

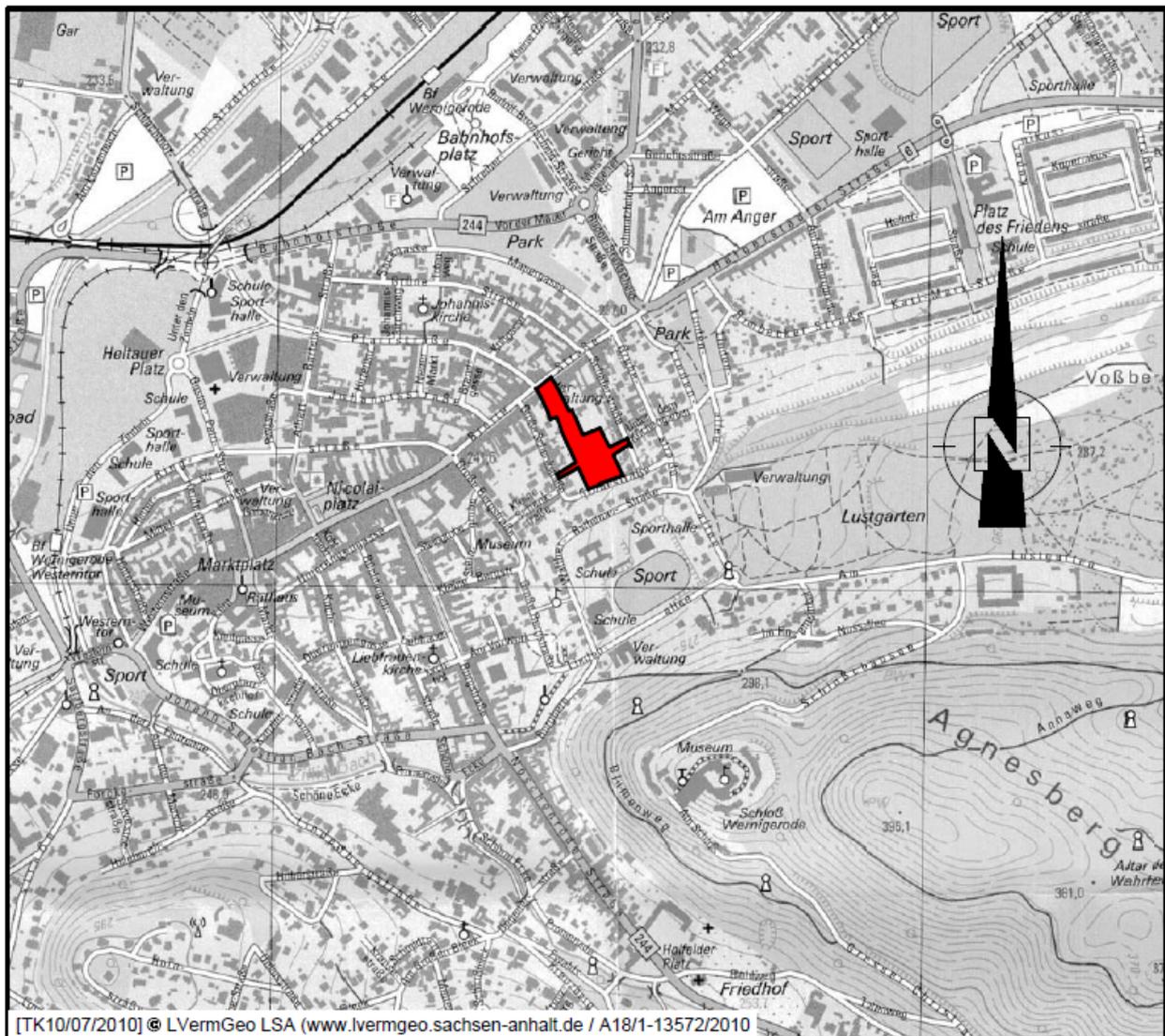
# Begründung

zu der

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“

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 Entwurf (22.02.2022)

**Begründung**  
zu der  
**Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“**  
**Stadt Wernigerode**  
**Landkreis Harz**

**Inhalt:**

<b>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass .....	3
1.2 Bisherige Rechtslage .....	3
1.3 Übergeordnete Fachplanungen.....	4
<b>2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....</b>	<b>7</b>
2.1 Allgemeine Planungsziele .....	7
2.2 Bauflächen, Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3 Verkehrliche Erschließung .....	13
2.4 Grünflächen .....	14
2.5 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	15
2.5.1 Schmutz- und Regenwasser .....	15
2.5.2 Wasserversorgung .....	15
2.5.3 Stromversorgung.....	16
2.5.4 Gasversorgung.....	16
2.5.5 Telefon, TV .....	16
2.5.6 Abfallbeseitigung.....	16
2.6 Immissionsschutz .....	16
2.7 Bodenschutz.....	20
<b>3 Ordnungsmaßnahmen .....</b>	<b>21</b>
3.1 Ordnung des Grund und Bodens .....	21
3.2 Ordnung der Bebauung (Altstadtsatzung).....	21
<b>4 Städtebauliche Daten .....</b>	<b>24</b>
<b>5 Kostenberechnung und Finanzierung.....</b>	<b>24</b>
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme .....	24
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme.....	24

**Anhang**

Umweltbericht vom 22.02.2022

Schalltechnisches Gutachten vom 13.09.2021

# **Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 244, 1975, 1984, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996 und 1733/81 sowie Teilflächen des Flurstücks 1987 der Flur 14 Gemarkung Wernigerode.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.560 m<sup>2</sup> und befindet sich im Zentrum der Stadt Wernigerode, östlich des Innenstadtkerns und nordwestlich des Schlosses. Es schließt sich südlich an die „Breite Straße“ an und erstreckt sich zwischen vorhandener Wohnbebauung bis zur südlich verlaufenden „Grubestraße“, an welcher auch ein Teil der historischen Stadtmauer verläuft. Das Gelände ist aktuell nur von der „Breiten Straße“ aus frei zugänglich. Der südliche Teil ist so stark verwildert, dass ein ungehinderter Zugang nicht möglich ist. Es existiert jedoch eine schmale Zuwegung von der „Schäferstraße“ aus. Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 10 bis 15 % und von West nach Ost mit ca. 1,5 % ab. Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten mit ca. 250,1 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordwesten mit ca. 239,3 m ü. NHN.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist weitgehend von dichter Bebauung geprägt und weist einen geringen Freiflächenanteil auf. Das Ortsbild wird hier von typischer städtischer Fachwerkbauung mit kleineren Hof- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich geprägt. Im Süden erstreckt sich eine Reihe straßenbegleitender Villenbebauung.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Lustgarten mit seinen ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen, in südlicher Richtung erhebt sich der Schlossberg mit dem Schloss Wernigerode, dessen dichte Waldbestände in die Waldflächen des Harzes übergehen.

Planungsanlass ist die brachliegende Fläche einer neuen Nutzung im Regelverfahren zuzuführen. Das Gebiet soll neben gemischter Nutzung entlang der „Breiten Straße“ vorwiegend dem Wohnen in Form von altersgerechten Wohnungen dienen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels möchte die Stadt Wernigerode dabei das Ziel verfolgen, ein geeignetes Wohnraumangebot in Form von Mehrfamilienhäusern, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender eigener Garagenkapazität im Stadtzentrum zu schaffen.

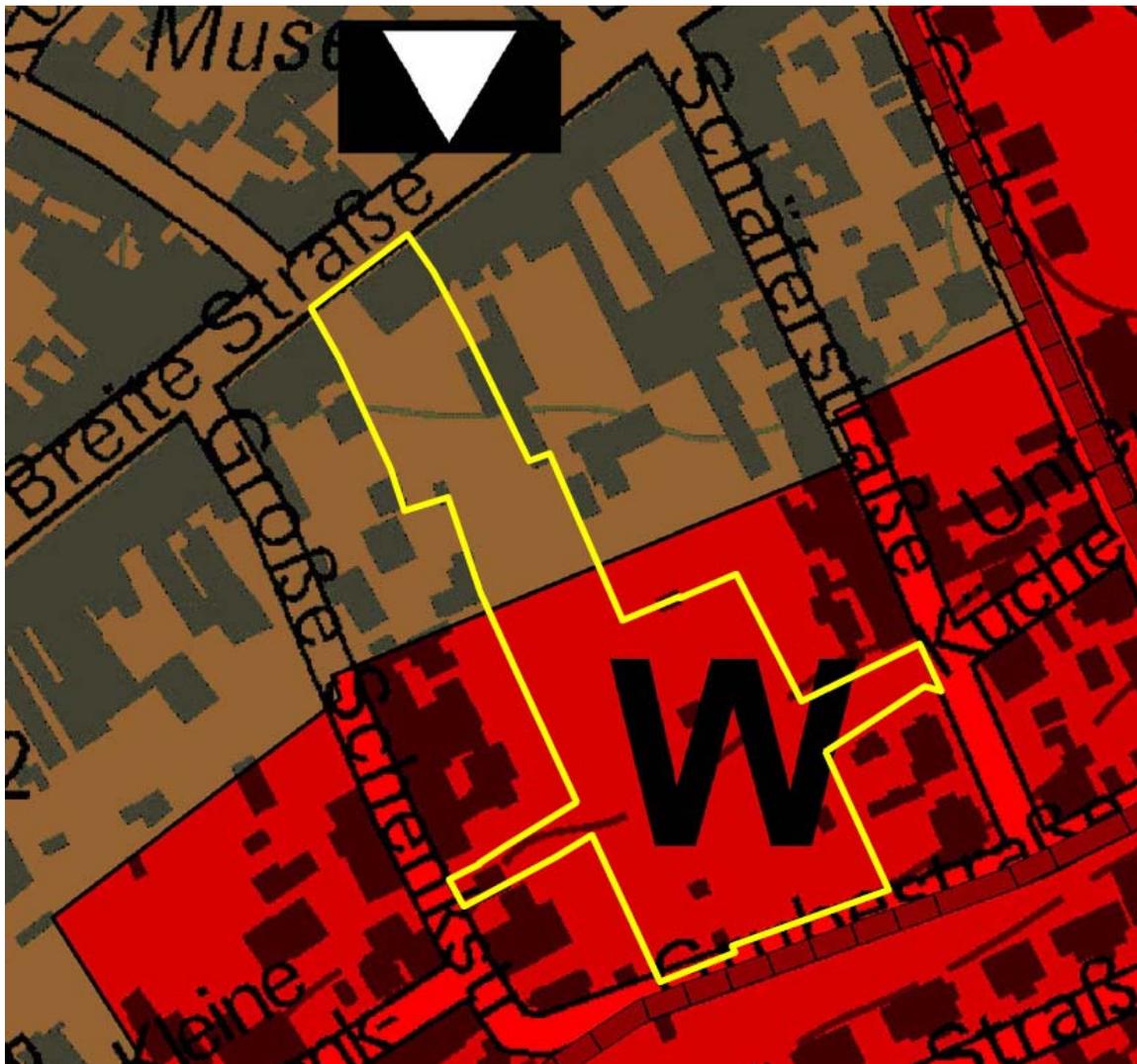
### **1.2 Bisherige Rechtslage**

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in öffentlicher Hand und soll mit dem Beschluss des Stadtrates 012/2015 zum festgesetzten Wert an die Stadtwerke Wernigerode GmbH (SWW) veräußert werden. Die SWW werden die Erschließung der Grundstücke durchführen und anschließend an Investoren veräußern. Das Plangebiet wird bisher von 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 der nördliche Bereich als Gemischte Fläche und der südliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Da die geplante Festsetzung mit der Darstellung des F-Planes übereinstimmt, ist sie aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
[TK10 / 6/2012] © LVermeGeo LSA (www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

### 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.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

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

- im Mittelzentrum, Punkt 4.2, Z 7

Die Stadt Wernigerode befindet sich gemäß Strukturkarte des Regionalen Entwicklungsplanes Harz (REPHarz) im ländlichen Raum und erfüllt in diesem die Funktion des Zentralen Ortes. Zentrale Orte sollen der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung gerecht werden. Der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ stellt dabei eine Teilfortschreibung des REPHarz dar. Demnach sind gemäß Z 17 in den zentralen Orten entsprechend ihrer Zentralitätsstufe für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf entwicklungsfähige Flächen zur Wahrnehmung der in Z 3 genannten Funktionen bereitzustellen. Demnach sind die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufen als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“ der Stadt Wernigerode zielt in seinem Vorhaben darauf ab, der steten Nachfrage nach Wohnraum in Wernigerode gerecht zu werden. Dieser erhöhte Bedarf zeichnet sich durch zahlreiche Anfragen nach Grundstücken im Rahmen von Bauleitplanverfahren sowie außerhalb dieser ab. Die Verfügbarkeit von Bauland in Wernigerode und den umliegenden Ortschaften wird dabei überstiegen.

