

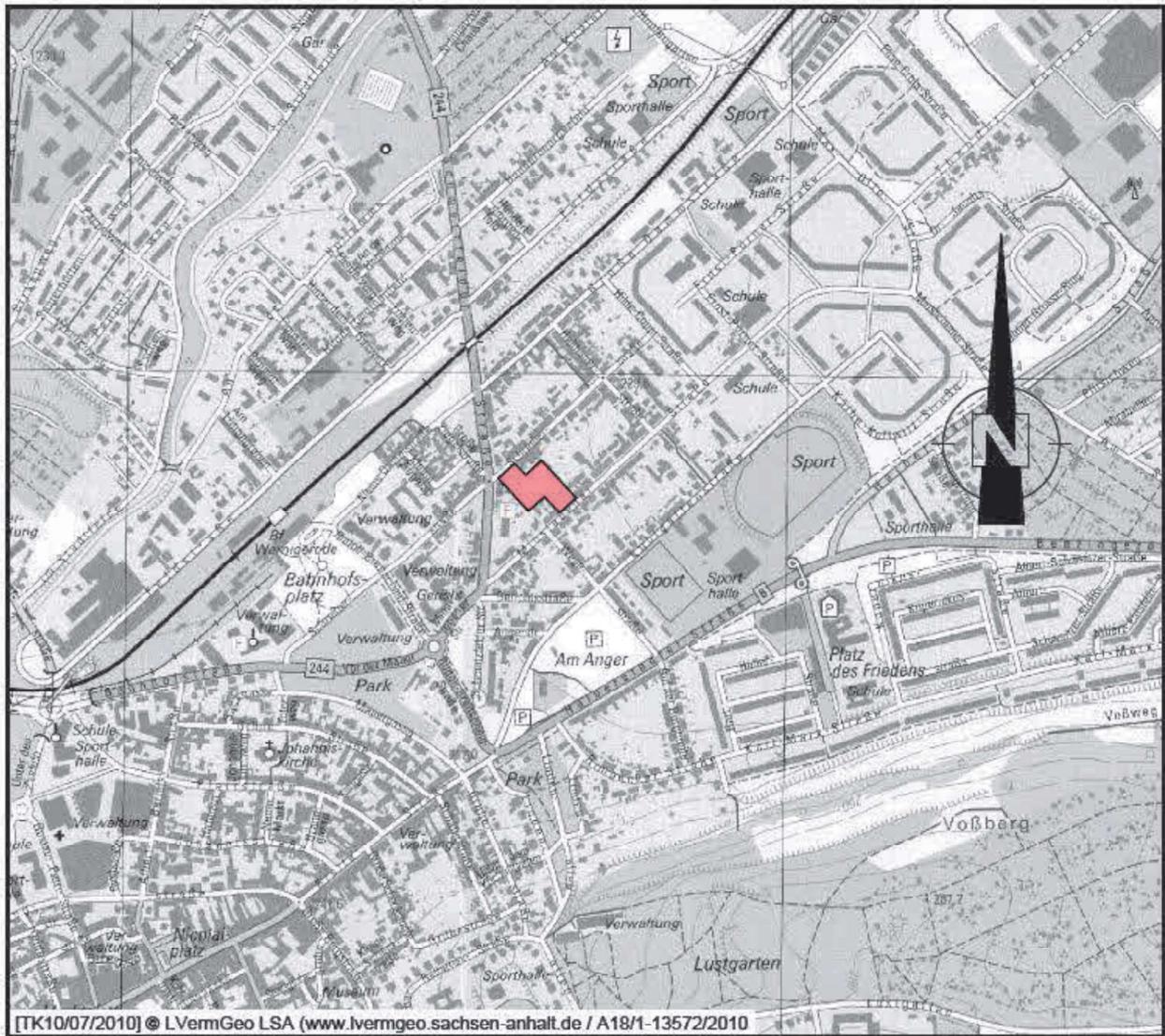
# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“**

**Stadt Wernigerode (Harz)**

**Landkreis Harz**



Conterra Planungsgesellschaft mbH  
Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar  
Tel: 05321/21205  
Fax: 05321/29563  
E-Mail: [Conterra@t-online.de](mailto:Conterra@t-online.de)  
Internet: [www.conterra-goslar.de](http://www.conterra-goslar.de)

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg  
Tel: 039452/84193  
Fax: 039452/84194

Stand Satzungs exemplar (14.12.2020)

**B e g r ü n d u n g**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“**  
**Stadt Wernigerode (Harz)**  
**Landkreis Harz**

**Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass.....	3
1.2	Bisherige Rechtslage.....	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen.....	4
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>6</b>
2.1	Allgemeine Planungsziele.....	6
2.2	Bauflächen.....	6
2.3	Verkehrsflächen.....	8
2.4	Grünflächen.....	9
2.5	Denkmalschutz.....	11
2.6	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	11
2.6.1	Schmutz- und Regenwasser.....	11
2.6.2	Wasserversorgung.....	11
2.6.3	Stromversorgung.....	12
2.6.4	Gasversorgung.....	12
2.6.5	Telefonkabel.....	12
2.6.6	Abfallbeseitigung.....	12
2.6.7	Bodenschutz.....	12
2.6.8	Immissionsschutz.....	12
<b>3</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Ordnung des Grund und Bodens.....	15
3.2	Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift).....	15
3.3	Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	16
<b>4</b>	<b>Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>17</b>
4.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes.....	17
4.2	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	17
4.3	Prüfung der Umweltbelange.....	18
4.4	Schutzgut Mensch.....	19
4.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	20
4.5.1	Biotopstrukturen.....	20
4.6	Schutzgut Boden.....	21
4.7	Schutzgut Wasser.....	22
4.8	Schutzgut Klima und Luft.....	22
4.9	Schutzgut Landschaftsbild.....	23
4.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	23
4.12	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	24
4.13	Zusammenfassung.....	25
<b>5</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>25</b>
5.1	Rechtliche Grundlagen.....	25
5.2	Konfliktanalyse.....	25
5.3	Ergebnis der Prüfung.....	26
5.4	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	27
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Kostenberechnung und Finanzierung</b> .....	<b>27</b>
7.1	Kostenberechnung der Baumaßnahme.....	27
7.2	Finanzierung der Baumaßnahme.....	27
<b>Anhang</b>	<b>Schallimmissionsprognose öko – control GmbH vom 26.06.2019 und 01.12.2020</b> .....	<b>28</b>

# Begründung der planerischen Festsetzungen

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 158/1 und Teilflächen der Flurstücke 159/1 und 160/1 der Flur 8 Gemarkung Wernigerode und weist eine Größe von 4761 m<sup>2</sup> auf.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt zwischen der „Schreiberstraße“ und der „Minslebener Straße“.

