenwärtig ist kein Schadstoffausstoß gegeben.	Die Errichtung einer PV-Anlage verursacht keinen zusätzlichen Lärm, keinen zusätzlichen Schadstoffeintrag, benötigt keine Abfallentsorgung.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Auf dem Gelände sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten bekannt. Es ist im Wesentlichen versiegelt, Restflächen sind mit ruderalem Grün bedeckt, entlang des Weges besteht eine Baumreihe, daher eingeschränkter Lebensraum für Tiere- und Pflanzenarten.	Kein wesentlicher Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für vorhandene Tier- und Pflanzenarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sach-Anhalt. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen.	nicht erheblich
Boden	Boden ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet. Bodenform: Löß-Schwarzerden bis Braun-	Geringfügiger Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und –verdichtung ist zu erwarten. Auf	nicht erheblich



	schwarzerden mit hohem Ertragspotential, und Bindungsvermögen für Schadstoffe, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel) mit Tendenz zur 4 (gering) bis 5 (sehr gering).	der anderen Seite wird der versiegelte Boden durch die Ramppfähle der Modulische perforiert, so dass Oberflächenwasser eindringen kann. Die Verluste werden außerdem durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag, Wasserhaushaltskapazität mäßig trocken bis mäßig frisch.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die PV-Anlage, geringfügiger Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser wird durch Versickerung auf dem Grundstück dem natürlichen Kreislauf zugeführt.	nicht erheblich
Klima/Luft	Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential mittel bis gering, bisherige Nutzung als Grünland und versiegelte Fläche bedeutet keine bis mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, keine bis geringe Staubfilterfunktion und keine bis mittlere Temperaturausgleichsfunktion.	Veränderung zum Besseren des örtlichen Kleinklimas durch Entsiegelung des Bodens, kein Entzug kaltluftrelevanter Offenlandbereiche gegenüber dem vorhandenen Zustand. Die Verluste können ggf. durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen adäquat kompensiert werden.	nicht erheblich
Landschaft	Keine ausgeprägten landschaftsbildenden Elemente vorhanden; das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet, hat geringen Erlebniswert; bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Kein großer Verlust von offenen Durchblicken und Räumen im Vergleich zum vorhandenen Zustand; mögliche Verbesserung des Landschaftsbildes durch die gleichmäßige Anordnung der Solarmodule und des Pflanzenbewuchs unterhalb der Modulischen.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung	Bei der Durchführung der Planung, d. h. bei der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Gelände werden die bisherigen Bauten, Stallanlagen, Lagerhallen, Jauchegruben sowie weiteren Baulichkeiten abgebrochen. Die versiegelte Fläche wird gänzlich mindestens aber teilweise entsiegelt
--	---



werden. Das bisherige optisch belastende Bild wird beseitigt. Es wird aus regelmäßig angeordneten Solarmodulreihen eine saubere, optisch ansprechende Anlage entstehen, welche nicht nur sauberen Strom erzeugen wird, sondern auch, durch die unterhalb der Modultische vorhandenen Grünflächen Lebensraum für Kleintiere und weitere bodennahen Vogel- und Tierarten sichern wird. Sie wird außerdem zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Durch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kann das Umfeld der Anlage auch angenehmer gestaltet werden. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die vorhandene ungenutzte Anlage weiter bestehen und sich vermutlich als Sukzessionsfläche weiter entwickeln. Der unansehnliche Zustand wird weiter bestehen. Es wird keinen Beitrag zur Erzeugung regenerativer Energie durch die Sonne und somit zum Klimaschutz geleistet werden können.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Boden des Plangebietes ist mit der vorhandenen Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. große Teile der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

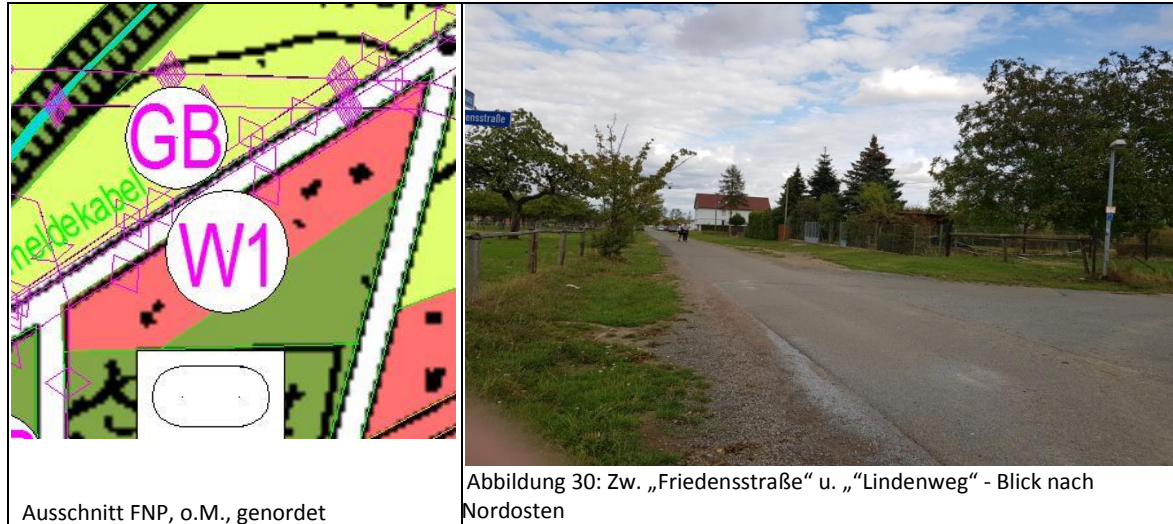
Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Gelände ist mit der vorhandenen Bebauung und dem jahrelangen Leerstand bereits vorbelastet. Es ist eine Konversionsfläche im Sinne des EEG 2021 und ist für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sehr geeignet.



Ortsteil Rieder

9.5.25 Wohnbaufläche W 1 zwischen der „Friedensstraße“ und dem „Lindenweg“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet

Abbildung 30: Zw. „Friedensstraße“ u. „Lindenweg“ - Blick nach Nordosten

Bezeichnung	Wohnbaufläche W 1 zwischen der „Friedensstraße“ und dem „Lindenweg“
Ortsteil/Lage	Rieder: Im Norden der bebauten Ortslage, südlich „Am Gänseplatz“
Größe	1,32 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Teilweise bebaut mit Wohnhäusern, teilweise brachliegend, teilweise Grünland
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Das Gelände wird dreiseitig von Straßen: „Lindenweg“, „Am Gänseplatz“ und „Friedensstraße“ umgrenzt. Im Süden befindet sich der Sportplatz Rieder. Auf dem Gelände sind einzelne Wohngebäude mit Nebenanlagen vorhanden. Das Plangebiet hat einen geringen Erholungswert. Wegeverbindungen führen nicht durch das Gelände. Abfallentsorgung ist gesichert. Kein Schadstoffausstoß. Die Medien Schmutzwasser und Trinkwasser liegen nicht an. Vorhandene Gebäude werden rückwärtig über eine gemeinsam genutzte Anschlussleitung versorgt. Das Gebiet kann nur in Richtung Pumpwerk Badeborner Weg	Die Lärmimmissionen werden durch die neue Nutzung die vorhandene Lärmbelastung nicht wesentlich erhöhen. Der individuelle Erholungswert wird durch die rückwärtigen Gärten der Wohnhäuser noch zunehmen. Die Lärmbelastung während der Bauphase ist hinzunehmen.	nicht erheblich