Seit 1990 sind nur wenige Siedlungserweiterungen für den Wohnungsbau (z.B. Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“, Bebauungsplan Nr. 04 „Im Bodengarten“, Bebauungsplan Nr. 20 „Am Horstberg“) durchgeführt worden. Die Wohnbauflächenentwicklung wurde dabei priorisierend auf die

Wiedernutzbarmachung von Brach- und Konversionsflächen angewendet (z.B. Bebauungsplan Nr. 4 „Im Bodengarten“, Nr. 49 „Küchergarten / Walther-Rathenau-Straße“, Bebauungsplan Nr. 74 „Am Plan“, Ortsteil Silstedt). Diese Form der Flächenentwicklung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 59 angewendet.

Die sich in Wernigerode und den umliegenden Ortschaften befindlichen rechtskräftigen Bebauungspläne, wo Grundstücke und Wohnraum zum Kauf oder zur Miete angeboten werden, sind zu 100% ausgelastet. Weitere Grundstücke aus den zuletzt in Kraft getretenen Bebauungsplänen (alle samt aus dem laufenden Jahr 2021) sind zum größten Teil bereits verkauft oder reserviert. In diesen Bebauungsplänen sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar, für welche die Vermarktung bereits läuft. Es wird jedoch erwartet, dass diese ebenfalls in kürzester Zeit verkauft sein werden. Allein für den Bebauungsplan Nr. 67 „Ziegenbergblick“ in Wernigerode, der Anfang des Jahres 2022 Rechtskraft erlangte, sind 20 % mehr Nachfrage, als Angebot zu verzeichnen.

Grundsätzlich besteht für die Kernstadt sowie in allen Ortsteilen das Ziel, neue Wohnbauflächen auszuweisen und Anwohnern eine Perspektive zu geben. Im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes 2021/22 wird vorbereitend zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine detaillierte Betrachtung des Wohnungsmarktes / -entwicklung durchgeführt. Für einzelne Bebauungspläne werden keine Bedarfsermittlungen erstellt, da ein rechtliches Erfordernis dazu nicht besteht. Zum derzeitigen Stand ist davon auszugehen, dass Wernigerode auch zukünftig Anwohner an die Stadt binden kann. Dies gelingt neben vielen anderen Faktoren, wie z.B. einer guten wirtschaftlichen Entwicklung, jedoch nur durch ein ausreichendes Wohnraumangebot.

Ein Blick in die Kommunalstatistik der Stadt Wernigerode zeigt: Die Einwohnerzahlen verlaufen seit den letzten Jahren weitestgehend stabil, wenn auch mit leicht sinkender Tendenz. Da die Zahlen der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose mit denen aus den eigenen Erhebungen divergieren, erstellt die Stadt eigene Prognosen. Hier ist im Vergleich zur 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (Bevölkerungsstand 2019) ein weitaus positiverer Trend, sogar ein Anstieg der Bevölkerungszahlen, zu verzeichnen. Gemäß dem Trendszenario aus den Erhebungen der Stadt Wernigerode, steigt die Einwohnerzahl von 33.141 im Jahr 2019 auf bis zu 35.598 Einwohner im Jahr 2040 an. Nach den Erhebungen aus der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wird jedoch eine Abnahme von 32.539 Einwohnern im Jahr 2019 auf 27.798 Einwohner im Jahr 2040 erwartet. Diese ist sogar negativer, als eigene Erhebungen im Rahmen des Schrumpfungsszenarios der Stadt Wernigerode (33.141 Einwohner im Jahr 2019 und 30.959 Einwohner im Jahr 2040). Auch die Zahlen der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose (Bevölkerungsstand 2014) unterschieden sich mit denen aus den stadt eigenen Erhebungen. Gemäß der Kommunalstatistik sind diese Zahlen geringfügig rückläufig, dennoch ist auch hier, im Vergleich zur 6. Regionalen Bevölkerungsprognose, ein positiver Trend zu erkennen. Insgesamt ist zudem die Bevölkerungsabnahme im Landkreis Harz sowie in gesamt Sachsen-Anhalt seit 1995 weitaus größer als in der Stadt Wernigerode.

Ein Baulückenkataster führt die Stadt Wernigerode nicht. In der Kernstadt sind nur noch vereinzelte Baulücken vorhanden. Ein Handlungsbedarf ergibt sich daraus nicht.

- 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.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

- 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**

Die Stadt Wernigerode verfolgt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Innenentwicklung wird der Außenentwicklung vorangestellt. Die Nutzung von Baulandreserven / Brachflächen unmittelbar in der Ortsmitte ist zur Sicherung und Ausweitung der bestehenden Mischnutzung entlang der „Breiten Straße“ und zur Ansiedlung einer Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen zulässt, optimal.

Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist gegeben. Ver- und Entsorgungsnetze des Bestandes können genutzt werden.

Gleichzeitig wird der Novellierung des Baugesetzbuches zur Stärkung der Innenentwicklung Rechnung getragen, um die brachliegende Fläche einer Nutzung zuzuführen.

### **2.2 Bauflächen, Maß der baulichen Nutzung**

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 Mischgebietsfläche (Flurstücke 1996 und 1995) und als Allgemeines Wohngebiet (Flurstücke 1993, 1992, 1984, 1975 und 1733/81) vor.

#### **2.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2 - 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. Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), 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 vor. Diese werden nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.1).

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2 – Gebiete) allgemein zulässige Nutzungsarten:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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



## Maß der baulichen Nutzung

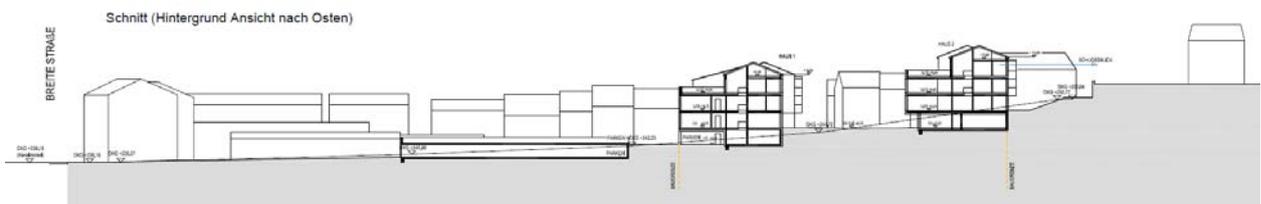
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Höhe der baulichen Anlagen sowie der GFZ und der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

### - Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung zulässiger Höhen bestimmt, die im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der Geschossigkeit und der Traufhöhe erfolgen soll. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 3 Vollgeschosse und eine Traufhöhe (TH) mit 10,0 m zulässig. Aufgrund der vorhandenen Topografie werden zwei Baufelder (WA 1 und WA 2) mit festen Bezugshöhen des vorhandenen Geländes auf der jeweils südlichen Traufe festgesetzt. Die Bezugshöhe des vorhandenen Geländes für die Traufhöhe im Baufeld WA 1 wird mit einer Höhe 248,80 m NHN und im Baufeld WA 2 wird mit einer Höhe 245,00 m NHN festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird von der festen Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen.

Die Höhe der baulichen Anlage der geplanten Gebäude überragt die Nachbarbebauung der „Schäferstraße“ und auch die Gebäude der „Großen Schenkstraße“ um ca. 1 bis 2 m. Durch die Staffelung der Baufelder in der vorhandenen Topografie tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der „Walther-Rathenau-Straße“ deutlich zurück.



Durch eine Visualisierung ist klar zur erkennen, dass die neuen Gebäude sich in die vorhandene Topografie bzw. vorhandene Gebäudestruktur einfügen.



Die gewählten Höchstmaße gewährleisten, dass sich die künftigen Gebäude ihrer Höhe nach harmonisch in die in der Umgebung vorhandene Bebauung einfügen werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 10,0 m wird die im § 6 (Dächer) der Altstadtsatzung festgelegte maximale Traufhöhe von 9,0 m um 1,0 m überschritten. Die in der Altstadtsatzung mögliche

Gesamthöhe der baulichen Anlage wird dabei nicht überschritten, da durch die Reduzierung der in der Altstadtsatzung festgelegten Dachneigungswinkel von 45 bis 50 Grad deutlich höhere Gebäudehöhen als die geplanten Gebäudehöhen ergeben.

#### - Grund- und Geschossfläche

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.

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl ist folglich eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Bauland bestimmt.

Dabei sind im Sinne der Berücksichtigung des Umweltschutzes in der Bauleitplanung alle ober- und unterirdischen Anlagen mitzurechnen, wie z.B.

- Hauptgebäude
- Garagen und Stellplätze mit Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Tiefgaragen und sonstige unterirdische Anlagen.

Aufgrund der festgesetzten Dreigeschossigkeit (3 Vollgeschosse) ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 1,2.

#### - Baugrenze

Die Festsetzung der Baugrenze wird notwendig, um die überbaubare Grundstücksfläche maximal zu begrenzen und so die Struktur der Nachverdichtung (Größe und Lage der Gebäude) vorzugeben. Dieses wird erforderlich, damit sich die geplanten Gebäude städtebaulich in den umliegenden Bestand einfügen können.

#### - Bauweise

Eine Bauweise bzw. eine Hausform wurde nicht festgesetzt, da durch die Altstadtsatzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ausreichende Instrumente zur Breite der Gebäudeabschnitte, der Dachgestaltung und zur Gliederung der Fassade getroffen wurden.

### **2.2.2 Mischgebiete (MI-Gebiete) gem. § 6 BauNVO**

Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zulässige untypische Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden nicht Inhalt der Planung.

Entlang der „Breiten Straße“ wird eine Mischgebietsfläche festgesetzt. Begründet ist die Ausweisung mit deren Bestand und der möglichen Entwicklung überwiegend innerhalb des Flurstücks 1996. Angestrebt wird eine Nutzungsmischung im straßennahen Bereich mit Wohnen, Handel und Dienstleistungen, Büronutzungen, sowie kleinere Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Somit sind im Mischgebiet (MI) allgemein zulässige Nutzungsarten:

- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 6 - 8 BauNVO nicht zulässig, da diese störend wirken würden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch den § 6 Dächer der Altstadtsatzung (maximale Traufhöhe 9,0 m bzw. der Festsetzung bei durchgehender gleicher Traufhöhe zu Nachbargebäuden mit maximaler 5-prozentiger Unter- bzw. Überschreitung) bestimmt. Im Plangebiet wird für eine ergänzende Bebauung zusätzlich die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt, der die derzeitige Bebauung kennzeichnet.

Das Parkhaus wird dem Mischgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsgarage mit 2 Geschosse zugeordnet. Die 2 – Geschossigkeit wird in den Hang hineingebaut, so dass sich aus der Topografie eine Zuordnung der Nutzung Garagenanlage (siehe auch Punkt 2.3 Verkehrsflächen) ergibt und auf eine Verbindung der einzelnen Ebenen verzichtet werden kann.

#### **Grund- und Geschoßfläche**

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,6 und eine GFZ von 1,8 festgelegt. Die GFZ liegt höher als die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen der Baunutzungsverordnung. Die Überschreitung wird notwendig, um zum einen den Bestand abzusichern und die Eingliederung in die vorhandene Bebauung zu ermöglichen.

#### **Baugrenze**

Entlang der „Breiten Straße“ wird eine Baulinie festgesetzt, damit gewährleistet werden kann, dass die historischen Baufluchten (Baukanten), siehe auch Altstadtsatzung § 5 Abs. 4, aufgenommen werden. Die Baugrenze wird an den übrigen Seiten des Flurstücks auf die Grenzen festgesetzt, da zum einen bereits Gebäude an die Grenzen herangebaut wurden und hier eine entsprechende Absicherung der Bestandsgebäude erfolgt und zum anderen Grenzbebauungen historisch üblich sind.

#### **Bauweise**

Eine Bauweise bzw. eine Hausform wurde nicht festgesetzt, da durch die Altstadtsatzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ausreichende Instrumente zur Breite der Gebäudeabschnitte, der Dachgestaltung und zur Gliederung der Fassade getroffen wurden.

### **2.2.4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

In der Planunterlage erfolgt ein Hinweis zu Bodendenkmalen, Bodenschutz, Kampfmittel und vorbeugenden Brandschutz (Feuerwehraufstellflächen) sowie für die nachrichtlichen Übernahmen zur Baumschutzsatzung und zur Stellplatzordnung.

## **2.3 Verkehrliche Erschließung**

### **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Zufahrt von der „Breiten Straße“, eine Zufahrt von der „Schäferstraße“ und eine geplante fußläufige Verbindung zur „Großen Schenkstraße“ sichergestellt. Die geplante fußläufige Verbindung wird über eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zeichnerisch festgesetzt.

Über die bestehende Ein- und Ausfahrt Zufahrt „Breite Straße“ wird neben der Erschließung der Mischgebietsfläche auch die Anfahrbarkeit der unteren Ebene Parkhauses abgewickelt. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen „Breite Straße“ und Sondergebiet „Parkhaus“ wird nicht als notwendig erachtet, da die Eigentumsverhältnisse klar geregelt sind.

