

Stadt Wernigerode

Bebauungsplan Nr. 73 „Unterm Austberg“ im OT Benzingenrode

Entwurf

Begründung

Auftraggeber: EBG Unterm Austberg GmbH
Tschaikowskyweg 5
14480 Potsdam

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

**Planungsbüro für Stadt
und Landschaft**

Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de

www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: 12. September 2022

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkung | 5 |
| 1.1 | Lage des Plangebietes | 5 |
| 1.2 | Ziel und Zweck der Planung..... | 6 |
| 1.3 | Städtebauliches Konzept | 6 |
| 1.4 | Verfahren..... | 10 |
| 1.5 | Verfahrensübersicht | 11 |
| 2 | Planerische Ausgangssituation | 13 |
| 2.1 | Landesentwicklungsplan | 13 |
| 2.2 | Regionaler Entwicklungsplan..... | 14 |
| 2.3 | Landschaftsplan..... | 17 |
| 2.4 | Flächennutzungsplan..... | 21 |
| 2.5 | Schutzausweisungen | 22 |
| 2.6 | Denkmalschutz | 23 |
| 2.7 | Baumschutzsatzung..... | 23 |
| 3 | Ausgangssituation/ Beschreibung und Bewertung | 25 |
| 3.1 | Räumliche Struktur | 25 |
| 3.2 | Naturraum und Landschaft | 25 |
| 3.3 | Schutzgut Klima und Luft..... | 25 |
| 3.4 | Schutzgut Fläche und Boden | 25 |
| 3.5 | Schutzgut Wasser | 27 |
| 3.6 | Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt | 28 |
| 3.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 32 |
| 3.8 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild..... | 32 |
| 3.9 | Schutzgut Mensch | 32 |
| 4 | Festsetzungen | 33 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 33 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 33 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 35 |
| 4.4 | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 37 |
| 4.5 | Immissionsschutz..... | 37 |
| 4.6 | Grünordnerische Festsetzungen | 40 |
| 4.7 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | 44 |
| 4.8 | Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)..... | 46 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.9 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)..... | 47 |
| 4.10 | Flächen für Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)..... | 47 |
| 4.11 | Nutzung solarer Strahlungsenergie..... | 48 |
| 4.12 | Örtliche Bauvorschriften | 49 |
| 4.13 | Hinweise | 54 |
| 5 | Auswirkungen des Bebauungsplanes | 56 |
| 5.1 | Raumordnung und Städtebau | 56 |
| 5.2 | Flächenbilanz | 56 |
| 5.3 | Belange des Umweltschutzes, Eingriff/Ausgleich..... | 57 |
| 5.4 | Belange des Artenschutzes..... | 60 |
| 5.5 | Verkehrliche Belange..... | 63 |
| 5.6 | Technische Infrastruktur, Entsorgung | 65 |
| 5.7 | Bodenordnung..... | 67 |
| 5.8 | Finanzielle Auswirkungen..... | 67 |
| 5.9 | Sonstige Auswirkungen / Hinweise | 67 |
| 6 | Rechtsgrundlagen | 68 |
| 7 | Quellen..... | 69 |
| 8 | Anlagen: | 71 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Abb. 1: | Lage des Plangebietes..... | 5 |
| Abb. 2: | Lage des Gebiets in der näheren Umgebung..... | 7 |
| Abb. 3: | Schnittdarstellung..... | 7 |
| Abb. 4: | Städtebauliches Konzept (Stand Mai 2022)..... | 8 |
| Abb. 5 | Auszug aus dem REP Harz | 15 |
| Abb. 6: | Auszug FNP Wernigerode mit Geltungsbereich Bebauungsplan im OT Benzingerode..... | 21 |
| Abb. 7: | FNP Wernigerode mit Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Berichtigung | 22 |
| Abb. 8: | LSG Harz und nördliches Harzvorland..... | 23 |
| Abb. 9: | Foto Blickrichtung Norden von der Wernigeröder Straße zum Austberg ... | 29 |
| Abb. 10: | Foto: Unbewirtschaftete Ackerfläche im Jahr 2021 | 29 |
| Abb. 11: | Foto: Unbefestigter Weg vom Austberg zur Wernigeröder Straße, außerhalb des Plangebietes..... | 29 |
| Abb. 12: | Foto: Bewirtschaftete Ackerfläche im Juli 2020 | 29 |
| Abb. 13: | Schallimmissionsplan | 38 |
| Abb. 14: | Felderchennachweise um Untersuchungsraum | 61 |
| Abb. 15: | Geplanter Einmündungsbereich mit Sichtdreiecken | 64 |
| Abb. 16: | Radweg und Grünstreifen mit Bäumen an der Nordseite der L 85 | 64 |

1 Vorbemerkung

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterm Austberg“ umfasst aus der Flur 4, Gemarkung Benzingerode, die Flurstücke 796 teilw., 801, 813/305, 816/304, 819/304, 786, 821/303, 824/302, 827/302, 830/302, 833/302, 836/302, 839/300. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von rund 4,42 ha.

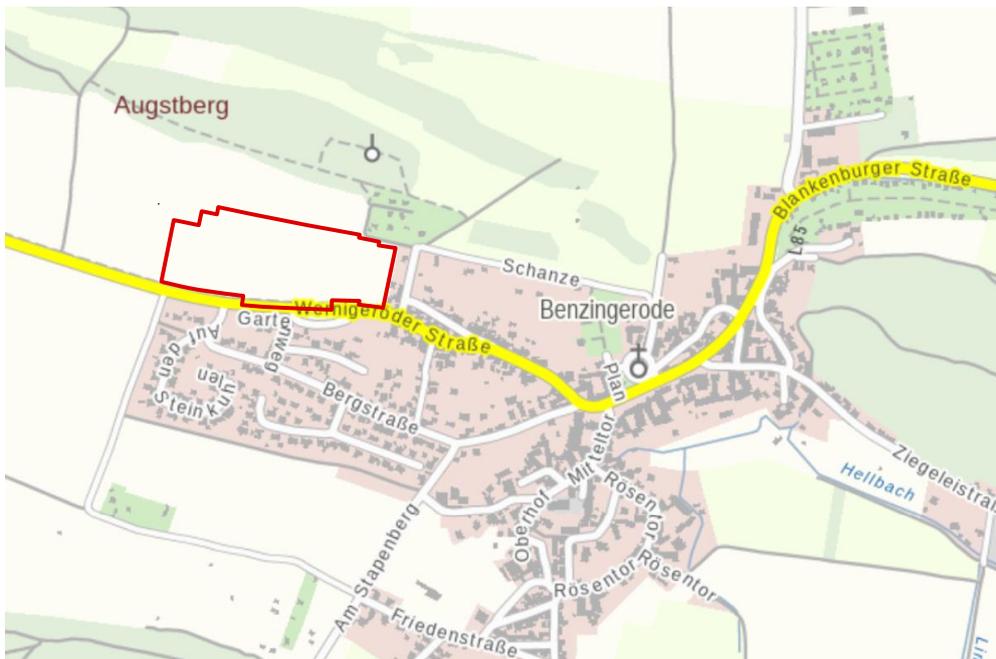


Abb. 1: Lage des Plangebietes¹

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Benzingerode. Nördlich und westlich befinden sich Ackerflächen. Weiter nördlich liegt, der „Austberg“, mit dem Austbergturm, welcher früher als Signalturm für das Regensteiner Wehrsystem diente und heute als Aussichtsplattform genutzt wird. Das Plangebiet ist selbst ist unbaut und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Östlich und südlich grenzen Siedlungsflächen von Benzingerode an das Plangebiet an. Entlang der südlichen Grenze verläuft die L85 „Wernigeröder Straße“.

Benzingerode ist ein Ortsteil der Stadt Wernigerode. Der Stadtkern liegt westlich in einer Entfernung von etwa 5 km. Er ist über die Wernigeröder Straße auch mit dem Fahrrad zügig zu erreichen, entlang der L 85 verläuft an deren nördlicher Seite ein Fuß- und Radweg. In östlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 8 km liegt die Stadt Blankenburg.

Benzingerode liegt unmittelbar an der nördlichen Kante des Vorharzes mit seinen großen zusammenhängenden Waldgebieten, diese sind fußläufig zu erreichen.

¹ https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Unterm Austberg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO im bisherigen Außenbereich geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 73 zielt darauf ab, der steten Nachfrage nach Wohnraum in Wernigerode gerecht zu werden. Dieser erhöhte Bedarf zeigt sich durch zahlreiche Anfragen nach Grundstücken im Rahmen von Bauleitplanverfahren sowie auch allgemein. Die Anzahl der Anfragen übersteigt die derzeitige Verfügbarkeit von Bauland in Wernigerode und den umliegenden Ortschaften deutlich.

Der Bebauungsplan zielt auf die Schaffung einer Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen ab (Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser). Damit soll dem seit einigen Jahren auch in Wernigerode spürbare Bedarf insbesondere an familiengerechtem Wohnraum entsprochen werden. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets die Möglichkeit eröffnet werden, neben Wohnnutzungen in einem gewissen Umfang auch weitere Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen ergänzen (z.B. kleine Läden oder Gastwirtschaften, Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale oder kulturelle Zwecke).

Ausgewiesen werden sollen entsprechend der Entwicklungsziele im Einzelnen:

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- Verkehrsfläche gemäß § 9 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Private Grünflächen, überlagert mit der Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Leitungsrechte (Trinkwasserleitung – TW, Regenwasserdruckleitung – RDL) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Insgesamt soll sich die Bebauung am Ortsbild von Benzingerode orientieren und den Siedlungsbereich nach Nordwesten abrunden.

1.3 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsausgang von Benzingerode unterhalb des Austberges. Entlang der südlichen Grenze verläuft die Wernigeröder Straße, östlich beginnt das Siedlungsgebiet von Benzingerode (Einfamilienhausbebauung). Südlich der Wernigeröder Straße ist in den 1990er Jahren auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 12 ein Wohngebiet neu entstanden.

Das Plangebiet war bisher landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets in einem Abstand von etwa 90 Meter beginnen die Waldflächen des Austberges. Innerhalb dieser Waldfläche liegt der Ausbergturm, der ein bekanntes Wahrzeichen bildet. Der kann besteigen werden und ermöglicht einen weiten Blick in die Landschaft und in Richtung Harz.



Abb. 2: Lage des Gebiets in der näheren Umgebung

Die nachfolgende Schnittzeichnung (siehe Schnittlinie) zeigt die Hanglage des Gebiets am Austberg und den Austbergturm.

Geländeschnitt

Austbergturm - Wernigeröder Straße

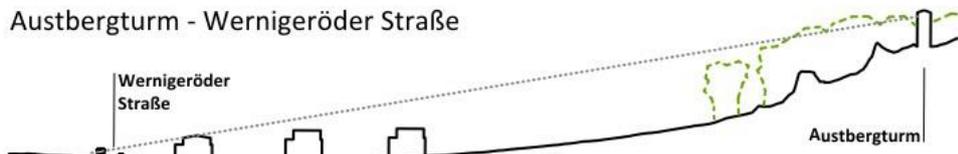


Abb. 3: Schnittdarstellung

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans bildet ein städtebauliches Konzept, siehe Abb. 4. Insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an diesem Konzept.

Das Konzept hat den Charakter eines Bebauungsvorschlags. Mehrfamilienhäuser konzentrieren sich in der Mitte und am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets östlich der Anbindung an die Wernigeröder Straße, während der weiterführende östliche Teil (im Übergang zu der ebenfalls von Einfamilienhäusern geprägten Bestandsbebauung) und der Westen des Geltungsbereichs im Übergang zur freien Landschaft vorwiegend Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind. Die zulässige Bebauungsdichte (Geschossigkeit und GRZ) ist dementsprechend unterschiedlich festgesetzt, wobei sich die Regelungen des Bebauungsplans im Übrigen nicht eng an dem städtebaulichen Konzept orientieren, sondern für die spätere Umsetzung Spielräume belassen.

Dargestellt sind insgesamt 32 Gebäude in einer Mischung aus 14 Einfamilienhäusern, zehn Doppelhaushälften sowie 13 kleine Mehrfamilienhäuser mit sechs bzw. acht Wohneinheiten. Die Gesamtzahl der Wohneinheiten beläuft sich auf etwa 120. Die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser umfassen zumeist ca. 800 m², einige sind zwischen ca. 1.200 m² und ca. 1.400 m² groß. Die Grundstücke der Doppelhaushälften weisen Flächengrößen von 320 m² bis 330 m² auf, die Größen der Einfamilienhausgrundstücke liegen zwischen ca. 800m² und ca. 1.000 m².