Es ist gekennzeichnet durch eine ungenutzte Gartenfläche mit Hausgarten im Bereich der „Schreiberstraße“ und einem Garagenkomplex im Bereich der „Minslebener Straße“.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von ca. 1,2 % von Nord nach Süd und von bis zu ca. 0,5 % von West nach Ost auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Nordosten mit ca. 233,0 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Südosten mit ca. 231,8 m ü. NHN.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude in Form von zwei Garagenreihen. An die westliche Garagenreihe schließen sich zusätzlich noch zwei ältere, verfallene Hütten / Unterstände an. Die Garagen und die zwei weiteren Hütten / Unterstände werden mit Umsetzung der geplanten Gebäude abgerissen.

Das am nördlichen Geltungsbereich vorhandene Gebäude soll künftig weiter genutzt werden und wird in die weitere Planung integriert.

Bei den angrenzenden Bebauungen handelt es sich um eine überwiegend 2 - geschossige Bebauung.

Planungsanlass ist die brachliegende Fläche entlang der „Schreiberstraße“ sowie den Garagenkomplex im Bereich der „Minslebener Straße“ einer Wohnnutzung zu zuführen. Beabsichtigt ist die Nachverdichtung mit der Errichtung einer Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäuser im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Plangebiet liegen keine der genannten Ausschlusskriterien vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht

nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird.

## **1.2 Bisherige Rechtslage**

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird vom keinem Bebauungsplan erfasst. Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wernigerode wurde am 28. Mai 2009 beschlossen und vom Landesverwaltungsamt am 09.06.2009 genehmigt. Durch Bekanntmachung in der Ausgabe Juni 2009 des Amtsblatts der Stadt Wernigerode ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen mit den Darstellungen des F-Planes übereinstimmen, kann er als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt betrachtet werden.

## **1.3 Übergeordnete Fachplanungen**

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

- im ländlichem Raum: G 8

Die Stadt Wernigerode gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsräume“.

Die Entwicklung des ländlichen Raums außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich danach an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben.

Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.

Der Bebauungsplan trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Stadt Wernigerode bei und trägt insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung.

- G 13

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan, weil er Flächen im vorhandenen Siedlungsbereich einer Folgenutzung zuführt und insoweit das vorhandene Potential nutzt.

- Z 27

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und

privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten.

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“: G 142

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

Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung sind nicht zu erwarten.

Nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) liegt das Plangebiet

- im Mittelzentrum, Punkt 4.2, Z 7 und

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Punkt 4.5.6, Z 1.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung sind nicht zu erwarten.

- Weitere einzelfachliche Grundsätze

Punkt 5.1 Natur- und Landschaftsschutz: G1, G4, G5,

Punkt 5.2 Bodenschutz: G1 – G3,

Punkt 5.3 Gewässerschutz: G1 – G3 und

Ebenso sind einzelfachliche Grundsätze aus dem REPHarz *für den Natur- und Landschaftsschutz*, wie die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Beschränkung der Inanspruchnahme des Freiraumes und anderer Eingriffe in Natur und Landschaft, *für den Bodenschutz* mit seinen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleich- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Produktionsfaktor, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte), *für den Gewässerschutz* besonders zu beachten.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

## **2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **2.1 Allgemeine Planungsziele**

Es ist Ziel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern zu schaffen, die das Plangebiet zwischen der „Schreiberstraße“ und der „Minslebener Straße“ städtebaulich entwickeln.

Geplant sind 1 und 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Ein Teil der Wohnungen soll in Kooperation mit der DRK als barrierearme Wohnungen genutzt werden.

Seitens der Stadt Wernigerode wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Gleichzeitig wird der Novellierung des Baugesetzbuches zur Stärkung der Innenentwicklung Rechnung getragen, um die bisher ungenutzten Flächen bzw. die Garagenflächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Es findet keine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Waldflächen statt.

### **2.2 Bauflächen**

Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinanderliegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor.

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) gem. § 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig (textliche Festsetzung 1.1). Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) vor, die ebenfalls zugelassen wird (textliche Festsetzung 1.2). Diese werden zugelassen, dass die DRK oder eine vergleichbare Institution im Plangebiet sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen ausführen bzw. betreiben kann.

Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.2). Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll nicht durch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO nicht zulässig, da diese störend wirken würden.

## Städtebaulicher Entwurf



Die Abbildung zeigt die mögliche Bebauung sowie die geplante Gartenbepflanzung (Buchstaben A bis L, siehe 2.4 Grünflächen)

### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Baulast der „Minslebener Straße“ 11 mit einer Größe von 8,24 x 4,12 m, die in die Planzeichnung übernommen wurde, damit die Baueinschränkung klar erkennbar wird.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Geschosßflächenzahl von 0,8.

Die Höchstmaße werden entsprechend der möglichen Gestaltung und der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) mit 7,0 m festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Grundfläche. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen.

Die gewählten Höchstmaße gewährleisten, dass sich die künftigen Gebäude ihrer Höhe nach harmonisch in die in der Umgebung vorhandene Bebauung einfügen werden. Die textliche Festsetzung sorgt für eine geometrisch eindeutige Bestimmung der Bezugshöhe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Baugebiet durch die Festlegung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO begrenzt.

### **Bauweise**

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird sowohl für die bebauten als auch die noch unbebauten Grundstücke die offene Bauweise festgesetzt, um hier den Gebietscharakter zu erhalten.

## **2.3 Verkehrsflächen**

### **Erschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt von den öffentlichen Erschließungsstraßen „Schreiberstraße“ im Norden und der „Minslebener Straße“ im Süden. Gesonderte Erschließungsstraßen im Plangebiet werden nicht erforderlich, da die Grundstücke durch die bestehenden Erschließungsstraßen ausreichend erschlossen werden.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle „Minslebener Straße“ (Stadtbuslinie 202) und zum Wernigeröder Bahnhof als zentrale Schaltstelle des ÖPNV. Die Entfernung beträgt ca. 600 m.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Über die textliche Festsetzung 3.1 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen sowie gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (textliche Festsetzung 3.2) im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich kein Erfordernis gesehen und soll den künftigen Bauherren zur Ausnutzungen ihres Grundstückes noch mehr Spielraum geben.

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 5).

Damit wird erreicht, dass ein Teil des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers flächenhaft entwässert.