Die Wohngebietsfläche (WA-Gebiet) wird über die „Schäferstraße“ erschlossen. Auf dem Grundstück ist über das Allgemeine Wohngebiet eine Zufahrt zur oberen Ebene des Parkhauses vorgesehen.

Für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr ist für das Allgemeine Wohngebiet die Anfahrt von der „Schäferstraße“ gesichert. Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr sind vorhanden und werden mit dem Antrag auf Baugenehmigung nachgewiesen. Eine gesonderte Festsetzung wird nicht erforderlich. Über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ besteht für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr eine Verbindung zur „Großen Schenkstraße“. Eine Zufahrt für die Feuerwehr über die „Breite Straße“ ist nicht gegeben.

Die inneren Erschließungswege werden so ausgelegt, dass Rettungsfahrzeuge (Krankswagen) die geplanten Mehrfamilienhäuser erreichen können.

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode vom 18.03.2004. Für das Allgemeine Wohngebiet und die geplanten altersgerechten Wohnungen wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze von 1 – 1,5 im Mittel 1,25 für ausreichend angesehen. Für die geplanten 36 Wohneinheiten und dem 10 % Anteil für Besucher ergibt sich ein Bedarf von ca. 50 Plätzen, der überwiegend über ein Parkhaus abgesichert werden soll. Das Parkhaus befindet sich im Mischgebiet. Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauNVO als Gemeinschaftsgarage festgesetzt.

Die Stellplätze werden durch das Parkhaus abgedeckt. Im oberen Deck des Parkhauses werden ca. 26 Stellplätze und ca. 24 Stellplätzen im unteren Decke des Parkhauses dem allgemeinen Wohngebiet, die übrigen 2 Stellplätzen im unteren Parkdeck dem Mischgebiet (Wohne und Gewerbe) zugordnet.

Eine Benutzung der Parkdecks für Dritte wird aufgrund des Bedarfs an Stellplätzen für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgeschlossen.

Durch die gewollte klare Zuordnung der Parkdecks zu den einzelnen Wohneinheiten bzw. der Nutzung zum Grundstücke „Breite Straße 84“ werden zusätzliche Anfahrten zum Parkhaus verhindert und so die anliegenden Stadtstraßen entlastet.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle „Breite Straße“ (Stadtbuslinien 2 und 3).

Für das Flurstück 212 ist zur Erreichbarkeit der Feuerwehr ein Fahrrecht F1 (zeichnerische Festsetzung) durch eine Grunddienstbarkeit für den Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger auf dem Grundstück Flurstücke 1975, 1992 und 1773/81 (textliche Festsetzung) abzusichern.

## **Nebenanlagen, Gemeinschaftsgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze**

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 4).

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

Im Mischgebiet ist eine Gemeinschaftsgarage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit Anzahl der Geschosse (Unterfall von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m § 12 BauNVO) geplant.

Auf der Fläche der Gemeinschaftsgaragen sind bauliche Anlagen im Erdgeschoss dreiseitig geschlossen auszuführen (Nordseite geöffnet).

## **2.4 Grünflächen**

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden im August 2015 und im Juni 2018 in ihrem derzeitigen Bestand erfasst. Die Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgt im Umweltbericht. Eine frei wachsende Hecke im Bereich der Zufahrt von der „Schäferstraße“ ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode geschützt.

Mit der Herstellung der einzelnen Gebäude wird die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode beachtet. Wird aufgrund der Lage der Einzelbäume ein Fällen erforderlich, erfolgt über die Baumschutzsatzung der erforderliche Ausgleich. Die Bäume im Plangebiet, welche unter die Baumschutzsatzung fallen, sind unter mit den erforderlichen Ausgleichspflanzungen aufgeführt.

Es ist davon auszugehen, dass der Ersatz der zu fällenden Bäume nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist. Daher wird zwischen der Stadt Wernigerode und dem künftigen Eigentümer eine Regelung innerhalb des B-Plan-Verfahrens über den städtebaulichen Vertrag vorgenommen.

Im Bereich des Allgemeines Wohngebietes wird das Anpflanzen von mindestens 3 einheimischen Laubbäume festgesetzt. Eine höhere Anzahl wird aufgrund der möglichen Verschattung der geplanten Gebäude bzw. die erforderliche Einhaltung des Nachbarschaftsgesetzes nicht umsetzbar. Die 5 Laubbäume sollen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm aufweisen und sind dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 6.1).

### Artenliste I Bäume (Qualität Stammumfang 16/18)

Rotblühende Roßkastanie / Edelkastanie	Aesculus x carnea `Briotii`
Ulme	Ulmus `New Horizon` - Resista
Zerreiche	Quercus cerris
Zierbirne	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia `Brouwers`

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

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur gewissen Oberflächenwasserrückhaltung wird im Bebauungsplan

festgesetzt, dass die untergeordneten Dächer (Schleppdächer) mit einer Neigung zwischen 10 bis 18 Grad ab einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> als Gründächer auszuführen sind.

## **2.5 Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **2.5.1 Schmutz- und Regenwasser**

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

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation in der Straße „Schäferstraße / Große Schenkstraße“ bzw. „Breite Straße“ angeschlossen. Die Anbindung erfolgt im öffentlichen Bereich.

Aufgrund der geplanten Bebauung und der vorgesehenen Nachverdichtung ist eine Versickerung vor Ort nicht umsetzbar, so dass an Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen muss.

Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, beispielsweise durch einen Stauraumkanal im Bereich der neu zu errichtenden Verkehrsflächen, wird durch die Limitierung der Niederschlagswassereinleitung auf  $Q_{\max} = 40 \text{ l/s}$  durch den WAHB erforderlich. Eine hydraulische und wasserrechtliche Detailplanung mit Darstellung der Rückhaltung entsprechend des DWA-Arbeitsblattes 117 des anfallenden Niederschlagswassers (5-jähriges Niederschlagsereignis) ist vorzulegen.

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

### **2.5.2 Wasserversorgung**

#### *Trinkwasserversorgung:*

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der „Schäferstraße / Große Schenkstraße“ bzw. „Breite Straße“ zur Verfügung steht. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. 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 Mitbenutzung von Hydranten“ vom 18.05.1999 über die Mitbenutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode GmbH erfolgen.

Für die Löschwasserversorgung stehen 3 Hydranten zur Verfügung, die zusammen die erforderliche Versorgung sicherstellen:

- Hydrant „Breite Straße 61“ (DN 150)

Leistung: 60 m<sup>3</sup>/h

Entfernung ca. 260 m

- Hydrant „Breite Straße / Pfarrstraße“ (DN 150)

Leistung: 67,2 m<sup>3</sup>/h

Entfernung ca. 170 m

- Hydrant „Breite Straße 108“ (DN 150)

Leistung: 66 m<sup>3</sup>/h

Entfernung ca. 290 m

### **2.5.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der „Schäferstraße / Große Schenkstraße“ bzw. „Breite Straße“.

### **2.5.4 Gasversorgung**

Die Versorgung mit Gas wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die erforderlichen Hauptleitungen befinden sich in der „Schäferstraße / Große Schenkstraße“ bzw. „Breite Straße“.

### **2.5.5 Telefon, TV**

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutschen Telekom AG bzw. weiteren Anbietern sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel. Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der „Schäferstraße / Große Schenkstraße“ bzw. „Breite Straße“.

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 Baumstand-orte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

### **2.5.6 Abfallbeseitigung**

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für den Bereich der Mischgebietsfläche wird die Entsorgung über die „Breite Straße“ abgewickelt, für die Wohnbaufläche ist eine Durchfahrt von der „Schäferstraße“ zur „Großen Schenkstraße“ zu planen. Bei der Durchfahrt wird eine Mindestbreite von 3,55 und eine lichte Höhe von bis zu 4,00 m sowie ein Gesamtgewicht von bis zu 25 Tonnen und die Ein- und Ausfahrtradien berücksichtigt.

## **2.6 Immissionsschutz**

Aufgrund des sehr geringen Abstandes des Plangebietes zur „Breiten Straße“ bzw. zur „Walther-Rathenau-Straße“ ist innerhalb des Plangebietes mit Lärmimmissionen zu rechnen.

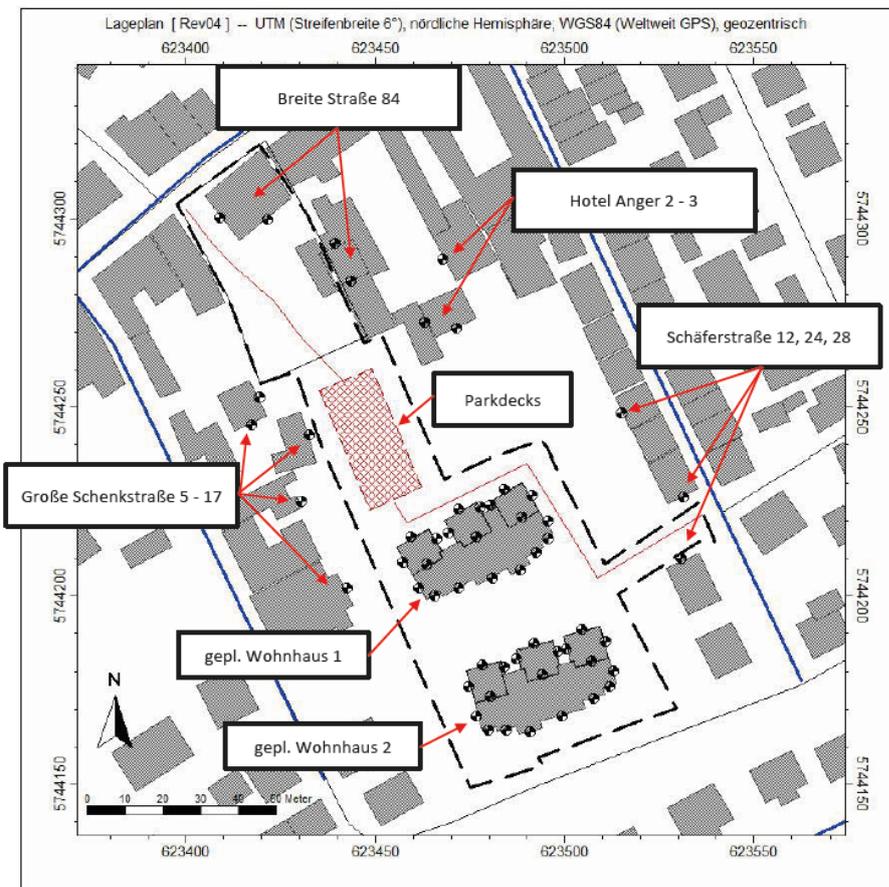
Um erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen für Wohnnutzungen und deren Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet auszuschließen, wurde eine Schallimmissionsprognose durch die öko – control GmbH (13.09.2021) erarbeitet.

Entsprechend des B-Planentwurfes des künftigen Wohngebietes als Allgemeines Wohn- und Mischgebiet (WA und MI) gelten, basierend auf dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, folgende Orientierungswerte:

Tabelle 1: Lärmorientierungswerte nach der DIN 18005 Beiblatt 1

Gebietseinordnung	Orientierungswert in dB(A)	
	tags	nachts
Mischgebiet MI	60	45 bzw. 50
allgemeines Wohngebiet WA	55	40 bzw. 45

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert gilt für Verkehrsgeräusche. Für die Beurteilung sind in der Regel am Tage der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr maßgebend.



Lage der Immissionsorte

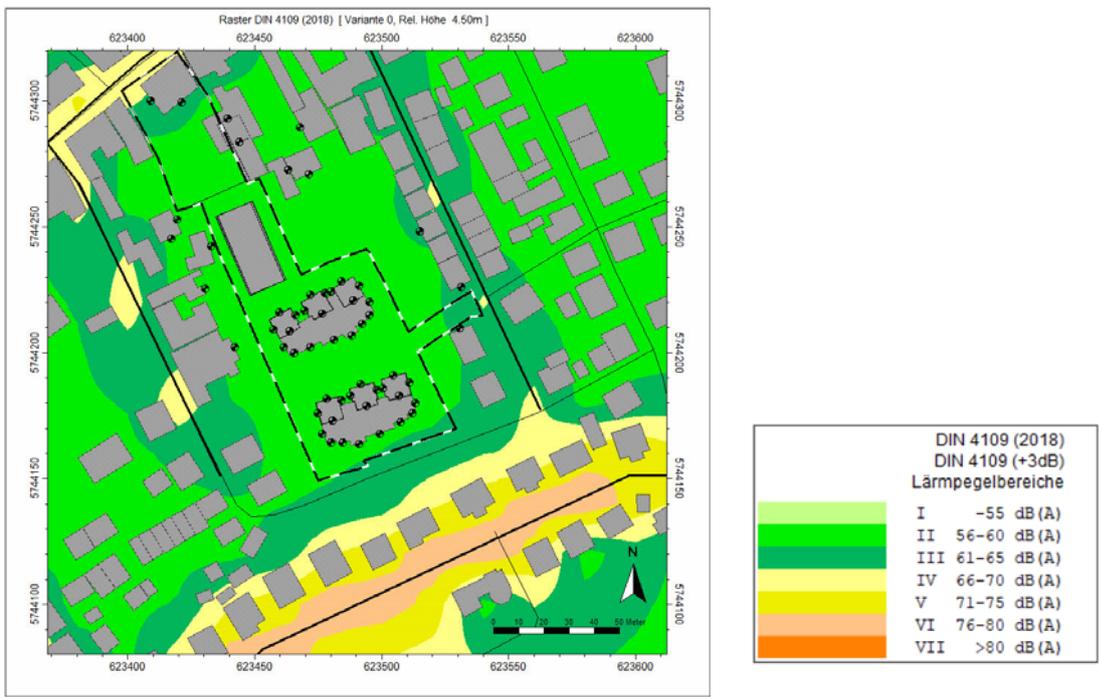
Bereits die Ermittlung des bestehenden Straßenverkehrslärmes zeigt, dass die Orientierungswerte (nachts) von bis zu 2 dB im Bereich der Ost- und Südfassade des südlich gelegenen Wohngebäudes (Haus 2). Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an keinem Immissionsort überschritten.