	entwässern. Ob es hydraulisch möglich ist, weitere Grundstücke darüber zu entwässern, muss vorher durch den Vorhabenträger geprüft werden. Dies schließt die Leistung der anhängigen Abwasserdruckleitung mit ein. Kann das vorhandene System die zusätzlichen Schmutzwassermengen nicht ableiten, muss ggf. sowohl das Pumpwerk umgebaut/ umgerüstet als auch die Abwasserdruckleitung neu dimensioniert und neu verlegt werden.		
Tiere/Pflanzen	Ruderales Grün- und Gartenland, schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Lebensraum für die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten sowie für bodennahe Lebewesen. Biotopwert wird als mittel eingeschätzt.	Lebensraum der bodennahen Organismen und Kleintiere wird teilweise verloren gehen wie auch die vorhandenen Pflanzenarten. Die Beeinträchtigung ist aber durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensierbar. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.	erheblich
Boden	Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Bodenform: Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit hohem Ertragspotential und Bindungsvermögen für Schadstoffe, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel) mit Tendenz zur 4 (gering) bis 5 (sehr gering).	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und -verdichtung; der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	erheblich
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag, Wasserhaushaltskapazität mäßig trocken bis mäßig frisch.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zugeführt bzw. auch auf dem Grundstück der versickert oder verrieselt werden.	nicht erheblich
Klima/Luft	Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential mittel bis hoch, bisherige Nutzung als Grünland und versiegelte	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung, Entzug kaltluftrelevanter Offenlandbereiche. Die	nicht erheblich



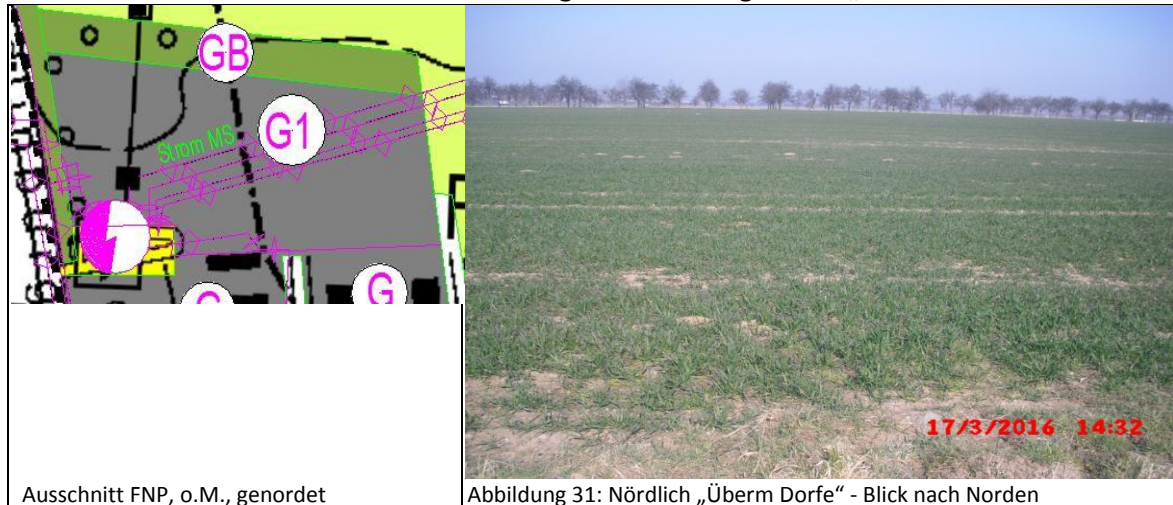
	Fläche bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und mittlere Temperaturausgleichsfunktion.	Verluste können durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen adäquat kompensiert werden.	
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung bereits vorbelastet, hat keinen großen Erlebniswert, bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als mittel eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum Schlechteren. Sie wird sich der Umgebung anpassen und vermutlich individuell abwechslungsreicher sein, Neustrukturierung bietet auch Chance für Aufwertung.	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	wenig erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Die ausgewiesene Wohnbaufläche dient dem Bau von Einfamilienhäusern in Anpassung an die vorhandene und umgebende Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die Abrundung eines bereits erschlossenen Gebietes. Die Erschließung der Bebauung erfolgt über die vorhandenen Straßen, damit ist die Auslastung einer vorhandenen Straße gewährleistet. Die technische Erschließung ist durch die vorhandenen Anlagen in den Straßen möglich. Die Lärmbelastung durch die Neuansiedlung ist nicht erheblich, und ist, insbesondere während der Bauphasen, zu tolerieren. Die erlebnisarme Landschaft wird sich nicht unbedingt zu ihren Ungunsten verändern, wird sich aber an die Umgebung anpassen. Auch der sonst fruchtbare Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der Boden- und Offenlandtierarten und für Pflanzenarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als wenig erheblich eingeschätzt.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wird die vorhandene Nutzung voraussichtlich fortgesetzt, d. h. die Fläche wird als Grünland weiter existieren. Erforderliche und benötigte Wohnungsbauplätze nicht erschlossen und als preiswertes Bauland angeboten werden können.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich</p> <p>Der Boden des Plangebietes, ist mit der vorhandenen Nutzung bereits vorbelastet. Die Ausweisung dieser Wohnbaufläche dient in erster Linie der Abrundung des vorhandenen Wohngebietes zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Festsetzung der Grundflächenzahl für reine und allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. große Teile der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.</p>
<p>Alternative Planungsmöglichkeiten</p> <p>Die Ausweisung dieser Wohnbaufläche dient der Abrundung eines bestehenden Wohngebietes, wobei es auch auf die Nutzung und Auslastung der vorhandenen verkehrs- und stadttechnischen Infrastruktur ankommt.</p>



9.5.26 Gewerbliche Baufläche G 1 Erweiterung des Gewerbegebietes „Überm Dorfe“



Ausschnitt FNP, o.M., genordet

Abbildung 31: Nördlich „Überm Dorfe“ - Blick nach Norden

Bezeichnung	Gewerbliche Baufläche G 1 in Fortführung der Straße „Am Sägewerk“
Ortsteil/Lage	Rieder: Im Nordosten der bebauten Ortslage, Anschluss im Norden des vorhandenen Gewerbegebietes
Größe	7,69 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Ackerbaulich genutzte Fläche
Geschützte Bereiche	Keine

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Das zurzeit ackerbaulich genutzte Plangebiet, wird im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Süden durch das vorhandene Gewerbegebiet und im Westen durch die L 242 „Quedlinburger Straße“ begrenzt. Es hat einen geringen Erholungswert, keine Fuß- bzw. Radwege durch das Gelände, Abfallentsorgung kann gesichert werden. Vorbelastet durch den Lärm von der L 242, Schadstoffausstoss durch landwirtschaftliche Nutzung. Die Medien Schmutzwasser und Trinkwasser liegen nicht an. Auch hier ist zu beachten, dass das Schmutzwasser aus Rieder generell über bestehende Pumpwerke bis nach Quedlinburg entsorgt wird.	Lärmbelastung wird wahrscheinlich durch die gewerbliche Nutzung zunehmen, wird jedoch umgebende Nutzungen als gewerbliche und ackerbaulich genutzte Fläche nicht wesentlich belasten, Festsetzungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005 im Bebauungsplan, die Lärmbelastung während der Bauphase sowie die Lärm-Geruch- und Staubbelastung durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind hinzunehmen.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Bisher sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzen-	Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für	wenig erheblich



