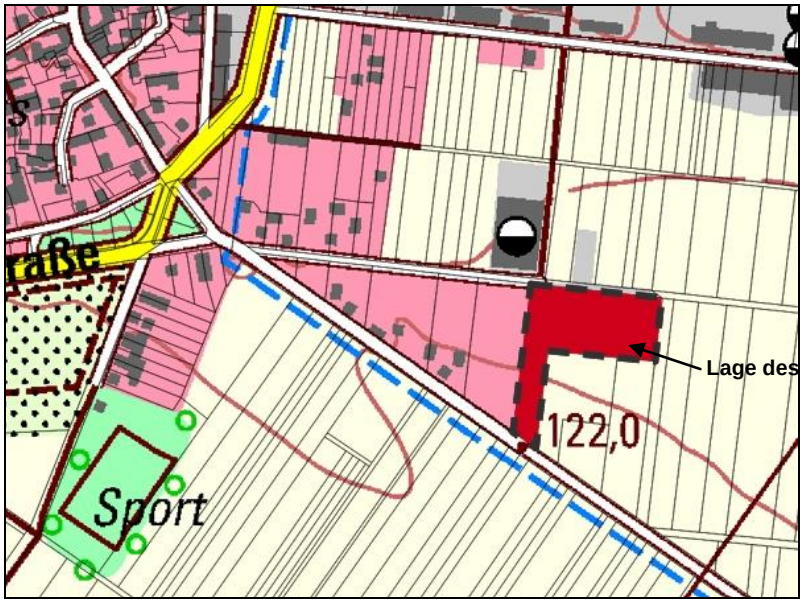
Gemeinde Harsleben

Bebauungsplan „Buswerkstatt Harsleben“

Begründung zum Vorentwurf

- frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4(1) BauGB



Karte 1: Auszug aus der Ortslage Harsleben - TK25/2026 (Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

federführend:
Gemeinde Harsleben
vertreten durch die Bürgermeisterin
Christel Bischoff

Planung/ Begründung:
Architekt Dipl.- Ing. Christian Boos
August- Bebel- Straße 43
39435 Bördeaue, OT Unseburg
Tel. 039263 30914
e-mail: Arch-Bau-Borne@t-online.de

Umweltrechtliche Belange/ Eingriffsbewertung
Kathrin Nentwich – Ing. Leistungen im Natur- und Umweltschutz
Inhaberin: Kathrin Tarricone
Wimmelröder Dorfstraße 16
06343 Stadt Hettstedt
Tel. 034782 22632 Mobil: 0171 4014993
e-mail: info@tarricone.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
1.2 Planungsgrundlage

2. Beschreibung des Plangebietes
2.1 Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse
2.2 Bestandssituation und umliegende Bebauung
2.3 vorhandene Bebauungspläne bzw. städtebaul. Satzungen

3. Übergeordnete Planungen
3.1 Landes- und Regionalplanung
3.2 Flächennutzungsplan

4. Restriktionen durch vorhandene Leitungstrassen

5. Planungsinhalt

6. Verkehrstechnische Erschließung

7. Ver- und Entsorgung
7.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung
7.2 Strom
7.3 Niederschlagswasserentsorgung
7.4 Gas
7.5 Abfallentsorgung
7.6 Telekommunikation

8. Brandschutz/ Löschwasserversorgung

9. Belange des Landschaft- und Umweltschutzes

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der ortsansässige Busunternehmer plant den Umbau der bisher landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle, einer überdachten Stahlträgerkonstruktion, zur künftigen gewerbliche Nutzung als Buswerkstatt. Beabsichtigt ist die Wartung- und in geringem Umfang auch die Instandsetzung von Bussen.
Im Ergebnis einer ersten Anfrage des Investors an den Landkreis ist das geplante Vorhaben gemäß § 35 Abs.2 i.V.m. Abs. 3 BauGB dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Auf die Möglichkeit der Schaffung von Baurecht im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung gem. § 30 BauGB wurde hingewiesen.

Dem Antrag des Investors vom 01.06.2026 folgend fasste die Gemeinde in der öffentlichen Sitzung am 15.06.2026 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Buswerkstatt Harsleben“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gem. § 30 BauGB sollen nun die öffentlichen Belange geprüft und abgewogen werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens.