Zusätzlich zum Straßenverkehrslärm wurde der Parkhauslärm des geplanten Parkdecks ermittelt. Die verfügbaren Stellflächen (26 je Parkhausetage) werden fest vermietet, so dass dadurch ein allgemeiner öffentlicher Durchfahr- und Suchverkehr entfällt.

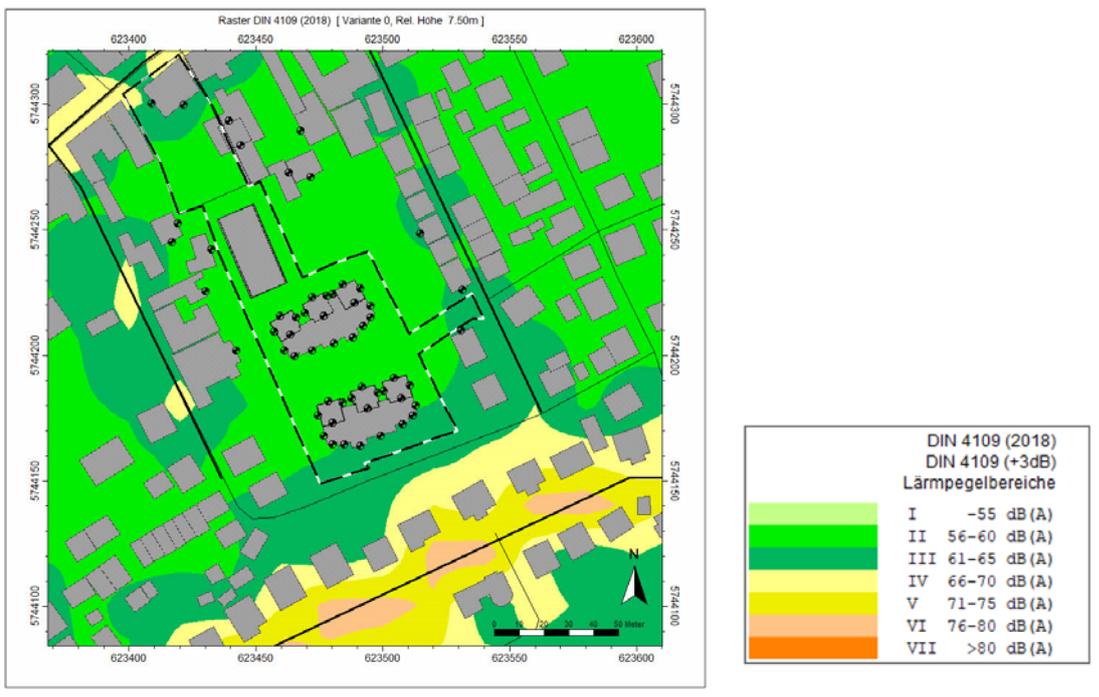
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den Bestandsbebauungen mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm zu rechnen ist. Am geplanten nördlichen Wohnhaus (Haus 1) ist

mit mehrfachen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 3 dB durch Gewerbelärm zu rechnen. Am geplanten südlichen Wohnhaus (Haus 2) ist mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen.

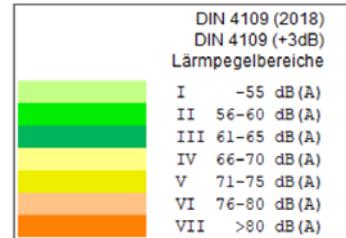
Zur Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen wird der „Maßgebliche Außenlärmpegel“ (siehe Tabelle 11 im Gutachten) herangezogen. Dieser soll die Geräuschbelastung vor dem betroffenen Objekt repräsentativ, unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung der Belastung beschreiben. Folgende Ergebnisse der maßgeblichen Außenlärmpegel wurden vom Gutachter ermittelt:



Lärmpegelbereich Höhe 4,5 m



Lärmpegelbereich Höhe 7,5 m



Lärmpegelbereich Höhe 10,5 m

Folgende Festsetzungen bzw. Hinweise werden in die Planunterlage aufgenommen:

Textliche Festsetzung (Punkt 7)

*Um einen entsprechenden Schallschutz der Innenräume zu erwirken, müssen die Umfassungsbauteile der Außenhülle entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 hergestellt werden. Das Maß der Vorbelastung wird im Plangebiet mittels Lärmpegelbereichen im Sinne der DIN 4109-1 Abschnitt 7 ausgewiesen.*

*Passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 können aus den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Lärmpegelbereichen abgeleitet werden.*

*Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 (2018-01) zu erbringen.*

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

Diese Maßnahmen werden erforderlich, um die Bewohner im künftigen Plangebiet ausreichend gegen den Verkehrs- bzw. Gewerbelärm zu schützen.

Da die Berechnung in der Schallimmissionsprognose unter der Annahme erfolgte, dass das Parkhaus aus einem dreiseitig geschlossenen Erdgeschoss (Nordseite geöffnet) und einem offenen Obergeschoss besteht, erfolgt diesbezüglich die Aufnahme einer textlichen Festsetzung.

Sonstige, als wesentlich zu bewertende Störungen aus z. B. industriellen oder gewerblichen Nutzungen sind nicht vorhanden.

Der Gutachter kommt zur folgenden Schlussfolgerung:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Aktiver Lärmschutz, wie Lärmschutzwände fallen wegen Unverhältnismäßigkeit weg. Die untersuchten geplanten Gebäude werden sich nach der DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen II-III befinden. Um einen entsprechenden Schallschutz der Innenräume zu erwirken, müssen die Umfassungsbauteile der Außenhülle entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 gedämmt werden. Der Außenwohnbereich sollte auf der lärmabgewandten Seite entstehen. Erfahrungsgemäß liegen die Beurteilungspegel im Lärmschatten von Einzelhäusern ca. 5 dB unterhalb der lärmzugewandten Seite. Balkone, Loggien und Terrassen sind sogenannte Außenwohnbereiche. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb vor Lärm zu schützen. Ihre Schutzbedürftigkeit ist jedoch auf den Tageszeitraum beschränkt.

Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist. Nachts (22:00 – 6:00 Uhr) besteht hingegen für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis. Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) orientiert sich an den Schutzanforderungen der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung–16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete). Dieser Wert ist auch bei WR- und WA-Gebieten anzuwenden, weil damit der von der DIN 18005 zur Berücksichtigung der Verhältnisse eröffnete Abweichungsspielraum angemessen ausgeschöpft wird.

Die 64 dB(A) werden nicht überschritten und es sind keine Schallschutzvorkehrungen im Außenbereich notwendig.“

## **2.7 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 Notwendigkeit einer hydrogeologischen Voruntersuchung wird nicht gesehen. Die derzeit vorliegenden Entwurfsideen zeigen Gebäude ohne Kellergeschosse und sind demzufolge ohne Eingriffe in die hydrogeologischen Verhältnisse errichtbar.

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

## **2.8 Denkmalschutz, Bodendenkmal**

### Denkmalschutz

In der Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 59 „Breite Straße 84“ befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

### Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand im Bereich archäologischer Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2). Es handelt sich das Flächendenkmal Wernigerode mit Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale. Betroffen ist ein bedeutendes Areal in der mittelalterlichen bis neuzeitlichen Neustadt. Unweit befindet sich das Gebäude der Neustädter Schenke, das ehemals Rat- und Gasthaus der Neustadt gewesen ist. Auch die anliegende Breite Straße wird bereits im Spätmittelalter erwähnt und diente als eine Hauptachse der Verbindung vom Markt in Richtung Halberstadt. Im Untergrund des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich archäologische Sachzeugnisse der Ortsentstehung und -entwicklung, wie Kulturschichten, Mauer- oder Grubenbefunde. Darin anzutreffende Gegenstände, wie Keramikfunde oder Metallerzeugnisse ermöglichen nähere Erkenntnisse zu Lebensweisen und Lebensverhältnissen in früheren Zeiten.

O. g. Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Dem Vorhaben kann dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden; hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des LDA einzuhalten.

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) DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht (siehe Hinweis 3 auf der Planunterlage).

## **3 Ordnungsmaßnahmen**

### **3.1 Ordnung des Grund und Bodens**

Seitens der Stadt Wernigerode werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige Bebauung vorgesehen, da sich das ausgewiesene Plangebiet und in öffentlicher Hand (Stadt Wernigerode) befindet mit dem Beschluss des Stadtrates 012/2015 zum festgesetzten Wert an die Stadtwerke Wernigerode GmbH (SWW) veräußert werden soll. Die SWW werden die Erschließung der Grundstücke durchführen und anschließend an Investoren veräußern.

### **3.2 Ordnung der Bebauung (integrierte örtliche Bauvorschrift)**

Dieser Bebauungsplan liegt im rückwärtigen Bereich der Hauptgeschäftszone der Stadt Wernigerode in Hanglage (S). Hierbei handelt es sich um das denkmalgeschützte Stadtzentrum mit der historischen Innenstadt, umgeben von der Stadtmauer. Weiterhin liegt dieser Bebauungsplan im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Altstadtsatzung“ und der „Werbeanlagensatzung“. Diese örtlichen Bauvorschriften

dienen der Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage mit überwiegend historischen Fachwerkhäusern aus verschiedenen Jahrhunderten.

Das allgemeine Wohngebiet ist von straßenbegleitenden Fachwerkhäusern in Reihenbauweise eingerahmt und im oberen Abschluss von einem Fußweg entlang der Stadtmauer mit Stadtvillen der dreißiger Jahre begrenzt.

Da das in der Bestandsbebauung liegende allgemeine Wohngebiet nach einer straßenbegleitenden Lückenschließung nicht direkt einsehbar ist und weil sich zeitgenössisches kleinteiliges Wohnen in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt sowie den aktuellen Bedürfnissen Rechnung getragen wird, wurden hiermit einige Festsetzungen der Altstadtsatzung klargestellt und Abweichungen (Ausnahmen) gegenüber der Altstadtsatzung in der integrierten Örtlichen Bauvorschrift des B-Planes 59, „Breite Str. 84“ zur Vereinfachung festgelegt.

#### §6 Dächer

*Als Dachneigung für die Hauptdächer ist ein Neigungswinkel von mind. 21° erforderlich. Für eindeutig untergeordnete Dächer wird ein Neigungswinkel von mind. 10° festgelegt. Ein Parkdeck ohne Dach ist von diesen Festsetzungen ausgenommen.*

Die Häusergruppen, ähnlich einer Reihenhausbauung, sind mit verschiedenen Dachneigungswinkeln von mind. 26° zulässig. Damit soll eine bewegte Dachlandschaft entstehen. Weiterhin wird dadurch Spielraum für geringere Dachneigungen bei untergeordneten Bauteilen oder Anbauten mit mind. 10° angeboten. Steilere Dächer bei den Wohnhäusern sind immer möglich und sinnvoll entsprechend der umgebenden Bebauung. Die geringere Dachneigung resultiert aus den Bedenken der Hauseigentümer der Bestandgebäude. Die Neubebauung soll den Bestand nicht wesentlich überragen bzw. dominieren.

*Es sind keine glänzenden Dachdeckungsmaterialien (auch keine Mattengoben) zulässig.*

Die Dachdeckung darf nicht glänzen, weil es in einer historischen denkmalgeschützten Innenstadt keine glänzende Dacheindeckung gab und sich die Neubebauung in den Bestand einfügen muss, damit der Bestand und das Neubaugebiet zu einer Einheit verschmelzen.

