# Bebauungsplan
## Nr. 24/25 „Alte Halberstädter Straße“

## „Stadt Blankenburg (Harz)“

## Begründung

## Vorentwurf

Stadt Blankenburg (Harz)
Harzstraße 3
38889 Blankenburg (Harz)

Verfasser:

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Magdeburg
Große Diesdorfer Straße 56 / 57
39110 Magdeburg

LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH

Bauleitplanung
M.Sc. Bley, Laura
M.Sc. Wille, Linus

Landespflege / Umwelt
M.Sc. Bley, Laura

Stand: Oktober 2025

# Inhaltsverzeichnis


1 Einführung ... 1
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets ... 1
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung ... 1
1.3 Ziele und Zwecke der Planung ... 2
1.4 Vorhabenbeschreibung ... 2
2 Planvorgaben ... 2
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 2
2.2 Raumordnung und Landesplanung ... 2
2.3 Flächennutzungsplanung ... 3
3 Rahmenbedingungen ... 4
3.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld ... 4
3.2 Bestandssituation ... 4
3.3 Verkehrserschließung ... 5
3.4 Ver- und Entsorgung ... 5
3.5 Schallemissionen und -immissionen ... 7
3.6 Altlasten und Kampfmittel ... 7
3.7 Gewässerstruktur ... 8
3.8 Brandschutz ... 8
3.9 Denkmalschutz und Archäologie ... 8
4 Festsetzungen ... 8
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 8
4.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 8
4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 9
4.1.4 Verkehrsflächen ... 9
4.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen ... 9
4.1.6 Immissionsschutz ... 9
4.1.7 Regenwasser ... 9
4.1.8 Brandschutz ... 10
4.1.9 Erneuerbare Energien ... 10
4.2 Grünordnerische Festsetzungen ... 10
4.3 Nachrichtliche Übernahme ... 10
4.4 Hinweise ... 10
5 Auswirkungen der Planung ... 10
5.1 Auswirkungen auf den Menschen ... 10
5.2 Auswirkungen auf Natur Landschaft und Umwelt ... 11

5.3 Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehr ..... 11
5.4 Flächenbilanz ..... 12
6 Verfahren ..... 12
7 Rechtsgrundlagen ..... 13
8 Quellenverzeichnis ..... 14

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet ..... 1
Abbildung 2: Auszug aus dem LEP 2025 ..... 3
Abbildung 3: Darstellung Plangebiet im FNP ..... 4
Abbildung 4: Auszug aus der Hinweiskarte Starkregengefahr ..... 6

# 1 Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24/25 „Alte Halberstädter Straße“ befindet sich im Norden der Stadt Blankenburg, Gemarkung Blankenburg Flur 7 und umfasst die Flurstücke 1501, 1349/2 (jeweils teilw.). Insgesamt beläuft sich die Flächengröße auf ca. 0,57 ha.

*Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet(rot umrandet)*

Das Gebiet erstreckt sich entlang der Alten Halberstädter Straße. Östlich des Plangebiets befindet sich bereits eine Bebauung, die durch die Straße vom Vorhabengebiet getrennt ist. Die bestehenden Strukturen sind durch Einfamilienhäuser geprägt. Auch südlich des Geltungsbereichs existieren Einfamilienhäuser, die jedoch teilweise einen größeren Grundstückszuschnitt aufweisen. Im Westen grenzt eine Ackerfläche an das Vorhabengebiet an. Nördlich der Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, welcher durch eine Hecke vom Vorhabengebiet abgegrenzt ist. Von der Hecke abgehend werden 5 m Abstand zur Grenze des Geltungsbereichs freigehalten. Dieser Streifen kann später als Zufahrt zu der nordwestlich des Plangebiets gelegenen Ackerfläche genutzt werden. Weiter im Norden verläuft eine Bahnstrecke, die jedoch räumlich durch Freiflächen und den nordwestlich gelegenen Acker vom Vorhabengebiet abgegrenzt ist. Zusätzlich sorgt eine bereits bestehende Gehölzstruktur für die sichtbare Abgrenzung der Bahnanlage zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenburg weist unter anderem das Plangebiet an der Alten Halberstädter Straße als neue Entwicklungsfläche für Wohnbauland aus. Grundlage für die Ausweisung stellt eine 2022 erhobene Bestandsaufnahme dar. In dieser konnte festgestellt werden, dass sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen der Stadt Blankenburg Potenziale für neue Wohnbauflächen bestehen. Zudem standen kaum

noch Bauplätze für Wohnbebauung im Verhältnis zur Entwicklung der Bevölkerung zur Verfügung.[1]

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans an der Alten Halberstädter Straße wird den übergeordneten Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan gefolgt. Zudem trägt die Entwicklungsfläche dazu bei, den bestehenden Siedlungskörper abzurunden.