## 2.4 Grünflächen

Das Plangebiet ist aktuell im Norden als Freifläche (Gartenfläche mit extensiver Mähwiese) gekennzeichnet. Im Süden ist das Gebiet zunehmend durch Gehölzbestände geprägt, welche mit Obstgehölzen durchsetzt sind und sich zunehmend verdichten. Beim Ostbaumbestand handelte es sich nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzsatzung. Der überwiegende Teil der auf dem Grundstück befindlichen Gehölze ist nicht satzungsrelevant. Lediglich die Entnahme eines Bergahorns (*Acer pseudoplatanus*) und einer Colorado -Tanne (*Abies concolor*) muss im Zuge des Bauvorhabens durch Ersatzpflanzung ausgeglichen werden. Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode vom 03.08.2016, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird, wären 3 Gehölze zu pflanzen.

Als Ersatz gemäß der Baumschutzsatzung bzw. zur Eingrünung werden Pflanzmaßnahmen und deren dauerhafter Erhalt sind folgende textliche Festsetzung festgelegt:

### - Grundstücksbaum (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind 3 Bäume, Stammumfang 12/14, der Artenliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 6.1). Im Zuge der Pflanzungen sind die Mindestabstände gem. § 34 Nachbarschaftsgesetz LSA zu beachten und einzuhalten.

#### Artenliste I Grundstücksbaum (Qualität Hochstamm [HS] Stammumfang 12/14)

Blütenkirsche	( <i>Prunus x hillieri</i> Spire)
Magnolie	( <i>Magnolia x loebnerie</i> Merrill)
Kupfer-Felsenbirne	( <i>Amelanchier lamarckii</i> )

### - Nistmöglichkeiten bzw. Nahrungsräume

Im Baugebiet sind 3 Nistmöglichkeiten bzw. Nahrungsräume für Insekten und Vögel im Rahmen der Neuerrichtung der Gebäude und der Anlage von Gartenflächen neu herzustellen.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Auf dem Grundstück sind weitere Eingrünungen in Form einzelner Gruppenpflanzung, siehe städtebaulicher Entwurf, geplant. Diese werden textlich festgesetzt, können sich aber durch eine mögliche Verschiebung der Gebäude in Lage und Ausdehnung der Bepflanzung noch ändern.

Textliche Festsetzung:

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.

#### Geplante Grundstücksbepflanzung

##### Gruppenpflanzung A

- 4,0 Stück *Carpinus betulus* „Fastigiata (Säulenhainbuche)“ 4xv, 300-500cm
- 8,0 Stück *Perovskia abrotanoides* (Silberstrauch), 40-60cm
- 10,0 Stück *Rudbeckia furg. sullivantii* „Goldsturm“
- 5,0 Stück *Salvia nemerosa* „Blauhügel“, (Sommersalbei)
- 10,0 Stück *Allium giganteum* (Riesenlauch), purpurviolett
- 10,0 Stück *Heuchera micrantha* "Palace Purple" (Purpurglöckchen)

#### Gruppenpflanzung B

- 1,0 Stück Buddleja davidii „Darts Purpie Rain (Sommerflieder) purpurrot, 100-125cm
- 1,0 Stück Hydrangea arborescens „Annabelle“, 100-125cm
- 1,0 Stück Viburnum opulus „Roseum“ (gefüllter Schneeball) 150-175cm
- 5,0 Stück Salvia nemerosa „Bliauhügel“, (Sommersalbei)
- 10,0 Stück Heuchera vilosa „Caramel“, (Purpurglöckchen)

#### Gruppenpflanzung C

- 1,0 Stück Prunus serrulata „Kiku-shidare-zakura (Zierkirsche), Solitärstrauch 200-250cm, 3xv
- 10,0 Stück Salvia nemerosa „Caradonna“, (Sommersalbei)
- 9,0 Stück Stipa caerulea (Engelshaar)

#### Gruppenpflanzung D

- 1,0 Stück Sophora japonica „Pendula“ (Hängender Schnurbaum), StU 12-14cm, 3xv
- 1,0 Stück Syringa vulgaris „Andenken an Ludwig Späth“, (Edelflieder), 125-150cm
- 1,0 Stück Syringa vulgaris „Marie Legraye“ (Edelflieder), 125-150cm
- 1,0 Stück Syringa vulgaris „Nadeshda“, 125-150cm

#### Gruppenpflanzung E: kleine Teichanlage als Ruhezone mit Sitzecke (ohne Nutzung als Regenrückhaltung)

- Teich mit ca. 1,40m Tiefe, Teichgröße ca. 7,50m x 5,00m, Teichrandgestaltung mit Natursteinen gestalten
- 1,0 Stück Cedrus atlantica „Gaiuca Pendula“ (Hängende Atlaszeder), 150-175cm
- 3,0 Stück Cortaderia (Pampasgras)

#### Gruppenpflanzung F

- 1,0 Stück Pinus strobus (Weymouthskiefer) 200-250cm

#### Gruppenpflanzung G

- 1,0 Stück Prunus serrulata „Kanzan“ (Zierkirsche) Hochstamm, StU 14-16cm

#### Gruppenpflanzung H

- 1,0 Stück Parrotia persica (Baumscheinhase), Hochstamm, StU 12-14cm

#### Gruppenpflanzung J

- 1,0 Stück Mespilus germanica (Echte Mispel) Hochstamm, StU 14-16cm

#### Heckenpflanzung

- 120 lfdm Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Wintergrüner Liguster) 60-100cm

#### Gruppenpflanzung K

- 1,0 Stück Liquidambar styraciflua (Amberbaum) StU 12-14cm, Hochstamm, 3xv
- 11,0 Stück Fargesia murielae „Simba“ (Bambus), 80-100 cm Hochstamm
- 1,0 Stück Prunus cerasifera „Nigra“ (Blutpflaume), 150-200cm

#### Gruppenpflanzung L

- 1,0 Stück Magnolia soulangeana (Tulpenmagnolie), StU 12-14cm

Die Schaffung von öffentlichen Gemeinschaftsflächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen. In Anhängigkeit von dem errichteten Gebäude wird die Pflicht zur Schaffung von Spielplätzen für Kleinkinder gemäß § 8 LBauO LSA beachtet und geregelt, so dass eine gesonderte Festsetzung nicht erfolgen muss.

## **2.5 Denkmalschutz**

In der Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) DenkSchG LSA aufmerksam gemacht.

## **2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **2.6.1 Schmutz- und Regenwasser**

Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme - Bode verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation der „Schreiberstraße“ bzw. „Minslebener Straße“ je nach Lage der Gebäude angeschlossen.