	arten im Plangebiet bekannt. Biotopwert wird gering eingeschätzt, Lebensraum für Offenlandtierarten.	Offenlandtierarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt.	
Boden	Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Bodenform: Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit hohem Ertragspotential und Bindungsvermögen für Schadstoffe, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel) mit Tendenz zur 4 (gering) bis 5 (sehr gering).	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und -verdichtung; der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Der Verlust kann außerdem durch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt kompensiert werden.	erheblich
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer vorhanden, nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag, Wasserhaushaltskapazität mäßig trocken bis mäßig frisch.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Bebauung, Verlust von Oberflächenretentionsflächen, das Niederschlagswasser kann gesammelt und gezielt über Entsorgungsanlagen dem natürlichen Kreislauf zugeführt bzw. auch auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden. Weniger Schadstoffeintrag durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung.	nicht erheblich
Klima/Luft	Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential mittel bis hoch, bisherige Nutzung als Ackerbauland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und geringe Temperatursgleichungsfunktion.	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung, Entzug kaltluftrelevanter Offenlandbereiche. Die Verluste können durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen adäquat kompensiert werden.	wenig erheblich
Landschaft	Landschaftsbild ist durch die Bebauung im Süden und die L 242 im Westen bereits vorbelastet, hat geringen Erlebniswert; bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Durch die Bebauung wird sich die Landschaft ändern aber nicht unbedingt zum Schlechteren. Sie wird sich der Umgebung anpassen und vermutlich individuell abwechslungsreicher sein, Neustrukturierung bietet auch Chance für Aufwertung.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale.	keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich



Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

Prognose bei Durchführung der Planung

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz ist unter Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe Rieder als regional bedeutsamer Standort außerhalb der zentralen Orte festgelegt. Mit dieser Festlegung wird dem Ortsteil Rieder Prioritätsanspruch zugewiesen. Die Ausweisung dieser gewerblichen Baufläche wird einerseits der Nachfrage nachkommen und andererseits diesem Anspruch gerecht werden. Es handelt sich hierbei um eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Überm Dorf“ nach Norden, unmittelbar östlich der Landesstraße L 242, „Quedlinburger Straße“. Durch die Bebauung werden keine Schutzgüter betroffen. Allerdings wird der Lebensraum der Boden- und Offenlandtierarten eingeschränkt, wird aber durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend kompensiert. Es besteht auch die Chance, das Landschaftsbild mit Hilfe der im Bebauungsplan festgelegten nicht überbaubaren Flächen aufzuwerten. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die ackerbauliche Nutzung des Plangebietes weiter bestehen. Der Ortsteil Rieder wird dem vom Regionalen Entwicklungsplan zugewiesenen Prioritätenanspruch als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe nicht gerecht werden.

Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

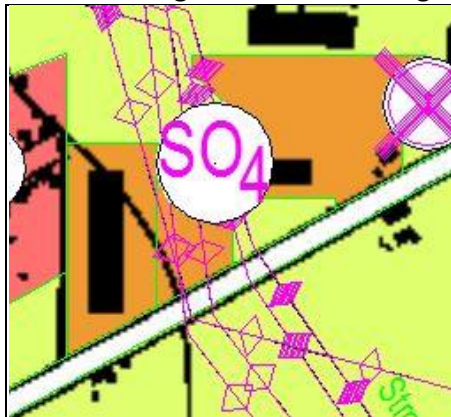
Der Boden des Plangebietes, fruchtbare Schwarzerde, ist mit der vorhandenen Nutzung bereits vorbelastet. Festsetzung der Grundflächenzahl für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO und darunter wird die übermäßige Versiegelung verhindern; alle bzw. große Teile der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere externe Flächen, möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Der Flächenbedarf für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird 0,2- (minimal) bis 0,5-fach (maximal) der Fläche des Plangebietes eingeschätzt, kann aber konkret nach Bekanntwerden des Eingriffs ermittelt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung dieser Erweiterungsfläche für das vorhandene Gewerbegebiet „Überm Dorfe“ ergibt sich als eine logische Folge der Fortführung des Gewerbegebietes nach Norden. Im Westen bildet die L 242 „Quedlinburger Straße“ die Grenze, im Süden das vorhandene Gewerbegebiet und im Norden und Osten die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Damit besteht der nötige Abstand zwischen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes und der bebauten Ortslage, insbesondere von den Wohnbauflächen. Eine alternative Planungsmöglichkeit innerhalb des Ortsteils Rieder besteht nach heutigen Kenntnissen nicht.



9.5.27 Sondergebiet SO 4 PV-Anlage am „Herzfeldweg“ gemäß § 11 BauNVO



Ausschnitt FNP, o.M., genordet



Abbildung 32: Nördlich am „Herzfeldweg“ - Blick nach Norden

Bezeichnung	Sondergebiet SO 4 PV-Anlage am „Herzfeldweg“
Ortsteil/Lage	Rieder: Im Nordosten der Ortslage nördlich des Herzfeldweges
Größe	2,68 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Bebaut mit Stall- bzw. Lagerhallen, Abstellplatz für landwirtschaftliche zum Teil auch ausrangierte Geräte und Fahrzeuge
Geschützte Bereiche	In der Nähe archäologischer Kulturdenkmale

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Das Plangebiet ist Lagerplatz und beherbergt Abstellhallen für Maschinen und Geräte, es ist mit befestigten Wegen und Fahrbahnen im Wesentlichen versiegelt und damit stark vorbelastet. Es hat keinen Erholungswert. Durch das Gebiet führen keine Wegenetzverbindungen. Die Abfallentsorgung ist gesichert. Geringer Schadstoffausstoß.	Von der PV-Anlage gehen keine Lärm- und sonstige Schadstoffimmissionen aus. Durch sie werden die umgebenden Nutzungen nicht beeinträchtigt. Die Blendwirkungen sind in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und Maßnahmen zu deren Abstellung festzulegen. Für den westlichen Teil des Plangebietes liegen der Entwurf sowie die TÖB-Beteiligung bereits vor.	nicht erheblich
Tiere/Pflanzen	Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus versiegelten Flächen sowie aus brachliegendem Grünland mit Bewuchsstörungen und Baumbestand. Schützenwerte Tier- und Pflanzenarten auf dem Gelände sind nicht bekannt. Biotopwert wird gering eingeschätzt, Lebensraum für Offenlandtierarten.	Lebensraum für vorhandene Tier- und Pflanzenarten geht teilweise verloren. Auf der anderen Seite entstehen Lebensräume für Kleintiere und Vögel unterhalb der Solarmodultische. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sachen-Anhalt.	wenig erheblich
Boden	Boden ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Bodenform: Löß-	Der Boden im Plangebiet ist durch die Nutzung im bestimmten, stark genutzten	wenig erheblich



	Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit hohem Ertragspotential und Bindungsvermögen für Schadstoffe, Bodenfunktionen der Kategorie 3 (mittel) mit Tendenz zur 4 (gering) bis 5 (sehr gering).	Bereich überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hier gestört. Durch die Bauweise der PV-Anlage mittels Ramppfosten wird die Neuversiegelung auf ein Minimum reduziert. Trotzdem bleiben die natürlichen Funktionen des Bodens eingeschränkt.	
Wasser	Keine Still- und Fließgewässer im Plangebiet vorhanden Es ist nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag, Wasserhaushaltskapazität mäßig trocken bis mäßig frisch.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die PV-Anlage. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt, da keine Entwässerungsanlagen vorhanden sind.	nicht erheblich
Klima/Luft	Kein kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential gering bis kein, bisherige Nutzung als im Wesentlichen versiegelte Fläche bedeutet keine Sauerstoffbildungsfunktion, keine Staubfilterfunktion und keine Temperatúrausgleichsfunktion.	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Aufheizung der Module. Auf der anderen Seite dient die PV-Anlage zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie der Vermeidung klimaschädlicher Abgase und somit dem Klimaschutz.	nicht erheblich
Landschaft	Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung – Lager- und Abstellhallen- sowie von der Nutzung – Abstellen von Maschinen und Geräten – stark vorbelastet. Die Restgrünflächen sind durch Bewuchsstörungen gekennzeichnet. Aufgrund der Vorbelastung hat das Landschaftsbild geringen Erlebniswert. Bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als sehr gering eingeschätzt.	Als technische Anlage und durch die Konstruktionsweise und eventuell durch die Lichtreflexionen der Module wird sich das Landschaftsbild im Nahbereich ändern. Die PV-Anlage wird aufgrund der begrenzten Höhe der Module weniger auffällig sein, als die vorhandenen Gebäude. Die regelmäßige Anordnung der Modulreihen wird außerdem zum gefälligeren Landschaftsbild beitragen als die vorhandene Bebauung.	erheblich
Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet befindet sich in der Nähe archäologischer Kulturdenkmale, deren konkrete Ausdehnung nicht bekannt ist. Es handelt sich um Fundplätze der frühen Eiszeit, u. a. Brandgräberfeld.	Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei den erforderlichen Bodeneingriffen archäologische Kulturdenkmale angetroffen und zerstört werden. Hierbei sind die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes für LSA einzuhalten.	wenig erheblich



Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	nicht erheblich
Prognose bei Durchführung der Planung Durchführung der Planung bzw. Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage auf diesem Gebiet ist verbunden mit den Auswirkungen vor allem für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaftsbild. Durch die Einzäunung verbleibt eine gewisse Barrierewirkung für größere Tiere. Erhebliche Auswirkungen zumindest im Nahbereich entstehen für das Landschaftsbild durch den technischen Anlagencharakter und mögliche Lichtreflexionen. Die Blendwirkungen sind in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und gegebenenfalls Maßnahmen zu deren Minderung festzusetzen. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt. Für einen Teilbereich liegt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Satzungsfassung vor, welcher noch nicht rechtskräftig ist.		
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet mit der gegenwärtigen Nutzung weiter fortbestehen. Es wird für den Klimaschutz keinen Beitrag geleistet werden können.		
Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich Das Plangebiet ist mit der gegenwärtigen Nutzung, den vorhandenen Gebäuden und versiegelten Flächen vorbelastet. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird die Errichtung der Solarmodule ohne Betonfundamente auf Ramppfosten bevorzugt. Die Umzäunung wird so errichtet, dass die Zugänglichkeit für kleinere Tiere wie z. B. Feldhasen erhalten bleibt. Die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt werden im vollen Umfang möglichst im Plangebiet realisiert. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadt externe Flächen, möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen.		
Alternative Planungsmöglichkeiten Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Fläche aus wirtschaftlicher Nutzung und damit um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung im Sinne des § 48 Abs. 1 Nr. 3cc) EEG 2023. Als Konversionsfläche ist das Plangebiet für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage besonders geeignet, da hier die Nutzungskonflikte verhältnismäßig gering sind. Geeignete Alternativstandorte sind in der Umgebung nicht vorhanden.		



9.5.28 Sondergebiet SO 5 PV-Anlage nördlich der „Ballenstedter Straße“ gemäß § 11 BauNVO



Ausschnitt FNP, o.M. genordet



Abbildung 33: Nördlich „Ballenstedter Straße“ - Blick nach Osten

Bezeichnung	Sondergebiet SO 5 PV-Anlage nördlich der „Ballenstedter“ Straße
Ortsteil/Lage	Rieder: Im Osten der bebauten Ortslage
Größe	45,14 ha
Naturraum/Landschaftsraum	Harzvorland und Unterharz
Vorhandene Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Geschützte Bereiche	Bicklingsbach verläuft mitten durch das geplante Sondergebiet, ein geschütztes Biotop

Schutzgut	Bestand	Zu erwartende Beeinträchtigung	Beeinträchtigung
Mensch	Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt, hat einen mittleren Erholungswert durch den mittigen Verlauf des Bicklingsbaches, keine Wegenetzverbindungen durch das Gelände, saisonaler Schadstoffausstoß durch Ackerbau, Abfallentsorgung nicht erforderlich.	Von der PV-Anlage gehen keine Lärm- und sonstige Schadstoffimmissionen aus. Durch sie werden die umgebenden Nutzungen nicht beeinträchtigt. Die Blendwirkungen sind in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und Maßnahmen zu deren Abstellung festzulegen. Die geschützten Bereiche insbesondere des Bicklingsbaches sind zu schützen und für die Menschen zugänglich zu halten.	wenig erheblich
Tiere/Pflanzen	Ausgeräumtes Ackerland mit eingeschränktem Lebensraum für Offenlandtierarten, geschützte Tier- und Pflanzenarten in Bereichen des geschützten Biotops und des Bicklingsbaches.	Die geschützten Bereiche sind zu schützen, Verlust des Lebensraumes und der Nahrungsgrundlage für Offenlandtierarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt.	wenig erheblich
Boden	Bodenform: Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit hohem Ertragspotential und Bindungsvermögen für Schadstoffe, Boden-	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und -verdichtung; durch die Bauweise der PV-Anlage mittels Ramppfosten wird die Neuversiegelung auf Minimum	wenig erheblich



	funktionen der Kategorie 3 (mittel). Keine Altlasten auf dem Gelände.	reduziert. Der Versiegelungsgrad kann durch Festsetzung der Grundflächenzahl vermindert werden. Die Verluste können außerdem durch Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.	
Wasser	Bicklingsbach als Fließgewässer II Ordnung ist geschützt, dabei sind die gesetzlichen Schutzstreifen an beiden Ufern einzuhalten. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Überschwemmungs- oder eines Trinkwasserschutzgebietes, hohe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag, Wasserhaushaltskapazität mäßig trocken bis mäßig frisch.	Keine wesentliche Beeinträchtigung durch die PV-Anlage. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden, da ein Vorfluter im Plangebiet vorhanden ist.	nicht erheblich
Klima/Luft	Kaltluftrelevanter Offenlandbereich, Frischluftbildungspotential mittel bis hoch, bisherige Nutzung als Ackerland bedeutet mittlere Sauerstoffbildungsfunktion, geringe Staubfilterfunktion und geringe Temperaturausgleichsfunktion.	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Aufheizung der Module. Auf der anderen Seite dient die PV-Anlage zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie, der Vermeidung klimaschädlicher Abgase und somit dem Klimaschutz. Kein Schadstoffeintrag (abiotische-Düngermittel) durch Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung.	nicht erheblich
Landschaft	Bicklingsbach mit Pflanzungen auf beiden Uferseiten sowie die Bepflanzung im Bereich des geschützten Biotops sind die landschaftlichen Merkmale in sonst ausgeräumter Agrarlandschaft. Mittlerer Erlebniswert. Bezüglich Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird der Wert als gering eingeschätzt.	Als technische Anlage und durch die Konstruktionsweise und eventuell durch die Lichtreflexionen der Module wird sich das Landschaftsbild im Nahbereich ändern. Die Fernwirkung von der „Ballenstedter Straße“ ist nicht auszuschließen. Die PV-Anlage wird trotz der begrenzten Höhe der Module auffälliger sein, als durch die vorhandene Nutzung. Die regelmäßige Anordnung der Modulreihen wird zu einem technischen Charakter des Landschaftsbildes beitragen.	erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale. Der östlich des Bicklingsbaches gelegene Teil der Vorhabenfläche	Daraus ergibt sich ein Konflikt zu der vom Erbauer der Anlage beabsichtigten gestalterischen Grundkonzeption, die über die Abfolge von verschiedenen Gartenräumen hinaus und als	erheblich