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine bedarfsgerechte Entwicklung innerhalb der Stadt Blankenburg. Das Vorhabengebiet trägt zu Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers bei. Mit der bereits vorhandenen verkehrstechnischen sowie medialen Erschließung, durch die Alte Halberstädter Straße, kann eine zusätzliche Versiegelung umgangen werden. Geplant ist die Entwicklung von insgesamt bis zu fünf Baugrundstücken

### 1.4 Vorhabenbeschreibung

Auf der insgesamt ca. 0,57 ha großen Entwicklungsfläche, soll zukünftig eine Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden so festgesetzt, dass sich die neue Bebauung in die bestehende Umgebung einfügt. Die Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt über die Alte Halberstädter Straße. Von den nördlich gelegenen Bahnschienen gehen Lärmemissionen aus, die auf die zukünftige Bebauung treffen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden Vorgaben getroffen, um diese abzusenken.

## 2 Planvorgaben

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wird in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenburg als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planungen aus dem FNP sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Demnach ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Vorhabengebiets die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB notwendig.

### 2.2 Raumordnung und Landesplanung

Der aktuell gültige Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt von 2010 (LEP 2010) weist für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“ aus. Dazu heißt es in G 134 des LEP 2010, dass der Tourismus die Wirtschaft in Sachsen-Anhalt stärken und Arbeitsplätze sichern soll. Aufgrund der geringen Größe sowie der Lage der Entwicklungsfläche als Arrondierung der vorhandenen Bebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Tourismusregion Harz zu erwarten. Nördlich der Stadt Blankenburg befindet sich das Mittelzentrum in Teilfunktion eines Oberzentrums Halberstadt sowie östlich das Mittelzentrum Quedlinburg.

Der 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt wurde 2025 veröffentlicht (LEP 2025). Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten und damit gemäß § 4 Abs. 1 ROG in

[1] 3. Änderung FNP

Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im LEP 2025 befindet sich die Entwicklungsfläche innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung Nr. 6 „Harz“. Aufgrund der Lage der Entwicklungsfläche sowie der geringen Größe, sind keine Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet zu erwarten. Des Weiteren befindet sich nördlich der Bahnschienen das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 31 „Wälder im nördlichen Harzvorland“. Aufgrund der räumlichen Trennung sowie der dazwischenliegenden Bahntrasse, ergeben sich keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet.

Die Stadt Blankenburg wird gemäß Z 2.5.3-2 aus dem LEP 2025 als Grundzentrum im Sachlichen Teilplan Zentralörtliche Gliederung der Planungsregion Harz ausgewiesen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in Blankenburg unterstützt die Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte (Z 3.2-1).

