



Gemeinde Südharz

Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" OT Stolberg (Harz)

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Südharz, Oktober 2025

Präambel

zur Aufstellung der

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz in beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

Auftraggeber:

Gemeinde Südharz
Wilhelmstraße 4
06536 Südharz
Tel.: (034651) 3890
Fax: (034651) 38912

Ansprechpartner:

Herr Björn Schade
Tel.: (034651) 38960
Fax: (034651) 38912
email: bjoern.schade@rossla.de

Auftragnehmer:

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner:

Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Südharz, 06. Oktober 2025

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB
der 4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz)
der Gemeinde Südharz
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Stand: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Gemeinde Südharz.....	3
2.	Vorbemerkungen und Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB	4
3.	Begriffsdefinitionen.....	6
4.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes.....	6
5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	8
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	8
7.	Planverfahren.....	9
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	9
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	10
8.3.	Verhältnis zu anderen, übergeordneten Rechten und Planungsvorgaben	11
8.4.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Südharz	11
8.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Südharz	12
8.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	12
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	12
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	12
9.1.1.	Vorbemerkungen	12
9.1.2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	13
9.1.3.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a BauGB	13
9.1.4.	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	13
9.1.5.	Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter.....	13
9.1.6.	Ausgleichsverpflichtung	13
9.2.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB	13
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB	14
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	16
12.	Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz).....	17
12.1.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen.....	17
12.1.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	17
12.1.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	17
12.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	19
12.1.4.	Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	19
12.2.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	19
12.3.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	19
12.4.	Informelle Darstellungen.....	19
12.5.	Hinweise zum Planvollzug	19
13.	Erschließung des Plangebietes.....	20
14.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	20
15.	Kosten und Finanzierung.....	20
16.	Planverfasser	20

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz)
-----------	---

1. Angaben zur Gemeinde Südharz

Gemeinde Südharz

Die Gemeinde Südharz entstand zum 1.1.2010 aus 13 der 15 Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Roßla-Südharz.

„Die Gemeinden Bennungen, Breitenstein, Breitungen, Dietersdorf, Drebsdorf, Hainrode, Hayn (Harz), Kleinleiningen, Questenberg mit OT Agnesdorf, Roßla mit OT Dittichenrode, Rottleberode, Schwenda und Uftrungen wurden zum 31.12.2009 aufgelöst und sind heute Ortsteile der Gemeinde Südharz. Die Ortsteile verfügen über einen Ortschaftsrat und einen Ortsbürgermeister. Diese 15 Ortschaften sind gleichzeitig Ortsteile der Gemeinde.“ (Quelle: [Ortschaften Archiv > Gemeinde Südharz](#), Zugriff: 06.10.2025)

Die Gründung der Gemeinde geht zurück auf einen Gebietsänderungsvertrag, der von den 13 Gemeinden in der so genannten freiwilligen Phase der Gemeindegebietsreform abgeschlossen wurde. In der gesetzlichen Phase dieser Reform wurden zum 01. September 2010 die Gemeinde Wickerode und die Stadt Stolberg (Harz) nach dem Zuordnungsgesetz, den Landkreis Mansfeld-Südharz betreffend, zugeordnet.

Der nördliche Teil des Gemeindegebietes befindet sich im Bereich des Unterharzes und ist überwiegend mit zusammenhängenden Waldflächen bedeckt. Der südliche Teil erstreckt sich bis in die Helmeniederung, die Goldene Aue und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gemeindegebiet wird vom Südharzer Zechsteingürtel mit zahlreichen Karsterscheinungen wie Erdfällen, Höhlen und dem Bauerngraben (episodischer See) zerschnitten. Diese Landschaft weist Höhen zwischen 580m üNN am Auerberg (Josephskreuz) und 140m üNN an der Helme bei Bennungen auf.

In der Gemeinde Südharz leben ca. 8.773 Einwohner (Stand: 30.12.2024, Quelle: Landesamt für Statistik Sachsen-Anhalt) auf einer Fläche von 23.637 ha. Die relativ große Fläche wird geprägt durch ein starkes Oberflächenrelief, was die Landschaft als Erholungsgebiet attraktiv macht.

Neben der direkten Anbindung nach Norden in den Harz über die Landesstraße L 236 erreicht man die Gemeinde aus Süden von der A38 (Leipzig – Göttingen) kommend über die Anschlussstelle Roßla. Außerdem liegt die Gemeinde an der Hauptnetzstrecke der Deutschen Bahn Halle-Kassel (Bahnhof Bennungen, Roßla, Berga-Kelbra).

zentralörtliche Funktionszuweisung

Entsprechend dem Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ für die Planungsregion Harz (SaTpl „Zentralörtliche Gliederung“) besitzt die Stadt Stolberg keine grundzentralen Funktionen mehr (bislang Grundzentrum in Teilung Rottleberode – Stolberg).

Ergänzend zum grundzentralen System wird die Stadt Stolberg jedoch im o.g. Sachlichen Teilplan aufgrund besonderer Ausstattungsmerkmale als „Orte mit besonderer touristischer Bedeutung“ benannt (s. SaTpl „Zentralörtliche Gliederung“ im Kapitel 3.2.3, Grundsatz G 16).

Ortsteil Stolberg im Harz

Der Ortsteil Stolberg im Harz ist „*staatlich anerkannter Luftkurort*“, trägt die Titel „*Historische Europastadt*“ und als Geburtsort von Thomas Müntzer den Namen „*Thomas-Müntzer-Stadt*“. Stolberg liegt an der „*Deutschen Fachwerkstraße*“. Der Ortskern zeichnet sich durch ein geschlossen erhaltenes Fachwerkensemble (ca. 380 Fachwerkhäuser aus 5 Jahrhunderten) aus und besitzt eine Vielzahl wertvoller Kultur- und Baudenkmale. (u.a. Schloss, Rathaus, St.-Martini-Kirche, Saigerturm, Thomas-Müntzer-Geburtshaus, Großer Auerberg mit Josephskreuz etc.) Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Stolberg Fremdenverkehrsort und erlangte 1946 den Kurortstatus.

Die Gemarkungsflächen des Ortsteiles liegen (bis auf die 1995 vorgenommene Binnenabgrenzung der Ortslage sowie des Bereiches der Hotelanlage Schindelbruch, erweitert im Jahre 2013) vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“ (Landkreis „Mansfeld - Südharz“).

In Stolberg leben heute ca. 1.400 Einwohner. Die Flächenausdehnung der Gemarkung Stolberg beträgt ca. 67,52 km². Damit besitzt der Ortsteil mit ca. 0,21 EW / ha eine in der Region vergleichsweise niedrige Einwohnerdichte.

2. Vorbemerkungen und Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Am Standort Schindelbruch betreibt die Ritter von Kempfski Privathotels GmbH mit der Hotelanlage „Naturresort Schindelbruch“ das erste klimaneutrale Hotel Mitteldeutschlands mit einem umfassenden Nachhaltigkeitskonzept, welches insbesondere auf der Nutzung nachwachsender Rohstoffe sowie erneuerbarer Energiequellen beruht.

Die Hotelanlage besitzt eine Gesamtfläche von ca. 3,5 ha. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km (Luftlinie) bzw. ca. 7 km (über Landstraße) nordöstlich der Ortslage von Stolberg (Harz), in Einzellage am Fuß des Auerbergs (Höhenlage etwa 480 m ü. NN). Das Objekt selbst ist ein überregionales Ausflugsziel und bildet einen der Ausgangspunkte zur Wanderung auf die Josephshöhe mit dem Josephskreuz.

Die Ansiedelung und Erweiterung des Unternehmens wird von Beginn an seitens der Gemeinde Südharz aktiv unterstützt, da die Hotelanlage einen unverzichtbaren Bestandteil des Tourismuskonzeptes der Gemeinde darstellt und ein bedeutendes Wirtschaftsunternehmen mit zahlreichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen für die Region ist.