1.2 Planungsgrundlage

Die digitale Planungsgrundlage wurde vom Ingenieur- und Vermessungsbüro ÖbVI Specht auf Grundlage der ALKIS Daten erstellt. In diesem Zusammenhang wurden die Daten der noch nicht im Liegenschaftskataster erfassten Gebäude für eine amtliche Erfassung und Übernahme in die Liegenschaftskarte aufbereitet.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Harsleben ist Mitgliedsgemeinde der Verbandsgemeinde Vorharz und damit dem Landkreis Harz zugehörend. Die territoriale Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet Harsleben ist aus der Karte 1 (Deckblatt) ersichtlich.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 6 der Gemarkung Harsleben und wird durch folgende Flurstücke definiert:
Flurstück 207 mit 3.863 m²
Flurstück 208 mit 5.170 m²
Flurstück 209 mit 1.736 m²

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt damit 10.769 m² bzw. rd. 1,08 ha.
Alle vorgenannten Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Folgende Flurstücke der Flur 6 umgrenzen den Geltungsbereich:
- im Norden teilweise das Flurstück 578; „Ditfurter Weg“ (als Wirtschaftsweg ausgebaut).
- im Westen das Flurstück 206; (Wohngrundstück in der Ortslage nach § 34 BauGB)
- im Süden teilweise das Flurstück 191 (gewidmete und ausgebaute Gemeindestraße „Ditfurter Weg“) sowie die Flurstücke 210 und 2011 (Landwirtschaftsflächen)
- im Osten bzw. Süden die Flurstücke 210, 211 und 90/3 (Landwirtschaftsflächen).

2.2 Bestandssituation und umliegende Bebauung

Das Flurstück 207 ist unbebaut. Im Nord-Süd-Verlauf ist hier ein Betonplattenweg angelegt, der Anbindung an den nördlich verlaufenden „Ditfurter Weg“ hat.
Die zur Nutzungsänderung geplante Hallen befindet sich auf Teilflächen der Flurstücke 208 und 209. Die Stahlträgerkonstruktion hat eine Größe von ca. 90 m x 18 m.

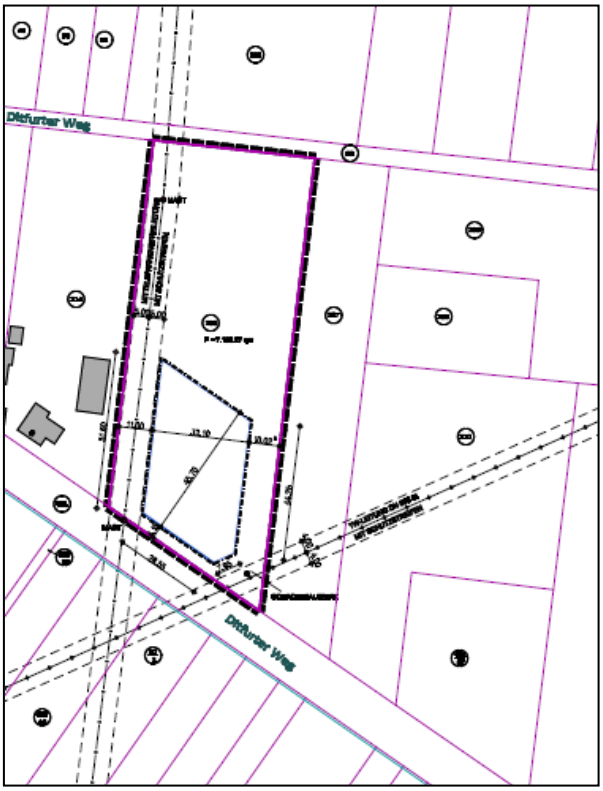
Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die vorhandene Wohnbebauung am „Ditfurter Weg“. Hierbei handelt es sich um eine gelockerte Bebauung, die durch größere Nebengebäude und großzügige, der Erholung dienende Grünflächen geprägt ist.
Nördlich und Nordwestlich des Geltungsbereichs schließen sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, auf denen sich auch eine Lagerhalle, 2 Futtersilos und ein Löschteich befinden.



Bild 1:
Luftbild mit ALK (Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

2.3 vorhandene Bebauungspläne bzw. städtebauliche Satzungen

Die Gemeinde hat mit dem Beschluss der Ergänzungssatzung „Ditfurter Weg“ vom 11.12.2017 das Flurstück 206 der Flur 6 der Gemarkung Harsleben in den Zusammenhang der bebauten Ortslage einbezogen. Die Ergänzungssatzung trat mit der Bekanntmachung am 18.01.2018 in Kraft.



Karte 2:
Auszug aus der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Ditfurter Weg“ nach § 34 Abs. 4 BauGB

Das Satzungsgebiet schließt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans an.
Weitere Satzungen oder Bebauungspläne sind weder für den Geltungsbereich noch angrenzend existent.