	<p>grenzt im Süden an das auf der Grundlage von §2 (2) DenkmSchG LSA erfasste Baudenkmal Roseburg an. Aus der Parkanlage ist die geplante Vorhabenfläche von mehreren Punkten aus deutlich einsehbar.</p>	<p>Steigerung des Naturräumlichen Erlebnisses die Einbeziehung der umgebenden Landschaft bewusst vorsieht. Verhandlungen zur Bewältigung dieses Konfliktes haben bereits begonnen und sind noch fortzuführen.</p>	
--	---	---	--

Wechselwirkungen	zwischen den einzelnen Schutzgütern	wenig erheblich
-------------------------	-------------------------------------	-----------------

<p>Prognose bei Durchführung der Planung</p> <p>Bei der Ausweisung dieser Fläche als Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche im Osten der bebauten Ortslage Rieder. Durchführung der Planung bzw. Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage auf diesem Gebiet ist verbunden mit den Auswirkungen vor allem für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaftsbild. Durch die Einzäunung verbleibt eine gewisse Barrierewirkung für größere Tiere. Erhebliche Auswirkungen zumindest im Nahbereich entstehen für das Landschaftsbild durch den technischen Anlagencharakter und mögliche Lichtreflexionen. Die Blendwirkungen sind in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und gegebenenfalls Maßnahmen zu deren Minderung festzusetzen. In der Gesamtbewertung werden die Beeinträchtigungen als wenig erheblich eingeschätzt. Derzeit wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung des ausgewiesenen Sondergebietes wird die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgrund des fruchtbaren Bodens weiterhin ausgeführt werden. Es wird kein Strom aus Sonnenenergie erzeugt werden können.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich</p> <p>Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird die Errichtung der Solarmodule ohne Betonfundamente auf Ramppfosten bevorzugt. Die Umzäunung wird so errichtet, dass die Zugänglichkeit für kleinere Tiere wie z. B. Feldhasen erhalten bleibt. Die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt werden im vollen Umfang möglichst im Plangebiet realisiert werden können. Im erforderlichen Fall sind in Abstimmung mit der Stadt externe Flächen, möglichst kommunale, insbesondere bisher nicht intensiv genutzte, in Anspruch zu nehmen.</p>
<p>Alternative Planungsmöglichkeiten</p> <p>Bei dieser Fläche handelt es sich um eine benachteiligte Fläche an der L 242 im Sinne des EEG 2023. Außerdem dient die Ausweisung dieser Flächennutzung zur Stabilisierung des landwirtschaftlichen Betriebes. Alternative Flächen in diesem Ausmaß stehen nicht zur Verfügung.</p>



9.6 Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung soll einen Überblick darüber geben, ob die ausgewiesenen neuen Flächen der wirksamen Umweltvorsorge Rechnung tragen, und ob der Flächennutzungsplan den gesetzlichen Umweltauflagen gerecht wird und als umweltverträglich zu bewerten ist. Die Gesamtbewertung fasst die Ergebnisse der Bewertungen im Hinblick auf die Schutzgüter für einzelne, ausgewiesene neue Flächennutzungen zusammen. Es wurden insgesamt 28 Einzelstandorte einer genauen Bewertung unterzogen. Die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt in fünf Stufen von „nicht betroffen“ über „nicht erheblich“, „wenig erheblich“, „erheblich“ bis „sehr erheblich“. Insgesamt lassen sich für die in Betracht kommenden Flächen folgende Aussagen treffen.

Menschen

Menschen sind zwar grundsätzlich betroffen, aber die von den ausgewiesenen Flächen ausgehenden Umweltauswirkungen sind bezüglich der Menschen betreffenden Funktionen wie z. B. Erholung, Lärm, Schadstoffausstoß, Abfallentsorgung und Wegenetzverbindungen zu bewerten.

An 24 Standorten wurden die Auswirkungen als „nicht erheblich“ und an 4 als „wenig erheblich“ bewertet. Zu den „wenig erheblichen“ Standorten zählen die Mischbaufläche M 1 „Hinter den Gärten“, Sondergebiet SO 16 „Caravanplatz“, Gemeinbedarfsfläche 2 „Am Landgraben“, weil hier, wenn auch saisonal, Beeinträchtigungen durch den Lärm entstehen, und Sondergebiet SO 2 nördlich der „Ballenstedter Straße“ in Rieder, weil hier Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter entstehen konnten.

Alle weiteren Standorte in der Stadt Ballenstedt und in den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder gehören zur Kategorie „nicht erheblich“.

Tiere/Pflanzen

Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten auf den ausgewiesenen Flächen ist nicht bekannt. Bei den ausgewiesenen mesophilen, ruderalen Flächen bedeutet es Verlust an Lebensräumen für bodennahe Organismen, Tieren und Offenlandtierarten. Durch die Bebauung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen werden bodennahen Tier- und Pflanzenarten ebenso in Mitleidenschaft gezogen wie auch Offenlandtierarten, deren Lebensraum verringert und die Nahrungsgrundlage entzogen wird.

Insgesamt werden die Umweltauswirkungen sehr differenziert jedoch auf 9 Standorten als „nicht erheblich“, auf 10 Standorten als „wenig erheblich“ und auf 9 Standorten als „erheblich“ eingeschätzt.

Zu den Standorten mit „wenig erheblich“ Auswirkungen zählen in der Kernstadt Ballenstedt die gemischte Baufläche M 3, Sondergebiete SO 16, SO 12, SO 13, SO 14, SO 15; die gemischte Baufläche M 1, die gewerbliche Baufläche G 1, beide in Badeborn, sowie die gewerbliche Baufläche G 1, die Sondergebiete SO 4 und SO 5 in Rieder.

Zu den Standorten mit „erheblichen“ Auswirkungen zählen z. B. in der Kernstadt Ballenstedt die gemischte Baufläche M 2, südlich der Poststraße, Wohnbaufläche W 7 „An den Lohden“, Mischbaufläche M 1 „Hinter den Gärten“ Wohnbaufläche W 5 „Alte Kriep“, gewerbliche Baufläche G 2 nördlich „Am Mühlfeld“, Gemeinbedarfsfläche nördlich der Straße „Am Landgraben“ sowie die Wohnbaufläche W 1 in Rieder.

Bei den restlichen Standorten sind die Auswirkungen als „nicht erheblich“ eingeschätzt. Im Falle der Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen geht der Lebensraum für bodennahe- und Offenlandtierarten zwar verloren, dafür entsteht aber ein Lebensraum unterhalb der Modultische in anderer Form. In der verbindlichen Bauleitplanung



sind die Eingriffe genau zu bestimmen und entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen, um diese Verluste adäquat zu kompensieren.

Boden

Der Verlust an wertvollen Boden durch Zerstörung, Versiegelung und Verdichtung ist ebenfalls sehr differenziert. Bei den fünf in Betracht kommenden Flächen handelt es sich um mesophile, ruderales Flächen. Der Verlust an Boden ist ohne Zweifel höher, wo intensiv genutzter Ackerboden erstmals versiegelt wird.

Insgesamt wurden die Auswirkungen bei den 6 als „nicht erheblich“, bei den 8 als „wenig erheblich“ und bei 14 von 28 Standorten als „erheblich“ eingeschätzt.

Die zu „nicht erheblichen“ Auswirkungen zuzuordnenden Standorte sind: in der Kernstadt Ballenstedt die gewerbliche Baufläche G 1, die Sondergebiete SO 17, SO 14 und SO 15; im Ortsteil Badeborn die gemischte Baufläche M 1, das Sondergebiet SO 2 und im Ortsteil Radisleben das Sondergebiet SO 1.