Die Gemeinde Südharz hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ der ehemaligen Gemeinde Stolberg (Harz) in den Jahren 2007 und 2008 die planungsrechtlichen Grundlagen für diese Entwicklung geschaffen.

Auslöser der **1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ waren **im Jahre 2011** dringend erforderliche Investitionsvorhaben zur Erweiterung der Hotelanlage auf eine Bettenkapazität von insgesamt über 200 Betten sowie den Ausbau eines umfangreichen Wellnessbereiches.

Ziel war es, neue und vor allem überregionale Zielgruppen für die Bereiche Wellness, Gesundheit, Fachtagungen und Konferenzen anzusprechen. Gleichzeitig sollte eine Verlängerung der Verweildauer der Besucher erreicht werden, um eine bessere Auslastung unter der Woche zu erreichen. Diese Ziele standen im Einklang mit den kommunalen Bestrebungen der Gemeinde Südharz und insbesondere den Inhalten des Landestourismuskonzeptes, neue Besuchergruppen zu erschließen und damit auch die gesamte touristische und kurörtliche Infrastruktur von Stolberg/Südharz besser und nachhaltig auszulasten und überregional zu vermarkten. Mit der Fertigstellung des Naturresorts sind inzwischen insgesamt ca. 110 Arbeitsplätze geschaffen worden. Weiterhin wurde der Ausbildungsbetrieb erweitert, was seitens der Gemeinde aus sozialen Gesichtspunkten besonders hervorzuheben ist.

In den Jahren 2013/2014 erfolgte die Einleitung des Planverfahrens der **2. Änderung** des Bebauungsplanes, welche erfolgreich zur Rechtskraft geführt wurde. Inhalt dieser Änderung waren veränderte Festsetzungen im Bereich des Hotelparkplatzes sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches in östlicher Richtung um ca. 0,4 ha, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen:

- für die Errichtung von Solarcarports auf den Flächen des, im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes bereits festgesetzten Pkw- Parkplatzes zur erweiterten Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen des Nachhaltigkeitsgrundsatzes eines klimaneutralen Hotels,
- für die Errichtung eines Gebäudes als Wohnunterkunft für Betriebsangehörige, insbesondere für Auszubildende,
- für die Errichtung von Sportanlagen, insbesondere Tennis- und Volleyballplätze.

Im Jahre 2017 wurde das Planverfahren der **3. Änderung** des Bebauungsplanes eingeleitet. Ziel der 3. Änderung war es, die Voraussetzungen für die Sanierung und die Erweiterung der östlich des Hotel-Hauptgebäudes befindlichen Landresidenz zu schaffen.

Dieser Bereich der Hotelanlage befand sich bisher innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der hoteleigenen Brunnenanlage. Diese Schutzzonenausweisung wurde im Jahre 2017 aufgehoben. Damit wurden bauliche Erweiterungsmaßnahmen auch auf den östlich des Hauptgebäudes befindlichen Flächen der Hotelanlage möglich. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahre 2018 rechtskräftig.

Mit den geplanten Umbau- und Erweiterungsarbeiten im Bereich der Landresidenz hat sich die Anzahl der Zimmer des Naturresorts auf 102 Zimmer erhöht.

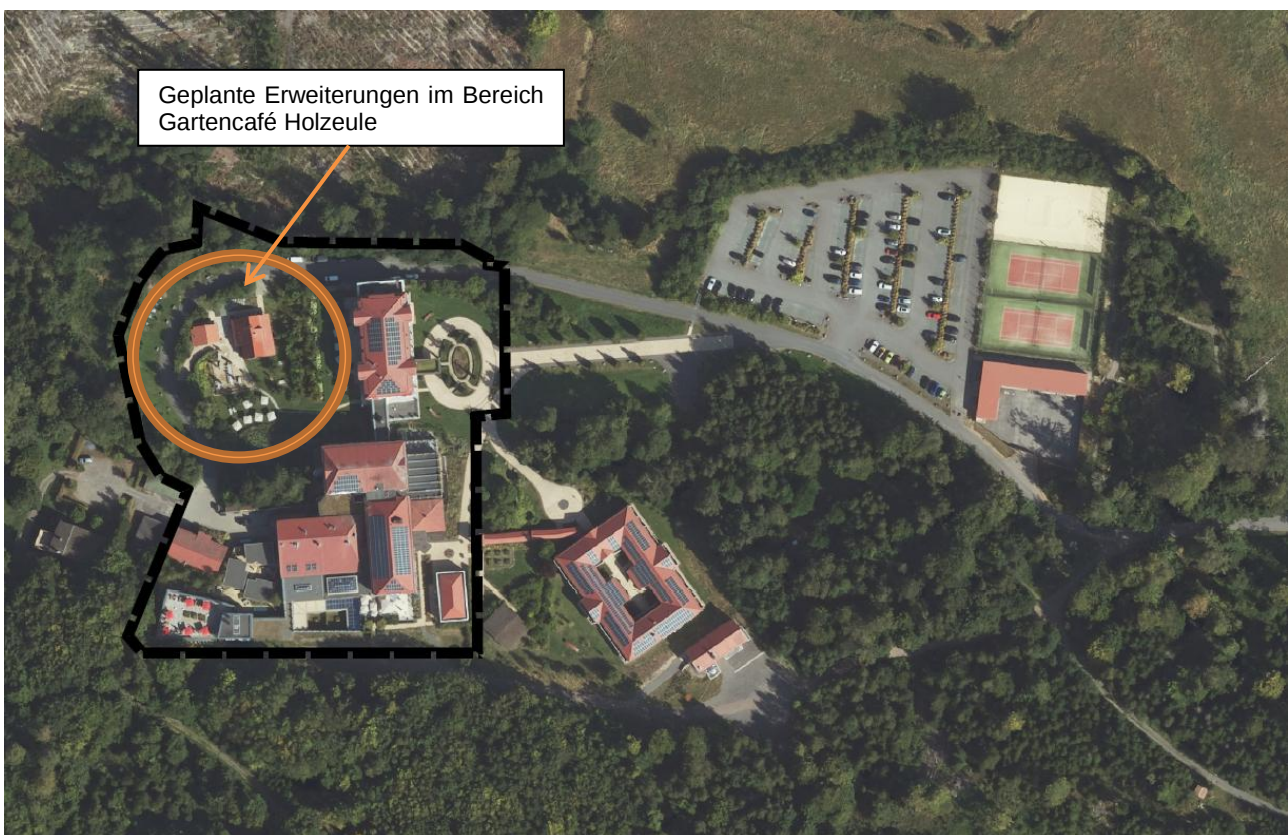
Anlass der aktuellen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ ist die geplante Erweiterung des Gartencafés Holzeule sowie die Sanierung und Neugestaltung des angrenzenden Grillplatzes mit einer Überdachung im westlichen Teil des Hotelgrundstückes. Weiterhin soll ein zusätzlicher Lagerraum für Gartenmöbel errichtet werden.

Diese geplanten Gebäude und baulichen Anlagen sind nicht mit den Festsetzungen der in diesem Bereich rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes vereinbar, da sowohl die festgesetzte Baufläche des Sonstigen Sondergebietes „Fremdenbeherbergung“ als auch die festgesetzte Baugrenze durch die geplanten Baukörper überschritten werden.

Ziel der 4. Änderung ist es, die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens zu schaffen. Die geplante Barbecue Station mit überdachten Sitzplätzen und die Erweiterung des Baukörpers des Gartencafés Holzeule fügen sich in das Gesamtkonzept des Naturressorts ein und stellen neue und attraktive gastronomische Angebote für die Hotelgäste dar.

Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist dabei eine Erweiterung der Bauflächenfestsetzung des Bebauungsplanes (Sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“) in westlicher Richtung, eine Anpassung der Baugrenze sowie eine Neufestsetzung der zulässigen bebaubaren Grundfläche.