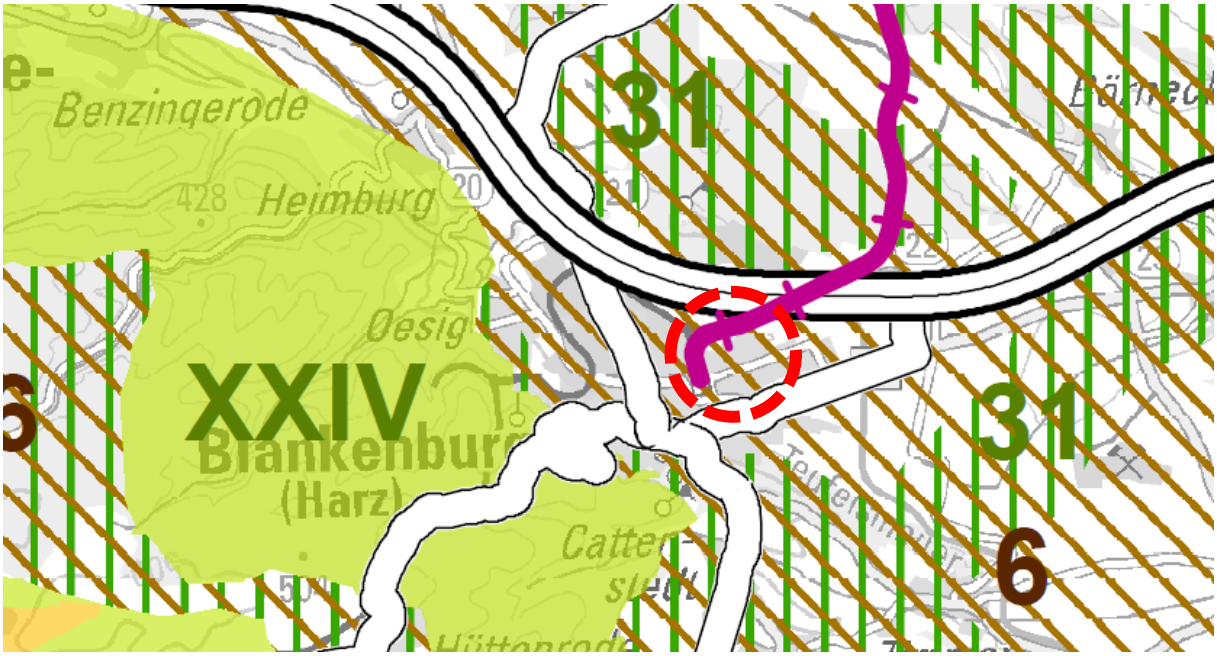


*Abbildung 2: Auszug aus dem LEP 2025 (rot gestrichelt, räumliche Einordnung des Plangebiets)*

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan werden im Regionalen Entwicklungsplan Harz konkretisiert. Der aktuell gültige regionale Entwicklungsplan Harz von 2009 (REP Harz 2009) weist die Stadt Blankenburg als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums aus (Z 10). Zu beachtende Vorgaben ergeben sich für das Plangebiet nicht. Seit August 2018 besteht zudem der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (STP ZG) als Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans, für die Planungsregion Harz. Wie auch im REP Harz 2009 wird Blankenburg im STP ZG als Grundzentrum, jedoch nicht mehr in Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Im Ziel 3 (Z3) des STP ZG heißt es hierzu, dass die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte zu entwickeln sind. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenburg zeigt, dass sich die Ausweisung als Wohnbauland am Bedarf der Stadt orientiert und demnach dem Z3 aus dem STP ZG entspricht.

## 2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blankenburg (Harz) weist mit seiner dritten Änderung für das Vorhabengebiet eine Entwicklungsfläche für Wohnbebauung aus. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch eine Grünfläche, im Osten und Süden durch bestehende

Wohnbauflächen, sowie im Nordwesten durch eine angrenzende Fläche für die Landwirtschaft. Darüber hinaus werden die Schienenwege, die nördlich sowie nordwestlich verlaufen, als Bahnanlage im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan verdeutlichen das übergeordnete Ziel, die Fläche als Wohnbauland zu entwickeln.

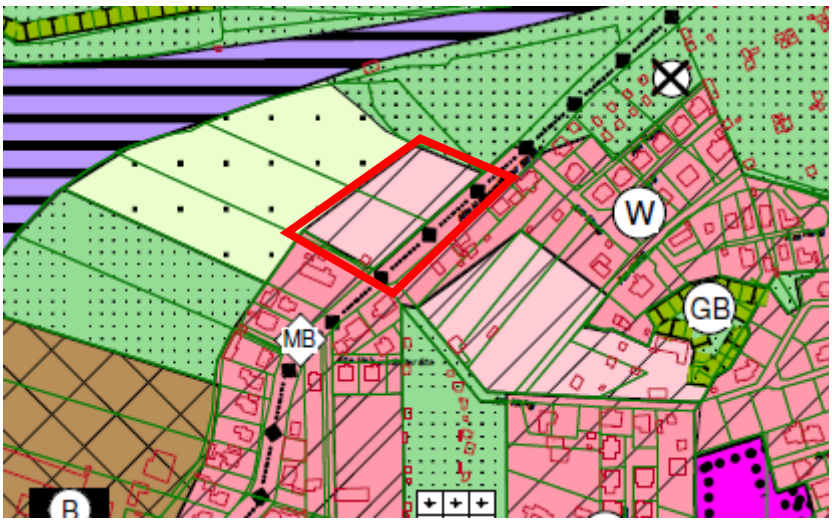


*Abbildung 3: Darstellung Plangebiet im FNP (3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenburg (Harz), rote Umrandung)*