Bei den Standorten mit erheblichen Auswirkungen handelt es sich meist um Flächen der Kategorien Ackerbau, mesophiles, ruderales Grünland zum Teil mit Baumbestand. Zu dieser Kategorie sind in der Kernstadt Ballenstedt die Wohnbauflächen W 1 bis W 7 und die gemischte Bauflächen M 1 und M 2, die gewerbliche Baufläche G 2 und die Fläche für Gemeinbedarf, im Ortsteil Badeborn die gemischte Baufläche M 1 und im Ortsteil Rieder Wohnbauflächen W 1 sowie die gewerbliche Baufläche G 1 zuzurechnen.

Durch die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, deren Umfang im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu bestimmen ist, können die zu erwartenden Eingriffe jedoch kompensiert werden.

Zu den „wenig erheblich“ beeinträchtigten Flächen zählen in der Kernstadt Ballenstedt die gemischte Baufläche M 3, die Sondergebiete SO 16, SO 12 und SO 13. Im Ortsteil Badeborn die gewerbliche Baufläche G 1 sowie die Sondergebiete SO 4 und SO 5.

Wasser

In den ausgewiesenen neuen Flächen sind keine Still- bzw. Fließgewässer vorhanden. Sie sind auch nicht Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, auch nicht eines durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebietes. Die Ausnahmen bilden ein Standort in der Kernstadt Ballenstedt nämlich das Sondergebiete SO 12 „Selkemühle“ wegen der unmittelbaren Nähe der Selke.

Im Falle des Sondergebietes SO 5 „Photovoltaikanlage im Ortsteil Rieder wird der Schutz des Bicklingsbaches als eine verbindliche Vorgabe vorausgesetzt. Die Bebauung der Flächen bedeutet eine Verringerung der Oberflächenretention, wie bei jeder Bebauung. Auf der anderen Seite kann das Niederschlagswasser gesammelt und an einer anderen Stelle dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden. Es kann auch durch Versickerung und Verrieselung auf dem Grundstück zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Umweltauswirkungen werden daher als „nicht erheblich“ eingeschätzt. Die Versiegelung der Flächen ist durch die Bestimmung der Grundflächenzahl nach BauNVO so gering wie möglich zu halten.



Klima/Luft

Durch die Bebauung und Verdichtung erwärmt sich das Mikroklima, die Freiräume als Frischluft Räume gehen verloren. Wichtige Bewertungsfaktoren sind auch Frischluftzuführung und Klimaregulationsfunktionen. Bei 24 Standorten werden die Auswirkungen als „nicht erheblich“ eingeschätzt und bei 4 Standorten als „wenig erheblich“.

Zu der letzteren Kategorie gehören in der Kernstadt Ballenstedt Standorte wie die gemischte Baufläche M 1 „Hinter den Gärten“, die gemischte Baufläche M 2 südlich der „Poststraße“, die Sondergebiete SO 16 „Caravanplatz“ sowie im Ortsteil Rieder die gewerbliche Baufläche G 1 „Überm Dorfe“. Diese Standorte sind durch die vorhandenen umgebenden Bebauungen bereits belastet.

Die Nutzungen sind so ausgewiesen, dass eine übermäßige Belastung des Klimas und der Luft nicht stattfinden kann. §§ 5 und 22 BImSchG regeln die Pflichten für die Betreiber genehmigungsbedürftiger und nichtgenehmigungsbedürftiger Anlagen. Die Zulassung dieser Bauvorhaben unterliegt einer Zustimmung der Immissionsschutzbehörden. Dadurch kann eine Belastung der Luft durch die neuen ausgewiesenen Flächennutzungen ausgeschlossen werden.

Landschaft

Die Bewertungskriterien für die Landschaft sind das Vorhandensein der Landschaft bildenden Elemente, der Erlebniswert der Landschaft wozu Vielfalt, Eigenart und Naturnähe zählen. Bei den ackerbaulich genutzten Flächen fehlen die Landschaft bildenden Elemente. An 12 Standorten werden die Auswirkungen als „nicht erheblich“, in 14 als „wenig erheblich“ und in 2 als „erheblich“ eingeschätzt.

Zu den Standorten mit „wenig erheblichen“ Auswirkungen zählen in der Kernstadt die Wohnbauflächen W 1 bis W 7, die gemischte Bauflächen M 1 und M 2 und die Gemeinbedarfsfläche nördlich der Straße „Am Landgraben“. Im Ortsteil Badeborn gehört die gemischte Baufläche M 1 und im Ortsteil Rieder die Wohnbauflächen W 1 dazu.

Zu den Standorten mit „erheblichen Auswirkungen“ zählen im Ortsteil Rieder die Sondergebiete SO 4 und SO 5, weil hier durch die PV-Anlagen die Landschaft erheblich verändert wird.

Alle weiteren Standorte sind der Kategorie „nicht erheblich“ zuzuordnen. In diesen Fällen bestehen die Chancen das Landschaftsbild mit Maßnahmen der Freiflächengestaltung im Zusammenhang mit der Bebauung aufzuwerten. Bei den Landschaften, die bedingt durch die umgebenden Bebauungen bereits vorbelastet sind, bestehen Möglichkeiten der Aufwertung des Landschaftsbildes.

Kultur- und Sachgüter

Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen sind 23 Standorte durch diese Schutzgüter nicht betroffen. Auf 3 Standorten wird die Betroffenheit mit „wenig erheblich“ eingeschätzt. Das betrifft in der Kernstadt Ballenstedt die gemischte Baufläche M 2 südlich der „Poststraße“, die dreiseitig vom Denkmalbereich umschlossen wird. Weiterhin betrifft dies die Wohnbaufläche W 5 „Alte Kriep“. An diesen Standorten sind Schutzgüter betroffen, aber die Auswirkungen werden als „wenig erheblich“ eingeschätzt. Die Fläche des Sondergebietes SO 4 im Ortsteil Rieder ist von einem archäologischen Kulturdenkmal betroffen, dessen Ausmaß gegenwärtig nicht bekannt ist. Hier werden die Auswirkungen ebenfalls als „wenig erheblich“ eingeschätzt. Auf den Standorten der gewerbliche Baufläche G 1 südlich der „Ermslebener Straße“ und des SO 5 PV-Anlage nördlich der „Ballenstedter Straße“ jeweils in der Kernstadt Ballenstedt werden die Auswirkungen jedoch als „erheblich“ eingeschätzt.

Der Bahnhof innerhalb der gewerblichen Baufläche G 1 südlich der „Ermslebener Straße“ in der Kernstadt Ballenstedt ist als Baudenkmal ausgewiesen. Der Schutz erstreckt sich auf das Empfangsgebäude mit Annexen, Lokschruppen, Schrankenwärterhaus, Güterabfertigung, alte



Perons. Die zukünftige Nutzung der Fläche ist daher auf die Konformität mit dem Denkmalbestand abzustimmen.

Der östlich des Bicklingsbaches gelegene Teil der Vorhabenfläche grenzt im Süden an das auf der Grundlage von §2 (2) DenkmSchG LSA erfasste Baudenkmal Roseburg an. Aus der Parkanlage ist die geplante Vorhabenfläche von mehreren Punkten aus deutlich einsehbar. Daraus ergibt sich ein Konflikt zu der vom Erbauer der Anlage beabsichtigten gestalterischen Grundkonzeption, die über die Abfolge von verschiedenen Gartenräumen hinaus und als Steigerung des Naturräumlichen Erlebnisses die Einbeziehung der umgebenden Landschaft bewusst vorsieht. Verhandlungen zur Bewältigung dieses Konfliktes haben bereits begonnen und sind noch fortzuführen.