Da es sich um eine Nachverdichtung der bereits vorhandenen und bebauten Siedlungsflächen des Hotelstandortes handelt, kann die erforderliche Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.



Luftbild der Gesamtanlage Naturresort Schindelbruch mit Abgrenzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes
Quelle Luftbild: © 2017 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Südharz nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung der nunmehr 4. Änderung des Bebauungsplanes beurteilt und am 24.11.2025 den erforderlichen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Gemeinde Südharz sieht auf Grund der bisherigen Ausführungen sowie folgender städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit dieser Planaufstellung:

- Das geplante Investitionsvorhaben dient der Stabilisierung des Hotelstandortes durch die langfristige Sicherung des Qualitätsstandards für die Gäste und damit zur Sicherung von Arbeitsplätzen.
- Die Sicherung des Hotelstandortes, als grundlegender Bestandteil der touristischen Infrastrukturpotenziale des Ortsteiles Stolberg, besitzt positive Auswirkungen zur Belebung der vorhandenen wirtschaftlichen Strukturschwäche in der Region.

- Mit der Planung soll die städtebauliche Ordnung des Plangebietes im Hinblick auf das Investitionsvorhaben und in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde durch das Instrumentarium der kommunalen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden.
- Ziel ist es, nutzungsverträgliche, möglichst konfliktfreie und damit investitionssichere städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Da es sich um einen Standort innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der bereits umgesetzt und bebaut ist und die Änderung darauf abzielt, diese bauliche Nutzung nach zu verdichten, soll das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Sonstige Sondergebietsfläche für Fremdenbeherbergung von insgesamt 13.637m² wird dabei durch die Festsetzungen der 4. Änderung um lediglich 1.435 m² vergrößert.

Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens erfolgt in Pkt.9 der Begründung.

3. Begriffsdefinitionen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz wird im Folgenden als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Südharz als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

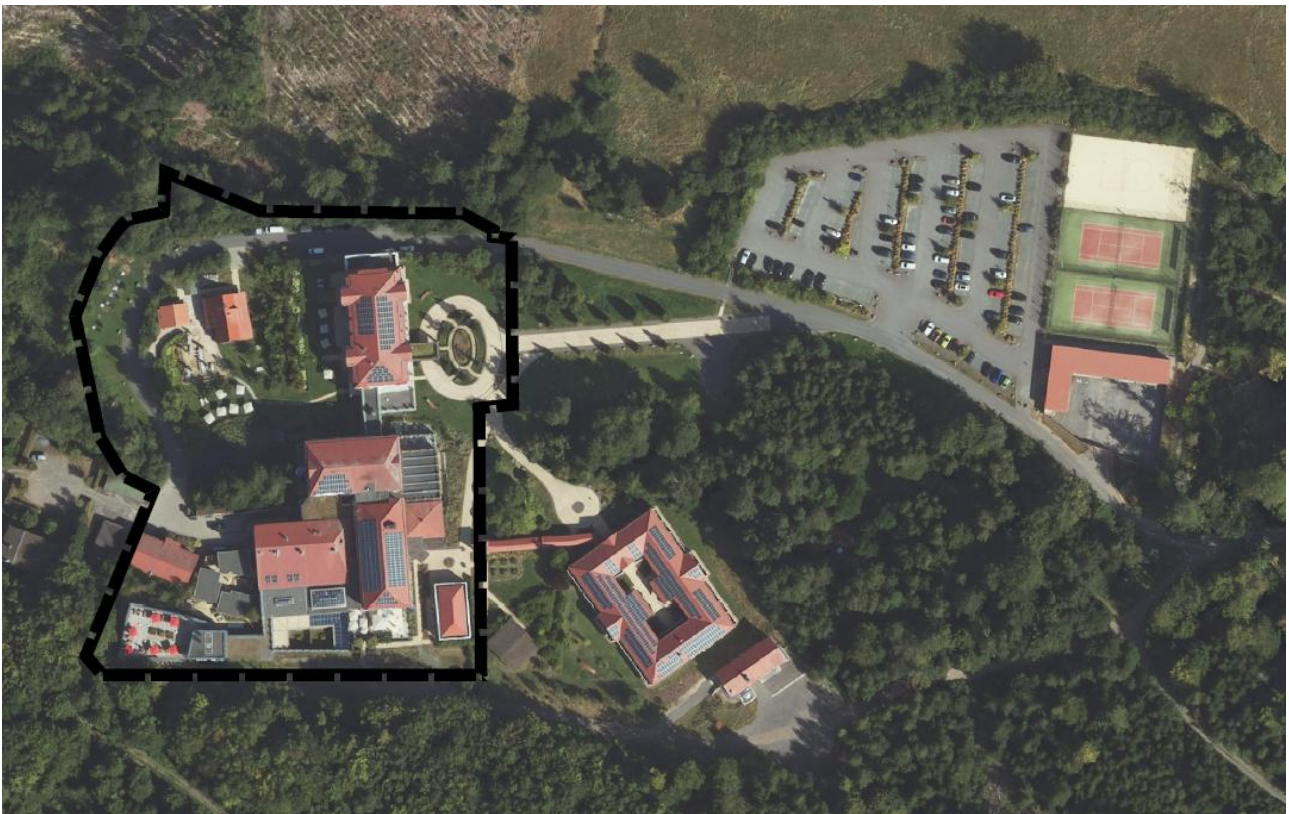
4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 15.245 m² liegt im Westen des Hotelstandortes Schindelbruch, der sich in einer Entfernung von ca. 3,5 km (Luftlinie) nordöstlich der Ortslage von Stolberg (Harz) in Einzellage am Fuß des Auerbergs (Höhenlage etwa 480 m ü. NN).

Es umfasst das Hauptgebäude der Hotelanlage mit allen angrenzenden Baukörpern, wie die Saunalandschaft, das Gartencafé Holzeule und die dazugehörigen Terrassen, Wege und Nebenanlagen. Nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereiches schließen sich naturbelassene Waldflächen an. Dabei handelt es sich im nördlichen Bereich um Waldflächen mit einem hohen Schadenspotenzial (Kalamitätsflächen).

Östlich befinden sich die baulichen Anlagen der Landresidenz der Hotelanlage sowie die Zufahrtsstraße mit Parkplatz und Tennisplätzen.

Das Plangebiet ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Zur Darstellung der räumlichen Lage des Plangebietes der 4. Änderung und der Geltungsbereiche der bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes wurden 2 Übersichtspläne auf die Planunterlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.



Luftbild der Gesamtanlage Naturresort Schindelbruch mit Abgrenzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes
Quelle Luftbild: © 2017 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)



Luftbild der Gesamtanlage Naturresort Schindelbruch mit Abgrenzung der 1.- 4. Änderung des Bebauungsplanes
Quelle Luftbild: © 2017 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
- Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm	- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (GO LSA) - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt - Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG) - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) - Landeswaldgesetz (LWaldG) Sachsen-Anhalt - Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)	

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.06.2014) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410)

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (Planstand Satzung)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung: siehe Anlagenverzeichnis auf Seite 3

Als Planunterlage wurde die Kartengrundlage des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichendem Grade erkennen lässt.

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Planverfahren

Da die Festsetzungen der 4. Änderung

- keine neue Art der baulichen Nutzung festsetzen,
- die bereits festgesetzten Sonstigen Sondergebietsflächen für Fremdenbeherbergung des Gesamtplanes „Schindelbruch“ von 24. 572 m² sowie im Geltungsbereich der 4. Änderung von 13.637m² um lediglich 1.435 m² vergrößern und damit eine Nachverdichtung ermöglichen,
- die Überbauung im Geltungsbereich durch die Neufestsetzung einer GRZ verdichtet werden soll,
- der bauliche Bestand der Hauptbaukörper im Plangebiet bereits gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ und seiner bisherigen 3 Änderungen umgesetzt wurde
- und die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die 4. Änderung nicht vergrößert wird und damit keine neuen Flächen des umgebenden Landschaftsraumes (unbebauter Außenbereich) mit in den Geltungsbereich einbezogen werden,

wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB soll gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Begründung zur Wahl des Planverfahrens erfolgt unter Pkt. 9 der Begründung.