Abb. 4: Städtebauliches Konzept (Stand Mai 2022)²

Die Bebauung ist auf eine Höhe von zumeist maximal zwei Vollgeschossen beschränkt. Lediglich in zwei Teilbereichen in der Mitte und am nördlichen Rand des Plangebiets sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei ein drittes Vollgeschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgestaffelt werden muss. Diese Teilbereiche sind insbesondere für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Länge der Baukörper wird auf maximal 25 m begrenzt. Somit wird erreicht, dass die Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur einen kleinteiligen, ortstypischen Maßstab einhalten.

Dächer sind in ortstypischer Weise als Sattel- oder Krüppelwalmdächer herzustellen (Neigung zwischen 35° und 49°). Bei einer zulässigen Dreigeschossigkeit sind Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° vorgeschrieben, um die Firsthöhe zu begrenzen. Für diese Dächer ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Weitere baugestalterische Festsetzungen werden zu Fassaden (Ausschluss greller Farben sowie Kunststoffverkleidungen und Buntsteinputz), Dächer (Dachziegel in orange/roter Ausführung, Ausschluss glänzender Dacheindeckungen) sowie Einfriedungen und Vorgartengestaltung getroffen.

Das Baugebiet wird durch ein Wegenetz mit seiner Umgebung verknüpft. Insbesondere wird eine direkte Fußwegeverbindung aus dem Gebiet heraus in Richtung Austberg und Austbergturm hergestellt.

² Stadt Land Brehm 2022

Verkehrskonzept und Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wernigeröder Straße. Der Lage des Anbindepunkt an die L 85 (gegenüber der Einmündung Gartenweg) und die Ausgestaltung der Anbindung wurden mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) abgestimmt. Vgl. hierzu im Einzelnen im Abschnitt 5 „Auswirkungen des Bebauungsplans“ Kap. 5.5 „Verkehrliche Belange“.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Wernigeröder Straße wird entsprechend der sich ergebenden Sichtdreiecke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße, wodurch alle Grundstücke gut erreichbar sind. Entlang der Planstraße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Parkplätze vorgesehen, um zusätzlichen Besuchsverkehr im Plangebiet unterbringen zu können.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht durch eine Bushaltestelle, die an der Wernigeröder Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite südlich des Plangebiets gelegen ist. Dort verkehren Busse (Linien 230 und 250) Richtung Wernigerode bzw. Richtung Blankenburg und Quedlinburg. Die Fahrzeit in das Stadtzentrum von Wernigerode (Hauptbahnhof) beträgt etwa sieben bis acht Minuten.

Landschaftsplanerisches Konzept

Nördlich und westlich des Baugebiets sind Grünflächen vorgesehen, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche dienen sollen. Die Flächen sollen jeweils extensiviert und als artenreiches Grünland entwickelt werden. Die westliche Fläche wird nach Westen und Süden durch eine Strauch- und Baumhecke abgegrenzt, um die Bebauung in die Landschaft einzubetten. Durch die westliche Fläche ist zudem ein öffentlicher Fußweg geplant. Dieser bildet die Fortsetzung eines landwirtschaftlichen Weges, der südlich der Wernigeröder Straße verläuft. Unterhalb der nördlichen Grünfläche verläuft eine Trinkwasserleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH.

Auf den privaten Baugrundstücken im Plangebiet ist die Pflanzung jeweils eines heimischen Baumes vorgesehen. Das Konzept stellt 37 Parzellen dar, demnach wären 37 Bäume zu pflanzen. In Abhängigkeit von der späteren Parzellierung kann sich diese Anzahl ändern. Zusätzlich sind straßenbegleitend entlang des inneren Erschließungsrings 20 Baumpflanzungen vorgesehen. Die Baumscheiben müssen min. 6 m² umfassen.

Kinderspielplätze sind nach den Vorgaben der Bauordnung (§ 8 Abs. 1 BauO LSA) auf den privaten Grundstücken herzustellen, sofern ein Gebäude mehr als drei Wohnungen hat. Für die Baugebiete, die insbesondere für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, gilt eine GRZ 0,3. Diese relativ geringe Dichte ermöglicht es, gemeinschaftlich nutzbare Gartenflächen und Kinderspielflächen auf den entsprechenden Grundstücken herzustellen.

Einfamilien- und Doppelhäuser verfügen jeweils über eigene Gärten mit Spielmöglichkeiten für Kinder. Zudem grenzt das Plangebiet an den freien Landschaftsraum

mit Wald- und Freiflächen, auf denen Kinder spielen können. Zudem steht im Baugebiet südlich der Wernigeröder Straße ein öffentlicher Spielplatz zur Verfügung (Lerchenbreite). Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes verzichtet.

Regenwasserversickerung

Da die Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken nicht zulassen, wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Dies erfolgte durch das Fachplanungsbüro Brechtefeld & Nafe und in Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (WAHB) und der Unteren Wasserbehörde. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll einem Regen-Rückhaltebecken zugeleitet werden, damit es dort versickert bzw. verdunstet. Das Regen-Rückhaltebecken wird innerhalb der westlichen Grünfläche angelegt. Es wird als Erdbecken ausgebildet und soll – unter Berücksichtigung seiner wasserwirtschaftlichen Funktion – begrünt werden. Ergänzend wird ein Pumpwerk mit Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen, der im Zuge der Wernigeröder Straße verläuft. Zusätzlich entlastend wirken die vergleichsweise geringe Bebauungsdichte (GRZ maximal 0,3) sowie die Regelung, dass flach geneigte Dächer extensiv begrünt werden müssen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Zisternen auf den Grundstücken anzulegen und das Regenwasser beispielsweise für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Entwässerungskonzepts und werden bei der Bemessung des Rückhaltebeckens nicht berücksichtigt.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür liegen vor: Die Fläche liegt im Außenbereich, grenzt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs umfasst acht „allgemeinen Wohngebiete“ mit einer Fläche von insgesamt rund 2,8 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bei 7.200 m² und somit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m² (vgl. Übersicht in Kap. 4.2).

Bei Anwendung des Verfahrens gemäß § 13b BauGB können die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB angewendet werden. Das bedeutet insbesondere:

- dass kein Umweltbericht erstellt werden muss,
- dass ein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits zulässig gilt und nicht ausgeglichen werden muss und
- dass der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichen und der FNP dann ohne Verfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Dessen ungeachtet sind die Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Dies geschieht in Form eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der als gesondertes Dokument vorliegt (Anlage dieser Begründung).

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich hat der Rat der Stadt Wernigerode im September 2021 den folgenden Grundsatzbeschluss gefasst: *„Bei Bebauungsplanverfahren, die keine gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die Natur vorschreiben, ist zwischen Stadt und Vorhabens- und Erschließungsträger/Investor durch öffentlich-rechtlichen Vertrag/privatrechtlichen Vertrag/städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, einen angemessenen Ausgleich herzustellen. Der Ausgleich soll sich quantitativ und qualitativ am Umfang einer vergleichbaren gesetzlichen Regelung orientieren.“*

Vor diesem Hintergrund enthält der erarbeitete landschaftspflegerische Fachbeitrag eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. In diesem sind zudem Ausgleichsmaßnahmen definiert, die als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden, zusätzlich erfolgt eine Sicherung der Maßnahmen durch vertragliche Regelungen. Mit der Festlegung und Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass sich das Plangebiet in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems befindet. Dort gilt die Zielvorgabe, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.

Erforderlich sind zudem Maßnahmen für den Artenschutz zugunsten der Feldlerche. Diese sind aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundes-Naturschutzgesetzes zu treffen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Sie erfolgen zusätzlich zu dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Vorgesehen sind nach derzeitigen Stand in Abstimmung mit den Landwirten Maßnahmen, die im Rahmen der Bewirtschaftung der westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden können (Blühstreifen, Getreidestreifen mit reduzierte Saatgutmenge oder doppeltem Saatreihenabstand, Feldlerchenfenster, d.h. Bereiche von 20 – 40 m² Größe, auf denen keine Einsaat erfolgt. Vgl. hierzu im Einzelnen im Abschnitt 5 „Auswirkungen des Bebauungsplans“ Kap. 5.4 „Belange des Artenschutzes“.

Eine abschließende Festlegung und vertragliche Sicherung der Maßnahme erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

1.5 Verfahrensübersicht

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 65 „Unterm Austberg“ vom 24.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Wernigerode am 30.11.2019 erfolgt.

- Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 20.12.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

2 Planerische Ausgangssituation

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese als raumbedeutsame Planungen öffentlicher Stellen gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten.

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat nunmehr, mit Beschluss vom 08. März 2022, die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen.

Die Stadt Wernigerode ist gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (MLVL Sachsen-Anhalt 2011) ein **Mittelzentrum**.³

„Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs- und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.“

Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung...“

Der Bereich des Plangebiet ist Bestandteil eines großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets „Tourismus und Erholung“. Dieses umfasst den überwiegenden Teil der Landschaft nördlich und östlich des Harzes zwischen Wernigerode, Halberstadt und Quedlinburg und erstreckt sich weiter auf Flächen südwestlich von Quedlinburg (Harzvorland). Gemäß **Ziel 144** des LEP 2010 sind dies *„Gebiete, die aufgrund landschaftsräumlicher 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.“*

Wernigerode liegt am Rande des Harzes, darüber hinaus hat Wernigerode durch seine Fachwerkaltstadt und als Startpunkt der historischen Dampfzüge auf den Gipfel des Brockens eine hohe touristische Bedeutung. Auf den Ortsteil Benzigerode und das Plangebiet trifft dies allerdings nicht zu. Benzigerode verfügt abgesehen von einigen privaten Übernachtungsmöglichkeiten über keine touristische Infrastruktur oder besondere Anziehungspunkte. Der Aussichtspunkt Austbergturm hat eher lokale Bedeutung. Das Plangebiet ist eine Ackerfläche, die unmittelbar an die Siedlungsfläche und an eine Hauptverkehrsstraße (L 39) angrenzt. Es spielt für den Tourismus keine

³ https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Anhang-1-Zeichnerische-Darstellung.pdf

Rolle und hat auch keine prägende Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Daher steht die Entwicklung eines Wohngebiets auf dieser Fläche dem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung nicht entgegen.

Das Gebiet ist geeignet, die Funktion Wernigerodes als Mittelzentrum zu stärken. In Benzigerode existieren keine Einzelhandelsangebote für Waren des täglichen Bedarfs. Aufgrund der geringen Entfernung und der guten Anbindung auch durch den ÖPNV ist zu erwarten, dass die zukünftigen Bewohner zum Stadtbereich von Wernigerode orientieren werden, dort einkaufen und somit ein zusätzliches Kundenpotenzial für die dortigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe darstellen werden. Die Nähe des historischen Stadtkerns mit seiner hohen Aufenthaltsqualität und seinen gastronomischen Angeboten stellt einen wesentlichen Standortfaktor für das Wohngebiet dar.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Inhalte des Landesentwicklungsplanes werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert. Die Stadt Wernigerode liegt als Gemeinde im Harz innerhalb der gleichnamigen Planungsregion. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) erfolgte nach den Vorschriften des seinerzeitig geltenden Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Harz im Zeitraum 14.11.2002 (Aufstellungsbeschluss der Regionalversammlung) bis 09.03.2009 (Beschluss der Endfassung des REPHarz durch die Regionalversammlung). Der REPHarz wurde dann mit Bescheid vom 21.04.2009 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.05.2009 für den Zuständigkeitsbereich der RPGHarz in Kraft gesetzt.

Die Stadt Wernigerode wird aufgrund seiner landesbedeutsamen Funktion als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe durch ihre günstige Infrastrukturanbindung als Mittelzentrum einstuft. Als ein allgemeiner Grundsatz für die regionale Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion wird u. a. die Unerlässlichkeit der Bauleitplanung betont, die den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen ist. Ein Entwicklungsziel ist das Erfordernis der „gezielten Siedlungsentwicklung in gewachsenen Siedlungsstrukturen“.

Des Weiteren gilt Wernigerode als Vorrangstandort für Forschung und Bildung, Kultur- und Denkmalpflege und darüber hinaus als Schnittstelle des ÖPNV in der Region.

Abb. 5 auf der folgenden Seite zeigt einen Auszug aus dem REPHarz. Die Lage des Plangebiet ist mit einem roten Punkt gekennzeichnet.