Teilflächen wie befestigte Zuwegungen sind wasserdurchlässig zu befestigen und ggf. über bewachsene Randstreifen natürlich flächenhaft zu entwässern.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist der erforderliche Entwässerungsantrag zu erarbeiten und beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme – Bode einzureichen.

### **2.6.2 Wasserversorgung**

#### **Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in den Straßen „Schreiberstraße“ bzw. „Minslebener Straße“ zur Verfügung stehen. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

#### **Löschwasserversorgung**

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich verändert, da um das Plangebiet bereits Bebauung vorhanden ist. Die Stadt Wernigerode hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH und kann im Rahmen der „Vereinbarung über die Mitbenutzung von Hydranten“ vom 18.05.1999 über die Mitbenutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode GmbH erfolgen. Für die Löschwasserversorgung stehen 2 Hydranten aus dieser Mitbenutzungsvereinbarung zur Verfügung, die zusammen die erforderliche Versorgung sicherstellen:

- Hydrant Schmatzfelder Straße 32  
Entfernung ca. 50 m Luftlinie
- Hydrant Schmatzfelder Straße 18  
Entfernung ca. 190 m Luftlinie

Die geplante Anordnung der Gebäude wurde von der Feuerwehr geprüft. Problem werden nicht gesehen.

### **2.6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in den Straßen „Schreiberstraße“ bzw. „Minslebener Straße“.

### **2.6.4 Gasversorgung**

Die Versorgung mit Gas wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Leitungen in den Straßen „Schreiberstraße“ bzw. „Minslebener Straße“.

### **2.6.5 Telefonkabel**

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutsche Telekom AG bzw. weitere Anbieter sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in den Straßen „Schreiberstraße“ bzw. „Minslebener Straße“.

Rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, ist mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten, damit geprüft werden kann, mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die geplante Bebauung versorgt werden kann.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

### **2.6.6 Abfallbeseitigung**

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für die öffentlichen Erschließungsstraßen bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da eine Befahrung für ein 3-achsige Müllfahrzeug gegeben ist. Die Müllbehälter werden am Abholtag an der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße („Schreiberstraße“ bzw. „Minslebener Straße“) bereitgestellt.

### **2.6.7 Bodenschutz**

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

### **2.6.8 Immissionsschutz**

Aufgrund des sehr geringen Abstandes des Plangebietes zur Bundesstraße 244 („Schmatzfelder Straße“), der bestehenden Schienenverbindung und den Sportstätten des Fußballvereins Germania ist innerhalb des Plangebietes mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Um erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen für Wohnnutzungen und deren Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet auszuschließen, wurde eine Schallimmissionsprognose

durch die öko – control GmbH (26.06.2019 und 01.12.2020) erarbeitet. Folgende Ergebnisse wurden vom Gutachter ermittelt:

„Das untersuchte Baugebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die Orientierungswerte werden am Tag bis zu 6 dB(A) überschritten. Schienenverkehrslärm und Lärm durch die Sportstätten wirken sich nicht auf das Baugebiet aus.“ Folgende Ergebnisse wurden vom Gutachter ermittelt (maßgebender Ausschnitt):

**Tabelle 10: Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel**

Bez. IMMI	maßgeblicher AP	maßgeblicher AP	maßgeblicher AP	maßgeblicher AP	Lärmpegelbereich
	Verkehrslärm dB(A)	Schienerlärm dB(A)	Sportanlagenlärm dB(A)	gesamt dB(A)	
Haus 1 1 EG N/W	61	29	19	64	III
Haus 1 1 OG1N/W	63	32	21	66	IV
Haus 1 2 EG N/O	54	30	29	57	II
Haus 1 2 OG1N/O	56	32	32	59	II
Haus 1 3 EG S/O	47	20	22	50	I
Haus 1 3 OG1S/O	49	22	26	52	I
Haus 1 4 EG S/W	57	23	20	60	II
Haus 1 4 OG1S/W	59	25	23	62	III
Haus 2 1 EG N/W	46	24	24	49	I
Haus 2 1 OG1N/W	48	30	28	51	I
Haus 2 2 EG N/O	50	27	30	53	I
Haus 2 2 OG1N/O	52	29	33	55	I
Haus 2 3 EG S/O	49	20	23	52	I
Haus 2 3 OG1S/O	51	22	28	54	I
Haus 2 4 EG S/W	52	26	21	55	I
Haus 2 4 OG1S/W	54	29	24	57	II
Haus 3 1 EG N/W	49	27	27	52	I
Haus 3 1 OG1N/W	51	30	31	54	I
Haus 3 2 EG N/O	43	21	31	46	I
Haus 3 2 OG1N/O	46	26	34	49	I
Haus 3 3 EG S/O	45	19	23	48	I
Haus 3 3 OG1S/O	47	21	28	50	I
Haus 3 4 EG S/W	49	27	22	52	I
Haus 3 4 OG1S/W	50	28	25	53	I
Haus 4 1 EG N/W	43	26	20	46	I
Haus 4 1 OG1N/W	46	29	22	49	I
Haus 4 2 EG N/O	44	21	33	47	I
Haus 4 2 OG1N/O	46	24	35	49	I
Haus 4 3 EG S/O	45	19	28	48	I

Die Vorkehrungen zum Schallschutz werden in aktive und passive Maßnahmen unterschieden. Grundsätzlich besteht dabei ein Vorrang der aktiven vor den passiven Maßnahmen. Die Schallschutzwand ist das am häufigsten eingesetzte Mittel des aktiven Schallschutzes, da sie viele Einwohner gleichzeitig vor

Verkehrsgläuschen schützen kann. Manchmal sind aktive Maßnahmen aber aus technischen, wirtschaftlichen oder topografischen Gründen nicht realisierbar. Dann kommen passive Schutzvorkehrungen zum Einsatz.

Testrechnungen, siehe Anlage (Gutachten vom 01.12.2020), haben gezeigt, dass eine Lärmschutzwand als wirksamer Schutz 4,5 m hoch und 50 m lang sein müsste (L-förmig). Diese Maßnahme ist aus wirtschaftlichen sowie ästhetischen Gründen nicht realisierbar. Zudem würde eine Lärmschutzwand eine lärmreflektierende Wirkung auf die Bestandsgebäude der gegenüberliegenden Straßenseite und damit ebenfalls eine Pegelerhöhung verursachen. Zudem wirkt eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand städtebaulich sehr beklemmend und eingrenzend.

Das Plangebiet ist überwiegend dem Lärmpegelbereich II und III zuzuordnen. Der nördliche Bereich wird dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet.