Die Gemeinde Südharz verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Damit bedarf die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz am Ende des Verfahrens der Plangenehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Südharz befindet sich bereits im Planverfahren. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes stellt den Standort Schindelbruch als „Sondergebiet für Fremdenverkehr, Erholung und Tourismus“ dar. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine enge inhaltliche Abstimmung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan (hier 4. Änderung) prinzipiell als aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt, aufzustellen.

Aufgrund des Planungsstandes des Flächennutzungsplanes und den Umfang des Planungsprozesses wird eine zeitliche Aufstellung beider Planungen im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB nicht möglich sein. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schindelbruch“ soll deshalb als vorzeitiger Bebauungsplan Gem. § 8 (4) BauGB aufgestellt werden, siehe Pkt. 8.4 der Begründung.

Der in Rede stehende Hotelstandort dient der Stabilisierung und dem effizienten weiteren Ausbaus der touristischen Infrastruktur der Gemeinde Südharz insgesamt. Das Planvorhaben steht mit den raumordnerischen Zielvorgaben in Übereinstimmung. Die langfristige Sicherung des Hotels Naturressort „Schindelbruch“ wird aus diesen und den bereits dargelegten Gründen seitens der Gemeinde Südharz ausdrücklich unterstützt, da die Hotelanlage als touristischer Kristallisationspunkt und als Wirtschafts- und Ausbildungsunternehmen eine wichtige regionale Bedeutung besitzt.

Gemäß § 10 (2) BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplanes anschließend durch die Gemeinde Südharz ortsüblich bekannt zu machen. Der Bauleitplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ OT Stolberg der Gemeinde Südharz. Hier besteht damit prinzipiell Baurecht gem. § 30 BauGB.

Da die Festsetzungen der 1. Änderung Bebauungsplanes nur bedingt geeignet sind, die geplanten Nutzungen zuzulassen, wird der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes von den Festsetzungen der 4. Änderung in einem Teilbereich überplant und damit ersetzt (Flächengröße ca. 15.245 m²).

8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) wurde im Zeitraum ab dem Jahre 2002 erarbeitet und mit Bescheid des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.04.2009 genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23.05.2009. Damit wurde der REPHarz bzw. die darin festgelegten regionalplanerischen Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Bereich der Planungsregion Harz rechtskräftig.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) hat im Zeitraum Juni 2009 bis Mai 2010 auf der Grundlage des § 7 LPlG in Verbindung mit § 3 Abs. 14 LPlG bzw. § 7 Abs. 7 ROG zwei Verfahren zur Änderung des REPHarz durchgeführt. Die Änderungen (1. und 2. Änderung des REPHarz) wurden am 26.02.10 durch die Regionalversammlung beschlossen und mit Bescheiden der obersten Landesplanungsbehörde des Landes Sachsen-Anhalt vom 08.04.10 genehmigt. Durch die abschließende öffentliche Bekanntmachung in den Amtsblättern der Verbandsmitglieder der RPGHarz vom 22.05.10 bzw. 29.05.10 sind die 1. und 2. Änderung des REPHarz in Kraft getreten.

- 1. Änderung des REPHarz "Reduzierung des Vorranggebietes für Landwirtschaft" "Nördliches Harzvorland" im Bereich Quedlinburg/Nordost (Stadt Quedlinburg, Landkreis Harz)", Beschluss der Regionalversammlung vom 26.02.10 (Nr. 02-RV01/2010)
- 2. Änderung des REPHarz "Streichung einer Teilfläche des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft "Südliches Harzvorland" im Bereich Sangerhausen/Südwest (Stadt Sangerhausen, Landkreis Mansfeld-Südharz)", Beschluss der Regionalversammlung vom 26.02.10 (Nr. 04-RV01/2010).

(Quelle: [1. und 2. Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz \(REPHarz\) 2010 in Kraft getreten - Regionale Planungsgemeinschaft Harz](#), Zugriff: 06.10.2025)

Zusätzlich dazu erfolgte die Aufstellung des Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ für die Planungsregion Harz (SaTpl „Zentralörtliche Gliederung“). Der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wurde mit Bescheid vom 09.08.2018 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung in den Amtsblättern der Verbandsmitglieder (Landkreise Harz und Mansfeld-Südharz) vom 22.09.18 bzw. 29.09.2018 für den Zuständigkeitsbereich der RPGHarz in Kraft gesetzt.

(Quelle: [Teilfortschreibung des REPHarz um den Sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" - Regionale Planungsgemeinschaft Harz](#), Zugriff: 06.10.2025)

Entsprechend des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ für die Planungsregion Harz (SaTpl „Zentralörtliche Gliederung“) besitzt die Stadt Stolberg keine grundzentralen Funktionen mehr (bisher Grundzentrum in Teilung Rottleberode – Stolberg). Grundzentren im Gemeindegebiet sind die Stadt Roßla sowie Rottleberode in Teilung grundzentraler Aufgaben mit Kelbra (Kyffhäuser).

Ergänzend zum grundzentralen System wird die Stadt Stolberg jedoch im o.g. Sachlichen Teilplan aufgrund besonderer Ausstattungsmerkmale als „Orte mit besonderer touristischer Bedeutung“ festgelegt werden (SaTpl „Zentralörtliche Gliederung“, Kapitel 3.2.3, Grundsatz G 16).

Die Ortsteile Bennungen und Rossla liegen gem. REPHarz mit ihren Bahnhöfen an der landes- und regionalbedeutsamen Schienenverbindung für den Fernverkehr „Halle – Sangerhausen – Nordhausen – Kassel“. Die Ortsteile Ufrungen, Rottleberode und Stolberg liegen mit ihren Zugangsstellen an der sonstigen landes- und regionalbedeutsamen Schienenverbindung „Berga/Kelbra – Rottleberode – Stolberg“.

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP2010) gibt für den Standort Schindelbruch die folgenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. XXIII „Buchenwälder um Stolberg“ sowie daran angrenzend,
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“ und
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 11 „Teile des Harzes“.

Von dem Vorhaben sind entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) vor allem folgende Grundsätze der Raumordnung betroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Pkt. 4.5.6., Z 1 bis G3,
- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“, Pkt. 4.5.7., Z 1 bis Z 3,
- Weitere einzelfachliche Grundsätze, Pkt. 5.1. (Natur- und Landschaftsschutz), 5.2. (Bodenschutz), 5.3. (Gewässerschutz), 5.8. (Forstwirtschaft) und 5.17. (Erholung, Freizeit, Tourismus).

Die Planung dient der Sicherung des Hotelstandortes Naturresort „Schindelbruch“ und besitzt damit eine bedeutende touristische Auswirkung. Dabei werden durch die Festsetzungen der 4. Änderung keine neuen, bisher unbeplanten Flächen des den Hotelstandort umgebenden Landschaftsraumes in Anspruch genommen.

Der genannten Vorbehaltsfunktion Tourismus und Erholung wird damit entsprochen.

Die Gemeinde Südharz kann also davon ausgehen, dass der Inhalt des in Rede stehenden Bauleitplans mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

8.3. Verhältnis zu anderen, übergeordneten Rechten und Planungsvorgaben

Die Gemarkungsflächen der Gemeinde Südharz liegen (Binnenabgrenzungen der Ortslage sowie des Bereiches Schindelbruch) vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“ (Landkreis „Mansfeld - Südharz“).