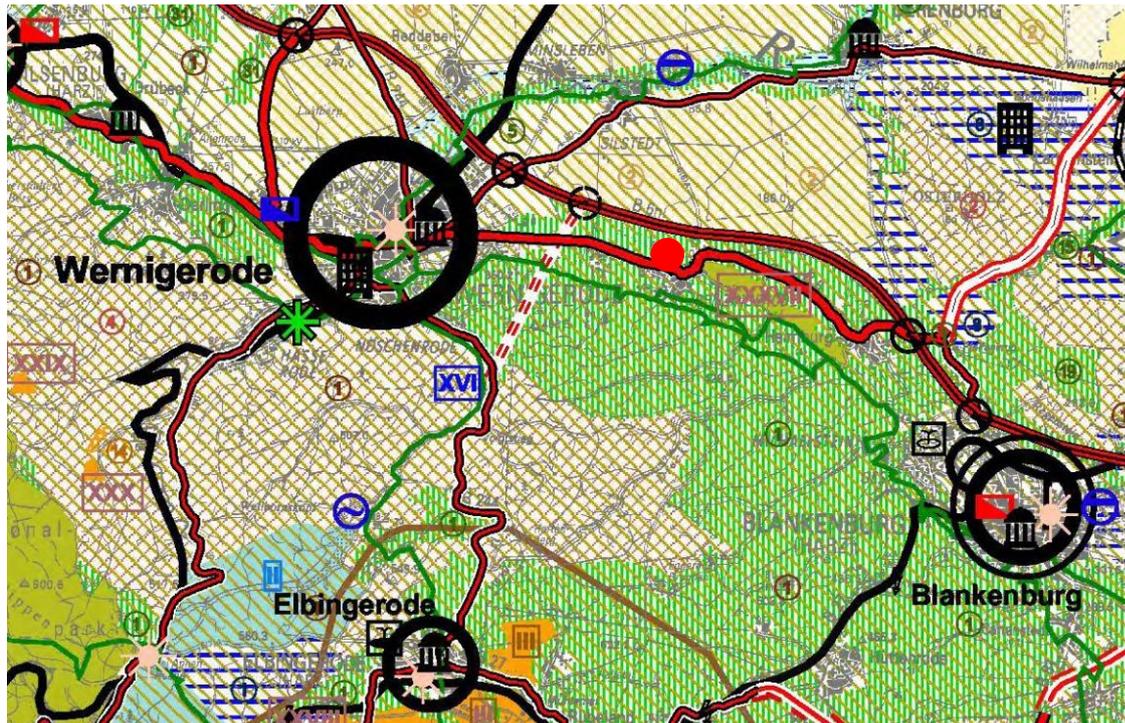


Abb. 5 Auszug aus dem REP Harz

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (Nr. 1 Harz und Harzvorland) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems.

Das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung umfasst den Harz und das Harzvorland großflächig. Es bildet eine Konkretisierung der Darstellung des LEP 2010. Gemäß **Ziel Z1** ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Entwicklung des Wohngebiets steht touristischen Belangen nicht entgegen. Auf die vorangegangenen Ausführungen zum LEP 2010 wird verwiesen.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist gemäß **Ziel Z3** den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der Bebauungsplan Nr. 73 wird vor dem Hintergrund des gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigenden Belangs der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung aufgestellt.

Seit 1990 sind in Wernigerode 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 Wiedernutzbar-
machung von Brach- und Konversionsflächen angewendet (z.B. Bebauungsplan Nr. 4
„Im Bodengarten“, Nr. 49 „Küchengarten / Walther-Rathenau-Straße“, Bebauungs-
plan Nr. 74 „Am Plan“, Ortsteil Silstedt). Diese Flächen stehen nunmehr kaum noch
zur Verfügung.

Die sich in Wernigerode und den umliegenden Ortschaften befindlichen rechtskräfti-
gen Bebauungspläne, wo Grundstücke und Wohnraum zum Kauf oder zur Miete an-
geboten werden, sind vollständig ausgelastet. Weitere Grundstücke aus den zuletzt
in Kraft getretenen Bebauungsplänen (alle samt aus dem Jahr 2021) sind zum größ-
ten Teil bereits verkauft oder reserviert. In diesen Bebauungsplänen sind nur noch
wenige Grundstücke verfügbar, für welche die Vermarktung bereits läuft. Es wird je-
doch erwartet, dass diese ebenfalls in kürzester Zeit verkauft sein werden.

Bei den sich aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen übersteigt die
Nachfrage das Angebot an Wohnbauland, was aus den bereits registrierten Interes-
sentenanfragen hervorgeht.

Grundsätzlich besteht für die Kernstadt sowie in allen Ortsteilen das Ziel, neue Wohn-
bauflächen auszuweisen und Anwohnern, insbesondere jungen Familien in Werni-
gerode hinsichtlich des Wunsches nach Eigenheim eine Perspektive zu geben. Im
Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes 2021/22 wird vorbereitend zur
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine detaillierte Betrachtung des Woh-
nungsmarktes / -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 An-
wohner 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 sinken-
der 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 Landes-
amtes Sachsen-Anhalt (Bevölkerungsstand 2019) ein weitaus positiverer Trend und
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 so-
gar negativer, als eigene Erhebungen im Rahmen des Schrumpfungsszenarios der
Stadt Wernigerode (33.141 Einwohner im Jahr 2019 und 30.959 Einwohner im Jahr
2040).

Aus all dem ergibt sich, dass das Erfordernis besteht, den Bebauungsplan Nr. 73 auf-
zustellen, um zusätzliche Flächenpotenziale für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte Ackerfläche die unmittelbar an den Siedlungsbereich von Benzingerode und an die Hauptverkehrsstraße L 39 angrenzt. Es hat für sich nur eine begrenzte Bedeutung als Biotop oder als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und damit keine besondere Funktion als Bestandteil eines ökologischen Verbundsystems. Dies ist auch daran erkennbar, dass das Plangebiet, zusammen mit dem Siedlungsgebiet von Benzingerode, aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Harz und nördliches Harzvorland“ ausgeklammert wurde (siehe Kap. 2.5). Damit wurde gleichzeitig verdeutlicht, dass diese Fläche zu den wenigen Flächen in Benzingerode für die Siedlungsentwicklung zumindest grundsätzlich in Betracht kommt, weil der Ortsteil ansonsten allseitig von LSG-Flächen umgeben ist und eine Entwicklung neuer Siedlungsflächen innerhalb des LSG ausgeschlossen ist.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden Belange von Natur und Landschaft berührt, dies betrifft insbesondere das Schutzgut Boden (Versiegelung). Die Belange von Natur- und Landschaft werden in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag erfasst und bewertet. Darüber hinaus wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, mit denen die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden können. Der Ausgleich erfolgt, obwohl aufgrund der Regelung des § 13b BauGB darauf verzichtet werden könnte. Die Stadt Wernigerode hat sich in einem Selbstbindungsbeschluss dazu verpflichtet, auch bei Bebauungsplänen ohne Ausgleichsverpflichtung (d.h. bei Anwendung der § 13a und 13b BauGB) einen angemessenen Ausgleich herzustellen bzw. die Vorhabenträger dazu vertraglich zu verpflichten. Der Ausgleich soll sich quantitativ und qualitativ am Umfang einer vergleichbaren gesetzlichen Regelung orientieren.

Mit der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und mit der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird gleichzeitig der Vorgabe des Ziels **Z3** entsprochen, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Der Belang einer naturnahen Waldbewirtschaftung ist von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist Teil eines Lebensraums für die geschützte Feldlerche. Zugunsten der Feldlerche werden besondere Artenschutzmaßnahmen durchgeführt, die einem Artenschutzbeitrag definiert worden sind.

2.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan für die Stadt Wernigerode liegt in der aktuellen Fassung vom August 2006⁴ vor. Das Plangebiet befindet sich gemäß Landschaftsplan in der Landschaftseinheit des „Berg- und Hügelland“ (inkl. Harzrand-Aufrichtungszone), spez. im Bereich „Benzingeröder Sporn“.

Für die Landschaftseinheit des Berg- und Hügellandes (Harznordrand-Aufrichtungszone) wurden im Landschaftsplan schutzgutbezogene Leitbilder festgelegt. Im Folgenden werden die Leitbilder und Maßnahmen spez. das Plangebiet betreffend (hier Ackerfläche in Hanglage) wiedergegeben:

Schutzgut Boden

Verbesserung:

- Senkung der stofflichen und mechanischen Belastung landwirtschaftlich genutzter Böden
- Reduzierung der Erosion insbesondere in Hanglagen
- Reduzierung der Zweckentfremdung von landwirtschaftlich geeigneten Böden im siedlungsnahen Raum

Schutzgut Wasser

Erhalt:

- Sicherung der Voraussetzungen für die Bildung von Grundwasser in bisheriger Menge
- nicht durch Nitrat, Biozide, Schwermetalle oder andere Schadstoffe belasteten Grundwassers

Verbesserung:

- Minimierung des anthropogenen Stoffeintrages

Schutzgut Klima/Luft

Erhalt:

- Bewahrung der klimatischen Ausgleichsräume/Frischluftentstehungsgebiete (Wald, Grünlandflächen)
- Funktionsfähigkeit bevorzugter Lufttransportbahnen

Verbesserung:

- Minderung der lokalen Luftschadstoffemissionen als Beitrag zur regionalen Luftverbesserung

⁴ Büro für Umweltplanung, Dr. Michael, Landschaftsplan, Stand 2006

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Biotope

Erhalt:

- Duldung von Sukzessionen auf ausgewählten, nicht mehr bewirtschafteten Standorten

Verbesserung:

- Verdichtung des Netzes kleinflächiger oder linearer Gehölzstrukturen im Offenlandbereich zur Verbesserung der Habitat- und Biotopverbundfunktion
- ökologische Durchgängigkeit der Siedlungen durch naturnahe Gestaltung der "Grünbrücken" (Park, Grünflächen, Gärten, Alleen, Uferzonen)
- Berücksichtigung von Ackerwildkrautfluren mit diversen Standortansprüchen
- Lebensraumfunktion für die Tierarten des Agrarraumes (Feldhase, Hamster, Rebhuhn)
- Lebensraumfunktion für Tierarten der Siedlungen (Eulen, Schwalben, Fledermäuse, Igel u.a.m.)
- Verringerung der Bestandsdichte von Schalenwild, Füchsen und Waschbären

Schutzgut Landschaftsbild

Erhalt:

- Raumgliederung durch Gehölzformation (Hecken, Feldgehölze, Obstbaumpflanzungen)
- visuelle Weitläufigkeit (Freisein des Außenbereiches von Bebauung und von erheblichen technologischen Störfaktoren wie z.B. Industrie- und Gewerbeobjekte bzw. Windenergieanlagen)
- kleinflächiges Mosaik von Agrarflächen mit Anpassung an ein räumlich vorgegebenes Grundmuster (reich strukturierte ländliche Kulturlandschaft)
- harmonische Umlandanbindung von ländlichen Siedlungen (Hausgärten, Obstbaumpflanzungen)
- abwechslungsreiche Tier- und Pflanzenwelt im Wald und Offenland
- derzeitiges Straßenverkehrs- und Wirtschaftswegenetz (Trassenführung und Versiegelungsgrad als Optimalbestand)
- landschaftsangepasste Bauweise in den Ortschaften (Baustil, Farbgebung, Gebäudekubatur)

Verbesserung:

- Ergänzung des Gehölzinventars im Außenbereich zur Gliederung der strukturarmen Flächen sowie Betonung von Denkmalen oder Aussichtspunkten, besonders an Rad- und Wanderwegen
- Verringerung des Einsatzes von geruchsintensiven Agrochemikalien und anderen Hilfs- und Abfallstoffen
- Abschirmung architektonischer und akustischer Störfaktoren sowohl in Ortsrandnähe als auch im Außenbereich (Eingrünung, leise Maschinen und Geräte, Reglementierung des Luftraumes über dem Landschaftsschutzgebiet)

Wiederherstellung:

- Begrenzung der Ausweisung von Bauland in sensiblen Bereichen
- Wiederherstellung von gliedernden Strukturen in der ausgeräumten Agrarlandschaft

Darüber hinaus sind folgende allgemeine Entwicklungsziele für die Planungsregion zu beachten:

a) Konsequente Einführung und Weiterentwicklung umweltschonender Landnutzungen und Technologien auf der gesamten Fläche, differenziert nach dem Landschaftspotential. An erster Stelle steht die erhebliche Verminderung von ökosystemschädigenden Stoffeinträgen aus Landwirtschaft, Siedlungen, Industrie und Verkehr (im Harzvorland).

b) Sicherung und Entwicklung von Flächen mit großer ökologischer Bedeutung. Dies gilt vor allem für Biotop, deren Verlust als irreversibel angesehen werden muss (Priorität im Harz und in der Schichtrippenlandschaft der Aufrichtungszone und in der Holtemme-Aue).

c) Entwicklung eines funktionsfähigen Verbundsystems innerhalb und zwischen den Landschaftseinheiten des Planungsraumes (lokale Ebene) und darüber hinaus (regionale und überregionale Ebene). Zu den Verbundstrukturen gehören auch kleinflächige Lebensräume (Trittsteinbiotop).⁵

Durch die Bebauung werden bisher intensiv genutzte Agrarflächen in Anspruch genommen und bebaut. Gleichzeitig werden bspw. Teile des Plangebietes durch Extensivierung und Pflanzung aufgewertet und dadurch neue Biotopverbindungen geschaffen und das Landschaftsbild aufgewertet. Die Leitbilder und Maßnahmen des Landschaftsplans werden im Rahmen der Planung berücksichtigt, beispielsweise durch die Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen, durch die Eingrünung des Gebiets Richtung Westen und die Neuanpflanzung von Bäumen.