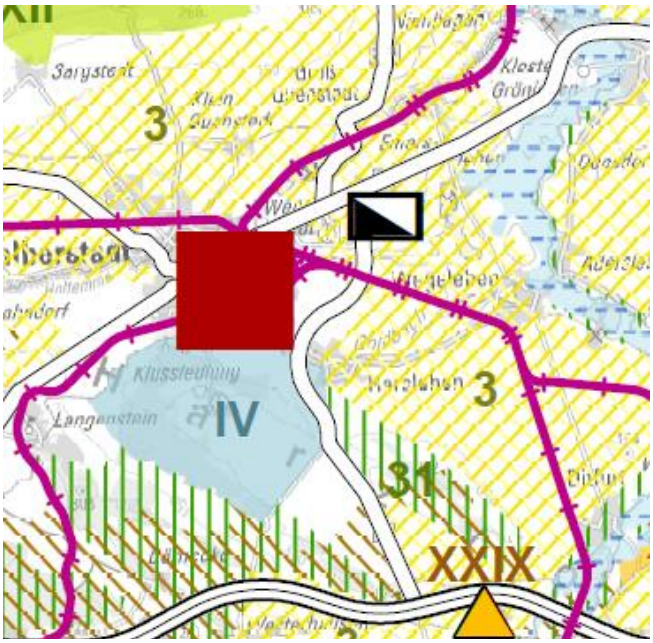
3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Auf der Ebene der Landesplanung sind für den Bereich der Gemeinde Harsleben die Belange der Raumordnung des Landesentwicklungsplans Sachsen- Anhalt zu berücksichtigen.

Die Landesregierung hat am 11.08.2026 die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2026 beschlossen. Der LEP 2026 tritt mit der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt (vorauss. Ende September) in Kraft.

Die Gemeinde Harsleben liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der Stadt Halberstadt, Mittelzentrum gem. Z 2.5.2-2 LEP LSA 2026, und ist dem ländlichen Raum zuzuordnen.
Entsprechend der Hauptkarte zum LEP ist befindet sich das Gemeindegebiet von Harsleben im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 „Nördliches Harzvorland“.

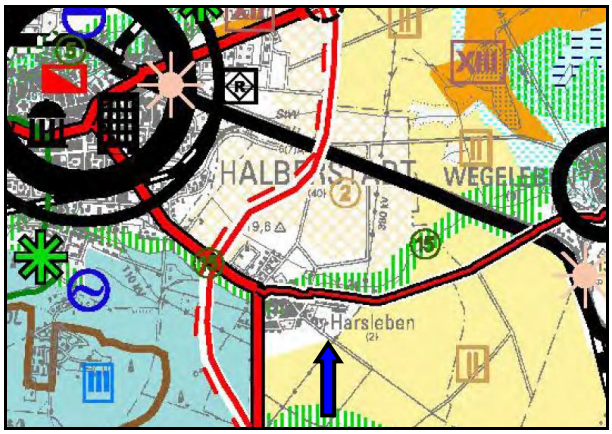


Karte 3:
Auszuge aus der Karte zum LEP 2026

Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze werden durch die Regionalen Entwicklungspläne der jeweiligen Planungsregionen konkretisiert und ergänzt.

Die Aufgabe der **Regionalplanung** nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für den Landkreis Harz, und damit für auch das Gebiet der Gemeinde Harsleben, die Regionale Planungsgemeinschaft Harz wahr.

Zu berücksichtigen sind hier die Grundsätze und Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes Harz (REP Harz) gem. Bekanntmachung vom 23.05.2009, der 1. und 2. Änderung gem. Bekanntmachungen vom 22.05. und 29.05.2010, der Ergänzung von 23.07.2011 sowie des Sachlichen Teilplans „Zentralörtliche Gliederung“ gem. Bekanntmachung vom 22.09. und 29.09.2018.



Karte 4: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des rechtswirksamen REP Harz

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des REPHarz (Auszug siehe Karte 4) ist der Geltungsbereich des B-Plans dem unbeplanten Bereich der Ortslage von Harsleben (Weißfläche) zuzuordnen.

Die Einordnung der Gemeinde Harsleben lt. LEP LSA in den ländlichen Raum wird im Regionalen Entwicklungsplan Harz durch die Karte 3 „Karte der Raum- und Siedlungsstruktur“ weiter als ländlichen Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen definiert.
Hierzu wird im Grundsatz G2 (REP Harz- Textteil Pkt. 4.1.2) folgendes ausgeführt:
Die Entwicklung ländlicher Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler "innovativer Milieus" positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen.