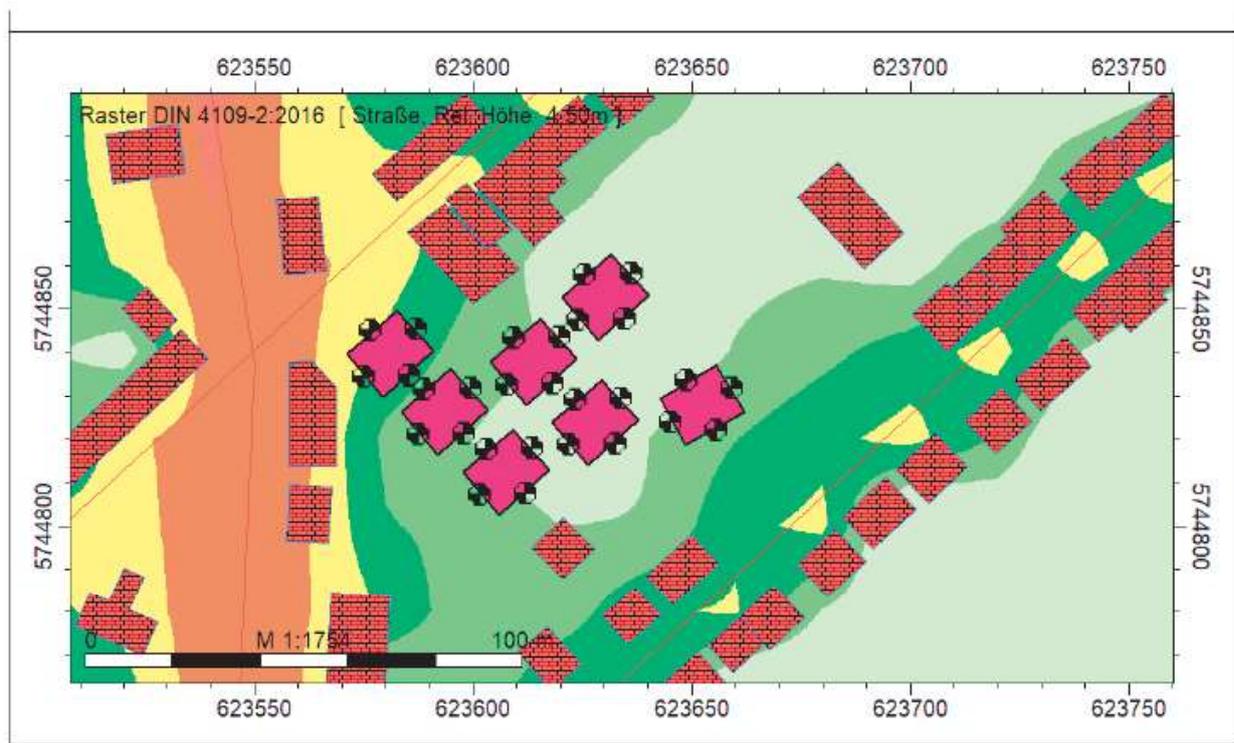


Bild 11: Lärmpegelbereiche

DIN 4109-2:2016 DIN 4109 (Industrie) Lärmpegelbereiche	
I	-55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)

Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Bundesstraße 244 orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoss nach Abschnitt 7 der DIN 4109 zu erfolgen. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend dem Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Schalldämmmaß R' <sub>w</sub> des Außenbauteils	
		in dB	
		Aufenthaltsräume <sup>1)</sup>	Büroräume
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1) Bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Zur Bundesstraße 244 zugewandte schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit einer Fensterkonstruktion auszurüsten, die auch im geschlossenen Zustand eine Lüftungsmöglichkeit bietet (textliche Festsetzungen 8.1 – 8.3). Diese Maßnahmen wurden erforderlich, um die Bewohner im künftigen Plangebiet ausreichend gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Der Schallgutachter empfiehlt Außenwohnbereich auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen, da die Beurteilungspegel im Lärmschatten von Einzelhäusern ca. 5 dB unterhalb der lärmzugewandten Seite liegen. Über die textliche Festsetzung, dass „Außenwohnbereich nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig sind“, wird die Lage der Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen, auf die lärmabgewandte Seite festgesetzt.

Der einzuhaltende Beurteilungspegel orientiert sich an der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete. Dieser ist auch bei Allgemeinen Wohngebieten anwendbar, um den von der DIN 18005 zur Berücksichtigung der Verhältnisse eröffneten Abweichungsspielraum angemessen auszuschöpfen. Berücksichtigt man die 5 dB Differenz zwischen lärmabgewandter und zugewandter Seite, so werden die 64 dB(A) nicht überschritten und es sind keine Schallschutzvorkehrungen im Außenwohnbereich notwendig.

### 3 Ordnungsmaßnahmen

#### 3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Seitens der Stadt Wernigerode werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige Bebauung vorgesehen, da die in Privatbesitz vorhandenen Parzellen hinreichend Größe und Zuschnitt haben, die eine Bodenordnung nach dem 5. Teil des BauGB entbehrlich machen.

Der Erwerb der Baugrundstücke soll daher direkt zwischen den privaten Eigentümer und den zukünftigen Bauherren erfolgen.

#### 3.2 Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift)

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden. Nach der am 1. September 2013 in Kraft getretenen Fassung der Bauordnung müssen die Gemeinden nicht mehr die Weitergeltung örtlichen Bauvorschriften für jeweils fünf Jahre beschließen, wenn diese fortbestehen sollen.

Die Gemeinden können gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Darüber hinaus können Gemeinden gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, die den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbilds und der Baukultur regeln (Gestaltungssatzung).

Durch die denkmalgeschützte Altstadt von Wernigerode werden hohe Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden auch in den Ortsrandbereichen gestellt. Ausgehend von der Altstadt soll sich der Tourismus entwickeln. Deshalb wird es erforderlich, dass sich das Ortsbild in den angrenzenden Bestand einpasst.

### **3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift**

Gemäß § 9 (4) BauGB werden die Örtlichen Bauvorschriften als integrierte und selbstständige Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.

Damit der zusammenhängende Gesamtcharakter des Gebietes erhalten bleibt, wird als Geltungsbereich das gesamte Plangebiet bestimmt.

Die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan sollen in der Gestaltung der Außenwände und in der Dacheindeckung denen des übrigen Bebauungsplanes entsprechen, um hier die benachbarten Wohnbereiche zu verbinden.

Dem Ortsbild kommt im Bereich des Plangebietes durch seine Lage am Stadtrand eine besondere Bedeutung zu. Um einen harmonischen Stadtrand mit ansprechender Fernwirkung zu erhalten, sind die Dächer der Hauptgebäude in roten Farbtönen auszubilden.