⁵ Büro für Umweltplanung, Dr. Michael, Landschaftsplan, Stand 2006

2.4 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (Planstand: 22.06.2009) stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft (sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 Satz 1 und 2 i. V. mit § 5 Abs. 2a BauGB) dar.

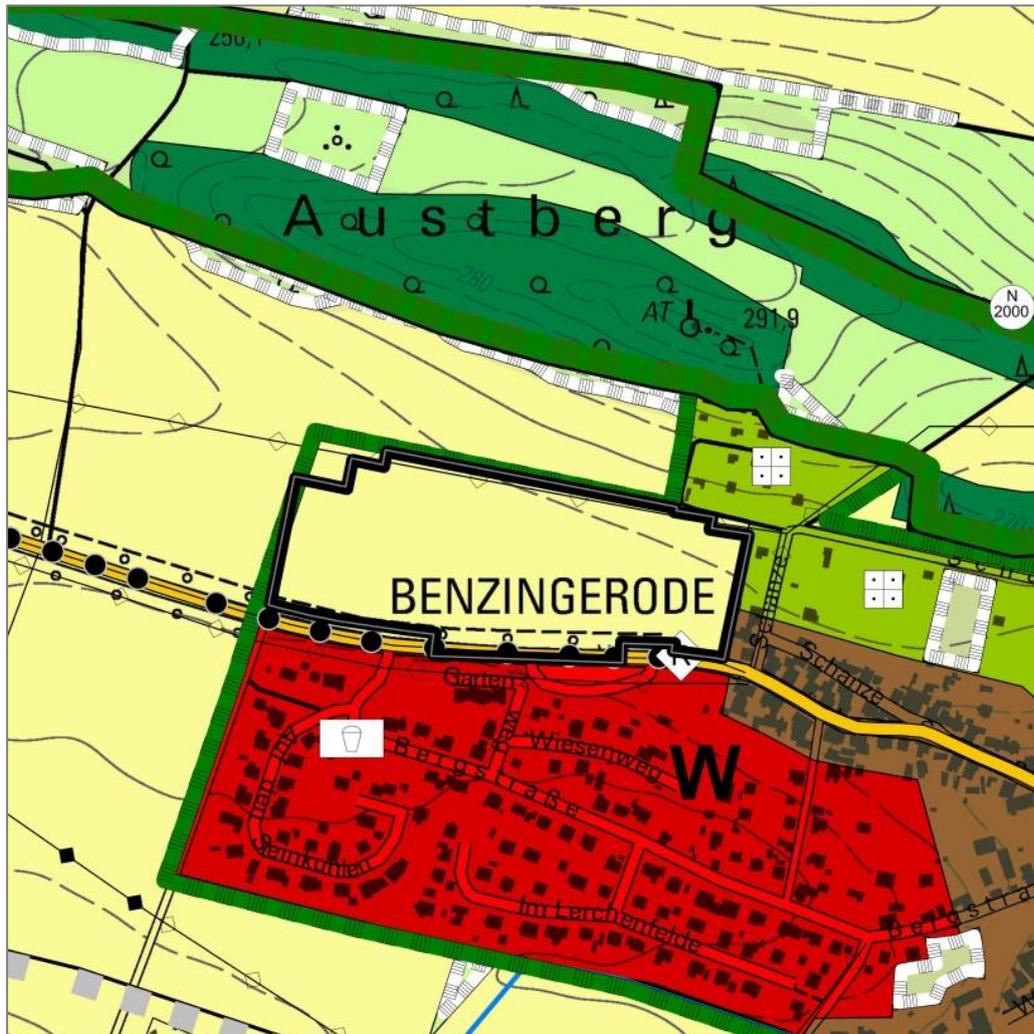


Abb. 6: Auszug FNP Wernigerode mit Geltungsbereich Bebauungsplan im OT Benzingerode

Der Bebauungsplan ist damit nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“ Von dieser Regelung wird in diesem Verfahren Gebrauch gemacht.

Nach Berichtigung stellt der FNP das Plangebiet als Wohnbaufläche dar (siehe Anlage).

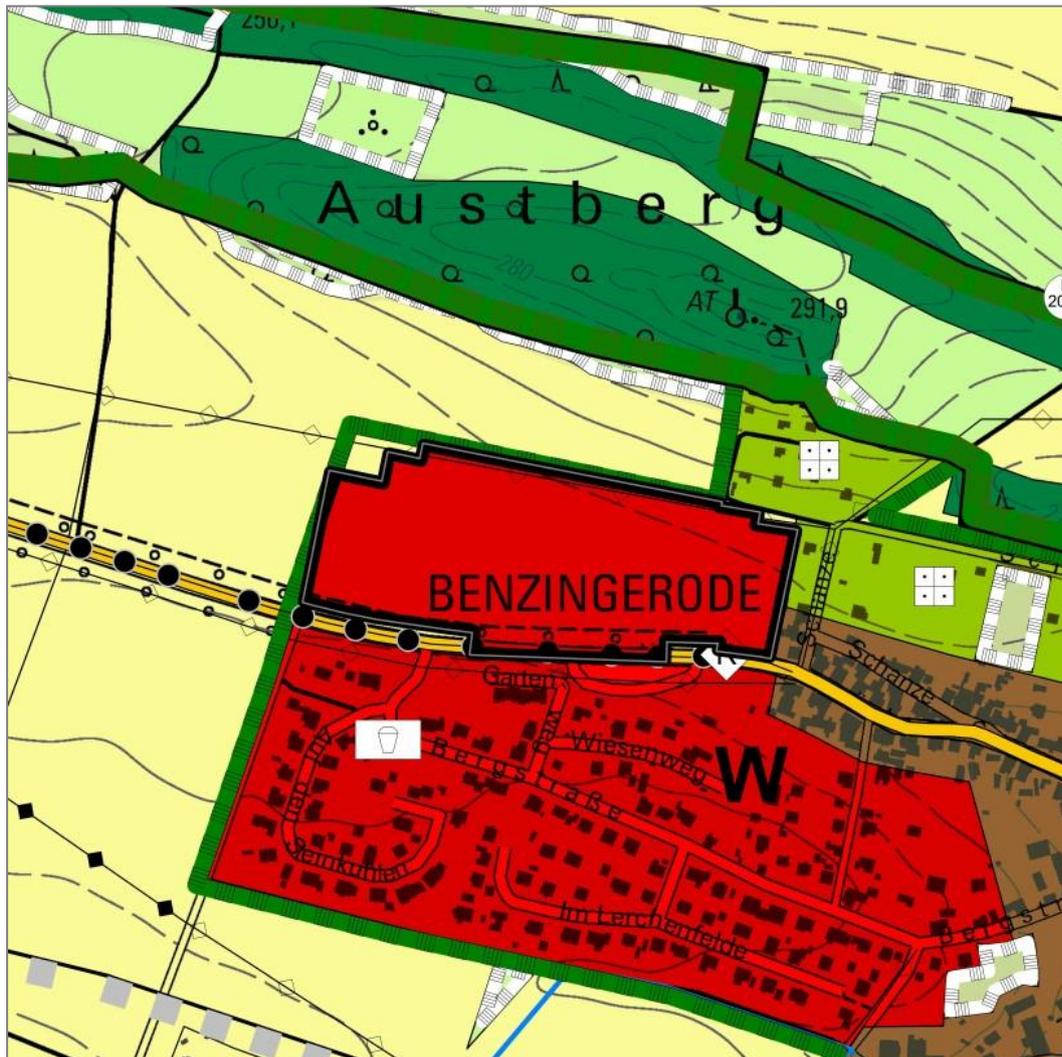


Abb. 7: FNP Wernigerode mit Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Berichtigung

2.5 Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Harz. Dieser Naturpark umfasst die gesamte Harzregion.

Der Ortsteil Benzingerode wird vom Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ begrenzt (siehe Abb. 8). Das Plangebiet ist darin rot umrandet. Es grenzt an die Flächen des LSG an, verbleibt aber außerhalb der LSG-Grenzen.



Abb. 8: LSG Harz und nördliches Harzvorland⁶

Weiter nördlich des Plangebietes, im Bereich des Austbergs, befindet sich das FFH Gebiet Ziegenberg, Austberg und Horstberg bei Benzingerode. Hierzu wurde bereits eine Eingangsbeurteilung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt (Anlage dieser Begründung). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass kein direkter Eingriff in die Schutzgebietskulisse erfolgt. Erhebliche Beeinträchtigungen für die erhaltungszielrelevanten Bestandteile sind ausgeschlossen und werden als verträglich bewertet. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung der Stufe II ist daher nicht erforderlich.⁷

2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind aktuell keine dem Denkmalschutz und oder der Denkmalpflege unterliegenden Gebäude oder Einrichtungen bekannt. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt.

2.7 Baumschutzsatzung

Im Landkreis Harz gilt die „Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil Gehölze im Landkreis Harz (Kreisbaumschutzverordnung - KrBaumSchVO)“ vom 29.07.2009. Der räumliche Geltungsbereich der Verordnung umfasst alle öffentlichen und privaten Flächen im Gebiet des Landkreises Harz, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches (BauGB).

Eine Genehmigung für die Entfernung eines Baumes ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz einzuholen. Diese legt abschließend den Umfang der

⁶ Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael, FFH-Verträglichkeitsprüfung, April 2022

⁷ <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

Ausgleichspflanzung fest. Ein Ausgleich wird nur erforderlich, wenn vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Fällungen vorgenommen werden.

Mit Beschluss des B-Planes tritt die Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung vom 23.06.2016) in Kraft und löst damit die „Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil Gehölze im Landkreis Harz (Kreisbaumschutzverordnung - KrBaumSchVO)“ ab. Fällanträge sind dann entsprechend an das Sachgebiet Grünflächen / Friedhöfe / Wildpark zu stellen.

Innerhalb des Plangebiets existiert kein Baumbestand. Allerdings wird es erforderlich, im Zuge der Herstellung Anbindung des Plangebiets an die Wernigeröder Straße in den dortigen Baumbestand einzugreifen. Zur Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke müssen mindestens ein und voraussichtlich drei Bäume gefällt werden. Der Ausgleich für diese zu fällenden Bäume erfolgt nicht auf Grundlage der Baumschutzsatzung, sondern durch Festsetzung im Bebauungsplan: Es sind drei Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (d.h. entlang der Ringstraße) neu zu pflanzen, siehe Textfestsetzung 5.4.

3 Ausgangssituation/ Beschreibung und Bewertung

Im Rahmen des Verfahrens wurde zusätzlich ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stadt Land Brehm 2022) erarbeitet, diesem sind weiter Ausführungen zu entnehmen. Er ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine Zusammenfassung dar.

3.1 Räumliche Struktur

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine 4,42 ha große Fläche, wobei davon etwa 0,21 ha auf die in den Geltungsbereich einbezogene Verkehrsfläche der Wernigeröder Straße entfallen. Das neu überplante Gebiet ist ungefähr 4,2 ha groß. Es ist unbebaut und überwiegend durch eine Ackerfläche geprägt ist. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsgebietes von Benzingerode und ist nahezu vollständig von bereits bebauten Grundstücken und Straßen umgeben. Im Norden und Westen befinden sich weitere Ackerflächen sowie der Austberg. Das Gelände steigt nach Nordosten zum Austberg an und fällt nach West ab.