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 24/25 „Alte Halberstädter Straße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot). Vom Flächennutzungsplan wird geringfügig abgewichen, um im Norden zwischen der bestehenden Hecke und der Grenze des Geltungsbereichs eine etwa 5 m breite Zufahrt zur rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche zu ermöglichen. Eine Erreichbarkeit der im Hinterland gelegenen, landwirtschaftlichen Restflächen wäre sonst nicht mehr gegeben. Die Verringerung der Fläche im Flächennutzungsplan trägt zusätzlich zur Minderung der Konflikte bei.

# 3 Rahmenbedingungen

## 3.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Die umliegende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser sowie Freiflächen geprägt. Die gegenüberliegenden Einfamilienhäuser sind in verschiedenen Stilen sowie Größen zum Teil neu errichtet. Die seitlich angrenzende Bebauung im Süden des Plangebiets zeichnet sich durch eine weitläufige Grundstücksgestaltung aus.

Die angrenzende Freifläche im Westen bzw. Nordwesten wird als Ackerland bewirtschaftet. Eine weitere Freifläche im Norden bzw. Nordosten ist durch eine bestehende Heckenstruktur vom Vorhabengebiet optisch abgetrennt.

## 3.2 Bestandssituation

Derzeit wird der Großteil des Geltungsbereichs als Ackerland bewirtschaftet. Im vorderen Bereich, als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche, verläuft ein ca. 5 m breiter Grünstreifen parallel zur Straße. Der Grünstreifen ist Teil des Straßenraums und damit nicht

Bestandteil des Plangebiets. Auf dem Seitenstreifen stehen mehrere Container für Altglas sowie ein weiterer für Kleiderspenden. Zudem ist hier auch die Straßenbeleuchtung für die Alte Halberstädter Straße zu finden. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Trafohäuschen, welches Teil des Plangebiets ist. Im Nordosten befindet sich eine Hecke, die einen unbefestigten Weg umgibt, jedoch nicht direkt an das Plangebiet angrenzt.

## 3.3 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Verkehrstechnisch ist das Vorhabengebiet über die Alte Halberstädter Straße zu Fuß, mit dem Fahrrad sowie mit dem Auto zu erreichen. Der Straßenraum ist breit angelegt, wodurch Begegnungsverkehr problemlos möglich ist. Eine Einteilung des Straßenraums ist nicht vorhanden, Konflikte sollten aufgrund der Straßenbreite jedoch nicht entstehen. Am Straßenaufbau wurden bereits zahlreiche Korrekturen vorgenommen, sodass sich die Fahrbahn zum Teil als uneben darstellt. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern verändert nicht die Nutzungsansprüche an die Straße und führt zu keiner ausschlaggebenden Erhöhung der Frequentierung, sodass die Straße zur Erschließung des Plangebiets genutzt werden kann.

Überregional wird das Vorhabengebiet über die Bundestraße 81 (B81) sowie die Bundesautobahn (A36) an die umliegenden Städte Wernigerode, Quedlinburg und Halberstadt angeschlossen.

Öffentlicher Verkehr

Die Entwicklungsfläche liegt ca. 15 Minuten fußläufig vom Bahnhof Blankenburg (Harz) entfernt. Dieser stellt zugleich die Anschlussstelle sowohl für den überregionalen Verkehr, als auch den Verkehr in der Kernstadt dar. Über die Buslinien 230 und 250 können verschiedene Haltepunkte in der Stadt Blankenburg erreicht werden. Überregional ist der Anschluss mit dem RE 31 an das nahegelegene Mittelzentrum Halberstadt sowie die weiter entfernte Landeshauptstadt Magdeburg gegeben. Mit dem Bus können zudem die umliegenden Ortschaften und weiteren Städte Wernigerode, Thale sowie Quedlinburg erreicht werden.