*Zwerchhäuser, Einzel- und Doppelgauben sind zulässig.*

Zwerchhäuser und Dachgauben dienen der Erweiterung des Dachgeschoßwohnraumes und sind ortsüblich. Zu lange Dachschleppen / Gauben verändern die Dachkonstruktion und sind mit ihrem Dacheinschnitt gegenüber dem Hauptdach nicht mehr untergeordnet und somit nicht gewollt. In Zwerchhäusern und Dachgauben sind Rettungsfenster mit einem lichten Öffnungsmaß von 0,90 x 1,20 m ohne Abweichungsantrag gestattet.

*Auf den Hauptdächern von Wohngebäuden ist auf jeder Seite nur 1 Dachflächenfenster von max. 0,78 x 0,54 m gestattet.*

Ein kleines Schornsteinfegerausstiegsfenster je Seite des Hauptdaches ist zulässig und dient damit der Beleuchtung des Innenraumes bzw. der Wartung des Daches oder anderer Installationen. Die Kleinteiligkeit ist wegen der historischen Innenstadt zu wahren, denn große verglaste Dachflächen fördern den Wärmeeintrag und stören die geschlossene Dachlandschaft auch optisch.

*Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Schneefangvorrichtungen erforderlich. Es sind nur Schneefanggitter zulässig.*

In Wernigerode sind Schneefanggitter aus Zink ortsüblich und nicht Schneefangbalken aus Holz (stammen aus Bayern). Dieses Baumaterial verwittert auf dem Dach innerhalb einiger Jahren, was zu Pilzbefall, Fäulnis und Bruchstellen führt. Somit geht von Schneefangbalken eine Gefährdung aus, sowie ein erhöhter

Wartungsbedarf.

### §10 Fassaden

*In das Gebäude integrierte Loggien und Balkone werden zugelassen. Die Balkonverkleidung ist aus ortsüblichen Materialien zu gestalten. Balkone dürfen die Fassade nicht dominieren.*

Loggien und Balkone tragen den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort Rechnung. Da dieses Bebauungsplangebiet von historischen Bestandsgebäuden umschlossen ist, verfälscht die neue Gestaltung nicht das geschichtlich gewachsene Erscheinungsbild der Stadt Wernigerode. Balkone und Loggien müssen sich mit der Gesamtgestaltung des Hauses verbinden z.B. durch Größe und Materialwahl. Da in der historischen Innenstadt Balkone und Loggien nur im nicht bzw. kaum einsehbaren Bereich erlaubt sind, müssen sich die Balkone und Loggien gestalterisch zurücknehmen.

### §11 Fenster, Tür- und Toröffnungen

*Bei Massivgebäuden muss der Einbau der Fenster-, Tür-, oder Torelemente nicht fassaden-bündig erfolgen. Ein Rücksprung von der Außenfassade mit max. 24,1 cm ist zulässig.*

Rücksprung öffnungsschließender Bauelemente bei Massivgebäuden

In der historischen Innenstadt von Wernigerode stehen überwiegend Fachwerkhäuser, bei denen die Fenster zum Schutz des Fachwerks fassadenbündig eingesetzt werden. Bei Massivgebäuden kann natürlich ein Rücksprung der Fenster erfolgen bzw. auch mit einem Anschlag gearbeitet werden. Das gilt ebenfalls für andere öffnungsschließenden Bauelementen, wie Türen oder Toren.

Bei Fenstern sind traditionell stehende Fensterformate ortsüblich.

*Der Standort für Sammelbriefkästen ist einvernehmlich abzustimmen.*

Die Aufstellung von Sammelbriefkästen ist nur in begründeten Ausnahmefällen auf den öffentlichen Verkehrsflächen wie städtischen Bürgersteigen gestattet, wenn keine andere Möglichkeit besteht, da sie zu einer Verengung der öffentlichen Verkehrsfläche führen. Die Verkehrswege sind im allgemeinen öffentliches Eigentum. Unter der Pflasterung der Gehwege liegen die Strom- und Glasfaserkabel sowie die Hausanschlüsse. Die Gehwege müssen vor allem im Winter gut zu reinigen sein, sollten den Begegnungsverkehr zulassen und dienen der Aufnahme der Stadtmöblierung (Papierkorb, Beschilderung, Bänke, Pflanzkästen, Ausweichflächen für Belieferung). Die Aufbrüche öffentlicher Flächen sind bezüglich des Standortes einvernehmlich abzustimmen und müssen fachlich korrekt ausgeführt werden.

*Vor die Fassade kragende Erker, Giebelerker, Brüstungen, Geschosse sind bis zu 1 m zulässig.*

In den unterschiedlichen Bauepochen dienten Fassadenvorsprünge als anspruchsvolles Gestaltungselement zur Gliederung und teilweise zum Schutz einer Fassade. Ein leichtes Vorspringen des Obergeschosses gegenüber dem Untergeschoss ist möglich. Erker, Giebelerker, Brüstungen, vorkragende Geschosse sollen als untergeordnete Bauteile eine Fassade gestalten, den Wohnraum erweitern, den Wohnkomfort zeitgemäß erhöhen und mit der Gesamtansicht verschmelzen.

*Überdachungen eines offenen Balkons oder einer Terrasse im Obergeschoss ähnlich einem Hausdach sind gestattet. Eingangsüberdachungen am Hauseingang sind unzulässig.*

Überdachungen der oberen Balkone oder Terrassen sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen und die max. Firsthöhe einhalten. Balkonüberdachungen schützen offene Balkone und das Gebäude vor den mitunter extremen Wetterlagen im Harz. Wenn die Dachausführung dem Hausdach angepasst wird, erhält man einen fließenden Übergang und die

Überdachung fügt sich in die Gesamtgestaltung ein, so dass der Balkon optisch nicht in den Vordergrund tritt.

Ein besonders prägendes Merkmal in der historischen Innenstadt ist, dass es keine Vordächer gibt, was auch bei der Vorderansicht der Neubebauung zu beachten ist.

In den örtlichen Bauvorschriften ist die Genehmigungspflicht integriert. Die Genehmigungspflicht ist erforderlich, um die gestalterischen Festsetzungen durchzusetzen. Im Nachhinein ist ein Rückbau nur schwer durchzusetzen. Außerdem ist dieser Weg nicht nachhaltig, weil dann bereits viel Energie (Anlieferung, Baumaterialien, Arbeitskraft) auf das Bauvorhaben verwendet wurden und der Verwaltungsaufwand für einen Rückbau erheblich ist.

Bei diesem Standort handelt sich, um eine bereits vorhandene und besonders gestaltete Ortslage. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale gilt es zu berücksichtigen und zeitgemäß weiterzuentwickeln, daher wurde bereits 1991 die „Altstadtsatzung“ vom Stadtrat beschlossen und vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt und entsprechend den geltenden Gesetzen novelliert. Bei Baulückenschließungen nach § 34 BauGB und Sanierungsarbeiten wurde sie als Rahmen für die baulichen Ausführungen immer erfolgreich angewendet. Durch die in der integrierten örtlichen Bauvorschrift genannten erweiterten Festsetzungen werden die heutigen Ansprüche an ein modernes innerstädtisches Bebauungsgebiet im Denkmalbereich mit dem historischen Bestand verbunden unter Berücksichtigung der wesentlichen Belange.

#### **4 Städtebauliche Daten**

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 7.560 m<sup>2</sup>

davon entfallen auf:

Mischgebiet	2.660 m <sup>2</sup> = 35,2 %
Allgemeines Wohngebiet	4.650 m <sup>2</sup> = 61,5 %
Verkehrsfläche	<u>250 m<sup>2</sup> = 3,3 %</u>
	7.560 m <sup>2</sup> = 100,0 %

#### **5 Kostenberechnung und Finanzierung**

##### **5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme**

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung vom künftigen Eigentümer des Grundstückes erfolgen wird.

##### **5.2 Finanzierung der Baumaßnahme**

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

Zwischen der Stadt Wernigerode und dem künftigen Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen der vor Satzungsbeschluss vorliegen muss, der die Übernahme der Planungskosten regelt.

## **Gesetzliche Grundlagen, Quellen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- 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 15.02.2020 MBl. LSA. Nr. 19 vom 02.06.2020
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen
- Landkreis Wernigerode (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht
- Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) vom 23.06.2016

## **Anhang**

Umweltbericht vom 22.02.2022

Schalltechnisches Gutachten vom 13.09.2021

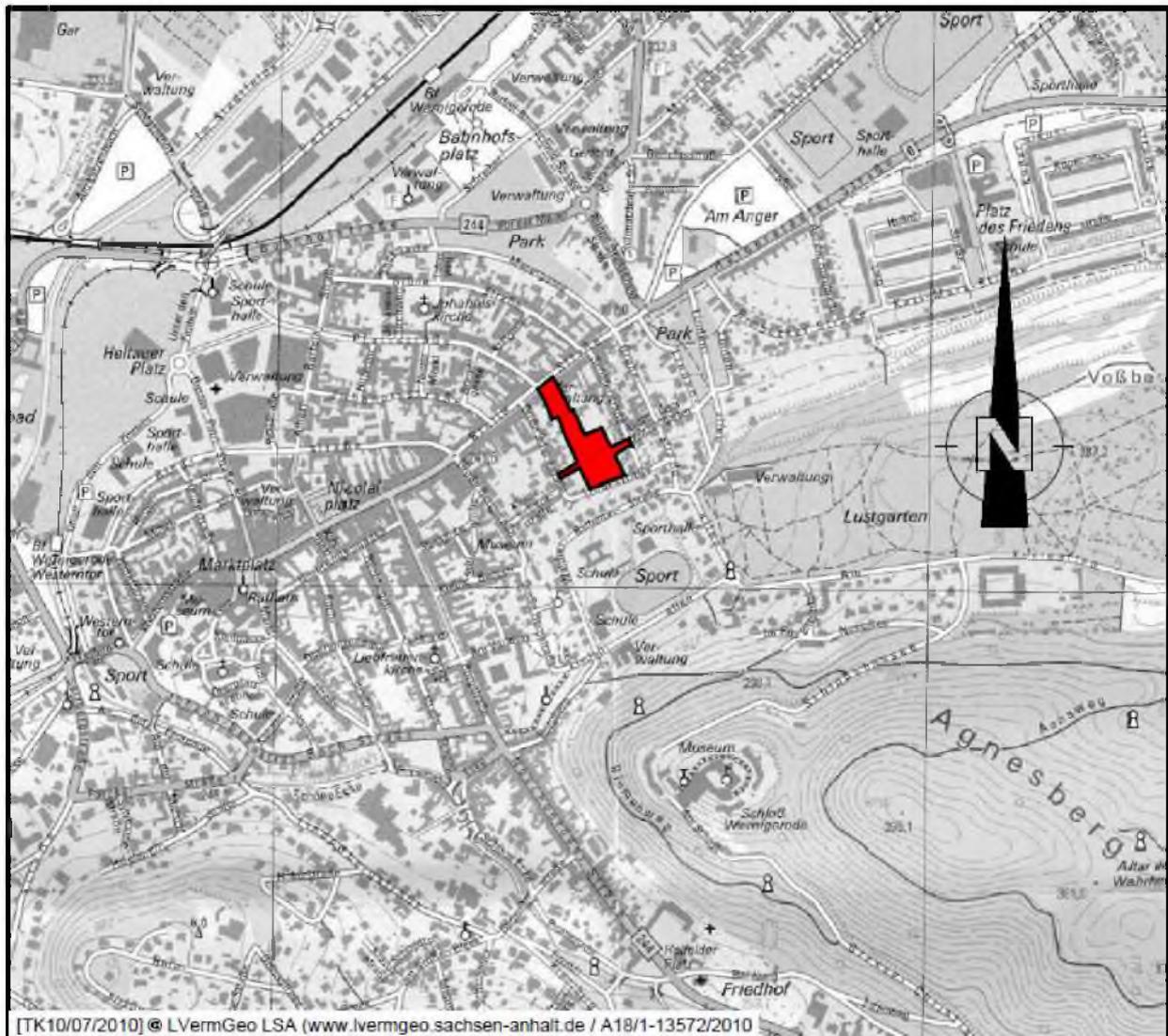
# Umweltbericht

zu der

**Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“**

**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 Entwurf (22.02.2022)**

**Umweltbericht**  
zur  
**Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“**  
**Stadt Wernigerode**  
**Landkreis Harz**

**Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zweck des Umweltberichtes .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>4</b>
4.1	Konkrete Vorgaben aus Fachgesetzen und Richtlinien .....	6
4.1.1	Baugesetzbuch (BauGB) § 1a.....	6
4.1.2	Naturschutzgesetzgebung.....	7
<b>5</b>	<b>Vorgaben aus übergeordneten Planwerken .....</b>	<b>8</b>
5.1	Landschaftsplanung .....	8
5.2	Regionalplanung.....	9
5.3	Biotopverbund .....	9
<b>6</b>	<b>Das Plangebiet .....</b>	<b>10</b>
6.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes.....	10
6.2	Prüfung der Umweltbelange.....	10
6.3	Schutzgut Mensch .....	12
6.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	12
6.4.1	Biotopstrukturen .....	12
6.5	Schutzgut Boden .....	14
6.6	Schutzgut Wasser .....	15
6.7	Schutzgut Klima und Luft.....	15
6.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	16
6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	16
6.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	17
6.11	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	17
6.12	Eingriffs-Ausgleichsbilanz.....	18
6.13	Baumschutzsatzung .....	19
<b>7</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>21</b>
7.1	Rechtliche Grundlagen .....	21
7.2	Konfliktanalyse .....	21
7.3	Ergebnis der Prüfung.....	22
7.4	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	23
7.5	Planungsalternativen .....	23
7.6	Überwachung der Umweltauswirkungen.....	23
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>24</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Wernigerode verfolgt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Form einer Innenentwicklung. Die Nutzung von Baulandreserven / Brachflächen unmittelbar in der Ortsmitte ist zur Sicherung und Ausweitung der bestehenden Mischnutzung entlang der „Breiten Straße“ und zur Ansiedlung einer Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern im geplanten Allgemeinen Wohngebiet vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen zulässt, optimal.

Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist gegeben. Ver- und Versorgungsnetze des Bestandes können genutzt werden. Die Fläche befindet sich in privater Hand. Die vorliegende Planung dient der bauplanungsrechtlichen Absicherung für die geplante Bebauung.

Die Erschließung der Flächen erfolgt für die Mischgebietsfläche und für das Erdgeschoss des Parkhauses über die „Breite Straße“ und für das Allgemeine Wohngebiet und das Obergeschoss des Parkhauses über die „Schäferstraße“.

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich als Gemischte Fläche und der südliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Daher entspricht die Ausweisung im Flächennutzungsplan der vorliegenden Planung. Das Entwicklungsgebot von B-Plänen aus F-Plänen gem. § 8 (2) BauGB wird somit bei der vorliegenden Planung eingehalten.

## **2 Gesetzliche Grundlagen**

Folgende Gesetze und Richtlinien bilden die Grundlage zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichts:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11. 2004 (MBL LSA S. 685), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBL LSA S. 743)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. Gem. RdErl. des MU Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. RdErl. des MULE vom 15. 2. 2020 – 24.2-2247
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. 3 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) m 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

### 3 Allgemeine Ziele und Zweck des Umweltberichtes

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschrieben werden.

Der Umweltbericht (entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB) ist unverzichtbarer Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. In ihm werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammengefasst und dargelegt: Er zeigt die erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich dieser Auswirkungen auf, wodurch eine natur- und umweltverträgliche bauleitplanerische Entwicklung gewährleistet werden kann.

Die Anlage zum BauGB ist bei der Erstellung des Umweltberichtes anzuwenden.

### 4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

In den folgenden Abschnitten werden die umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen dargelegt, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Folgende allgemein gültige Fachgesetze mit Bezug zum Umweltschutz finden Anwendung:

Tabelle 1: Allgemeine Vorgaben aus *Fachgesetzen und Fachtexten*

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetze/Fachtexte</b>	<b>Aussage</b>
<b>Mensch</b>	<i>Baugesetzbuch</i>  <i>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</i>  <i>TA Lärm</i>  <i>DIN 18005</i>	Berücksichtigung des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere Vermeidung von Emissionen Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<i>Bundesnaturschutzgesetz</i> <i>Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt</i>	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>▪ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind</li> </ul>

	<p><i>Baugesetzbuch</i></p> <p><i>Bundeswaldgesetz</i></p> <p><i>Landeswaldgesetz</i></p>	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>▪ die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen</li> </ul> <p>Zweck des Bundeswaldgesetzes ist insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen.</p> <p>Gesetzeszweck ist u.a.:</p> <p>den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und zu sichern</p>
<b>Boden</b>	<p><i>Bundesbodenschutzgesetz</i></p> <p><i>Baugesetzbuch</i></p>	<p>Ziele BBodSchG sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> </ul> </li> <li>▪ der Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen</li> <li>▪ die Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>▪ die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen durch Altlasten</li> </ul> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtungen und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
<b>Wasser</b>	<i>Wasserhaushaltsgesetz</i>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen</p> <p>Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und</p>

	<i>Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt</i>	als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit als auch dem Nutzen einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten.
<b>Luft</b>	<i>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Luft</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
<b>Klima</b>	<i>Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und somit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für gesunde Erholung
<b>Landschaft</b>	<i>Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt</i>	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<i>Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt</i>	Schutz von Kulturgütern und -objekten bzw. Flächen mit besonderer Architektur bzw. von besonderer kulturhistorischer Bedeutung Schutz und Erhaltung von Kulturlandschaften und -landschaftsbestandteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler Schutz von Naturdenkmälern (Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen) aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Schönheit, Eigenart oder Seltenheit

## 4.1 Konkrete Vorgaben aus Fachgesetzen und Richtlinien

### 4.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Diesem Grundsatz wird entsprochen, da im Rahmen der vorliegenden Planung innenstadtnahe, z.T. bereits baulich genutzte Flächen baulich weiterentwickelt werden und somit die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird

Den Forderungen des § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB wird durch den Umweltbericht nachgekommen:

<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</b> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...	<b>Relevanz</b>	<b>Beachtung</b>
a) ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	mittel	in den Kap. 2.4 bis 2.12 beurteilt
b) ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine	in den Kap. 2.4 bis 2.12 beurteilt
c) ... umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung,	gering	in den Kap. 2.4 bis 2.12 beurteilt
d) ... umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	gering	in den Kap. 2.4 bis 2.12 beurteilt
e) ... die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	gering	s. 2.5.6 Begründung zum B-Plan Abfälle und Abwässer: keine Relevanz
f) ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	gering	Nutzung regenerativer Energieformen wird an Gebäuden nicht eingeschränkt
g) ... die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechts,	mittel	Übernahme von Daten aus vorangegangenen Planungen (s.Kap. 2.4 bis 2.12)
h) ... die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	keine	keine Gebiete von der Planung betroffen
i) ... die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.	mittel	in Kap. 2.11 beurteilt

<b>§ 1 a Abs. 1 BauGB</b> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden	<b>Relevanz</b>	<b>Beachtung</b>
<b>§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB</b> mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	gering	s. Kap. 6.5
<b>§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB</b> zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen	gering	s. Kap. 6.5
<b>§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB</b> Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen	gering	s. Kap. 6.5
<b>§ 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB</b> die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden	keine	
<b>§ 1 a Abs. 5 4 BauGB</b> 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	gering	s. Kap. 6.7

## 4.1.2 Naturschutzgesetzgebung

### 4.1.2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 bis 18 BNatSchG zu beachten. Entsprechend §15 BNatSchG bzw. den §§ 7-10 NatSchG LSA wird die Eingriffsbewertung in Abs. 2.13 durchgeführt. Die hieraus resultierenden Vermeidungs-, und

Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls Kap. 7 zu entnehmen.

#### **4.1.2.1.2 Artenschutz**

Mögliche Vorkommen von Arten und Gattungen an Wirbeltieren der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), die strengen Schutzbestimmungen unterliegen, werden bei der Planung beachtet. Weiterhin werden auch mögliche Vorkommen von Anhangsarten entsprechend der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie von Arten der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-RL) beachtet. Die Belange des Allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. §§ 39 und 44 BNatSchG sind im Rahmen von konkreten Planungen zu berücksichtigen und werden in Abs. 3 erläutert.

#### **4.1.2.1.3 Baumschutzsatzung**

Die Stadt Wernigerode hat am 23.06.2016 die „Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung)“ erlassen. Für alle satzungsrelevanten Gehölze sind demnach, auch bei kleineren Bauvorhaben bzw. Nachverdichtungen, die Verbote der Baumschutzsatzung zu beachten. Zuständig für Ausnahmegenehmigungen ist hier die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.

Das Plangebiet ist vor allem im südlichen Teil dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im Bereich der ehemaligen Kleingärten hat sich in den Jahren der nicht erfolgten Nutzung ein weitgehend geschlossener Gehölzbestand entwickelt, der sich aus insgesamt 26 spontan angesiedelten Laubbäumen und einer Hecke zusammensetzt.

#### **4.1.2.1.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotop nach Naturschutzrecht**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **4.1.2.1.5 Besonders geschützte Biotop**

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, werden durch das Bundesnaturschutzgesetz (§ 30) und ergänzend durch das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 22) geschützt. Besonders geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5 Vorgaben aus übergeordneten Planwerken**

### **5.1 Landschaftsplanung**

Für den Landkreis Wernigerode liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2006 vor. Der Landschaftsrahmenplan stellt ein umfassendes naturschutzrechtliches Gutachten dar, in dem der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dokumentiert ist und erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (z.B. zu den einzelnen Schutzgütern oder zum Biotopverbund) festgelegt sind.

Die Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan sind aufgrund der ihm eigenen übergeordneten Planungsebene nicht flächenkonkret. Hieraus können lediglich Leitaussagen abgeleitet werden.

Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan, die das Plangebiet betreffen, fließen in die vorliegende

Planung ein. Aufgrund der oben erläuterten Maßstabsebene sind kaum flächenkonkrete Aussagen hinsichtlich der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege möglich. Somit können lediglich Leitaussagen aus dem Landschaftsrahmenplan in die konkrete Planung aufgenommen werden.

Als wichtige Entwicklungsziele im Bereich des Plangebietes werden zwei Leitaussagen getroffen. Für das Plangebiet gilt, wie für Siedlungsstrukturen allgemein, die Verbesserung der Habitatfunktion für kulturfolgende Arten durch Be- und Eingrünung im bebauten Bereich.

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere die Ziele des Landschaftsrahmenplanes hinsichtlich der Bauleitplanung. Eine Beeinträchtigung empfindlicher bzw. schutzbedürftiger Landschaftsräume soll vermieden werden, insbesondere ist dies im Umfeld von Landschaftsschutzgebieten durch geeignete gestalterische Maßnahmen zu gewährleisten. Dem wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Festsetzung geeigneter Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen Rechnung getragen (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

## **5.2 Regionalplanung**

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“.

Nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) stellt die Stadt Wernigerode ein Mittelzentrum, Punkt 4.2, Z 7, dar.

Nähere Ausführungen hierzu sind der Begründung des Bebauungsplanes (Abs. 1.3) zu entnehmen.

## **5.3 Biotopverbund**

Das Land Sachsen-Anhalt hat ein umfassendes und fachlich fundiertes ökologisches Verbundsystem für die gesamte Landesfläche entwickelt. Die Darstellung erfolgt jeweils kreisweise im Maßstab 1:50.000. Für die vorliegende Planung wurde die Biotopverbundplanung für den früheren Landkreis Wernigerode geprüft.

Die Beschaffenheit von Biotopverbundsystemen wird in §21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Demnach soll ein länderübergreifender Biotopverbund aus einem Netz von Schutzgebieten und weiteren Flächen geschaffen werden. Es besteht jedoch keine Verpflichtung zur Umsetzung.

Das landesweite Biotopverbundsystem macht als Ausgangsebene für konkretere Planungen Vorschläge zur Erhaltung wertvoller Lebensräume, zur Verbesserung beeinträchtigter Biotope und zur Wiederherstellung von Zwischenverbindungen. Bestandteile des Biotopverbundes sind sowohl Schutzgebiete für Natur und Landschaft, als auch besonders geschützte Biotope und andere als geeignet eingestufte Lebensräume und Flächen.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Vermeidung und Verminderung von Konflikten zwischen den Erfordernissen des Biotopverbundes und anderen Raum beanspruchenden Planungen, beispielsweise der Siedlungsentwicklung (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2005).

Die Innenstadt von Wernigerode wurde im Rahmen der Planung des Biotopverbundes nicht mit einbezogen, daher wurden hierfür keine Maßnahmen festgelegt.

## 6 Das Plangebiet

### 6.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7560 m<sup>2</sup> und befindet sich im Zentrum der Stadt Wernigerode, östlich des Innenstadtkerns und nordwestlich des Schlosses. Es schließt sich südlich an die Breite Straße an und erstreckt sich zwischen vorhandener Wohnbebauung bis zur südlich verlaufenden Grubenstraße, an welcher auch ein Teil der historischen Stadtmauer verläuft. Das Gelände ist aktuell nur von der Breiten Straße aus frei zugänglich. Der südliche Teil ist so stark verwildert, dass ein ungehinderter Zugang nicht möglich ist. Es existiert jedoch eine schmale Zuwegung von der Schäferstraße aus. Das Gelände fällt von Süden nach Norden leicht ab.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist weitgehend von dichter Bebauung geprägt und weist einen geringen Freiflächenanteil auf. Das Ortsbild wird hier von typischer städtischer Fachwerkbauung mit kleineren Hof- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich geprägt. Im Süden erstreckt sich eine Reihe straßenbegleitender Villenbebauung.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Lustgarten mit seinen ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen, in südlicher Richtung erhebt sich der Schlossberg mit dem Schloss Wernigerode, dessen dichte Waldbestände in die Waldflächen des Harzes übergehen.