Für die Satteldächer wird eine Dachneigung mit einer Mindestneigung von 40 Grad festgesetzt, um hier die städtebauliche Eingliederung an die bestehende Bebauung zu erreichen.

Mit der Begrenzung von roten Farbtönen und des Dachmaterials (Tondachziegel und Betondachstein) für neu errichtete Gebäude wird zudem ein optischer Zusammenhang im Gebiet erzielt.

Durch die Begrenzung der Gestaltungsvorschriften auf diese grundlegenden Aspekte wird den Grundstücksbesitzern zum einen eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit ermöglicht, zum anderen aber eine optische Verbindung im Gebiet geschaffen, die den Gebietscharakter betont. Um wesentliche negative Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden zudem Kunststoffverkleidungen sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen. Auf eine Festlegung der Farbtöne der Putz- oder Verblendbauten wird zugunsten der Gestaltungsmöglichkeit verzichtet.

Die Festsetzung, dass Sonnenkollektoren angebracht werden können, soll verdeutlichen, dass diese alternative Energiegewinnung möglich und durchaus gewünscht ist.

Einfriedungen stehen in direktem gestalterischen Zusammenhang zu der Architektur der Häuser und ergänzen die Wirkung der gebauten Architektur in ihrer Begrenzung der Straßenräume. Es muss daher darauf geachtet werden, dass sie in ihrer Gestaltung auf die Architekturelemente der Häuser abgestimmt sind und sich der für Wernigerode typischen Formen und Konstruktionen bedienen, die sich historisch herausgebildet haben.

Einfriedungen sind nur als Zäune oder Hecken zulässig. Zäune, ausgenommen Pfeiler, dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche am Standort der Einfriedung haben, um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen.

In begründeten Einzelfällen, wie z. B. Tierhaltung, ist eine Abweichung von der Höhe der Zäune möglich. Hierzu ist ein Antrag bei der Stadt Wernigerode auf Abweichung zu stellen. Da Hecken zur Durchgrünung des Gebietes beitragen, werden für diese keine Höhenbegrenzungen festgelegt.

Gabionen, Beton- oder Kunststoffzäune sind ausgeschlossen.

Damit wird ausgeschlossen, dass Einfriedungen hergestellt werden, die die städtebauliche Gestaltung erheblich beeinträchtigen.

## **4 Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung**

### **4.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4761 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Nähe des Bahnhofs, nordöstlich der Kernstadt Wernigerode. Es erstreckt sich zwischen der „Schreiberstraße“ und der „Minslebener Straße“ auf mehreren, ehemals als Gärten genutzten Grundstücken. Die Umgebung des Plangebietes wird durch z.T. dichte Wohnbebauung aus Mehrfamilienhäusern geprägt, die sich in meist geschlossener Bauweise entlang der Straßen erstreckt. Schmale Gartengrundstücke prägen den rückwärtigen Teil der Grundstücke. Die Flächen weisen einen mittleren Freiflächenanteil auf.

Das Gelände des Plangebietes ist aktuell im Norden als Freifläche (Gartenfläche mit extensiver Mähwiese) gekennzeichnet und im Süden zunehmend durch Gehölzbestände geprägt, welche mit Obstgehölzen durchsetzt sind und sich zunehmend verdichten. Im Südosten befindet sich ein Garagenhof. Das Gelände ist eben.

Die geplante Bebauung entspricht in Art und Maß der vorhandenen Bebauung aus Mehrfamilienhäusern mit mittleren Freiflächenanteil im Umgebungsbereich des Plangebietes.

Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

### **4.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung**

Planungsanlass ist die brachliegende Gartenfläche an der „Schreiberstraße“ sowie den Garagenkomplex im Bereich der „Minslebener Straße“ einer Wohnnutzung zuzuführen. Es soll eine Verdichtung der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Innenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB erfolgen, so dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich wird.

Im Folgenden erfolgt die Prüfung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7, (7) und § 1a BauGB in Form einer grundlegenden Betrachtung der Schutzgüter, um sicherzustellen, dass gemäß §13 (1) BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Es gelten jedoch die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher erforderlich.

### 4.3 Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter und die Erfassung der im Gebiet vorkommenden Vogelarten erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juni 2019 und durch Sichtung der vorliegenden Planungsgrundlagen für das Gebiet. Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

<b>Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ der Stadt Wernigerode (Harz), Landkreis Harz zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB</b>	<b>sind zu prüfen</b>	<b>sind nicht betroffen</b>
<b>Schutzgüter</b>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
<b>Abfall, Boden- und Immissionsschutz</b>		
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)	x	

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
<b>Sonstige</b>		
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
<b>Nach § 1a</b>		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes		x
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

#### 4.4 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf den derzeit als Gartenfläche mit Wiesen und verwilderten Obstbaumbeständen genutzten Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 64 eine verdichtende Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und zugehörigen Gartenflächen vorbereitet. Dies führt zu einer erstmaligen Bebauung einer bislang als Gartenfläche genutzten Freifläche, bzw. einer verwilderten Gartenfläche. Hieraus ergibt sich eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Schreiberstraße“ im Norden und die „Minslebener Straße“ im Süden. Die Anlage weiterer Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich. Die Planung hat Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs im Plangebiet und den angrenzenden Erschließungsstraßen. Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Laut Schallschutzgutachten sind jedoch keine Schallschutzvorkehrungen im Außenbereich notwendig, da der ermittelte Beurteilungspegel (Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

#### **Bewertung**

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionschutzrechtlich Änderungen hinsichtlich einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist mit einem nur geringfügig zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich der Erschließungsstraßen zu rechnen, somit ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung

für das Schutzgut Mensch. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen bereits als Vorbelastung der Fläche, die durch festgesetzten Maßnahmen (Herstellung der Außenfassade mit einem Luftschalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich) gemindert wird.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken in Bahnhofs- und Zentrumsnähe der Stadt Wernigerode.

#### **4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist durch die Nutzung als ehemalige Gartenfläche geprägt. Die Fläche im Norden wird noch regelmäßig gemäht, unterliegt aber einer extensiven Nutzung. Im Zentrum sind zwei verfallene Hütten / Unterstände vorhanden, im Südosten befindet sich ein Garagenhof, der über die „Minslebener Straße“ durch eine unbefestigte Zufahrt erschlossen wird. Weitere versiegelte oder befestigte Flächen sind nicht vorhanden. Der mittlere Bereich des Plangebietes wird durch eine Wiesenfläche mit mehreren Niederstamm-Obstgehölzen geprägt. Im Süden befinden sich mehrere alte Hochstamm-Obstgehölze, die Fläche ist hier jedoch dicht mit Jungwuchs verschiedener Laubbaumarten bewachsen.