## 3.4 Ver- und Entsorgung

Trink- und Schmutzwasser

Trinkwasserleitungen sind bereits vorhanden. Nach Rücksprache mit dem Zuständigen Zweckverband TAZV Vorharz wurde ersichtlich, dass die Trinkwasserleitung parallel zur Straße auf dem Vorhabengebiet verläuft und sich in Richtung Nordosten immer weiter von der Straße entfernt. Dabei ragt die Leitung im Nordwesten bis zu 6 m in das Vorhabengebiet hinein. Dies wird bei der Ausweisung der Baufenster berücksichtigt, sodass ein Bereich von 3 m rechtsseitig sowie linksseitig der Leitungen freigehalten wird. Nach Aussagen des TAZV Vorharz ist ein Anschluss der Grundstücke an die Trinkwasserleitung möglich, sofern die Leitungen ertüchtigt werden. Sollten mehrere Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen auf einem Grundstück errichtet werden, ist jedes dieser Gebäude gemäß § 4 der Wasserversorgungssatzung des TAZV Vorharz an die Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Auch die Schmutzwasserkanäle sind bereits vorhanden. Diese verlaufen anders als die Trinkwasserleitungen im Straßenbereich. Die betreffenden Flurstücke können an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage des TAZV Vorharz angeschlossen werden. Die

Grundstücksanschlüsse sind im weiteren Verlauf der Planung und Bauausführung noch herzustellen. Sofern der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht im Freigefällekanal erfolgen kann, ist nach § 11 und 12 des Abwasserbeseitigungsgesetzes durch den Grundstückseigentümer eine Hauspumpstation auf seine Kosten herzustellen und zu betreiben.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet gestaltet sich abschüssig in Richtung der Alten Halberstädter Straße. Aus diesem Grund sammelt sich im östlich bis südöstlichen Bereich entlang des Verkehrswegs bei starken Niederschlägen das anfallende Niederschlagswasser. Das zeigt besonders die Starkregenrisikokarte des Landes Sachsen-Anhalt (Abbildung 4).

Ein Anschluss der Grundstücke an die in der Halberstädter Straße verlaufende öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des TAZV Vorharz, ist bei eingeschränkter Einleitmenge möglich. Der TAZV Vorharz fordert aufgrund der Gegebenheiten eine Rückhaltung mit Drosselableitung auf ca. 1,5 l/s bis 3,0 l/s pro Grundstück. Eine genaue Ableitungsmenge je Grundstück kann erst im weiteren Verlauf der Planungen näher bestimmt werden. Zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen.

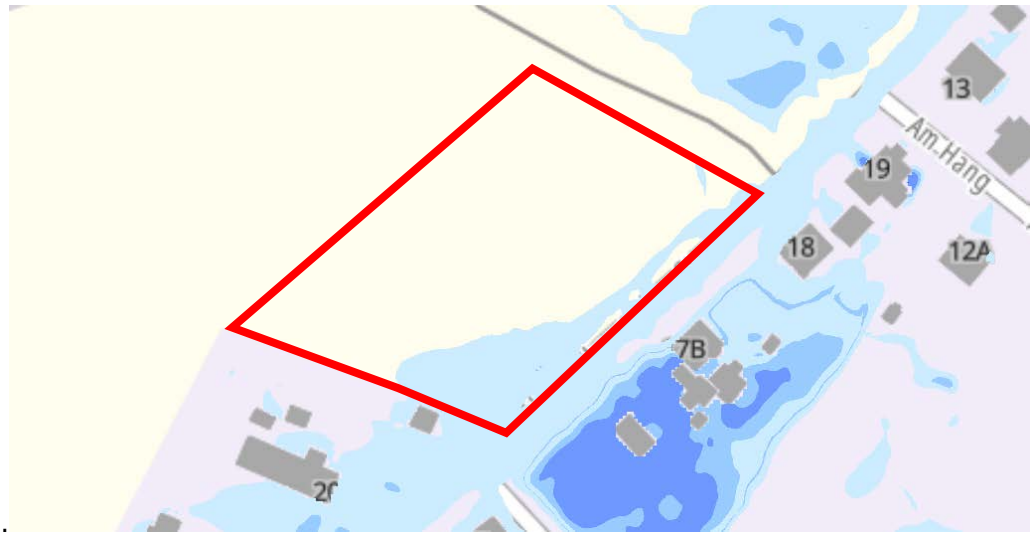


*Abbildung 4: Auszug aus der Hinweiskarte Starkregengefahr*[2]

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die bestehenden Stromleitungen, die sich im Bereich der Alten Halberstädter Straße befinden. Die Stromversorgung ist grundsätzlich gesichert. Die erforderlichen Anschlüsse für die neu erschlossenen Grundstücke müssen neu hergestellt werden.