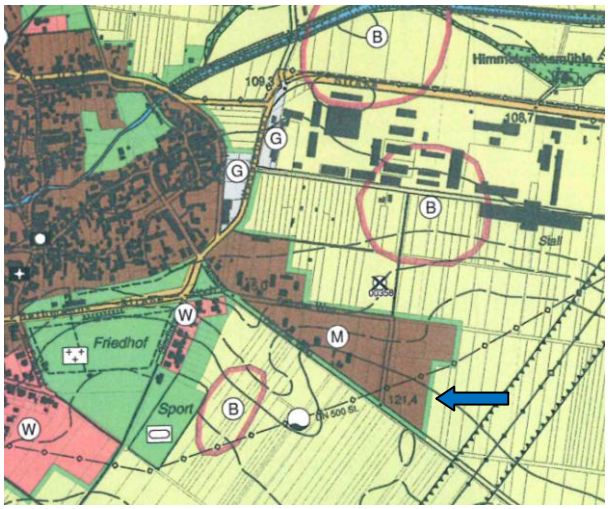
Die beabsichtigte Planung, in deren Ergebnis eine Nutzungsänderung einer nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Bausubstanz zur gewerblichen Nutzung durch den ortsansässigen Busunternehmers ermöglicht werden soll, folgt diesem Grundsatz.
Nach Auffassung der Gemeinde steht die Planung somit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung obliegt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA der obersten Landesentwicklungsbehörde für raumbedeutsame Planungen. Die landesplanerische Stellungnahme wird im Aufstellungsverfahren eingeholt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vorharz vom 15.06.2017 weist für den Geltungsbereich als allgemeine Art der baulichen Nutzung

- Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der BauNVO aus.



Karte 5:
Ausschnitt aus dem Teilplan 4 des rechtskräftigen FNP der Verbandsgemeinde Vorharz vom 15.06.2017 [ALK/12/2011]©LvermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-18384/2009

4. vorhandene Leitungstrassen

Die unterirdisch verlaufende **Trinkwasserhauptleitung TWL DN 500 St.** der Trinkwasserversorgung Magdeburg (TWM) GmbH quert das Flurstück 207 im Südosten. Die Leitung hat gem. DVGW-Regelwerk W 400-1 einen Schutzstreifen von insgesamt 8 m (4 m beidseitig der Rohrachse), der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Der Trassenverlauf mit Schutzstreifen ist im Planentwurf nachrichtlich dargestellt.

5. Inhalt der Planung

Unter Berücksichtigung der künftigen Nutzungsvorstellungen des Unternehmers soll der Bebauungs-plan folgendes Plankonzept beinhalten:

- **Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs.1, Pkt.1 BauGB**

  * Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden

  Mischgebiete dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  Entsprechend der Beschreibung des Unternehmers sollen im vorderen (westlichen) Teil der Halle eine Werkstatt für Wartung und Instandsetzung von Omnibussen sowie die erforderlichen Sozialanlagen für das Personal eingerichtet werden. Die Instandsetzungsarbeiten sollen sich auf Diagnose, Inspektion, Bremsservice und Ölwechsel beschränken. Der hintere Teil ist für die Einrichtung eines Waschplatzes sowie die Unterstellung von Bussen vorgesehen. Die Betriebszeiten des künftigen Werkstattbetriebs sind von Montag bis Freitag in der Zeit von 7.30 bis 18.00 Uhr geplant. Der Wartungsumfang soll sich auf 1- 2 Busse pro Tag belaufen.
  Die geplante künftige Nutzung erfüllt damit den zulässigen Nutzungscharakter eines nicht störenden Gewerbebetriebes in einem Mischgebiet.

- **Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs.1, Pkt.1 BauGB**

  * Grundflächenzahl GRZ 0,6 und Geschossflächenzahl GFZ 1,2
  * Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 4 Satz 2 BauNVO bis zum Maximalwert von 0,8 ist zulässig.

- **überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs.1, Pkt.2 BauGB**

  Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festlegung der Baugrenzen definiert. Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- **Verkehrsflächen, § 9 Abs.1, Pkt.11 BauGB**

  Mit den vorgegebenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden die Zufahrt zur Halle und Bewegungs- und Abstellflächen im Umfeld der Halle definiert. Berücksichtigt wurden bereits vorhandene Wegestrukturen sowie die Beschreibung des Investors einer künftigen Hallennutzung.