3.2 Naturraum und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit Mittelgebirgsvorland, „Nördliches Harzvorland“, im Bereich des Berg- und Hügellandes „Benzingeröder Sporn“. Die Landschaft wird im Landschaftsrahmenplan wie folgt beschrieben:

„Die durch das Zusammenwirken von Bau und exogener Reliefformung entstandene Strukturrelief Landschaft“ des nördlichen Harzvorlandes ist in dieser Form und mit ihrer Vielfalt der Formen, Böden und Vegetation eine der naturschutzfachlich wertvollsten Landschaften des Landes“.⁸

3.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Gebiet liegt klimatisch im Bereich der Binnenbecken- und Berghügelländern im Lee der Mittelgebirge. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 500 > 550 mm (langjähriges Mittel). Die mittlere langjährige Temperatur liegt zwischen 8,5 und 9°C.⁹

Bewertung

Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

3.4 Schutzgut Fläche und Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

⁸ https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Landschaftsprogramm/Dateien/Fachtext.pdf

⁹ https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Landschaftsprogramm/Dateien/Fachtext.pdf

Boden- und standortkundliche Eigenschaften

„[...] In geographischen Bedingungen werden geprägt durch eine flach muldenartige, nach Nordwesten hin sich öffnende Geländesenke, die sich im südlichen Vorfeld des Austberges (ein schmaler, von WSW nach WNW verlaufender Höhenrücken rund 1,5 Kilometer nördlich des Harzgebirges) erstreckt. Generell fällt die Oberfläche im Gelände des Wohnbaugebietes von Ost nach West ab und wird modifiziert durch die nach WNW schwach geneigte Senkenachse. Die Geländehöhen variieren innerhalb dieser morphologischen Form um rund 2,5 m.

Bisher wurde die Fläche des neuen Wohnbaugebietes ausschließlich ackerbaulich genutzt; der landwirtschaftlich genutzte Boden weist ein gutes Ertragspotential auf.

Alle Schichtenprofile beginnen mit einem Komplex aus schwach kiesigen, teilweise tonhaltigen Schluffschichten; die oberste, im Mittel rund 30 cm starke Schicht weist darüber hinaus einen schwachen Humusgehalt auf. Der gesamte schluffige Schichtenkomplex variiert in der Mächtigkeit zwischen rund 1,3 m und 0,6 m. Charakteristisch ist die durchgehend starke bis mäßig starke Aufweichung der Schluffschichten. Nach den Richtlinien der DIN 18300 ist die schwach humose Schluffschicht in die Bodenklasse 1, die nicht humosen Schluffschichten in die Bodenklasse 4 einzustufen.

Nahezu flächendeckend wird der Komplex der Schluffschichten unterlagert durch eine Schicht aus gelbbraunem bis ockergelbem Fein- bis Mittelsand mit gelegentlichen Feinkiesanteilen. Die Stärke dieser Schicht variierte in den hergestellten Aufschlüssen überwiegend zwischen rund 30 cm und 85 cm. Charakteristisch ist die dichte Lagerung der Sandschicht. Nach den Richtlinien der DIN 18300 sind diese Sande in die Bodenklasse 3 einzustufen.

Der darunter folgende Abschnitt des aufgeschlossenen Untergrundprofils wird durchgängig aus überwiegend hellbraunen bis rotbraunen, untergeordnet gelben tonigen Fein- bis Mittelsandsteinschichten mit darin untergeordnet auftretenden Tonsteinschichten zusammengesetzt. In regionalgeologischer Hinsicht gehören diese Schichten dem

Schichtenkomplex des Mittleren Buntsandsteins an, der im Nordharzvorland als rund 100 – 200 m breiter Streifen in einiger Entfernung am Gebirgsrand entlangzieht und einen Bestandteil der Harznordrand-Schichtenaufrichtungszone bildet. Aufgrund dieser regionalgeologischen Einordnung kann geschlussfolgert werden, dass die im Untergrund des Baugebietes anstehenden Sandstein- und Tonsteinschichten sehr steil gestellt sind (nach Erfahrungen mit Schichtenneigungen um rund 70 Grad). Entsprechend den Richtlinien der DIN 18300 sind die Sandstein- und Tonsteinschichten in die Felsklasse 6 (mürbe Festgesteine) einzustufen.

Aufgrund der angegebenen regionalgeologischen Einordnung kann mit Sicherheit von einer sehr großen Mächtigkeit dieser Sandstein- und Tonsteinschichten im Untergrund des Baugebietes ausgegangen werden. [...]¹⁰

¹⁰ Systemanalyse und Umwelt-Beratung GmbH, 2020

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen beziehungsweise Altlasten bekannt.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen beeinflusst worden z.B. durch Düngemittel und die intensive Bewirtschaftung.

3.5 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Grundwasser

„[...] Bei der Baugrunduntersuchung wurden mit Grundwasser gesättigte Schichten in Tiefen zwischen 2,75 m und 3,05 m unter GOK angetroffen; die festgestellte Grundwasserzone lag in allen Fällen innerhalb der Sandstein- und Tonstein-Schichtenfolge.[...]“¹¹

Grundwasser ist demnach erst ab einer Tiefe von 2,75m anzutreffen. Die im Plangebiet vorkommenden Schluffschichten sind stark wasserempfindlich (siehe Gutachten Systemanalyse und Umwelt-Beratung GmbH, 2020).

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.¹²

¹¹ Systemanalyse und Umwelt-Beratung GmbH, 2020

¹² https://metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=themen&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_web_light_grau_EU_EPSG_25832_TOPPLUS&E=628085.39&N=5745110.44&zoom=9&layers=f720f80dba3c950736f745667ef5093d

Bewertung

Das Grundwasser ist vermutlich infolge von Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft vorbelastet. Die nutzbare Grundwassermenge ist aufgrund der hydrologischen Verhältnisse eingeschränkt.

3.6 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimaxgesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten
- bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann
- bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder (WILMANN 1984).

Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen. Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke. Hier würde sich ein Traubeneichen-Rotbuchen-Hainbuchenwald, örtlich auch Traubeneichen-Birken-Trockenwald mit Waldkiefern befinden.¹³

Reale Vegetation / Biotoptypen

Als Grundlage der Biotopbezeichnung wird der Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen im Land Sachsen-Anhalt [MLU S-A 2004] verwendet.

¹³ Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael, Landschaftsplan 2006

AI – Ackerfläche

Die Plangebietsfläche stellt sich als landwirtschaftlich Nutzfläche dar. Im Jahr 2020 wurde Wintergerste angebaut und geerntet. Im Jahr 2021 wurden die Flächen nicht landwirtschaftlich genutzt und es hat sich eine Spontanvegetation gebildet.

GSB – Scherrasen/ Straßenbegleitgrün

Entlang der Wernigeröder Straße befindet sich ein Grünstreifen, welcher regelmäßig gemäht wird. Direkt im Straßenrand befindet sich innerhalb des Straßenbegleitgrüns eine Baumreihe/ Allee. Diese ist durch Ahorn Bäume geprägt und wurde vor ca. 15 Jahren gepflanzt.

VSB- Straße

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich die asphaltierte Wernigeröder Straße (L 85).



Abb. 9: Foto Blickrichtung Norden von der Wernigeröder Straße zum Austberg¹⁴



Abb. 10: Foto: Unbewirtschaftete Ackerfläche im Jahr 2021¹⁵



Abb. 11: Foto: Unbefestigter Weg vom Austberg zur Wernigeröder Straße, außerhalb des Plangebietes.¹⁶



Abb. 12: Foto: Bewirtschaftete Ackerfläche im Juli 2020¹⁷

¹⁴ Stadt Land Brehm, Stand Juli 2021

¹⁵ ebenda

¹⁶ ebenda

¹⁷ Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, Artenschutzbeitrag, Okt. 2022

VWC- Weg (befestigt)

Im Bereich des Grünstreifens, zwischen der Wernigeröder Straße und dem Plan-gebiet befindet sich ein befestigter Fuß- und Radweg.

Tierwelt

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Artenschutzbericht durch das Fachbüro für Umweltplanung, Dr. Michael erarbeitet.

*„Aufgrund der ausschließlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Mail vom 06.12.2019) nur die Arten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) als untersuchungsrelevant angesehen. Weitere Arten mit Relevanz im besonderen Artenschutz sind nicht zu erwarten.“¹⁸*

Die entsprechenden Kartierungen erfolgten im April und Mai 2020. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Kartierung zusammengefasst wiedergegeben:

Feldhamster

Im Rahmen der Kartierung wurden kleinere Feldmauskolonien festgestellt, die sich sicher von potenziellen Feldhamsterbauten unterscheiden werden konnten. Erdlöcher mit Verdachtspotenzial für ein Feldhamstervorkommen, konnten auf der gesamten Fläche nicht festgestellt werden.

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote ist eine erneute Kartierung zum günstigsten Kartierzeitraum unmittelbar vor Baubeginn vorzusehen. Günstige Kartierzeiträume sind:

Frühjahr

Die Frühjahrskartierung sollte nach dem witterungsabhängigen Beginn der oberirdischen Aktivitätsphase der Feldhamster stattfinden. Dabei soll der Zeitraum für diese erste Kartierung so gewählt werden, dass die im Frühjahr aufwachsende Vegetation die Einsehbarkeit des Bodens nicht behindert (April bis Mai).

Sommer

Die Sommerkartierung erfolgt nach der Ernte in den Monaten August bis September, vor dem Umbruch des Ackers.

Liegt der Baubeginn im Herbst oder im zeitigen Frühjahr, sollte eine Sommerkartierung in Betracht gezogen werden, bei einem Baubeginn im Sommer, etwa ab Mai, Juni eine Frühjahrskartierung.¹⁹

Sollten bei diesen Kartierungen Feldhamstervorkommen identifiziert werden, müssen diese in ein geeignetes Habitat umgesiedelt werden.

¹⁸ Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael, Artenschutzbericht

¹⁹ ebendort

Feldlerche

Aufgrund der während der Geländekartierungen festgestellten Feldlerchennachweise (siehe Abb. 14 auf S. 55) wird angenommen, dass ein Feldlerchenrevier an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches existent und damit von dem Vorhaben betroffen ist.²⁰

Die Bewertung der vorgefundenen **Biotoptypen** orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien. Es handelt sich im Einzelnen um:

Naturnähe

Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.

Gefährdung

Rückgang des Biotoptyps in Sachsen-Anhalt

Lebensraumfunktion für gefährdete Arten

Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten

Trittsteinfunktion

Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.

Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit

Die Fähigkeit eines Biotops, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren beziehungsweise die Möglichkeit, einen Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln. Der Zeitaspekt ist in beiden Fällen von erheblicher Bedeutung. Unterschiedliche Standortfaktoren spielen für die Möglichkeit einer Wiederherstellbarkeit eine entscheidende Rolle.

Bewertung

Naturnähe

Die Biotoptypen des Plangebietes werden als gering naturnah eingestuft. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund ihrer gegenwärtigen Nutzung relativ starker Störungen ausgesetzt sind.

Gefährdung

Die vorhandenen Biotope werden in ihrer Ausprägung in Sachsen-Anhalt als nicht gefährdet eingestuft.

Lebensraumfunktionen

Potentielle **Lebensraumfunktion** für gefährdete Arten bietet die Vegetation, deren Vielfalt und Struktur vor Ort allerdings relativ gering sind. Auch die Lage im Bereich

²⁰ Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael, Artenschutzbericht

der Landwirtschaftsfläche und am Siedlungsrand wirkt einschränkend auf die Biotopqualität. Dementsprechend sind keine gefährdeten Arten vor Ort zu erwarten.

Trittsteinfunktion

Die Siedlungslage und Bewirtschaftung der Fläche wirkt mindernd auf die Funktionen als **Trittstein** und für den **Biotopverbund**.

Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit

Die **Regenerierbarkeit** ist unter vergleichbaren Standortverhältnissen kurzfristig gegeben. Insgesamt werden die Biotope des Plangebietes als gering wertig eingeordnet.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als relevante Kultur- und Sachgüter werden hier bauliche Anlagen, Plätze, Parkanlagen oder andere Freiraumgestaltungen, Baudenkmale und Bodendenkmale betrachtet. Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Landwirtschaftsfläche dar und wird aktuell nicht bewirtschaftet. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Siedlungsbebauung von Benzingerode und ist Teil einer größeren Ackerfläche. Besonders landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild des Gebietes wird lediglich durch seine topografischen Verhältnisse geprägt, da das Gelände nach Norden ansteigt und nach Westen abfällt.