[2] Sachsen-Anhalt Viewer, 2025,

Abfall

Der Landkreis Harz ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die jeweils durch den Landkreis beauftragten Abfallunternehmen führen die Entsorgung durch. Bei Umsetzung der Planungen fällt nur eine geringe Menge zusätzlicher Abfall an, welcher durch die bereits bestehenden Entsorgungsstrukturen abtransportiert werden kann.

Gas- bzw. Wärmeversorgung

Die Versorgungsleitungen für Gas befinden sich in der Alten Halberstädter Straße, Netzbetreiber sind die Stadtwerke Blankenburg. Eine Versorgung durch die bestehenden Leitungen kann abgesichert werden, sofern die neuen Baugrundstücke an das bestehende Netz angeschlossen werden. Bei der Versorgung der neuen Wohneinheiten mit Wärme sind auch alternative, moderne Techniken der Wärmeversorgung in Betracht zu ziehen. Das Konzept der Kommunalen Wärmeplanung, welches sich derzeit in Bearbeitung befindet, ist bei der Wärmeversorgung zu berücksichtigen.

## 3.5 Schallemissionen und -immissionen

Die Entwicklungsfläche wird sowohl durch die nahegelegene Bahnanlage, als auch durch die nicht weit entfernte Autobahn A36 mit Lärm belastet. Die Schallimmissionsprognose des Lärmschutzgutachtens vom 18.07.2023 hat gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm am Tag um 5 dB(A) und in der Nacht um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. Die in der DIN 18005-1 aufgeführten Werte sind Orientierungswerte, die je nach örtlicher Situation nach oben oder unten abweichen können.

Für das geplante Wohngebiet werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Bebauung oder entlang der Schienenwege, ist hierbei jedoch auszuschließen. Durch eine solche Maßnahme, wird nur eine geringe Minderung des Schallpegels erwirkt. Zudem beeinträchtigt solch ein baulicher Eingriff nicht nur das Landschaftsbild, sondern wird in der Schallimmissionsprognose auch als unwirtschaftlich bewertet.

Im Gutachten werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen zur Minderung der Schallemissionen empfohlen. Dazu zählen u.a. Lärmschutzfenster, Außendämmung oder schallgedämmte Wandlüfter. Außerdem kann der Beurteilungspegel gesenkt werden, wenn die schutzbedürftigen Räume, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite errichtet werden. Bei einer speziellen Anordnung der Räume ist es möglich, von den passiven Lärmschutzmaßnahmen abzusehen. Das Resultat der Schallimmissionsprognose wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

## 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Für das Plangebiet sowie angrenzende Flächen liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Werden bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel entdeckt oder besteht ein begründeter Verdacht auf deren Vorhandensein, ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Alle weiteren Maßnahmen werden von den zuständigen Stellen koordiniert.

## 3.7 Gewässerstruktur

Im Vorhabengebiet sowie direkt angrenzend und in der näheren Umgebung befinden sich weder Gewässer I. oder II. Ordnung, noch andere Gewässerstrukturen.

## 3.8 Brandschutz

Für die Bereitstellung des Löschwassers für den Brandschutz und deren Folge ist gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt entsprechend der technischen Regelung des DVGW die Gemeinde verantwortlich.

## 3.9 Denkmalschutz und Archäologie

Die im Norden bis Nordwesten verlaufende Bahnstrecke ist aufgrund ihrer geschichtlich, technisch-wirtschaftlichen Bedeutung als Baudenkmal gekennzeichnet. Aufgrund der visuellen Abgrenzung zum Plangebiet durch die bestehende Hecke sind keine negativen Auswirkungen auf den denkmalgeschützten Bereich zu erwarten. Auf der Entwicklungsfläche sowie direkt angrenzend befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, Einzeldenkmale oder zusammenhängende Flächendenkmale. Auch Archäologische Kultur- und Flächendenkmale befinden sich nicht im Gebiet oder grenzen daran an. [3]

# 4 Festsetzungen

## 4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und folgt damit den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets fügt sich in die umgebene Bebauung ein.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden im WA ausgeschlossen.

### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

*Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich nach den in § 17 PlanZV aufgeführten Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Daher wird die GRZ im WA auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht zudem der umliegenden Bebauung und sorgt so dafür, dass sich die neu entstehenden Gebäude in die gegebenen städtebaulichen Strukturen integrieren. Die GRZ darf im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden.

*Höhe baulicher Anlagen*

Für die Bebauung im WA wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 11 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Straßenverkehrsfläche, die sich

[3] vgl. Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt, 2025

vor dem jeweiligen Vorhaben befindet. Die Gebäude können mit maximal zwei Vollgeschossen errichten werden.

Unabhängig davon können Schornsteine und technische Aufbauten wie Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auch oberhalb der festgelegten Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Zulässigkeit der Anlagen ist zu beachten, dass diese untergeordnet zur eigentlichen Bebauung sein müssen. Durch die zusätzlichen Aufbauten dürfen keine negativen Raumwirkungen für den öffentlichen Raum entstehen.

### 4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

*Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO*

Im WA wird eine offene Bauweise innerhalb der ausgewiesenen Baufenster festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand ist zulässig.

*Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO*

Die mit hochbaulichen Anlagen zu überbauenden Flächen des Plangebiets werden durch Baugrenzen festgesetzt.

### 4.1.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs.

### 4.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Trafohäuschen, dessen Bestand zu sichern ist. Der Bereich um das Trafohäuschen herum wird als Fläche für Versorgungsanlagen gekennzeichnet, um die Zuwegung sowie einen 1 m breiten Schutzabstand zu gewährleisten.

### 4.1.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Gutachten ermittelten Immissionen ausgehend von den Bahnschienen sowie der nahegelegenen Autobahn können durch passive Lärmschutzmaßnahmen abgemindert werden. Zur Minderung des Lärms und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, werden Schallschutzfenster mit lärmgeminderten Fensterlüftern festgesetzt, sodass innerhalb der Räume mindestens ein Schallschutzanspruch nach DIN 4109 erreicht wird. Alternativ wird eine Anordnung der Funktionsräume (Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum) in Richtung der Immissionsorte (Südwest bis Nordwest) bzw. der hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt. Räume, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, sind auf der lärmabgewandten Seite zu errichten dabei ist von einer Reduzierung des Beurteilungspegels von 5 dB(A) auszugehen.

### 4.1.7 Regenwasser

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, sind im Bereich zwischen der Bebauung und der Alten Halberstädter Straße, zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen wasserundurchlässige Bodenbeläge (vollversiegelte Bodenbeläge wie z.B. Bitumen oder Pflaster mit Fugenmörtel) unzulässig.

Nähere Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, werden im Rahmen eines Baugrundgutachtens durchgeführt. Aus den Ergebnissen des Gutachtens werden weitere Festsetzungen für die Entwicklungsfläche resultieren.

Im Plangebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und zwischenzuspeichern. Eine Einleitung des Nierschlagswassers in die öffentliche

Niederschlagswasserbeseitigungsanlage kann nur gedrosselt erfolgen. Die genaue Einleitemenge für die gedrosselte Einleitung bestimmt sich je nach Bebauung (Kapitel 3.4)

### 4.1.8 Brandschutz

Aussagen zum Brandschutz werden nachgereicht bzw. im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

### 4.1.9 Erneuerbare Energien

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Blankenburg (Harz) befasst sich mit der Minderung des CO2 Ausstoßes in der Kernstadt Blankenburg, in der sich auch das Plangebiet befindet. Das Konzept hebt in seiner „Potenzialanalyse erneuerbare Energie“, auch die Potenziale der Dachflächen auf Wohngebäuden hervor.[4]

Aus diesem Grund wird für die Entwicklungsfläche eine Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 20% der neu errichteten Dachflächen von Wohngebäuden vorgesehen. Die Ausweisung folgt modernen städtebaulichen Zielen sowie übergeordnet der Einsparung von CO2 im Sinne des Klimaschutzes.