- **Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs.1, Pkt.20 und Abs.1a BauGB**

  * Die auf dem Flurstück 208 im Vorentwurf zunächst als Grünflächen definierten Flächen sollen zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs bepflanzt werden. Konkrete Angaben zur Pflanzung und Pflanzqualität erfolgen im Umweltbericht.

6. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Gemeindestraße „Ditfurter Weg“.
Über diese Gemeindestraße ist das Plangebiet in das weiterführende örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung gesichert.

Unter dem Aspekt der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Halle und den damit verbundenen Fahrverkehr durch Landwirtschaftsfahrtzeuge wird von keinem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgegangen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Zuständig für die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist der Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV) Vorharz mit Sitz in 38889 Blankenburg.

7.2 Strom

Zuständiger Netzbetreiber des Stromversorgungsnetzes ist die Avacon Netz GmbH.
Die Stromversorgung (Niederspannung) im südlichen Teil der Gemeindestraße Ditfurter Weg ist bis zum Flurstück 206 gegeben ist.

Nach Angaben des Investors ist der Bereich/ die Halle bereits an das Trinkwasser-, Abwasser- und Stromversorgungsnetz angeschlossen.

7.3 Niederschlagswasserentsorgung

Eine zentrale Niederschlagswasserentsorgung ist im Gemeindegebiet nicht existent.
Die schadlose Beseitigung der Niederschlagswasser obliegt damit gem. § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA)[1] dem Grundstückseigentümer.
Vorrangig soll das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern und damit auch den künftigen Bewuchs im Bereich der Grünflächen unterstützen.

[1] Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA 2011, 492) zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl: LSA S. 288, 342)

7.4 Gas

Zuständiger Netzbetreiber des Erdgas- Leitungsnetzes sind die Halberstadtwerke GmbH.
Nach derzeitigen Informationen endet die vorhandene Gasversorgungsleitung in Höhe der Wohnbebauung Ditfurter Weg 8 (Flurstück 214).

7.5 Telekommunikation

Nach Kenntnis der Gemeinde verlaufen die vorhandenen Telekommunikationslinien des Netzinhabers Deutsche Telekom GmbH in der Gemeindestraße „Ditfurter Weg“.

7.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Harsleben erfolgt durch das Entsorgungswirtschaftsunternehmen des Landkreises Harz AöR (enwil) mit Sitz in Halberstadt.

8. Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung (Grundschutz) ist im DVGW- Arbeitsblatt W 405 geregelt. Mit der neuen Version vom Februar 2008 wurde die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge in Gebieten mit niedriger, in der Regel freistehender, Bebauung auf 48 m³/ Std. abgesenkt. Ansonsten gelten nach wie vor 96 m³/Std.. Für beide Werte gilt eine Förderdauer von mindestens 2 Stunden. Dies entspricht einer Lieferleistung von 800 l/min. bzw. 1.600 l/min. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m (Luftlinie) zu den Objekten zur Verfügung stehen.

Sind die für den Grundschutz vorgeschrieben Löschwassermengen nicht aus anderen Quellen, wie offenen Gewässern, Löschteichen, Löschwasserbehältern oder Brunnen bereit zu stellen , können die Gemeinden gem. DVGW 405 das Wasserversorgungsunternehmen in die Pflicht nehmen.

Für die Bereitstellung von Löschwasser (Grundschutz) im Umkreis von 300 m um das Satzungsgebiet können der nördlich gelegene Löschteich (ca. 100 m Entfernung) sowie die ebenfalls nördlich gelegene Zisterne (ca. 220 m Entfernung) herangezogen werden. Beide Löschwasserentnahme-stellen befinden sich auf Grundbesitz der ortsansässigen Agrarbetriebe.

Für den nächstgelegenen Unterflurhydranten im Kreuzungsbereich Ditfurter Weg/ Siedlung am Hoch (ca. 290 m Entfernung) sind keine Leistungsmessungen verfügbar.

Zur Kompensierung der erforderlichen Löschwassermenge auf 48 m³/Std. werden im Erstangriff außerdem die Tanklöschfahrzeuge der FFw Harsleben und Wegeleben hinzugezogen.

Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr ist über die Gemeindestraße „Ditfurter Weg“ gewährleistet. Die Gemeindestraße verfügt über eine Breite von ca. 4 m und einen mit Betonplatten vollversiegelten Aufbau.

9. Belange des Landschafts- und Umweltschutzes

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, dessen Ergebnisse in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung werden entsprechend den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht ermittelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB werden die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, auch zur Äußerung auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Umweltbericht wird der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans beigefügt.