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schindelbruch“ wurde seitens der Jagd- und Forstgesellschaft Stolberg/Harz mbH im September 2013 ein Antrag auf Herauslösung der gesamten Flächen der Hotelanlage Schindelbruch aus der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“ gestellt. Mit der Veröffentlichung der 5. Änderungsverordnung am 28.10.2013 und nach Abschluss des Herauslösungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“ befindet sich der gesamte Standort des Naturresorts Schindelbruch nunmehr nicht mehr innerhalb dieses Schutzgebietes. Die Flächen des Geltungsbereiches der 4. Änderung sind ebenfalls aus dem LSG ausgegrenzt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb im Biosphärenreservat „Karstlandschaft Südharz“ (Entwicklungszone). Wasserrechtliche Schutzgebiete werden nicht berührt.

8.4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Südharz

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Südharz über das gesamte Gemeindegebiet mit allen 15 Ortsteilen befindet sich im Planverfahren. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes stellt den Standort Schindelbruch als „Sondergebiet für Fremdenverkehr, Erholung und Tourismus“ dar. Im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfes des Flächennutzungsplanes erfolgt eine enge inhaltliche Abstimmung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan (hier 4. Änderung) prinzipiell als aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt aufzustellen.

Aufgrund des Planungsstandes des Flächennutzungsplanes und den Umfang des Planungsprozesses wird eine zeitliche Aufstellung beider Planungen im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB nicht möglich sein. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schindelbruch“ soll deshalb als vorzeitiger Bebauungsplan Gem. § 8 (4) BauGB aufgestellt werden.

Hierzu heißt es in § 8 (4) BauGB:

„Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).“

Die o.a. Kriterien:

- wenn dringende Gründe es erfordern und
- wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht wird

werden im konkreten Planfall aus Sicht der Gemeinde Südharz erfüllt und wie folgt begründet:

- die geplante Erweiterung des Gartencafés sowie der erforderlichen Nebenanlagen dient der Stärkung des Hotelstandortes Naturresort Schindelbruch im Sinn einer laufend erforderlichen Erweiterung der gastronomischen und Freizeit-Angebote für die Gäste,

- mit der Realisierung der geplanten Erweiterung soll möglichst in den Wintermonaten 2025/26 begonnen werden, um das Café sowie die Barbecue Station in der nächsten Sommersaison nutzen zu können,
- die Erschließung der Flächen sowie die bereits vorhandenen Hauptnutzungen sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ der Gemeinde Südharz umgesetzt wurden,
- die geplante Erweiterung des sonstigen Sondergebietes „Fremdenbeherbergung“ betrifft eine Fläche von lediglich 1.435m²,
- ohne den Darstellungen im künftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südharz vorzugreifen ist davon auszugehen, dass die Flächen des Plangebietes als „Sondergebiet für Fremdenverkehr, Erholung und Tourismus“ dargestellt werden.

Das Planvorhaben steht mit den raumordnerischen Zielvorgaben in Übereinstimmung. Es wird aus diesen und den bereits dargelegten Gründen seitens der Gemeinde Südharz ausdrücklich unterstützt, da das Planvorhaben am Standort „Schindelbruch“ der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht nur „nicht entgegensteht“, sondern als touristischer Kristallisationspunkt eine wichtige regionale Bedeutung besitzt und weiterhin besitzen wird.

8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Südharz

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Südharz sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden. Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz werden die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt. Die benachbarten Gemeinden wurden gem. § 2 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt.

9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

9.1.1. Vorbemerkungen

Die Vorgaben der Plan-UP-Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Weiterhin ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die o.a. Ausnahmeregelung wurde auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren) erweitert, um in der Siedlungsentwicklung der Städte die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale (zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke) sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

9.1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann angewendet werden, wenn es sich um die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ handelt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt vor, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ überplant – wie bereits ausgeführt – Flächen im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schindelbruch“. Die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Schindelbruch sowie seiner 3 Änderungen planungsrechtlich vorbereiteten baulichen Nutzungen sind inzwischen vollständig umgesetzt worden. Auf der Grundlage dieser Bauleitpläne entstand der Hotelstandort Naturressort Schindelbruch.

Ziel der nunmehr in Rede stehenden 4. Änderung ist die geringfügige Vergrößerung des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Fremdenbeherbergung“ um 1.435 m² sowie die Erhöhung der zulässigen Grundfläche im sonstigen Sondergebiet, um den bereits baulich vorbelasteten Bereich nachverdichten zu können. Hier ist die Erweiterung des Gartencafés Holzeule sowie die Errichtung einer Barbecue-Station mit den dazugehörigen Nebenanlagen wie Terrasse und Lagerraum geplant.

Eine Inanspruchnahme von Flächen, die dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind, erfolgt nicht.

9.1.3. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a BauGB

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung beträgt ca. 15.245 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² wird somit von vornherein unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

9.1.4. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Die Prüfungen nach dem UVPG und UVPG LSA haben ergeben, dass das Vorhaben sowohl nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG als auch nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG LSA nicht vorprüfpflichtig und auch nicht UVP-pflichtig ist. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen.

9.1.5. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass auch diesbezüglich das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen ist.

9.1.6. Ausgleichsverpflichtung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ keine Ausgleichsverpflichtung.

9.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Aufgrund der o.g. Ausführungen und Nachweise ist die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ ausreichend begründet.

Die Gemeinde Südharz kann somit zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Nachverdichtung schaffen.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“- OT Stolberg (Harz) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) und (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung durch die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird abgesehen.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Da durch das Planvorhaben selbst keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Südharz davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				nicht betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	X			Verbesserung der Angebote des Hotelstandortes Naturressort Schindelbruch als Erholungsangebot
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht betroffen
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				nicht betroffen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung bereits bestehender Bebauung

Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt			X	<i>Geringfügig betroffen im Sinne der Nachverdichtung, keine neue Inanspruchnahme bisher unverbauten Landschaftsraumes</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			<i>Unterstützung des Hotelbetriebes, Erweiterung des gastronomischen Angebotes</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	X			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung des am Standort bereits vorhandenen Hotelbetriebes</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X		<i>4. Änderung wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			X	<i>Erweiterung der Bauflächenfestsetzung um ca. 1.435m²</i>

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen, wurde das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG überprüft.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der, bei Umsetzung der Planung betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen. Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Bei einer Ortsbegehung wurde das Plangebiet mit den vorhandenen Biotopstrukturen auf mögliche Vorkommen geschützter Arten hin untersucht und das Quartierpotenzial beurteilt. Es erfolgte keine explizite Artenerfassung. In der weiteren Untersuchung wird deshalb in einem sogenannten worst case Szenario untersucht, welche geschützten Arten von der Planung betroffen sein könnten.

Fledermäuse/ Vögel

Ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen im Plangebiet kann, aufgrund der vorhandenen und dauerhaft genutzten Gebäudestruktur sowie des ebenfalls überwiegend kleinteiligen Gehölzbestandes ausgeschlossen werden.

Der im Gebiet bzw. angrenzend an das Plangebiet vorhandene Gehölzbestand lässt ein Vorkommen von Brutplätzen von Singvögeln vermuten.

Der im Zuge von geringfügigen Bauarbeiten im Gebiet ggf. zu entfernende Baumbestand kann Baumhöhlen und damit potentielle Höhlenbrüterquartiere enthalten. Insbesondere im Kronenbereich der Bäume muss von der Nutzung als Nistplatz verschiedener Vogelarten ausgeschlossen werden.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann durch **die nachfolgend benannte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme** ausgeschlossen werden, da keine wesentliche Beseitigungen des Gehölzbestandes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bis auf einzelne Gehölze, ausgelöst werden.

Amphibien

Eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten für Amphibien kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Gewässerstrukturen im Plangebiet selbst vorhanden sind bzw. zerstört werden.