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

Neben der gemischten Nutzung entlang der „Breiten Straße“ sollen im Plangebiet überwiegend altersgerechte Wohnungen errichtet werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll in Innenstadtnähe ein geeignetes Wohnraumangebot für ältere Menschen geschaffen werden.

### 6.2 Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter und die Erfassung der im Gebiet vorkommenden Vogelarten erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im August 2017 sowie im Juni 2018 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. 59 „Breite Straße 84“ der Stadt Wernigerode (Harz), Landkreis Harz</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
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	

### **6.3 Schutzgut Mensch**

Mit der vorliegenden Planung wird auf einem derzeit überwiegend ungenutzten Grundstück mit offen gelassenen und stark verwilderten Gartenflächen und spontan angesiedelten Gehölzbeständen sowie Ruderalflächen umgeben von historischer Fachwerkbauung eine Wohnbebauung mit altersgerechten Wohnungen vorbereitet. Dies führt zu einer Neubebauung einer ehemals als Kleingartenanlage genutzten Fläche. Hieraus ergibt sich eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Breite Straße“ im Norden des Plangebietes und über die „Schäferstraße“ im Südosten. Die Planung hat Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs an im Plangebiet und an den Erschließungsstraßen.

Das zum B-Plan erstellte Schallgutachten zeigt bereits bei der Ermittlung des bestehenden Straßenverkehrslärmes, dass die Orientierungswerte zur „Breiten Straße“ bzw. zur „Walther-Rathenau-Straße“ überschritten werden, so dass das Plangebiet vorbelastete Bereiche aufweist.

Zusätzlich zum Straßenverkehrslärm wurde der Parkhauslärm des geplanten Parkdecks ermittelt. Dabei wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt.

#### ***Bewertung***

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionsschutzrechtlich Änderungen hinsichtlich einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist mit einem leicht zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich des geplanten Parkhauses und der Zufahrten dorthin von der Toreinfahrt an der „Breiten Straße“ im Norden und der Zufahrt von der „Schäferstraße“ im Südosten aus zu rechnen, somit ergibt sich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen bereits als Vorbelastung der Fläche, durch die Planung ändert sich hieran nichts.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen im Zentrum der Stadt Wernigerode.

### **6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist durch die vormalige Nutzung als Kleingartenanlage geprägt, der größte Teil der Fläche ist jedoch bereits so stark verwildert, dass sich ein weitgehend geschlossener Baumbestand entwickelt hat. Die alten, verfallenen Gartenhütten sind noch vorhanden. Hinzu kommt, dass auf der Fläche überall verteilt Müll und Gartenabfälle abgelagert wurden. Im Norden des Plangebietes sind weniger Gehölze vorhanden, hier wurden die Flächen in der Vergangenheit regelmäßig gemäht und es hat sich Grünland- bzw. Ruderalvegetation entwickelt. In der Nähe der Breiten Straße ist ein gepflasterter Innenhof vorhanden, der den dortigen Anwohnern als Parkplatz dient.

Die Flächen sind aufgrund der Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Ihre Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits stark eingeschränkt. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten sind hier nicht zu erwarten.

#### **6.4.1 Biotopstrukturen**

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (August 2017 sowie Juni 2018) 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.

### **Wälder und Gehölzflächen**

#### Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten (HEC) – ca. 43%

Im südwestlichen Bereich der Fläche findet seit mehreren Jahrzehnten keine Nutzung mehr statt. Hier haben sich waldähnliche Strukturen entwickelt, die sich aus überwiegend heimischen Arten zusammensetzen. Dies sind überwiegend Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*). Im Unterwuchs befinden sich Haselnuss (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Der Gehölzbestand ist sehr dicht und undurchdringlich. Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von bis zu 30 cm auf.

Einzelne alte Obstbäume und Reste eingefallener Hütten lassen die ehemalige Nutzung als Gartenflächen noch erkennen.

#### Einzelbäume

Im Bereich der noch nicht komplett von Baumbeständen eingenommenen ehemaligen Gartenflächen im Süden und Südosten befinden sich mehrere sehr alte Obstbäume, zumeist Mittelstamm mit einem Stammdurchmesser von bis zu 40 cm.

#### Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHA) – ca. 1 %

Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten sind an verschiedenen Stellen im Plangebiet zu finden, überall dort, wo die Gartenflächen bereits seit längerer Zeit brachliegen, die Grundstruktur des Gartens aber noch erkennbar ist. Dies ist vor allem im Süden und Südosten der Fläche der Fall. Die Strauchhecken bestehen überwiegend aus Pflaume, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Haselnuss, Brombeere, Himbeere, Schwarzer Holunder, Liguster und Forsythie. Zwischen den heimischen Arten sind auch typische Gartengehölze noch vorhanden. Im Zentrum der Fläche auf einer mesophilen Grünlandbrache haben sich mehrere Sal-Weiden und einzelne Birken angesiedelt.

### **Offenlandbiotope**

#### Mesophiles Grünland (GMA) – ca. 2%

Mesophiles Grünland ist nur kleinflächig im Norden des Plangebietes vorhanden. Hier werden einige kleinere Grünflächen extensiv gemäht, teilweise werden diese Flächen als Parkplatz genutzt.

#### Mesophile Grünlandbrache (GMX) – ca. 6%

Ein Teilbereich im Zentrum wird von einer mesophilen Grünlandbrache eingenommen. Vermutlich wurde die Fläche in den vergangenen Jahren noch extensiv gemäht oder beweidet, nun aber bereits einige Jahre nicht mehr genutzt. Es haben sich ausdauernde Hochstauden und einzelne Gehölze angesiedelt. Die Fläche ist relativ trocken und nährstoffarm.

#### Ruderalflur aus ausdauernden Arten (URA) – ca. 3%

Ruderalfluren sind im Plangebiet kleinflächig vor allem in Randbereichen noch vorhandenen Zufahrten und Zuwegungen zu finden. Im Norden im Bereich des „Hinterhofes“ an der Breiten Straße sind dies überwiegend trockene, weitgehend nährstoffarme Staudensäume an Gebäudemauern, im Süden dagegen frische, nährstoffreiche Staudensäume an Gehölzrändern.

#### Bebaute Fläche / Gebäude (BW) – ca. 7%

Gebäude sind im Plangebiet nur sehr vereinzelt vorhanden. Es handelt sich im Süden der Fläche überwiegend um ehemalige Gartenhäuser oder deren Reste, im Norden sind zwei carportähnliche Bauwerke vorhanden, die noch als Unterstellmöglichkeit für PKW genutzt werden.

#### Kleingartenbrache (AKE) – ca. 15%

Der südliche und südöstliche Teil des Plangebietes wird durch ehemalige, z.T. stark verwilderte Gartenflächen (Kleingärten) geprägt, deren Charakter jedoch noch erkennbar ist. Typische Arten wie Obstbäume, Obst- und Ziersträucher sowie Gartenstauden sind hier vorhanden. Eine Teilfläche im Südosten wird aktuell auch noch als Gartenfläche (Zier- und Nutzgarten) genutzt.

#### Ziergarten (AKC) – ca. 3%

Eine kleine Fläche im Nordwesten des Plangebietes zwischen zwei Garagen sowie eine Fläche im Südwesten mit welcher Das Plangebiet an die Große Schenkstraße anschließt, werden als Ziergarten genutzt.

#### Unbefestigter Weg, unbefestigter Platz (VWA, VPX) – ca. 18%

Im nördlichen Bereich an der Breiten Straße wird eine hinterhofähnliche Freifläche überwiegend zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Diese Fläche ist weitestgehend unbefestigt, nur in deren Mitte existiert eine mit Pflastersteinen befestigte Fläche. Weiterhin existiert eine ehemalige Zufahrt von der Schäferstraße aus, die aktuell noch zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird und am dort aufkommenden Gehölzbestand endet.

#### Befestigter Weg (VWB) – ca. 2%

Ein Teilbereich des Hinterhofes an der Breiten Straße ist mit großen Pflastersteinen befestigt.

#### ***Bewertung***

Aufgrund der Lage des Grundstückes inmitten der bebauten Ortslage von Wernigerode 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 erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

### **6.5 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich im unteren Hangbereich des Schlossberges Wernigerode und weist eine leichte Geländeneigung in Richtung Norden auf. Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 10 bis 15 % und von West nach Ost mit ca. 1,5 % ab. Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten mit ca. 250,1 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordwesten mit ca. 239,3 m ü. NHN. Die Böden im Plangebiet sind bereits durch Versiegelung und Befestigung von Flächen verändert. Es ist von einer starken Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

#### ***Bewertung***

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Bebauung der vormals überwiegend als Kleingärten genutzten Fläche mit einem Parkhaus und Wohngebäuden für ein altersgerechtes Wohnen vorgesehen. Die Bebauung führt zu einer erneuten baulichen Nutzung einer derzeit nicht genutzten und stark verwilderten

Fläche im Innenbereich. Dadurch wird eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden. Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wurde auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen wesentlich verändert. Es erfolgt eine Verdichtung der Bebauung und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

## **6.6 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 100 m. 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 durch Begrenzung der Baufelder und der Grundflächenzahl 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.

## **6.7 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 Ort 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 Zentrum 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 Gehölzfläche fungiert derzeit als Frischluftentstehungsgebiet und als Staubfilter innerhalb der dicht bebauten Innenstadt von Wernigerode. Infolge der Bebauung werden wesentliche Teile der Gehölzbestände entfernt.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Freiflächen und durch die Pflanzung von Gehölzbeständen ausgeglichen werden. Es ist eine Begrünung von untergeordneten Dächern (Schleppdächer) mit einer Neigung von 10 bis 18 Grad vorgesehen. Zudem sind ausgedehnte Grünflächen im näheren Umgebungsbereich des Plangebietes vorhanden. Es werden keine

Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

## **6.8 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch typische Fachwerkbebauung in Form von kleinen, eng aneinander gereihten Fachwerkhäusern mit schmalen, kleinen Hinterhöfen und Gärten geprägt. Südlich des Plangebietes erstreckt sich Villenbebauung.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage umschlossen von Wohnbebauung und nur sehr schwer zugänglich derzeit nicht erlebbar. Die Flächen sind 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 nicht vorhanden, vielmehr bilden der benachbarte Lustgarten sowie der Schlossberg mit dem Schloss Wernigerode konstruktiv wirkende Landschaftsbildelemente. Ein hohes Konfliktpotenzial weist lediglich die weiter nordöstlich verlaufende „Halberstädter Straße“ auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

### ***Bewertung***

Die eindeutig nutzungsgeprägten Flächen sind aufgrund der deutlichen anthropogenen Prägung und der Nutzungen im Umfeld eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen und besitzen für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung nördlich, westlich und östlich des Plangebietes an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## **6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich das Flächendenkmal Wernigerode mit Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale. Betroffen ist ein bedeutendes Areal in der mittelalterlichen bis neuzeitlichen Neustadt. Unweit befindet sich das Gebäude der Neustädter Schenke, das ehemals Rat- und Gasthaus der Neustadt gewesen ist. Auch die anliegende Breite Straße wird bereits im Spätmittelalter erwähnt und diente als eine Hauptachse der Verbindung vom Markt in Richtung Halberstadt. Im Untergrund des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich archäologische Sachzeugnisse der Ortsentstehung und -entwicklung, wie Kulturschichten, Mauer- oder Grubenbefunde. Darin anzutreffende Gegenstände, wie Keramikfunde oder Metallerzeugnisse ermöglichen nähere Erkenntnisse zu Lebensweisen und Lebensverhältnissen in früheren Zeiten.

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) DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht.

## 6.10 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.

## 6.11 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Die vorliegende Planung dient der Neubebauung einer ehemals als Kleingartenanlage 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 ungenutzte Baulücke mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten und würde sich weiter zu einem geschlossenen Waldbestand entwickeln. Negative Umweltauswirkungen infolge der vorhandenen Versiegelung von Flächen und Ablagerung von Abfällen blieben erhalten. Positive Auswirkungen der Planung, beispielsweise die Gestaltung und Bebauung mit altersgerechten Wohnungen, würden entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Tabelle 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch in Form einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Positive Effekte ergeben sich durch die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen.	+
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes wurden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen und werden auch nicht erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist stark eingeschränkt. Durch Bebauung und Versiegelung ergibt sich ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen. Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
Boden	Die Bebauung und Versiegelung von bereits vormals bebauten, bzw. versiegelten Flächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Durch die deutliche Verdichtung der Bebauung und Erhöhung des Versiegelungsgrades ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens auf ehemals bereits teilweise bebauten 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 Erhaltung und Bepflanzung von Freiflächen und die Begrünung von Flachdächern mildern die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.	+

Landschaftsbild	Die Fläche ist derzeit nicht erlebbar. 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 berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich    ++ erheblich    + wenig erheblich    - nicht erheblich		

## 6.12 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird die Bestandssituation der Planungssituation in der Flächenbilanz gegenübergestellt. Zur Bilanzierung wird das „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ herangezogen. Entsprechend eines vorgegebenen Biotopwertes werden den einzelnen Biotoptypen in Bestand und Planung Wertzahlen zugeordnet. Die Summe dieser Werte wird anschließend gegenübergestellt. Ist die Differenz aus Bestandswert und Planwert gleich oder größer „0“, so ist der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgleichbar. Ergibt sich ein Wert kleiner „0“, besteht ein verbleibendes Kompensationsdefizit, welches extern ausgeglichen werden muss.