## 4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Abmilderung der Erosionsgefahr sowie zum anteiligen Ausgleich der durch die Planungen erfolgten Eingriffe, wird im Nordwesten des Plangebiets in Abgrenzung zur nahegelegenen Ackerfläche, eine private Grünfläche ausgewiesen. An dieser Stelle soll eine ca. 10 m breite und ca. 100 m lange Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten entstehen. Die festgesetzte Fläche wird als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zusätzlich gekennzeichnet. Angelegte Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 4.3 Nachrichtliche Übernahme

Mögliche nachrichtliche Übernahmen, die sich gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB, sowie gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aus der Beteiligung ergeben, sind nicht vorhanden.

## 4.4 Hinweise

In den privaten Gärten der Grundstückseigentümer sind vorrangig Laubgehölze anzulegen. Dabei sind heimische Arten zu bevorzugen. Auf diese Weise erfolgt ein Beitrag zum Schutz der Artenvielfalt. Für die Auswahl der Arten, wird auf die beigefügte Pflanzliste verwiesen.

# 5 Auswirkungen der Planung

## 5.1 Auswirkungen auf den Menschen

Negativen Auswirkungen auf die bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Die Errichtung von Gebäuden entsprechend Art und Maß der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung führt zu keinen erheblichen Veränderungen im Baugebiet oder in dessen Umgebung.

[4] Klimaschutzkonzept Stadt Blankenburg (Harz), 2015, S.73

## 5.2 Auswirkungen auf Natur Landschaft und Umwelt

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Alte Halberstädter Straße“, wird zusätzlich bisher unversiegelte Fläche neu versiegelt. Daraus entstehende Folgen für Natur und Umwelt werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen. Zu diesem Zweck wird hinter der Wohngebietsfläche im Nordwesten des Plangebiets eine private Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Auf der Fläche wird eine ca. 10 m breite und 100 m lange Hecke angelegt.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen aufgrund des Einfügens der Bebauung in die Umgebung nicht.

Wie im Umweltbericht dargelegt, hat die Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf relevante Schutzgüter.

## 5.3 Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehr

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, nach Art und Maß der im Bebauungsplan vorgegebenen Nutzung, zieht nur eine geringe Erhöhung der Einwohner im Gebiet nach sich. Demnach bleibt auch der Mobilitätsbedarf nahezu unverändert.

Auslegung und Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser und Regenwasser sind im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu prüfen und sicherzustellen.

## 5.4 Flächenbilanz

| Nutzungen | Fläche |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 4.422 m² |
| Flächen für Ver- und Entsorgung | 91 m² |
| Fläche für Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 918 m² |

# 6 Verfahren

Der zeitliche Ablauf des Verfahrens ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.) | |
| Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB) | |
| Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB) | |
| Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) | |
| Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) | |
| Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB) | |
| Inkrafttreten des Plans (§ 10 Abs. 2 BauGB) | |

# 7 Rechtsgrundlagen

**BauGB** - das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**BauNVO**.- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

**BauO LSA** - die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVB.. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).

**BNatSchG** - das Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)**.**

**KVG LSA** – Kommunalverfassungsgesetz, das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410).

**NatSchG LSA** - das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12. 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

# 8 Quellenverzeichnis

**Flächennutzungsplan Stadt Blankenburg (Harz),** Stadt Blankenburg (Harz)
3. Änderung, Juni 2022

**Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt,** Land Sachsen Anhalt 2025,
https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem

**Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt, Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung,** 2025
https://www.landesentwicklungsplan-st.de/lep-st-neuaufstellung2/beteiligung.php

**Sachsen-Anhalt Viewer,** Land Sachsen-Anhalt 2025,
https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

**Integriertes Klimaschutzkonzept für die Kernstadt Blankenburg (Harz) & ihre sieben Ortsteile** Stadt Blankenburg (Harz), 2016,
https://www.blankenburg.de/fileadmin/user_upload/wirtschaft/Klimaschutz/Klimaschutzkonzept.pdf

**Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg,** 2025,
https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Regionaler-Entwicklungsplan/

**Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“,** 2024
https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Regionaler-Entwicklungsplan/