Insekten

Aufgrund der baulichen Nutzung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen ist nicht davon auszugehen, dass ein Vorkommen von geschützten Insektenarten auf den Flächen des Plangebietes zu verzeichnen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Insekten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die Planung sich der Eingriff durch zusätzliche Versiegelung sich auf ca. 7% der Gesamtfläche beschränken wird. Den im Plangebiet vorkommenden Insekten stehen die vorhandenen gestalteten Frei- und Gartenflächen bzw. der angrenzende Naturraum als ausreichender Ausweichraum zur Verfügung.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

- Durch ein **Verbot von Gehölzbeseitigungen** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (30. September bis 01. März) wird sichergestellt, dass diese nicht durch baubedingte Wirkungen des Vorhabens betroffen werden. ➡ Aufnahme als Hinweis in Teil 4 der Planzeichnung
- Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund wird zum Schutz vieler Insektenartender Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen. ➡ Aufnahme als Hinweis in Teil 4 der Planzeichnung

Dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die o.a. und geeigneten **Minderungsmaßnahme** begegnet werden. Die Notwendigkeit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

12. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz)

12.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Ziel der Gemeinde Südharz ist es, das in Rede stehende Plangebiet städtebaulich geordnet nach zu verdichten und zur Sicherung des geplanten und in Pkt. 1 beschriebenen Investitionsvorhabens vorzubereiten. Die dazu getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei das Grundprinzip einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (hier: insbesondere BauGB, BauNVO, BNatSchG).

12.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 15.245 m² ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 51 und 103/23 der Flur 4 der Gemarkung Stolberg.

Es umfasst das Hauptgebäude der Hotelanlage mit allen angrenzenden Baukörpern, wie die Saunalandschaft, das Gartencafé Holzeule und die dazugehörigen Terrassen, Wege und Nebenanlagen. Nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereiches schließen sich naturbelassene Waldflächen an. Dabei handelt es sich im nördlichen Bereich um Waldflächen mit einem hohen Schadenspotenzial (Kalamitätsflächen).

Östlich befinden sich die baulichen Anlagen der Landresidenz der Hotelanlage sowie die Zufahrtsstraße mit Parkplatz und Tennisplätzen.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche:

- um das beabsichtigte städtebauliche Ziel durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- um die Verträglichkeit zu den umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- um den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen.

12.1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist es, den geplanten Umbau sowie die Erweiterung des Gartencafés Holzeule des Naturresorts Schindelbruch planungsrechtlich zu vorzubereiten und zu sichern. Hier sind eine Erweiterung des Küchenbereiches und die Einrichtung einer Barbecue-Station vorgesehen.

In diesem Zusammenhang ist die Sanierung und Neugestaltung des angrenzenden Grillplatzes mit einer Überdachung im westlichen Teil des Hotelgrundstückes geplant. Weiterhin soll ein zusätzlicher Lagerraum für Gartenmöbel errichtet werden.

Aufgrund des konkreten Bezuges der Planung auf dieses Vorhaben erfolgt die räumliche Erweiterung der Sonstigen Sondergebietsfläche „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 (2) BauNVO in einer Größe von 1.435 m² in nördlicher und westlicher Richtung.

Dabei wurde die bauliche Entwicklung, zum Schutz des angrenzenden Landschaftsraumes, auf das notwendige Maß der geplanten Erweiterung eingeschränkt. Es erfolgt keine Festsetzung der Sonstigen Sondergebietsfläche im Sinne eines künftigen Entwicklungsspielraumes.

Außerdem wurde der Katalog der zulässigen baulichen Nutzungen aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes in § 1 der textlichen Festsetzungen übernommen und damit auf die Sonstige Sondergebietsfläche der 4. Änderung erweitert.

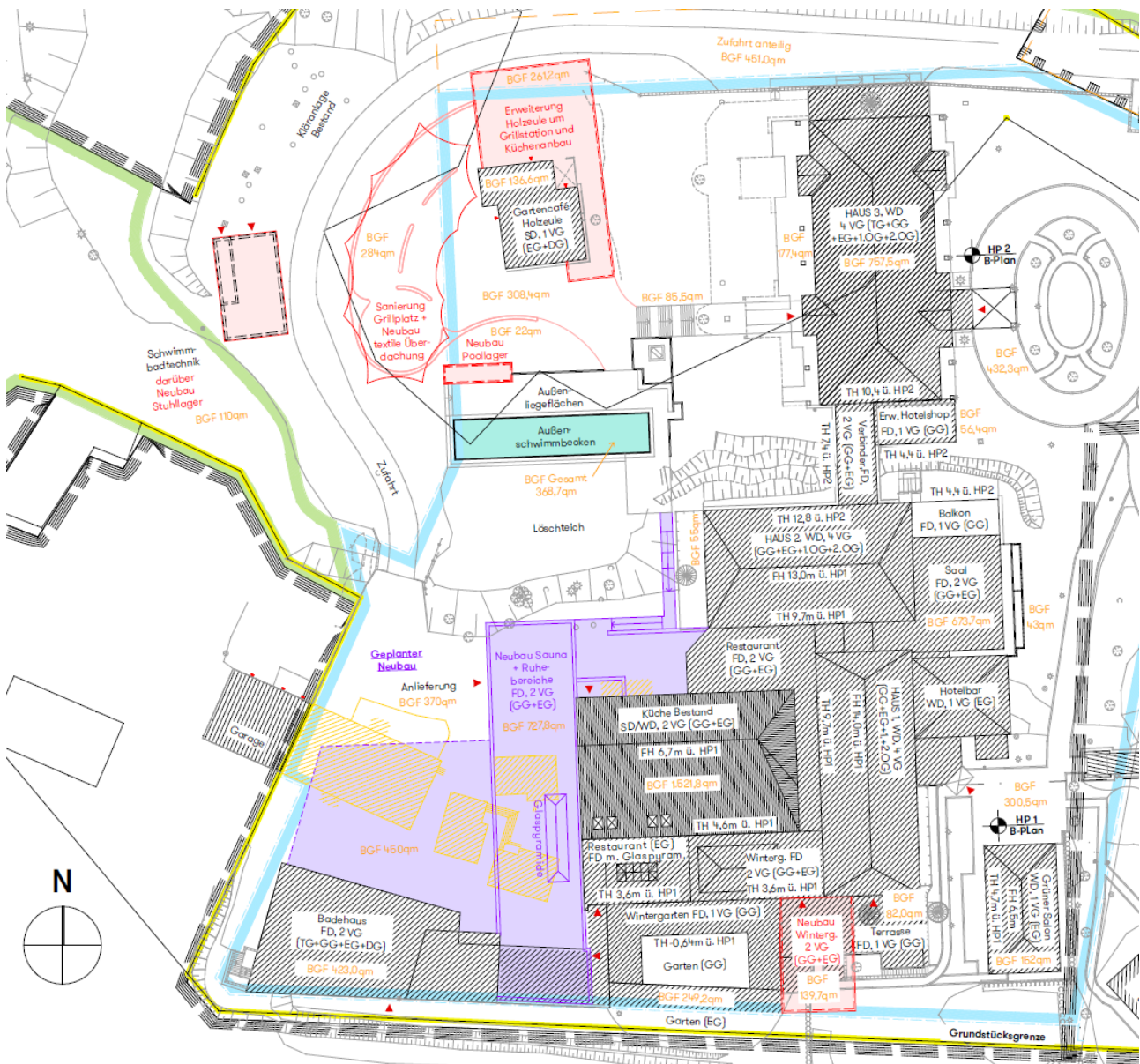
Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,6 im Sonstige Sondergebiet soll erreicht werden, dass der Ritter von Kempiski Privathotels GmbH ein ausreichend großer baulicher Erweiterungsspielraum für Gebäude im Bereich des Haupthauses sowie die erforderlichen Nebenanlagen, Zufahrtsstraßen und Wege und Kfz-Stellplätze zur Verfügung steht.