Im Ergebnis werden auch die **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern in 20 Fällen als nicht erheblich und in 8 Fällen als wenig erheblich bewertet. In der Gesamtbewertung ist festzustellen, dass die gesetzlichen Umwelanforderungen durch die ausgewiesenen neuen Flächen erfüllt werden, und dass der Flächennutzungsplan seiner diesbezüglichen Aufgabe nachkommt.

9.7 Zusätzliche Angaben

Der Aufbau des Umweltberichts richtet sich im Wesentlichen nach den Vorgaben in der Anlage 1 zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB. Hierbei sind im Rahmen eines Flächennutzungsplans für die jeweils ausgewiesene neue Flächennutzung Schutzgüter im Bestand zu erfassen und zu beschreiben. Die daraus resultierenden Konflikte bezüglich deren Umweltauswirkungen wurden bewertet. Aus diesen Konflikten ergeben sich die Art, der Umfang und die Lage der zu entwickelnden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich, die die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auch deren Erheblichkeit ausgleichen bzw. entschärfen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung haben sich nicht ergeben. Grundlage der Erhebungen und Bewertungen waren bestehende Planungen, die durch eine örtliche Bestandsüberprüfung ergänzt wurden. Ein weiteres technisches Verfahren, zusätzlich zu den Informationen aus „google earth“, kam im Sinne des Artenschutzes, wie nachfolgend beschrieben zur Anwendung.

Auf der ausgewiesenen gewerblichen Fläche G 1 im Ortsteil Badeborn wurde eine Untersuchung zur 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.

Auch die Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind nach § 4c auf die erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu überprüfen, die mit ihrer Durchführung verbunden sein können. Allerdings hat die Überwachung, wofür nach § 4c allein die Stadt zuständig ist, bei Flächennutzungsplänen in der Regel geringere Bedeutung, da der Flächennutzungsplan regelmäßig keine Baurechte begründet. Vielmehr bildet er die Rechtsgrundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen (verbindlichen Bauleitpläne) nach § 8 Abs. 2 Satz 1, die die Baurechte unmittelbar begründen.

Die oben beschriebenen Umweltauswirkungen und deren Bewertungen zeigen, dass diese nicht so erheblich sind, als dass sie nicht kompensiert werden können. Deshalb erübrigt sich eine Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung im Rahmen dieses Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan kommt seinen Umweltaanforderungen im vollen Umfang nach.



9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß Anlage 1 Nr. 3c ist dem Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung hinzuzufügen. Diese hat die Aufgabe, die Öffentlichkeit über den wesentlichen Inhalt des Umweltberichts zu informieren, um sie in die Lage zu versetzen, die möglichen Umweltauswirkungen der ausgewiesenen neuen Nutzungen im Flächennutzungsplan erkennen und erfassen zu können.

Als Einleitung zum Umweltbericht sind der Anlass und die Notwendigkeit eines Umweltberichts auf der Grundlage der geltenden Gesetze beschrieben. Es folgen dann die Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitpläne, worin auch die Aufgabe eines Flächennutzungsplans dargestellt ist.

Zur allgemeinen Verständlichkeit wurde die Reihenfolge der untersuchten Schutzgüter: Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter durchgehend strikt beibehalten.

In einer übersichtlichen Form sind die ausgewiesenen neuen Bauflächen bzw. Nutzungsänderungen in einer Tabelle (44) aufgelistet. Die Ortshaften sind nach alphabetischer Ordnung aufgeführt, wie auch im gesamten Flächennutzungsplan. Für jede Baufläche ist die gegenwärtige Nutzung, die neue geplante Nutzung, ihre Lage und Größe angegeben.

In der Kernstadt Ballenstedt handelt es sich um sieben Wohnbauflächen (W 1 bis W 7), drei gemischte Bauflächen (M 1 bis M 3), zwei gewerbliche Bauflächen G 1 und G 2, sechs Sondergebiete (SO 12 bis SO 17, davon SO 16 und SO 17 gemäß § 10 BauNVO und die restlichen gemäß § 11 BauNVO) und eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung von einer dringend benötigten Mehrzweckhalle. Im Ortsteil Badeborn sind zwei gemischte Bauflächen, eine gewerbliche Baufläche und ein Sondergebiet SO 2 „Reit- und Fahrplatz“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Im Ortsteil Radisleben ist lediglich ein Sondergebiet PV-Anlage gemäß § 11 BauNVO auf dem Gelände der ehemaligen Stallanlagen ausgewiesen. Im Ortsteil Rieder sind eine Wohnbauflächen (W 1), eine gewerbliche Baufläche (G 1) und zwei Sondergebiete SO 4 und SO 5, beides PV-Anlagen gemäß § 11 BauNVO, ausgewiesen.

Folgende Tabelle vermittelt eine Übersicht der Nutzungsänderungen im Einzelnen.

Ortsteil	Flächenkategorie	Bezeichnung	Bisherige Nutzung	
Kernstadt Ballenstedt	Wohnbauflächen	W 1	am „Pestalozziring“	brachliegendes Ackerland
		W 2	Südlich „Am Landgraben“	Ackerland
		W 3	Entlang „Am Sauerbach“	Ackerland
		W 4	Dreieck „Apfelallee“ / „Am Sauerbach“ / „Ziegeleiweg“	Ackerland
		W 5	„Alte Kreipe“	ehemals Sonderschule
		W 6	Westlich des „Felsenkellerweges“	Ackerland
		W 7	„An den Lohden“	ehemals Psychatrie
	Gemischte Bauflächen	M 1	„Hinter den Gärten“	ruderales Grünland
		M 2	Südlich der „Poststraße“	ehemals Gärtnerei
		M 3	An der „Heinestraße“	Mischnutzung
	Gewerbliche Bauflächen	G 1	Südlich der „Ermslebener Straße“	ehemals Gleisanlagen
		G 2	Nördlich „Am Mühlfeld“	teils Acker, Teils Grünland



	Sondergebiete	SO 16	Caravanplatz	ruderales Grünland
		SO 17	Erholung	ehemals Steinbruch
		SO 12	Selkemühle	Revitalisierung des Bestandes
		SO 13	PV-Anlage nördlich „Am Mühlfeld“	verbuschtes Grünland, wilder Abstell- bzw. Lagerplatz
		SO 14	PV-Anlage südlich „Ermslebener Straße“	ruderales Grünland
		SO 15	PV-Anlage nördlich „Ermslebener Straße“	brachliegendes Grünland
	Gemeinbedarfsfläche	Schule MZH	Nördlich „Am Landgraben“	brachliegendes Ackerland
Badeborn	Gemischte Bauflächen	M 1	Westlich „Neue Straße“	Ackerland
		M 2	Südwestlich „Quedlinburger Straße“	ehemals Tierhaltung
	Gewerbliche Bauflächen	G 1	Östlich der Kreisstraße	Ackerland
	Sondergebiete	SO 2	Reit- und Fahrplatz	Grünland, bereits genutzt
Radisleben	Sondergebiete	SO 1	PV-Anlage nördlich des „Reinstedter Weges“	ehemals Stallanlagen leer stehend
Rieder	Wohnbauflächen	W 1	„Friedensstraße“/ „Lindenweg“	teils bebaut, teils brachliegendes Grünland
	Gewerbliche Bauflächen	G 1	Erweiterung des Gewerbegebietes „Überm Dorfe“	Ackerland
	Sondergebiete	SO 4	PV-Anlage am „Herzfeldweg“	Stall- bzw. Lagerhallen, Abstellfläche für Maschinen und Geräte
		SO 5	PV-Anlage nördlich der „Ballenstedter Straße“	Ackerland, fast mittig geteilt durch Bicklingsbach

Tabelle 49

Für jeden dieser Standorte wurden eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter und deren Bewertung aufgrund der neuen Flächennutzung vorgenommen. Für jeden Standort wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ermittelt, eine Prognose bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung aufgestellt, eventuell erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich überschlägig sowie alternative Planungsmöglichkeit beschrieben. Zuvor wurden zum allgemeinen Verständnis die Bewertungskriterien für einzelne Schutzgüter dargelegt.