Bewertung

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird das Landschaftsbild im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als mäßig wertvoll eingestuft. Der Untersuchungsraum übt keine Erholungsfunktion aus.

3.9 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

Bewertung

Im Plangebiet findet keine Erholungsnutzung statt. Luftbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Lärmbelastungen können aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultieren (Einsatz von Traktoren etc.), sind aber nicht als erheblich einzustufen.

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet wird die zukünftige Nutzung der Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

-Erläuterung-

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend, jedoch nicht ausschließlich dem Wohnen. Städtebauliches Ziel ist es, neben Wohnnutzungen in einem gewissen Umfang auch weitere Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen ergänzen (z.B. kleine Läden oder Gastwirtschaften, Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale oder kulturelle Zwecke). Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Textliche Festsetzung 1.1.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

-Erläuterung-

Diese Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie dem angestrebten Charakter des Baugebiets nicht entsprechen. Dies sind die folgenden Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind durch ihren ständig wechselnden Nutzerkreis potenziell geeignet, Störungen und Unruhe in das Quartier zu tragen. Entsprechend gilt dies für Anlagen für Verwaltungen, die oftmals mit Publikumsverkehr verbunden sind, sowie für die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Bei Gartenbaubetrieben ist darüber hinaus der erhebliche Flächenbedarf zu berücksichtigen, der dem Ziel, Flächen für Wohnraum zu schaffen, entgegensteht. Gleiches gilt für Tankstellen, von denen darüber hinaus durch Nachtbetrieb und Erscheinungsbild (Lichtemissionen durch Werbung und großformatige Preistafeln) potenziell erhebliche Störungen für die Wohnnutzungen ausgehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie durch eine zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Als bauordnungsrechtliche Vorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA) werden außerdem zulässige Firshöhen festgesetzt.

-Erläuterung-

Mit dieser Festsetzung wird der Vorgabe des § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen. Dementsprechend sind im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Gleichzeitig sind diese Festsetzungen zum Maß der

Nutzung ausreichend. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umliegenden Bebauung, so dass ein einheitliches Gesamtbild gewahrt bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

| Nutzungen | Fläche in m ² | GRZ | Zulässige GR in m ² | Vollgeschosse |
|-----------|--------------------------|-----|--------------------------------|---------------|
| WA 1 | 2492 | 0,2 | 498 | II |
| WA 2 | 3255 | 0,2 | 651 | II |
| WA 3 | 4330 | 0,3 | 1.299 | III |
| WA 4 | 2721 | 0,2 | 544 | II |
| WA 5 | 3174 | 0,3 | 952 | III |
| WA 6 | 3259 | 0,3 | 978 | II |
| WA 7 | 3733 | 0,2 | 747 | II |
| WA 8 | 5104 | 0,3 | 1.531 | II |
| Summe | 28.067 | | 7.200 | |

Aus dieser Tabelle ergibt sich, dass die Summe der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m² liegt (Anwendungsvoraussetzung des § 13b BauGB).

Zur Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend die folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 2.1:

*Oberhalb eines dritten Vollgeschosses ist kein weiteres Geschoss zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)*

-Erläuterung-

Zur Wahrung des Ortsbildes wird die Gebäudehöhe auf zwei bzw. maximal drei Geschosse begrenzt. Die Dreigeschossigkeit ist in den beiden Baugebieten WA 3 und WA 8 zulässig, die insbesondere für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Sofern drei Geschosse realisiert werden, soll kein weiteres Geschoss zulässig sein, weil eine Dreigeschossigkeit zzgl. eines Dachgeschosses oder eines anders ausgebildeten Nicht-Vollgeschosses nicht dem in Benzigerode vorhandenen städtebaulichen Maßstab entsprechen würde. Auch das Baugebiet WA 5 ist vorwiegend für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, daher gilt dort ebenfalls eine GRZ von 0,3, allerdings keine Dreigeschossigkeit, sondern es sind zwei Geschosse zulässig (ggf. mit ausgebautem Dachgeschoss). Die Bebauung entlang der Wernigeröder Straße bildet zukünftig im Zusammenspiel mit dem südlich gegenüberliegenden Baugebiet den Ortseingang, daher sollen nur maximal zweigeschossige Gebäude mit ortstypisch geneigten Dächern zulässig sein.

Der Begriff des Geschosses wird nach landesrechtlichen Vorschriften definiert, in diesem Fall nach der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt. Geschosse sind demnach oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche ragen. Als Vollgeschosse gelten Geschosse dann, wenn Sie über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe vom mindestens 2,30 m haben (§ 87 Abs. 2 BauO LSA).

Textliche Festsetzung 2.2:

Für die festgesetzten Traufhöhen gilt der dem Gebäude am nächsten gelegene Geländehöhenpunkt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugspunkt .

(Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die festgesetzten Traufhöhen sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Gebäudehöhen dem Höhenniveau des Geländes folgen, das von West nach Ost und von Süd nach Nord ansteigt. Die Höhe der geplanten Verkehrsfläche orientiert sich ebenfalls der Höhenentwicklung des Geländes, Daher werden in regelmäßigen Abständen innerhalb der Verkehrsfläche Höhenpunkte gesetzt, die als Bezugspunkte dienen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO). Die max. zulässige Baukörperlänge darf 25 m nicht überschreiten. Die abweichende Bauweise wird durch die textliche Festsetzung 3.1 definiert:

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Baukörperlänge beträgt 25 Meter. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten. (Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO)

-Erläuterung-

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass eine ortstypische kleinteilige Bebauung entsteht, die sich in die Struktur der Umgebung einfügt. Überlange Bauten würden diesem Ziel nicht entsprechen.

In Verbindung mit dem Ziel, eine kleinteilige Bebauung zu entwickeln, werden zudem Hausgruppen (Reihenhäuser auf jeweils eigenen Grundstücken) ausgeschlossen. Dies erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Baugebieten WA 1 und 2 sowie WA 4 wird darüber hinaus gehend festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Bebauung soll sich am westlich Plangebietsrand im Übergang zur freien Landschaft auflockern, gleiches gilt für das östliche Baufeld WA 4: Dort soll mit dieser Festsetzung ein geordneter Übergang zur dortigen Einfamilienhausbebauung hergestellt werden.

Baugrenzen

Zur Begrenzung der Gebäudestandorte werden überbaubare Grundstücksflächen - mit Baugrenzen - definiert und vermasst (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

-Erläuterung-

Die überbaubaren Grundstücksflächen fassen entsprechend dem städtebaulichen Konzept jeweils Bereiche mit einheitlicher baulicher Dichte zusammen, so dass sich unterschiedliche Quartiere ergeben. Auf baukörperbezogene Festsetzungen wird verzichtet, um die für die spätere Umsetzung einen ausreichenden Spielraum zu belassen.

Ergänzend werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung 3.2:

*Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Textliche Festsetzung 3.3

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, allerdings nicht innerhalb eines Streifens von 5 m Breite parallel zur Begrenzung der Straßenverkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird (Vorgartenbereich). (Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO)

-Erläuterung-

Durch diese Festsetzung wird in Anlehnung an die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO klargestellt, dass Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies ist im Sinne einer ausreichenden Flexibilität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksnutzung erforderlich, weil die Parzellierung und somit die Lage der Grundstückszufahrten zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht feststehen.

Nebenanlagen sollen dabei allerdings nicht zwischen den Baugrenzen und den Straßen zulässig sein, über die das Grundstück erschlossen wird. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Vorgärten als begrünte Flächen wirken und nicht durch Nebenanlagen verbaut und optisch eingeengt werden.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist auch vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2001, Az.: 4 C 1.01 erforderlich und üblich. In dem Urteil hat das Gericht folgendes ausgeführt (Amtlicher Leitsatz):

„(...) Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen (hier: Werbeanlagen) diese grundsätzlich nicht überschreiten.“

Textliche Festsetzung 3.4:

Baugrenzen dürfen durch Terrassen in einer Tiefe von bis zu 3 Metern überschritten werden (Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO)

-Erläuterung-

Die Baugrenzen sind in Anlehnung an das Bebauungskonzept gefasst. Dabei werden einzelne Bauformen jeweils zu Quartieren zusammengefasst, dennoch verlaufen die

Baugrenzen teilweise nahe der im städtebaulichen Konzept dargestellten Fassaden. Terrassen gelten baurechtlich nicht als Nebenanlage, sondern als Bestandteil der Hauptanlage. Da gartenbezogenes Wohnen geplant ist, zu dem die Möglichkeit gehört, Terrassen anzulegen, ist es erforderlich, die Herstellung von Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Die Tiefe von 3m stellt sicher, dass zum einen Terrassen in einer angemessenen Größe angelegt werden können und zum anderen die Ziele der festgesetzten Baugrenzen gewahrt bleiben. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist auch deswegen vertretbar, weil Terrassen als Teil der Hauptanlage durch die fehlende Höhe deutlich weniger in Erscheinung treten als ein Vorbau oder vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form einer Ringstraße festgesetzt. Diese Verkehrsfläche verfügt über abschnittsweise unterschiedliche Breite, die zwischen 10m und 15m liegt. Diese Breite ist großzügig dimensioniert und ermöglicht neben der Anlage von Besucherparkplätzen auch eine großzügige Begründung des Straßenraums (vgl. Festsetzung 5.3).

Die innere Aufteilung der Verkehrsfläche – d.h. die Anordnung von Fahrbahn, Parkplätzen und Pflanzbeeten – erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sie ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Das Plangebiet ist südlich an die Wernigeröder Straße angebunden, über diese Straße erfolgt die äußere Erschließung. Im Bereich der Anbindung an die Wernigeröder Straße beträgt die Breite der Straße 12 m. Diese Breite ist ausreichend, um eine den verkehrstechnischen Anforderungen entsprechende Anbindung herzustellen, dies wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung überprüft und bestätigt und mit der zuständigen Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West (LSBB) abgestimmt²¹. Vgl. hierzu im Einzelnen im Abschnitt 5 „Auswirkungen des Bebauungsplans“ Kap. 5.5 „Verkehrliche Belange“.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, in Richtung Austberg, ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dieser Weg verbindet das Plangebiet mit einem vorhandenen Fuß- und Wanderweg, der in Richtung Austberg und zum dortigen Aussichtsturm führt. Dies ermöglicht eine gute Einbindung des Baugebiets in seine Umgebung und sichert dessen Durchlässigkeit für Fußgänger.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Wernigeröder Straße wird entsprechend der sich ergebenden Sichtdreiecke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

4.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Wernigeröder Straße, die als Landesstraße eingestuft ist. Sie führt von Benzigerode nach Wernigerode bzw. Blankenburg und ist dementsprechend verkehrlich durch den lokalen Verkehr belastet. Für den

²¹ E-Mail des LSBB vom 28.02.2022

Fernverkehr steht die weiter nördlich parallel verlaufende Autobahn A 36 zur Verfügung. Für das Jahr 2030 wird für die L 39 eine werktägliche Verkehrsbelastung von ungefähr 4.600 Fahrzeugen prognostiziert, davon 200 Fahrzeuge im Schwerlastverkehr.

Dementsprechend wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Lärmgutachten durch ein Fachbüro für den Bebauungsplan erstellt und der zu erwartende Verkehrslärm prognostiziert²². Es ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. In der Abbildung 13 ist die Verkehrslärmbelastung tagsüber dargestellt, die sich rechnerisch ergibt.

Es zeigt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in der Prognose bei freier Schallausbreitung im südlichen (straßennahen) Teil des Plangebiets überschritten wird. Betroffen ist der Bereich südlich des Erschließungsringes.

Die Überschreitungen liegen an den Immissionsorten entlang der Straße zwischen sechs dB(A) und sieben dB(A). Eine Überschreitung von maximal neun dB(A) tritt am dem Immissionsort IO 4 auf, der der Straße am nächsten liegt.



Abb. 13: Schallimmissionsplan

Im Bebauungsplan sind dementsprechend entlang der Wernigeröder Straße Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Die betreffenden Bereiche liegen südlich der in

²² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Unterm Austberg“, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Januar 2022

Abb. 13 dargestellten türkisblauen Linie. Sie sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Es gilt dort die folgende Festsetzung 4.1:

Innerhalb der Fläche, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzt ist, gilt Folgendes: Zum Schutz vor Lärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1-2018 Schallschutz im Hochbau Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109:01-2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind an den der Straße zugewandten Fassaden die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in einem Bereich von ca. 53 m von der Straßenbegrenzung zu berücksichtigen (maßgeblicher Nacht-Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A)).