Zusätzlich zu der Erweiterung des Gartencafés sind Erneuerungen im Bereich der Wellnessanlage (Neubau der Sauna und des Ruhebereiches vorgesehen. Hier soll durch die Neufestsetzung der GRZ 0,6 (entspricht einer Grundfläche von 1.043 m²) eine bauliche Nachverdichtung um ca. 1.043 m² ermöglicht werden. Dabei wird die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO nicht ausgeschlossen, so dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen zusätzlich möglich ist.

Bisher war in den Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine absolute Grundfläche von 8.000 m² festgesetzt worden.

Mit dem Ziel einer durchgrünenden Gestaltung und einer, an den umgebenden Landschaftsraum angepassten Überbauungsdichte wurde dabei nicht der maximale Orientierungswert für Sonstige Sondergebiete gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch leicht bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes realisieren zu können, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude von 14,50 m. Auch diese Festsetzung wurde aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Im Sinne einer praktikablen Umsetzung dieser maximalen Festsetzung in Bezug auf den im Eingangsbereich zum bereits bestehenden Gebäude ausgewiesenen Höhenbezugspunkt – hier OK Pflaster.



Auszug aus den aktuellen Planungen im Bereich des Plangebietes der 4. Änderung,
Architekturbüro Katrin Klima, Nordhausen

12.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Ziel ist es, dem Bauherrn einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum einzuräumen, ohne dabei die städtebauliche Ordnung des Plangebietes zu verletzen.

12.1.4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schindelbruch“ wurden Festsetzungen zu privaten Grünflächen getroffen, die weitestgehend aus der rechtskräftigen 1. Änderung übernommen wurden.

Die Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da es sich bei der 4. Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a (2) Pkt.4 BauGB Eingriffe (bei einer GR < 20.000m², wie vorliegend), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

12.2. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz erfolgten keine Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

12.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

In die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz wurde die Lage des Plangebietes innerhalb des Biosphärenreservates „Karstlandschaft Südharz“ gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Darüber hinausgehende erforderliche nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind derzeit nicht bekannt.

12.4. Informelle Darstellungen

Zur besseren Lesbarkeit und zum Verständnis der Lage des Plangebietes der 4. Änderung erfolgte die Aufnahme eines Übersichtsplans aller bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ und der jeweiligen Geltungsbereiche als informellen Darstellungen in die Planzeichnung.

12.5. Hinweise zum Planvollzug

Obwohl „Hinweise“ planungsrechtlich keine Rechtswirksamkeit entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planunterlagen (Teil 4) aufgenommen, um auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen aufmerksam zu machen, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann.

13. Erschließung des Plangebietes

Verkehr

Der Hotelstandort selbst ist über eine private Erschließungsstraße an das klassifizierte Landesstraßennetz (L 236) angebunden. Eine Anbindung des Plangebietes erfolgt über das private Wegenetz des Naturresorts Schindelbruch.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsnetz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die bestehende Trinkwasserversorgung des Hotels angeschlossen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine relevanten Steigerungen der Entnahmemengen aus der genehmigten Brunnenentnahme bzw. der Quelfassung zu erwarten.

Abwasserentsorgung

Im Zuge der Realisierung des Investitionsvorhabens zur Erweiterung der Hotelanlage wurde der Neubau einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Kläranlage realisiert. Die baulichen Anlagen im Plangebiet der 4. Änderung sind bzw. werden an diese Kläranlage angeschlossen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine relevanten Steigerungen der Abwassermengen zu erwarten.

Die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sind dezentral auf dem Grundstück zurückzuhalten zu versickern.

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert.

14. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche (m²)
Sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 (2) BauNVO bebaubare Fläche (GRZ 0,6): 9.043 m²	15.072 m²
Private Verkehrsflächen (private Erschließungsstraße)	21 m²
Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	152 m²
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	15.245 m²

15. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Planung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, sodass der Gemeinde Südharz diesbezüglich keine Planungskosten entstehen.

16. Planverfasser

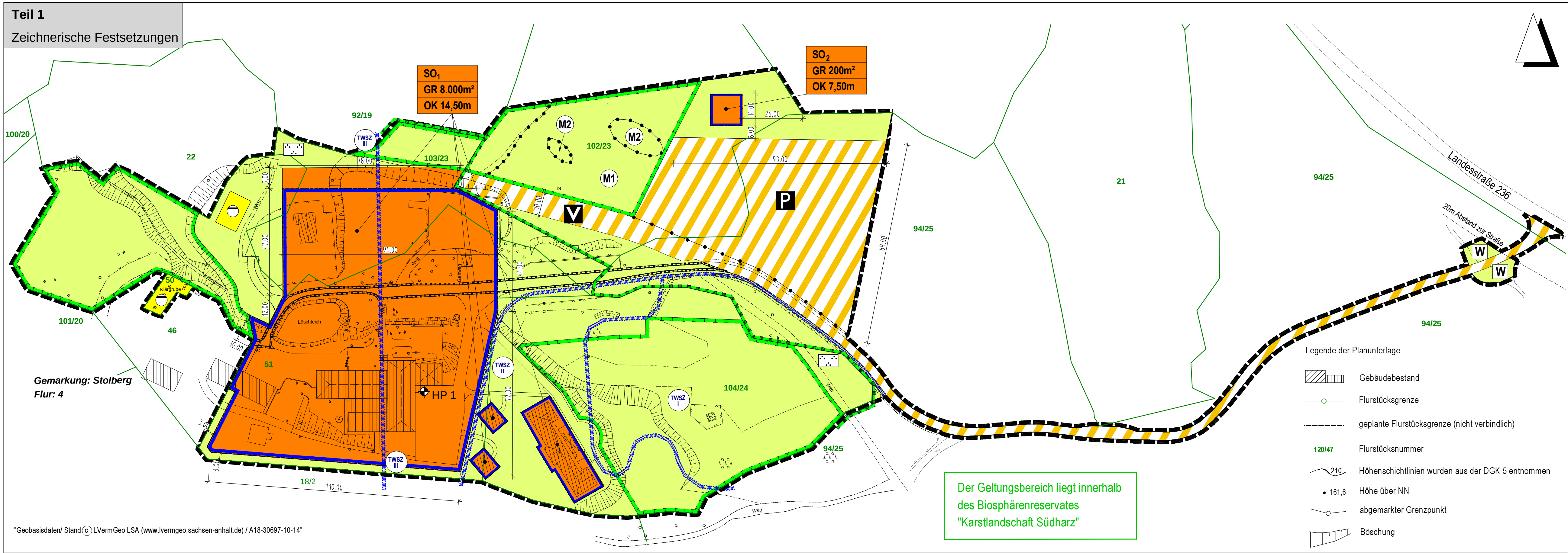
Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe – Kollwitz – Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, 06.10.2025

Anlage 1 zur Begründung

Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch" - OT Stolberg (Harz)

Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2 Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO



sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gem. § 11 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO

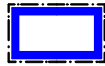
GR

Grundfläche

OK

Höhe baulicher Anlagen
hier: Oberkante

3. Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
hier: PKW-Parkflächen



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
hier: private Erschließungsstraße als
verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr.14 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen
hier: Kläranlage

6. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB



private Grünfläche



Zweckbestimmung
hier: private Grünanlage



Werbeanlagen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr.16 und (6) BauGB



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Trinkwasserschutzzone I bis III
(nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) Bau GB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Harz und südliches Harzvorland"
(nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB)

9. Sonstige Planzeichen



räumlicher Geltungsbereich
des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
hier: Zufahrtsverpflichtung in Form einer Baulast für das
Flurstück Nr. 46 als nachrichtliche Übernahme
gem. § 9(6) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Höhenbezugspunkt für OK bauliche Anlagen