Die Flächen sind aufgrund der Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Ihre Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits eingeschränkt, allerdings stellt die Wiesenfläche mit ihrem z.T. gut ausgeprägten Blütenreichtum innerhalb des Siedlungsraumes eine wichtige Nahrungsquelle für blütenbesuchende Insekten dar. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten sind hier jedoch nicht zu erwarten.

##### **4.5.1 Biotopstrukturen**

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (Juni 2019) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992). Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen. Es findet auch eine grobe Einschätzung statt, welchen Anteil an der Gesamtfläche die jeweiligen Biotoptypen einnehmen.

#### **Gehölzbestände**

##### Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (HRC) - ca. 2%

Im nördlichen Teil der Gartenfläche befindet sich eine Reihe aus ca. 10m hohen Fichten, die jedoch abgestorben sind. Etwas weiter südlich befindet sich eine große Colorado-Tanne.

Auch im Süden der Fläche wächst ein kleinerer Fichtenbestand, der ebenfalls z.T. abgestorben ist.

##### Strauchhecke aus überwiegend standortfremden Gehölzen (HHC) – ca. 1%

Innerhalb der Gartenfläche im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine frei wachsende Hecke aus Flieder (*Syringa vulgaris*).

##### Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten (HBC) – ca. 23%

Der südliche Teil des Plangebietes wurde ehemals auch als Gartenfläche genutzt, was durch einzelne, dort noch vorhandene, alte Obstgehölze belegt wird. Der Bereich ist inzwischen mangels Pflege dicht mit Bäumen bewachsen. Dabei handelt es sich um Jungwuchs aus Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Begleitende Arten sind Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).

Bei dem Bestand an Obstbäumen handelt sich nicht um eine Streuobstwiese i.S.d. §22 NatSchG LSA sowie entsprechend der Biotoptypenrichtlinie, da Streuobstwiesen erst ab einer Anzahl von mindestens 20 Bäumen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang besonders geschützte Biotope darstellen. Diese Zahl wird hier nicht erreicht.

### **Offenlandbiotop**

#### Mesophiles Grünland (GMA) – ca. 39%

Der nördliche Teil der Fläche stellt überwiegend extensiv genutztes mesophiles Grünland dar. Kennzeichnende Pflanzenarten sind Glatthafer, Knäulgras, Pyrenäen-Storchschnabel, Margerite und Acker-Winde. Es handelt sich hierbei um mehrere Teilflächen, die im südlichen Bereich mit Niederstamm-Obstgehölzen bestanden sind. Aufgrund der extensiven Nutzung und des einheitlichen Bewuchses werden die Flächen als mesophiles Grünland gewertet. In den Randbereichen sind kleinere Streifen Blumenbeete vorhanden.

#### Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (URA) – ca. 2%

Die nicht befahrenen Flächen entlang der Garagen werden von ausdauernden Ruderalfluren / Trittrasengesellschaften bewachsen. Kennzeichnende Arten sind: Lieschgras, Löwenzahn, Weißklee, Gerste, Pyrenäen-Storchschnabel, Brennessel, Schwarznessel und Schöllkraut.

#### Versiegelte und bebaute Flächen (BW, VPZ) – ca. 33%

Gebäude sind im östlichen Teil des Plangebietes in Form von zwei Reihen Garagen sowie einem weiteren größeren Gebäude vorhanden. An eine Garagenreihe schließen sich zusätzlich noch zwei ältere, verfallene Hütten/Unterstände an. In diesem Bereich befinden sich auch befestigte Flächen in Form der Zufahrten zu den Garagen und den sich nördlich daran anschließenden Gebäuden. Auch im nordwestlichen Bereich befindet sich eine befestigte Zufahrt zu den benachbarten Gebäuden innerhalb des Plangebietes.

### **Bewertung**

Aufgrund der Lage des Grundstückes innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode inmitten ausgedehnter Wohngebiete ist deren Lebensraumfunktion bereits stark eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der geplanten Bebauung in Form von Wohnhäusern. Dadurch entsteht ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen.

Es ergibt sich somit eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

## **4.6 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Kernstadt Wernigerode. Es erstreckt sich auf einer weitgehend ebenen Fläche zwischen der „Schreiberstraße“ im Norden und der „Minslebener Straße“ im Süden in einer Höhenlage von ca. 232m ü. NHN. Das Plangebiet weist ein Gefälle von ca. 1,2 % von Nord nach Süd und von bis zu ca. 0,5 % von West nach Ost auf. Die Böden im Plangebiet sind durch Versiegelung und Befestigung

von Flächen verändert. Der Anteil der versiegelten und bebauten Flächen beträgt derzeit über 30 %. Auf den übrigen Flächen ist von einer mittleren bis starken Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

### ***Bewertung***

Im Rahmen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 ist die Bebauung der derzeit als Grünland, bzw. ehemaligen Gartenfläche genutzten Fläche mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Bebauung führt zu einer erstmaligen baulichen Nutzung einer bereits teilweise durch Bebauung und Versiegelung beeinträchtigten Fläche im Innenbereich. Dadurch wird eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden.

Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches ist davon auszugehen, dass die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt bereits verändert ist. Es erfolgt eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung und damit eine erstmalige Bebauung und Versiegelung von Freiflächen, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

## **4.7 Schutzgut Wasser**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.

Das Grundwasser bewegt sich im Festgestein als Kluft- und Porenwasser ohne, bzw. mit geringmächtigen bindigen Deckschichten. Der Grundwasserflurabstand der wasserführenden Karbonatgesteinsschichten beträgt 100m. Dieses Gebiet gehört zur Geschützteitsklasse A, hierbei weist das Grundwasser eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf und ist schlecht oder wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt (Landkreis Wernigerode 2006).

### ***Bewertung***

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen über die geplante Bebauung und Versiegelung hinaus werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung lässt für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

## **4.8 Schutzgut Klima und Luft**

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei ca. 7°C. Das Jahresmittel der Schneedecke liegt bei 70 Tagen. Der Harz befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden. Die Entstehung von Föhnwinden ist im Bereich des Plangebietes möglich.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Wernigerode. Die Ortslage wird im Landschaftsrahmenplan als Überwärmungsbereich mit hoher Intensität eingeschätzt (Landkreis WERNIGERODE 2006).