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit mittels eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass geringere gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Hinweis: Die DIN 4109-2-2018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann der Stadtverwaltung Wernigerode, Schlachthofstraße 6, 38855 Wernigerode während der Dienstzeiten eingesehen werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

-Erläuterung-

Die Festsetzung 4.1 schreibt die Verwendung von Außenbauteilen (Fenster, Fassaden) vor, die gewährleisten, dass ein Innenpegel von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen und von 35 dB(A) für Büros und ähnliche Räume eingehalten werden. Der Pegel von 30 dB(A) beschreibt ein Lärmniveau, bei dem im Regelfall ein ungestörter Schlaf möglich ist. Die für die Ermittlung der Schalldämmmaße heranzuziehende

maßgeblichen Außenlärmpegel L_a , die an den untersuchten Immissionsorten entlang der südlichen Baugrenze auftreten, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die straßenzugewandten Fassaden sind darüber hinaus in einem Abstand von bis zu 53 m zur Straßenbegrenzungslinie schallgedämmte Lüftungen vorgeschrieben.

Die Ausnahmeregelung zielt insbesondere auf den Fall ab, dass Räume bzw. Fassaden Lärm abgewandt nach Norden orientiert sind. Die lärmtechnische Untersuchung geht von einer freien Schallausbreitung aus, die Lärmpegel an den Lärm abgewandten Fassaden sind jedoch um etwa 5 dB(A) geringer als an den Lärm zugewandten Fassaden. Daher ist die Verwendung schallgedämmter Außenbauteile an den abgewandten Fassaden voraussichtlich in vielen Fällen nicht notwendig bzw. es reichen geringere Bau-schalldämm-Maße aus. Eine weitere Differenzierung ist jedoch auf Ebene des Bauungsplans nicht möglich und auch nicht sinnvoll, weil die Anordnung der einzelnen Baukörper noch nicht im Detail feststeht und auch nicht vorgegeben werden soll. Daher ist die Festsetzung der Ausnahmeregelung erforderlich. Ihre Anwendung setzt einen Einzelnachweis voraus, mit dem die Einhaltung der Orientierungswerte durch entsprechend geringere Schalldämm-Maße jeweils nachgewiesen wird.

Sofern in Festsetzungen eines Bauungsplans auf DIN-Normen beruht, müssen diese für den Bürger jederzeit kostenfrei zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, damit die Festsetzung in ihrem gesamten Inhalt nachvollzogen werden kann. Daher ist der Hinweis auf die Einsichtnahmemöglichkeit in die DIN 4109 erforderlich.

Der Nachweis der Erfüllung der Schallschutzanforderungen gemäß TF 4.1 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis (Hinweis Nr. 9.5).

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen dienen zum einen der städtebaulichen Aufwertung des Gebiets. Zum anderen übernehmen sie – zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, vgl. Kap. 4.7 – die Funktion, Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, die mit der Planung vorbereitet werden. Die Bilanzierung ist Bestandteil des landschaftsplanerischen Fachbeitrags, sie wird in Kap. 5.3 der Begründung zusammenfassend erläutert.

Gemäß § 13b BauGB wäre ein Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt gesetzlich nicht erforderlich. Die Stadt Wernigerode hat sich jedoch in einem Selbstbindungsbeschluss dazu verpflichtet, auch bei Bauungsplänen ohne Ausgleichsverpflichtung (d.h. bei Anwendung der § 13a und 13b BauGB) einen angemessenen Ausgleich herzustellen bzw. die Vorhabenträger dazu vertraglich zu verpflichten. Der Ausgleich soll sich quantitativ und qualitativ am Umfang einer vergleichbaren gesetzlichen Regelung orientieren. Zudem ist ein Ausgleich auch deswegen geboten, weil das Plangebiet in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems liegt. Dort ist gemäß **Ziel Z3** des Regiona-

len Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Festgesetzt wird eine Begrünungspflicht für Flachdächer, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Wegeflächen, das Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum sowie eine Mindestbegrünung und das Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücken.

Dachbegrünung (Festsetzung 5.1):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 8 sind mindestens 60% der Dachflächen von flach geneigten Dächern (Neigung bis 15°) extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

-Erläuterung-

Diese Festsetzung gilt für Gebäude, die dreigeschossig errichtet werden dürfen und für die in diesem Zusammenhang ein flach geneigtes Pultdach vorgeschrieben ist (vgl. 4.11 Örtliche Bauvorschriften). Dies betrifft die Baufelder WA 3 und WA 8. Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebiets und der städtebaulichen Einbindung dreigeschossiger Gebäude, sie fließt zudem in die Eingriffs-/Ausgleichbilanz ein. Eine Dachbegrünung trägt vor dem Hintergrund der Entwässerungssituation auch dazu bei, das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten. Das von den Gründächern aufgenommene Wasser verdunstet und bleibt damit Bestandteil des natürlichen Wasserkreislaufs. Dachbegrünungen vermögen zudem, Staub und sonstige Verunreinigungen der Luft zu binden. Sie wirken als Luftbefeuchter / Verdunstungskühler und wirken sich günstig auf das Mikroklima aus.

Die Festsetzung ist im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich, gerechtfertigt, angemessen und zumutbar. Mit der Beschränkung auf mindestens 60% der Dachfläche wird dem Flächenbedarf für Dachrandstreifen, Oberlichter oder technischer Anlagen Aufzugsüberfahren Rechnung getragen. Die festgesetzte Mindest-Substratstärke stellt sicher, dass sich die Begrünung auf Dauer entwickeln kann. Die Dachbegrünung wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auf flach geneigte Dächer begrenzt. Nebenanlagen werden aus Gründen der Verhältnismäßigkeit von dieser Festsetzung ausgenommen, dessen ungeachtet ist eine Begrünung der Dächer von Nebenanlagen zulässig und auch städtebaulich erwünscht.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung steht nicht im Widerspruch zur Festsetzung 8.1, wonach auf mindestens 30% der Dachflächen oder an den Gebäudefassaden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen sind. Zum lässt sich beides parallel umsetzen, weil eine Restfläche von 10% Dachfläche verbleibt, für die keine der beiden Regelungen gilt. Zum anderen lassen sich PV-Module auch auf begrüntem Dachflächen aufstellen. Dies bietet zusätzlich den Vorteil, dass die begrüntem Dachflächen beschattet werden und weniger der Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

Luft- und wasserdurchlässiger Aufbau von Erschließungsflächen (Festsetzung 5.2):

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

-Erläuterung-

Diese Festsetzung ist eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie wirkt insbesondere zugunsten der Schutzgüter Boden und Wasser. Unbelastetes Niederschlagswasser soll zumindest teilweise über die belebte Bodenschicht versickern. Zufahrten, Stellplätze u.ä. auf den Baugrundstücken müssen daher so befestigt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser über die gewählte Befestigung am Ort versickert bzw. über die entsprechende Quer- und Längsneigung unmittelbar vor Ort versickern kann. Eine ähnliche Regelung trifft § 8 Abs. 2 der Landesbauordnung (BauO LSA). Danach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum (Festsetzung 5.3):

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 20 klimaresistente Laubbäume zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe hat mindestens 6 m² zu betragen, der durchwurzelbare Raum hat mindestens 16 m³ zu umfassen. Als Pflanzmaterial sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. Folgende Arten sind zu verwenden:

- Feldahorn (*Acer campestre* 'Huibers Elegant')
- Zerreiche (*Quercus cerris*)
- Zierapfel (*Malus-Hybriden*) (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

-Erläuterung-

Die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sollen den Straßenraum gliedern und städtebaulich attraktiver gestalten. Sie spenden zudem Schatten. Dies dient dem Schutzgut Klima und wirkt einer übermäßigen Aufheizung des überwiegend versiegelten Straßenraums insbesondere in den Sommermonaten entgegen. Die Festsetzung der Mindestgröße der Pflanzbeete (Baumscheiben) und des durchwurzelbaren Raumes stellt sicher, dass den Bäumen auch langfristig ausreichend Fläche für ihr Wachstum zur Verfügung steht. Heimische Arten sind zu pflanzen, weil diese eher als nicht heimische Bäume von Vögeln und Insekten angenommen und besiedelt werden. Die Eigenschaft „klimaresistent“ bedeutet, dass die Arten robust gegenüber den Folgen des Klimawandels sein müssen (Erwärmung, Trockenheit). Die Mindestpflanzqualität soll ebenfalls gewährleisten, dass die Bäume eine ausreichende Qualität haben, um sich an ihrem Standort auf Dauer zu entwickeln.

Die festgesetzte Anzahl 20 stellt eine Mindestanzahl dar. Je nach der späteren Aufteilung des Straßenraums, die im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung festgelegt wird, ist ggf. die Anpflanzung weiterer Bäume möglich.

Ausgleich für erforderliche Baumfällungen an der Wernigeröder Straße (Festsetzung 5.4):

Zum Ausgleich der Baumfällungen im Zuge der Herstellung der Anbindung des Plangebiets an die Wernigeröder Straße sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche drei weitere klimaresistente Laubbäume zu pflanzen. Für die Größe der Baumscheiben, die Größe des durchwurzelbaren Raums, das Pflanzmaterial, die Pflanzqualitäten und die zu verwendenden Arten gelten die Regelungen der Textfestsetzung 5.3. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

-Erläuterung-

Im Zuge der Herstellung Anbindung des Plangebiets an die Wernigeröder Straße wird es erforderlich, in den dortigen Baumbestand (Ahorne, Alter ca. 15 Jahre) einzugreifen. Zur Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke müssen mindestens ein und voraussichtlich drei Bäume gefällt werden. Der Ausgleich für diese zu fällenden Bäume erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan: Es sind drei Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche neu zu pflanzen.

Mindestbegrünung privater Grundstücke (Festsetzung 5.5):

Die Flächen des Baugrundstücks, die nicht von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen oder Nebenanlagen überbaut sind, sind zu begrünen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Diese Festsetzung dient zum einen den Belangen des Naturschutzes und dabei insbesondere dem Bodenschutz. Sie soll gewährleisten, dass die Flächen, die nicht durch Gebäude oder andere bauliche Anlagen überbaut sind, gärtnerisch angelegt werden. Dadurch behalten diese Fläche eine Mindestfunktion für den Naturhaushalt, die Bodenfunktionen bleiben erhalten und das Oberflächenwasser kann – soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickern. Zusätzlich hat diese Festsetzung eine gestalterische Funktion, weil begrünte Grundstücksflächen das Ortsbild verbessern. Die Festsetzung ist für den Eigentümer zumutbar und verhältnismäßig: Zum einen werden entsprechende Flächen im Regelfall durch die Eigentümer ohnehin als Gartenflächen gestaltet, zum anderen enthält die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt bereits eine entsprechende Vorschrift.

Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücken (Festsetzung 5.6):

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Als Pflanzmaterial sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

-Erläuterung-

Es gelten ähnliche Erwägungen wie bei der Festsetzung von Straßenbäumen. Die festgesetzten Bäume – mindestens einer je Grundstück – stellen für die privaten Gärten über die Mindestbegrünung gemäß Festsetzung 5.5 hinaus eine Mindestbepflanzung dar. Sie dient wiederum dem Naturhaushalt, zudem soll sie das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebiets positiv prägen. Zur Begründung der Pflanzqualität wird auf die vorangegangenen Ausführungen zu den Bäumen im öffentlichen Straßenraum verwiesen. Die Verwendung heimischer Arten wird empfohlen, jedoch im Hinblick auf die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht vorgeschrieben. Auch diese Festsetzung ist verhältnismäßig und für die Bauherren zumutbar, vor dem Hintergrund der Grundstücksgrößen ist davon auszugehen, dass in den meisten Fällen ohnehin mehr als ein Baum angepflanzt werden wird. Das städtebauliche Konzept stellt 37 Grundstücke dar, daraus ergeben sich 37 anzupflanzende Bäume. Je nach späterer Parzellierung kann sich diese Anzahl verändern.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet sind zwei Maßnahmenflächen mit der Bezeichnung M1 und M2 festgesetzt. Sie grenzen nördlich und westlich an das Baugebiet an. Die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt. Ziel ist es, den mit Überbauung von Ackerlandschaft einhergehenden Verlust der Biotopfunktion auszugleichen. Dies soll erfolgen, indem die bislang intensiv genutzten Ackerflächen extensiviert und dadurch ein artenreiches Grünland hergestellt wird.