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopwerte im Bestand im Plangebiet ermittelt.

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

<b>Biotoptyp Bestand</b>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Biotopwert
Baumbestand aus überwiegend einheimischen Arten (HEC)	3316	20	66320
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHA)	93	18	1674
Mesophiles Grünland (GMA)	137	16	2192
Mesophile Grünlandbrache (GMX)	433	14	6062
Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten (URA)	246	13	3198
Gebäude (BW)	561	0	0
Kleingartenbrache (AKE)	1146	6	6876
Ziergarten (AKC)	255	6	1530
Befestigter Weg (VWA)	178	3	534
Unbefestigter Platz (VPX)	1195	2	2390
	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>		
	7.560		
<b>Summe Biotopwert Bestand:</b>			<b>90776</b>
<b>Biotoptyp Planung</b>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Biotopwert
Bebaute/versiegelte Fläche Mischgebiet (GRZ 0,6) Flächengröße: 2660m <sup>2</sup>	1596	0	0
Freiflächen Mischgebiet (GRZ 0,6)	1064	6	6384

Bebaute/versiegelte Fläche Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) Flächengröße: 4650m <sup>2</sup>	1860	0	0
Gartenflächen Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	2790	6	16740
Verkehrsfläche	250	0	0
	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>		
	7.560		
<b>Summe Biotopwerte Planung</b>			<b>23124</b>
<b>Defizit Kompensation:</b>			<b>- 67652</b>
<b>Herstellung einer Streuobstwiese (HSA) 4900 m<sup>2</sup> Grundstück Langenstein Flur 2, Flurstück 360</b>			<b>58800</b>
<b>Herstellung einer Streuobstwiese (HSA) Grundstück Wernigerode Flur 17, Flurstück 421</b>			<b>8852</b>
<b>Kompensationsüberschuss</b>			<b>0</b>

Nach obenstehender Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichswerte im Plangebiet ist ein Ausgleich des Eingriffs nach Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 59 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es ist daher erforderlich, die Kompensation für den Eingriff auf Flächen außerhalb des Plangebietes zu erbringen.

Ein Ausgleich soll über die bereits genehmigte Ökokontomaßnahme, Aktenzeichen 67.0.5.-92057-2020-502, durch die Herstellung einer Streuobstwiese auf dem Grundstück Langenstein Flur 2, Flurstück 360 und Aktenzeichen 67.0.5.-92457-2020-502, durch die Herstellung einer Streuobstwiese auf dem Grundstück Wernigerode Flur 17, Flurstück 421 erfolgen. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde hierzu eine erforderliche Herstellung einer Streuobstwiese in einer Fläche von 4900 m<sup>2</sup> mit einem Biotopwert von 58800 Punkten (Flurstück 360) und anteilige Herstellung einer Streuobstwiese in einer Fläche von 3740 m<sup>2</sup> mit einem Biotopwert 8852 (Restwert 17952 – 8852 = 9100) auf dem Flurstück 421 aufgenommen.

### 6.13 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet ist vor allem im südlichen Teil dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Aufgrund der seit vielen Jahren aufgelassenen Nutzung hat sich im Bereich der ehemaligen Kleingärten ein weitgehend geschlossener Gehölzbestand entwickelt, der sich aus Sträuchern, Gartenpflanzen, Obstbäumen und spontan angesiedelten Laubbäumen zusammensetzt. Im Folgenden sind alle Bäume aufgelistet, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode fallen. Da davon auszugehen ist, dass eine Fällung der Bäume und Entfernung der Hecken erforderlich wird, ist der notwendige Ausgleich nach der Baumschutzsatzung Wernigerode in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 3: Liste der Gehölze mit Schutzstatus nach Baumschutzsatzung Wernigerode

Baumart	Stammumfang in cm	Ersatzpflanzung
Prunus avium	96	2 Bäume STU 12/14
Acer pseudoplatanus	95	2 Bäume STU 12/14
Pinus nigra	60	1 Baum STU 12/14
Pinus nigra	119	3 Bäume STU 12/14
Prunus avium	72	1 Baum STU 12/14
Prunus avium	90	2 Bäume STU 12/14
Acer pseudoplatanus	83	2 Bäume STU 12/14
Acer pseudoplatanus	70	1 Baum STU 12/14
Acer pseudoplatanus	97	2 Bäume STU 12/14
Fraxinus excelsior	58	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	65	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	66	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	72/38/45/32/26/18	8 Bäume STU 12/14
Pinus nigra	128	4 Bäume STU 12/14
Salix caprea	73	1 Baum STU 12/14
Acer pseudoplatanus	53	1 Baum STU 12/14
Acer pseudoplatanus	110	3 Bäume STU 12/14
Acer pseudoplatanus	55	1 Baum STU 12/14
Acer pseudoplatanus	57	1 Baum STU 12/14
Acer pseudoplatanus	57	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	56/62	3 Bäume STU 12/14
Fraxinus excelsior	51/60	3 Bäume STU 12/14
Fraxinus excelsior	62	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	61	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	58	1 Baum STU 12/14
Acer platanoides	98	2 Bäume STU 12/14
Hecke gemischt	25m lang	25 Laubgehölze 2xv 100/150

Nach obenstehender Tabelle sind als Ausgleich für die Fällung von 26 Bäumen insgesamt 50 Bäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Für die Entfernung von der gemischten Hecke im Südosten des Plangebietes sind insgesamt 25 Laubgehölze als Ersatz zu pflanzen.

Für die geplante Fällung von 26 Bäumen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode, nach der (§2) alle Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr geschützt sind. Bei mehrstämmigen

Bäumen ist der Baum geschützt, wenn mindestens ein Stämmeling einen Stammumfang von 50 cm und mehr aufweist. Gemäß §3 ist das Entfernen, Zerstören oder Schädigen geschützter Bäume verboten.

Von diesen Verboten können von der Stadt Wernigerode auf Antrag Ausnahmen erteilt werden. Für die Fällung der Bäume sind gemäß § 8 der Baumschutzsatzung im Gebiet der Stadt Wernigerode Ersatzpflanzungen durchzuführen. Diese Pflanzungen sollen möglichst im Bereich des Grundstückes erfolgen, auf welchem die Gehölze entfernt werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Ersatz der zu fällenden Bäume nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist. Soweit der Grundstückseigentümer Ersatzpflanzungen auf seinem Grundstück nicht in vollem Umfang durchführen kann und nicht über andere Grundstücke im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung verfügt, wo dieses möglich ist, hat er eine Ausgleichszahlung entsprechend der Satzung zu entrichten.

## **7 Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **7.1 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.

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).

### **7.2 Konfliktanalyse**

Das Plangebiet umfasst mit 7560 m<sup>2</sup> eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode. Es ist durch einen hohen Gehölzanteil im südlichen Bereich sowie durch Freiflächen in Form von Offenbodenbereichen sowie Gras- und Staudenfluren mit einzelnen Gehölzen im nördlichen Bereich, einem Hinterhof an der Breiten Straße, geprägt. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Osten von typischer Wohnbebauung aus eng aneinander stehenden Fachwerkhäusern entlang der umgebenden Straßen umgeben. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Grün- und Gehölzflächen der Siedlungsbereiche vorkommende Vogelarten wie Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Haussperling, Hausrotschwanz und Ringeltaube.

Dabei treten Haussperling, Hausrotschwanz und Meisen als Nahrungsgäste auf. Aufgrund des überwiegend geringen Alters der Bäume sind in den Bäumen keine Höhlungen 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. In den wenigen noch vorhandenen und z.T. stark verfallenen Gartenhäuschen sind keine Fledermäuse zu erwarten.

Infolge der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandenen Frei- und Gehölzflächen komplett beseitigt werden. 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. Dies betrifft auch die Beseitigung Besonders geschützter Biotope gemäß §30 BNatSchG, wofür eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Fällung der Bäume deutlich außerhalb der Brutzeit stattfinden, 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.

### **7.3 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

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ 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.

#### **7.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Der vorhandene Gehölzbestand muss beseitigt werden, eine Erhaltung einzelner Bäume ist wahrscheinlich nicht möglich.

Für Verluste von Bäumen und Hecken, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Die Hecken stellen zudem Besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG) dar, für deren Beseitigung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen sind.

Da sich das Plangebiet im Innenstadtbereich von Wernigerode befindet und ein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Vegetationsbestand erfolgt, sollte geprüft werden, inwieweit Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter im Rahmen der Neuerrichtung der Gebäude angebracht, bzw. in die Gebäudeplanung integriert werden können. Dies betrifft insbesondere Schwalben, Mauersegler und Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (bspw. Haussperling, Meisen, Hausrotschwanz, Rotkehlchen). Außerdem ist auch die Schaffung von Schlafplätzen für Fledermäuse eine Maßnahme, die aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bewerten ist.

#### **7.5 Planungsalternativen**

Die Planung dient der baulichen Entwicklung des Wohnstandortes Wernigerode innerhalb einer im Flächennutzungsplan im östlichen Bereich als Gemischte Fläche und im südlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellten Fläche. Durch die Planung wird die maßvolle bauliche Weiterentwicklung der Stadt Wernigerode als Wohnstandort unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht. Neben einer gemischten Nutzung an der Breiten Straße soll vor allem eine altersgerechte Wohnbebauung in Innenstadtnähe etabliert werden. Es wird damit dem Ziel der Stadt Wernigerode, einer maßvollen und naturverträglichen baulichen Entwicklung entsprochen. Dafür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es in diesem Umfang derzeit keine Alternativen gibt.

#### **7.6 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Stadt Wernigerode überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Stadt Wernigerode über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben.

## **8 Zusammenfassung**

Die Stadt Wernigerode beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des Ortes in Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft zu bringen und diese Entwicklung bauleitplanungsrechtlich abzusichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 wird eine maßvolle und behutsame Siedlungsentwicklung auf innenstadtnahen und derzeit ungenutzten Flächen vorgenommen, die bereits erschlossen sind. Neben einer gemischten Nutzung entlang der „Breiten Straße“ soll vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ein geeignetes Wohnraumangebot in Form von Mehrfamilienhäusern mit generationsübergreifendem, gemischtem Wohnen und ausreichender eigener Garagenkapazität im Stadtzentrum geschaffen werden.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ erwartet. Der naturschutzfachliche Ausgleich des Eingriffes ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es ist daher erforderlich, die Kompensation für den Eingriff auf Flächen außerhalb des Plangebietes zu erbringen. Hierbei ist geplant, den Ausgleich über Ökokontomaßnahmen im Rahmen von Pflanzungen von Streuobstwiesen auf Grundstücken bei Langenstein und Wernigerode zu erbringen.

## **Gesetzliche Grundlagen, Quellen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- 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 15.02.2020 MBl. LSA. Nr. 19 vom 02.06.2020
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen
- Landkreis Wernigerode (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht
- Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) vom 23.06.2016

## **Anhang**

### **Bestandsplan Biotoptypen**



**LEGENDE**

Bestand Biotoptypen

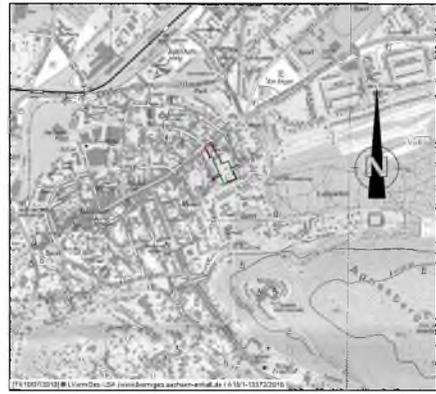
- Geltungsbereich des B-Planes
- Wälder/Gehölzflächen
- Baumbestand aus überwiegend einheimischen Arten (HEC)
- Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHA)

Offenlandbiotope

- Mesophiles Grünland (GMK)
- Mesophile Grünlandbrache (GMX)
- Ruderalflur aus ausdauernden Arten (URA)

Bebaute und befestigte Flächen

- Gebäude (BK)
- Kleingartenbrache (AKB)
- Ziergarten (AKC)
- Befestigter Weg (VWB)
- Unbefestigter Weg / unbefestigter Platz (VWA, VPX)



Stadt Wernigerode

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 59**

**"Breite Straße 84"**

Biotoptypen (Bestand)

Verdacht: 1.2020  
Stand: 28.10.2021

Gartenia Planungsbüro GmbH  
Hindenburgstraße 14  
38871 Borsdorf/Lux