Teil 3

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 11 BauNVO)

- § 1 (1) Das Sonstige Sondergebiet SO₁ „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 (2) BauNVO soll dem Zweck nach dem Fremdenverkehr, insbesondere der Fremdenbeherbergung dienen.
- § 1 (2) In dem Sonstigen Sondergebiet SO₁ gem. § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen allgemein zulässig:
- Gebäude für die Fremdenbeherbergung, insbesondere Hotelanlagen und zugeordnete Veranstaltungsräume für Tagungen und Kongresse, sowie gastronomische Einrichtungen und kleine Läden zur Versorgung der Hotelgäste,
 - Ferienwohnungen,
 - Wellnessanlagen,
 - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke,
 - Erschließungswege, Kfz- Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 - technische Bauwerke wie Brücken und Stützmauern
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
- § 1 (3) Im Sonstigen Sondergebiet SO₂ ist die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes für Bildungsangebote und Veranstaltungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 18,19 BauNVO)

- § 2 (1) Die zulässige Grundfläche (GR) für die Sonstigen Sondergebiete SO₁ (GR= 8.000m²) und SO₂ (GR= 200m²) ist auf der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.
- § 2 (2) Das Höchstmaß der Gebäudehöhe, festgesetzt als OK Gebäude der baulichen Anlagen beträgt im Sonstigen Sondergebiet SO₁ maximal 14,50 m. Als OK Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO₁ gilt das lotrechte Maß von dem, im B-Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude. Als Höhenbezugspunkt gilt die Geländehöhe (OK Pflaster) direkt am Hoteleingang.
- § 2 (3) Das Höchstmaß der Gebäudehöhe, festgesetzt als OK Gebäude der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet SO₂ beträgt maximal 7,50 m. Als OK Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO₂ gilt das lotrechte Maß vom am Gebäude anstehenden Gelände (bergseitig) bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (2) BauGB, § 23 BauNVO)

- § 3 Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in den sonstigen Sondergebieten SO₁ und SO₂ durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- § 4 (1) Der Ausbau des als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Pkw-Parkplatz“ festgesetzten Bereiches hat mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (z.B. Schotter, Schotterrassen, wassergebundener Decke, Rasengitter oder Pflaster mit einem Fugenanteil > 26%) zu erfolgen.
- § 4 (2) Ein Ausbau der als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Zufahrtsstraße mit wasserundurchlässigen Oberflächenbelägen ist zulässig.
- § 4 (3) Der Ausbau von Erschließungswegen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist bis zu der in § 5 (2) der Textlichen Festsetzungen festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche zulässig.

5. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- § 5 (1) Die nach Ausschöpfen der maximal zu überbauenden Grundfläche nicht mehr überbaubaren Sondergebietsflächen sind als private Grünflächen gem. § 6 (3) der Textlichen Festsetzungen anzulegen und zu bepflanzen.
- § 5 (2) Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von Erschließungswegen und Kfz- Stellplätzen sowie von Carports und Fahrradabstellanlagen bis zu einer Größenordnung von maximal 4.500 m² Grundfläche zulässig. Ein Anteil von 60% dieser Flächen ist in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengitter, Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 26%) auszubauen.
Die Aussagen des Pkt. 5 der Hinweise (Teil4) sind zu beachten.

- § 5 (3) Zusätzlich zu § 5 (2) ist in den privaten Grünflächen die Errichtung baulicher Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² zulässig für:
- Grill- und Sitzplätze,
 - Wander- / Schutzhütten,
 - Kinderspielplatz, Hochseilgarten,
 - Volleyball- und Basketballanlagen
- Die Aussagen des Pkt. 5 der Hinweise (Teil4) sind zu beachten.
- § 5 (4) Innerhalb der privaten Grünflächen „W“ mit dem besonderen Nutzungszweck „Werbeanlagen“ ist die Errichtung von Werbeanlagen als Mauern, Schilder und Fahnenmasten bis zu einer Größenordnung von maximal 10 m² Grundfläche und einer Höhe von insgesamt 10m über dem anstehenden Gelände zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (2) BauGB, § 23 BauNVO)

- § 3 Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in den sonstigen Sondergebieten SO₁ und SO₂ durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr.15, 20 und 25 sowie § 9 (1a) BauGB)

- § 6 (1) Im Plangebiet sind mindestens 100 einheimische, standortgerechte Laubbäume 1 oder 2. Wuchsordnung gemäß Pflanzliste § 6 (4) der Textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Mindestens 30 dieser Laubbäume sind im Bereich der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Pkw-Parkplatz“ anzuordnen.
- § 6 (2) Zusätzlich dazu sind, im Sinne des § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB, beidseitig entlang der privaten Erschließungsstraßen und -wege im Plangebiet mindestens 20 standortgerechte Laubbäume einreihig gem. Pflanzliste § 6 (4) der Textliche Festsetzungen anzupflanzen. Der Einsatz von Solitärgehölzen im Sinne einer nutzungsgerechten, gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen ist zulässig.
- § 6 (3) Die als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen sind im Sinne ihrer Zweckbestimmung gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- § 6 (4) Die vorhandenen und die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume:

große Bäume (Bäume 1. Wuchsordnung)

- mögliche Wuchshöhe > 15,00 m
- Stammumfang > 20 cm
- Baumscheibe mindestens 6 m²

mittelgroße Bäume (Bäume 2. Wuchsordnung)

- mögliche Wuchshöhe 10,00 – 15,00 m
- Stammumfang > 12 cm
- Baumscheiben mindestens 6 m²

kleine Bäume (Bäume 3. Wuchsordnung)

- mögliche Wuchshöhe 6,00 – 10,00 m
- Stammumfang > 10 cm
- Baumscheiben mindestens 4 m²

Sträucher:

- Sträucher, 80-100 cm Höhe

Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt gemäß nachfolgender Pflanzliste einheimischer und standortgerechter Baum- und Strauchsorten:

- Laubgehölze:	- Roßkastanie	Aesculus x carnea
	- Traubeneiche	Quercus petraea
	- Esche	Fraxinus excelsior
	- Winterlinde	Tilia cordata
	- Eberesche	Sorbus aucuparia
	- Rotbuche	Fagus sylvatica
	- Rot-Erle	Alnus glutinosa
	- Ulme	Ulmus glabra
- Sträucher:	- Hainbuche	Carpinus betulus
	- Schwarzdorn	Prunus spinosa
	- Gemeine Schneebeere	Symphoricarpos albus

Die o.a. Liste ist nicht abschließend!

- § 6 (5) Die in den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorhandenen Pflanzen und Pflanzengesellschaften sind zu erhalten, zu pflegen und zu schützen sowie bei Abgang zu ersetzen.
- § 6 (6) In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 mit der Bezeichnung „M1“ sind die vorhandenen und teilweise verbrachten Feuchtwiesenbereiche durch folgende Maßnahmen zu restituieren:
- lockeres Abschieben des Oberbodens in Streifen (b ca. 3,00m)
 - Auftrag von geeignetem diasporenhaltigen Mähgut mit dem Ziel der Wiederherstellung einer artenreichen Feuchtwiese. Das Mähgut wird von geeigneten Spenderflächen gewonnen. Die Spenderflächen werden im Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes benannt.
- § 6 (7) In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 mit der Bezeichnung „M2“ sind die vorhandenen Ablagerungen zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen. Im Anschluss an diese Arbeiten sind auf diesen Flächen die in der Textlichen Festsetzung § 6 (6) genannten Maßnahmen durchzuführen.
- § 6 (8) Neuschaffung von Fledermausquartieren und Brutquartieren gem. § 9 (1) Nr. 20:
An den vorhandenen sowie neu zu errichtenden baulichen Anlagen sowie in den an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen sind mindestens 5 Fledermausquartiere zu schaffen und es sind mindestens 5 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.