### ***Bewertung***

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Die Gartenfläche und insbesondere die mit Gehölzen bewachsenen Flächen wirken lokal als Staubfilter und in gewissem Maße auch klimaausgleichend innerhalb der von Überwärmung geprägten städtischen Bebauung.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Freiflächen und durch die Pflanzung von Gehölzbeständen ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch Anlage von Gartenflächen in Teilen wieder durchgrünt ist. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

### **4.9 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch ältere Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer historisch gewachsenen städtischen Bebauung und erstreckt sich zwischen zwei Erschließungsstraßen. Die Fläche ist somit eindeutig der bebauten Ortslage zuzuordnen.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Umfeld des Plangebietes dem Landschaftsbildkomplex Harz, Nördlicher Harzrand zugeordnet, welcher durch eine großflächige Waldbedeckung mit Siedlungskammern (Rodungsinseln) geprägt ist. Vor allem in diesen Bereichen ergibt sich das typische Zusammenspiel zwischen Wald, Wiesen und Siedlungen, welches für das vielfältige, attraktive Landschaftsbild des Harzes verantwortlich ist und die Grundlage für dessen Erholungsnutzung darstellt. Störend wirkende Baukörper sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Ein hohes Konfliktpotenzial weisen die beiden Hauptverkehrsstraßen „Halberstädter Straße“ im Süden und „Schmatzfelder Straße“ im Westen auf. An letztere schließen sich östlich die „Schreiberstraße“ und die „Minslebener Straße“ an (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

### ***Bewertung***

Die Fläche ist aufgrund der deutlichen anthropogenen Prägung und der Nutzungen im Umfeld eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen und besitzt für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung im Umfeld an. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **4.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

### **4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind als nicht gegeben, bzw. wenig erheblich zu bewerten.

#### 4.12 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Im Umweltbericht ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

Die vorliegende Planung dient der Verdichtung der Bebauung auf einer derzeit als Wiese und ehemaligen Gartenfläche mit Gehölzbeständen sowie einem Garagenhof genutzten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Die Fläche bliebe als Wiesenfläche/ehemalige Gartenfläche mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Positive Auswirkungen der Planung, beispielsweise auf das Schutzgut Mensch, würden entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch in Form einer leichten Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Die Fläche ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Positive Effekte ergeben sich durch die Bereitstellung von Wohnbauland.	+
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes wurden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen und auch nicht erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Fläche ist stark eingeschränkt. Durch Bebauung und Versiegelung ergibt sich ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen. Damit ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	+
Boden	Die Bebauung und Versiegelung von bislang nicht bebauten, bzw. versiegelten Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	++
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens auf einer vergleichsweise kleinen Fläche innerhalb bereits bebauter Flächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima. Die Bebauung einer innerstädtischen Grünfläche führt zum Verlust eines Bereiches der Frischluftentstehung und Staubfilterung. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Die Bepflanzung von Freiflächen (Gartenflächen) mildert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.	+
Landschaftsbild	Die Fläche ist für das Landschaftsbild derzeit von geringer Bedeutung. Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an den Umgebungsbereich an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich    ++ erheblich    + wenig erheblich    - nicht erheblich		

#### **4.13 Zusammenfassung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ wird die ungenutzte Gartenfläche mit Hausgarten im Bereich „Schreiberstraße“ und der vorhandenen Garagenkomplex im Bereich „Minslebener Straße“ für die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorbereitet. Damit wird das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodes durch die Neuversiegelung des Bodens (Nachverdichtung) und wenig erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild erwartet. Eine Umweltprüfung ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher erreicht.

### **5 Artenschutzrechtliche Prüfung**

#### **5.1 Rechtliche Grundlagen**

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des besonderen Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Auf die §§ 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und 45 (Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen) wird verwiesen.

Besonders geschützt sind alle Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG, Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409 sowie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Streng geschützt sind alle Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG sowie Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Nach aktueller Rechtslage sind bei artenschutzrechtlichen Prüfungen in Planungs- und Zulassungsverfahren für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Artengruppen von Relevanz:

1. Alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)
2. Alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

#### **5.2 Konfliktanalyse**

Das Plangebiet umfasst mit 4761 m<sup>2</sup> eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode. Es ist durch einen hohen Freiflächenanteil in Form von Wiesenflächen sowie durch Hecken und Gehölzbestände geprägt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb historischer Bebauung mit überwiegend Mehrfamilienhäusern entlang der Erschließungsstraßen sowie rückwärtigen Gartenflächen. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Garten- und Gehölzflächen der Siedlungsbereiche vorkommende Vogelarten wie Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Blaumeise, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke und Zilpzalp. Als Nahrungsgast sind Hausrotschwanz, Grünfink und Haussperling zu erwarten.

Alte Bäume mit Höhlungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Höhlenbrütende Arten finden hier somit keine Brutmöglichkeiten. Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten. Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die hier auftretenden Insektenarten aufgrund der geringen Flächengröße kaum Nahrung bieten. Eine charakteristische, hier zu erwartende Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen der geplanten Gebäude werden kleinräumige Nahrungshabitate neu entstehen. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.

Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Beseitigung der Hecken und Gehölzstrukturen deutlich außerhalb der Brutzeit stattfindet, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung und der Anlage von Gartenflächen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten erneut besiedelbar. Teilbereiche des stadttypischen Lebensraumes werden somit neu geschaffen.

Amphibien oder Reptilien sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der umgebenden dichten Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **5.3 Ergebnis der Prüfung**

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind im Plangebiet nicht vorhanden, bzw. nicht zu erwarten.

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

#### 5.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.

Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich von Wernigerode befindet und ein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Vegetationsbestand erfolgt, sind 3 Nistmöglichkeiten bzw. Nahrungsräume für Insekten und Vögel im Rahmen der Neuerrichtung der Gebäude und der Anlage von Gartenflächen neu herzustellen, um so zur Schaffung von Lebensräumen für verschiedenste Insektenarten, aber auch von Nistmöglichkeiten von Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (bspw. Haussperling, Meisen, Hausrotschwanz, Rotkehlchen) beizutragen.

#### 6 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 4761 m<sup>2</sup>

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet 4761 m<sup>2</sup> = 100,0 %

#### 7 Kostenberechnung und Finanzierung

##### 7.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für den Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung über den Eigentümer des Grundstückes (Sven Morenz Immobilien) erfolgen wird.

##### 7.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

  
13. APR. 2021  
Stadt Wernigerode  
Der Oberbürgermeister  
Marktplatz 1  
38855 Wernigerode

## **Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen**

- Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) vom 03.08.2016
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch I 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2019 I 2513
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Denkmalschutz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. des MU vom 01.06.1994
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen
- Landkreis Wernigerode (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht

**Anhang** Schallimmissionsprognose öko – control GmbH vom 26.06.2019 und 01.12.2020