Neun Nutzungsänderungen wurden bei der gegenwärtig als landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Entzug des fruchtbaren Bodens und seine Teilversiegelung durch bauliche Maßnahmen. Dieser Verlust ist bei der Betrachtung des jeweiligen Einzelstandortes beschrieben und begründet worden. Dies betrifft auch die Flächen die zurzeit aus ruderalem Grünland bestehen.



10. GESAMTABWÄGUNG

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz sowie in der dazugehörigen Zentral-Orte-Konzeption ist die Kernstadt Ballenstedt als Grundzentrum festgeschrieben. Für die Kernstadt Ballenstedt und dem Ortsteil Badeborn lag ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 12.07.2006 vor, wie auch für den Ortsteil Rieder rechtswirksam vom 11.02.1998. Für den Ortsteil Radisleben lag ein genehmigter aber nicht rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 1998 vor. Alle sind also über 15 Jahre alt und älter. Inzwischen hat ein 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. mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder nunmehr unumgänglich wurde. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Ballenstedt lag bereits im Juni 2016 vor. Die letztere Fassung des Entwurfes ist vom September 2022, wozu ebenfalls die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und Nachbargemeinden sowie die öffentliche Auslegung gemäß BauGB durchgeführt wurden. Die Abwägung sowie die erneute Auslegung des Flächennutzungsplanes wurden vom Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.10.2023 mit der Beschluss-Vorlage-Nr. VII/23-053 beschlossen.

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 abhängig von der Entwicklung der Wirtschaft und von Schaffung von Arbeitsplätzen in primären, sekundären und tertiären Bereichen. Es gilt die Zahl der Auspendler durch die Stellenangebote vor Ort zu reduzieren.

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 Land- und Forstwirtschaft, Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, Tourismus, Sport, Erholung und Kultur. Die Ausweisung der „neuen“ Flächennutzungen hat zum Ziel, den Bevölkerungsverlust aufzuhalten und den Trend umzukehren. Dazu sind Angebote an Arbeitsplätzen, bessere soziale, technische und wirtschaftliche Infrastruktur unbedingte Voraussetzungen, um den negativen Bevölkerungstrend zu überwinden. Es gilt die Stärken der Stadt in allen Bereichen des Lebens zu stabilisieren und weiter auszubauen sowie die Schwächen der Stadt zu minimieren.

Im Umweltbericht sind die Schutzgüter in den Planänderungsbereichen sowie die Auswirkungen der Planungen beschrieben und bewertet worden. Die Bestandsbeschreibung und Bewertung beruht auf vorhandenen Grundlagen sowie ergänzenden örtlichen Begehungen.

Die Umweltauswirkungen, die insbesondere durch die Ausweisung der neuen Flächennutzungen hervorgerufen werden, sowie die Prognose bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt worden, wie auch die Notwendigkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Alternative Planungsmöglichkeiten sind ebenfalls erörtert worden. In den Bebauungsplänen zu den jeweiligen Bauvorhaben sind detaillierte Festsetzungen zu Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen.



Die ausgewiesenen Plangebiete mit Ausnahme des Sondergebietes SO 12 „Selkemühle“ 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. Die Plangebiete liegen weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet, ausgenommen die Fläche der Selkemühle, welche vom Hochwasser 1994 stark betroffen war.

Die neuen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen grenzen jeweils an bereits bestehende Gewerbegebiete an, wodurch bereits eine gewisse Vorbelastung besteht.

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.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind die Belange des gesunden Wohnens und Arbeitens, der sozialen Bedürfnisse, der Umwelt und der Wirtschaft nach bestem Wissen ausreichend berücksichtigt worden. Insofern erfüllt er die an ihn gestellten gesetzlichen Anforderungen für die nächsten mindestens 15 Jahre.



11. QUELLENNACHWEIS

1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
2. Regionaler Entwicklungsplan „Harz“ (REP Harz), vom 09.03.2009, rechtskräftig ab 23. Mai 2009, geändert durch 1. und 2. Änderung, in Kraft getreten am 22.05./29.05.2010, ergänzt um Teilbereich Wippra, in Kraft getreten am 23.07./30.07.2011
3. Teilfortschreibung des REPHarz um den Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ vom 22.09.2018 bzw. 29.09.2018, RPGHarz,
4. Boeddinghaus/Dieckmann, Baunutzungsverordnung, Kommentar 1990,
5. Baugesetzbuch vhw Verlag 2021,
6. Umweltrecht Beck-Texte im dtv 2020,
7. Landesamt für Statistik Halle, Ausdrücke und mündliche Informationen, Februar, März 2022,
8. Bundesagentur für Arbeit – statistische Mitteilungen
9. Flächennutzungsplan Stadt Ballenstedt mit dem OT Badeborn 19.06.2006 (ASD Dr.-Ing. S. C. Khurana),
10. 1. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Ballenstedt mit dem OT Badeborn Oktober/2012 (ASD Dr.-Ing. S. C. Khurana),
11. 1. Änderung und Ergänzung Flächennutzungsplan OT Radisleben Oktober/2012 (ASD Dr.-Ing. S. C. Khurana),
12. Flächennutzungsplan OT Rieder vom 11.02.1998, (ASD Dr.-Ing. S. C. Khurana),
13. Vorabmitteilungen des Landkreises Harz: Untere Naturschutzbehörde und Umweltamt
14. Vorabmitteilung des Unterhaltungsverbandes Selke/Obere Bode, Landkreis Harz
15. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), 10. Dezember 2010, letzte Änderung 28. Oktober 2019,
16. Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bodatlas Sachsen-Anhalt 1999
17. Garten+Landschaft – Zeitung für Landschaftsarchitektur (3/1999), Callwey Verlag
18. F. Schröter: Neue rechtliche Regelungen: Bodenschutz in der Bauleit- und Landschaftsplanung
19. Umweltbericht in der Praxis, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium der
20. Intern/Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Januar 2007,
21. <http://www.auf.uni.rostock.de/ibp/STAFF/kretschmer/b-schutz.htm>, H. Kretschmer: Bemerkungen zu „Schutzwürdigkeit von Böden“ und „Nachhaltigkeit der Bodennutzung“
22. <http://www.karstwanderweg.de>, „Hauptstudienprojekt Karstlandschaft Südharz – Geologie“
23. <http://www.braunschweig.de>, Bauleitplanung
24. <http://www.feldhamster.de/schutz.html>
25. http://www.bund.net/bundnet/themen_und_projekte/artenschutz/saeuetiere/feldhamster.html
26. Unendliche Bibliothek im Internet (Google, Wikipedia),
27. Daten zur Raumplanung Teil B Vincentzverlag Hannover 1983,
28. Städtebau, Technische Grundlagen, Martin Korda, Teubner Verlag 2005

Bildernachweis

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung (ASD) Dipl.-Ing. Nathalie Khurana