Es gilt dort für beide Flächen die folgende Festsetzung 5.7:

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 und M2 sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Innerhalb der Fläche M1 ist die Anlage eines 2m breiten Weges in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zulässig. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

-Erläuterung-

Die Flächen sind zunächst über fünf Jahre auszuhagern, wobei die aufkommende Vegetation Anfang Juni und im August zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren ist. Falls sich nach fünf Jahren kein artenreiches Grünland eingestellt hat, ist eine Ansaat von artenreichen Wiesen vorzunehmen. Dafür sind gebietsheimische Saatgutmischungen zu verwenden. Danach sind die Flächen mindestens einmal im Jahr ab Juli zu mähen bzw. extensiv zu beweiden.

Die hier erläuterte Umsetzung der Festsetzung bzw. Durchführung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Innerhalb der Fläche M1 ist die Anlage eines 2m breiten Weges in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. Dieser Weg knüpft an einen landwirtschaftlichen Weg an, die von Süden auf die Wernigeröder Straße trifft, und bildet dessen Fortsetzung.

Er trifft im Bereich des Regen-Rückhaltebeckens westlich auf die gebietsinterne Erschließungsstraße. Zusammen mit der Wegeverbindung zum Ausbergturm wird das Plangebiet dadurch in ein Wegenetz eingebunden, das durch die Bewohner des Gebiets und auch die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete für die Naherholung genutzt werden kann.

Auf die Festsetzung des Wegeverlaufs im Bebauungsplan wird verzichtet. Hierfür besteht kein Erfordernis. Sicherergestellt werden soll, dass der Weg herzustellen ist, weitere Einzelheiten können der späteren Erschließungsplanung überlassen bleiben.

Die Fläche M1 dient darüber hinaus auch dazu, das Baugebiet in die Landschaft einzubetten und aus westlicher Richtung einzugrünen. Daher wird an der westlichen und südlichen Grenze dieser eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt.

Textliche Festsetzung 5.8:

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke) in einer Breite von 5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze mit den folgenden Pflanzqualitäten:

- Sträucher: mindestens 2 x verschult, 60-100 cm

- Bäume: mindestens 3x verschult, Hochstamm, 14-16 cm StU

Zu pflanzen ist mindestens dreireihig im Pflanzverband 1,5 x 1 Meter, mit mind. fünf verschiedene Arten, blockweise Pflanzung; z.B. je 10-15 Stück

Folgende Arten sollen gepflanzt werden:

- *Feldahorn (Acer campestre `Huibers Elegant`)*
- *Wildapfel (Malus sylvestris)*
- *Speierling (Sorbus domestica)*
- *Haselnuss (Corylus avellana)*
- *Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)*
- *Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)*
- *Schlehe (Prunus spinosa)*
- *Hunds-Rose (Rosa canina)*
- *Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
- *Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)*
- *Kornelkirsche (Cornus mas)*

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

-Erläuterung-

Die geplante Baum- und Strauchpflanzung soll als 5m breiter Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der Wernigeröder Straße erfolgen. Sie dient der Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und markiert gleichzeitig zukünftigen den Siedlungsrand von Benzingerode. Darüber hinaus hat sie das Ziel,

hochwertige Lebensräume für zahlreiche Arten zu schaffen, Lebensräume miteinander zu vernetzen, die Erosionswirkungen durch Wind zu vermindern (Hecken) sowie das Landschaftsbild zu gliedern und aufzuwerten. Zudem bildet die Heckenpflanzung eine Abgrenzung der Siedlungsbebauung zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Auswirkungen von Erosionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen auf das Wohngebiet können dadurch abgefangen werden.

Die Festsetzung soll eine Durchmischung heimischer Pflanzenarten und eine hochwertige Pflanzqualität der Ausgleichsmaßnahme gewährleisten. Ziel ist es eine Baum- und Strauchheckenstruktur herzustellen, daher wurden Baumarten mittlerer Höhe gewählt. Dies gewährleistet eine ausreichende Dichte und Verbuschung der Heckenstruktur. Die Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich gesichert.

Textliche Festsetzung 5.9:

Entlang der Wernigeröder Straße darf die Feldhecke zur Anbindung eines Weges in einer Breite von 2 m unterbrochen werden. Zusätzlich darf die Feldhecke an zwei Stellen zur Herstellung von Sichtfenstern in einer Breite von jeweils 2 m unterbrochen werden. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

-Erläuterung-

Die geplante Heckenstruktur darf für eine Wegeverbindung durch das M1 Gebiet unterbrochen werden. Ziel ist, den von Süden (südlich der Wernigeröder Straße ankommenden Weg) fortzusetzen, dafür ist die Unterbrechung der Hecke erforderlich. Die Anlage des Weges bewirkt die fußläufige Vernetzung des zukünftigen Wohngebiets und damit seine Einbindung in die Umgebung. Der Weg sichert zudem die Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger.

Es sollen zwei Sichtfenster zulässig sein, um den zukünftigen Bewohnern Blickbeziehungen über den Harz bis in Richtung des Brockens zu ermöglichen. Hierfür sind ebenfalls zwei Unterbrechungen von jeweils 2 m Breite erforderlich. Die genaue Lage der Sichtfenster wird im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung des Vorhabens festgelegt.

4.8 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die anstehenden Bodenverhältnisse lassen eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken nur sehr eingeschränkt zu. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll daher einem Regen-Rückhaltebecken zugeleitet werden, damit es dort versickert bzw. verdunstet. Das Regen-Rückhaltebecken wird innerhalb der westlichen Grünfläche angelegt. Es wird als Erdbecken ausgebildet und soll – unter Berücksichtigung seiner wasserwirtschaftlichen Funktion – begrünt werden. Ergänzend wird ein Pumpwerk mit Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen, der im Zuge der Wernigeröder Straße verläuft.

Die Kapazität des Beckens ist überschläglich für ein 5-jähriges Regenereignis nach KOSTRA- Atlas, Gitterzelle Wernigerode, berechnet (300 m³ Speicherbedarf für ein Starkregenereignis).

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Zisternen auf den Grundstücken anzulegen und das Regenwasser beispielsweise für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Entwässerungskonzepts und werden bei der Bemessung des Rückhaltebeckens nicht berücksichtigt.

Für das zukünftige Regenrückhaltebecken sowie dessen Erschließung wird im Westen des Plangebiets innerhalb der Maßnahmenfläche M1 eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasser (Entwässerung) festgesetzt. Bestandteil der Versorgungsfläche ist auch die Zuwegung zum Becken.

Ergänzend erhält das Entwässerungsgutachten (Anlage dieser Begründung) die Empfehlung, an der nördlichen Grenze der Baugrundstücke, d.h. im rückwertigen Bereich der Wohngebiete WA 2 und WA 3, einen kleinen Wall mit einer Höhe von 50 cm aufzuschütten.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im nördlichen Plangebiet, im Bereich der Grünfläche, wird ein Leitungsrecht für eine bestehende Trinkwasserleitung (TW) des zuständigen Versorgungsträgers (Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH) festgesetzt. Es hat eine Breite von 6 Metern.

Des Weiteren ist im Süden, zwischen dem Baufeld WA 1 und WA 6, zur Wernigeröder Straße ein Leitungsrecht für eine geplante Regenwasserdruckleitung festgesetzt, mit der eine Verbindung zum Regenwasserkanal in der Wernigeröder Straße hergestellt wird, vgl. Kap. 4.8. Das Leitungsrecht ist mit einer Breite von 2 m festgelegt, es wird dem zuständigen Versorgungsträger zugeordnet.

Festsetzung 6.1:

Die Fläche TW ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten (Trinkwasserleitung). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung 6.2:

Die Fläche RDL ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten (Regenwasser-Druckleitung). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.10 Flächen für Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Dieser Wall wird dementsprechend festgesetzt, er soll eine evtl. auftretende Überschwemmung bei Starkregenereignissen verhindern. Der Wall ist Bestandteil der Baugrundstücke und kann aufgrund seiner geringen Höhe in die jeweiligen Hausgärten integriert werden.

Festsetzung 7.1:

Die Fläche für Aufschüttungen ist als Wall mit einer Höhe von 50 cm herzustellen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das Entwässerungskonzept empfiehlt außerdem, Gebäude und bauliche Anlagen grundsätzlich etwas erhöht zu errichten. Auf der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis aufgetragen.

4.11 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Bauleitpläne sollen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen und in diesem Zusammenhang auch den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB). Eine wesentliche Stellschraube für den Klimaschutz ist der Einsatz erneuerbarer Energien, um den Einsatz fossiler Brennstoffe und die damit einhergehenden Emissionen von Kohlendioxid zu vermeiden. Dementsprechend ist der Belang der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Zu berücksichtigen ist vor dem Hintergrund der jüngsten politischen Entwicklung auch, dass fossile Brennstoffe zum überwiegenden Teil importiert werden müssen, was sich hinsichtlich der Versorgungssicherheit nachteilig auswirken kann. Dem kann durch die vermehrte Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien entgegengewirkt werden.

Mit der so genannten „Klimaschutznovelle“ hat der Gesetzgeber im Jahre 2011 im Baugesetzbuch die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, in Bebauungsplänen verbindliche Regelungen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). Es wird folgendes festgesetzt:

Festsetzung 8.1:

In den allgemeinen Wohngebieten sind auf mindestens 30% der Dachflächen oder an den Gebäudefassaden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen. Dies gilt auch für Nebenanlagen auf dem gleichen Baugrundstück. Bezugsgröße ist die Fläche der Hauptdächer.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Das Baugebiet „Unterm Austberg“ liegt südlich unterhalb des Austberges. Es weist eine leichte Süd- bzw. Südwesthanglage auf ist deshalb hinsichtlich der Besonnung für den Einsatz von Sonnenenergie gut geeignet. Da für den überwiegenden Teil der Bebauung (mit Ausnahme der Baufelder WA 3 und WA 8) ortstypische Satteldächer festgesetzt sind, besteht die Möglichkeit, jeweils eine Dachhälfte nach Süden auszurichten. Dies wären 50% der Dachfläche. Der Begriff Dachfläche bezieht sich auf die gesamte Fläche des Daches bis zu dessen äußeren Rändern. Die Festsetzung gilt dabei für Haupt- und Nebenanlagen. Für Nebenanlagen sind keine Dachformen oder -neigungen vorgegeben, auch bei Verwendung von Flachdächern ist es aber möglich, Solarmodule durch Aufständigung nach Süden auszurichten. Dies gilt entsprechend auch für die Baugebiete WA 3 und WA 8.

Bei der Bemessung des Anteils von 30% wurde zum einen berücksichtigt, dass bei der Errichtung geneigten Dächern die Hälfte der Dachfläche (50%) naturgemäß zur sonnenabgewandten, ungünstigeren Seite zeigt. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass Teile der Dachfläche ggf. für Dachfenster oder Dachgauben in Anspruch genommen werden. Der Anteil 30% stellt somit einen angemessenen Kompromiss zwischen dem Ziel der Nutzung erneuerbarer Energien einerseits und Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit (Besonnung) sowie der Nutzbarkeit des Dachgeschosses für Wohnzwecke (Dachfenster, Dachgauben) andererseits dar. Der Anteil 30% ist dabei eine Mindestvorgabe, die beliebig überschritten werden darf.

Bezugsgröße für die Dachfläche ist die Summe der Dachfläche aller Haupt- und Nebenanlagen auf dem Grundstück. Die Festsetzung lässt darüber hinaus die Möglichkeit zu, die mit Solarmodulen zu versehenen Flächen teilweise oder ggf. auch vollständig an der Fassade umzusetzen. Damit besteht für den Bauherrn hinsichtlich der Anordnung der Module am Gebäude Gestaltungsfreiheit.

Die durch PV-Anlagen erzeugte Energie ist deutlich günstiger als Netzstrom. Daher amortisieren sich die Investitionen in eine Photovoltaikanlage im Verhältnis zu deren Lebensdauer, die mit 25 Jahren angesetzt werden kann. Nach ihrer Amortisation sorgt Photovoltaik für eine spürbare Reduzierung der Energiekosten. Die Festsetzung ist verhältnismäßig und für den Bauherrn – auch unter dem Gesichtspunkt der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung – zumutbar.

Die Regelung trifft auch keine Vorgabe dazu, wie die durch Sonneneinstrahlung erzeugte Energie zu nutzen ist. Sie kann somit sowohl für die Stromerzeugung als auch für die Wärmeerzeugung (Solarwärmekollektoren) genutzt werden, z.B. für Heizzwecke oder für die Warmwasseraufbereitung. Es besteht auch keine Verpflichtung dazu, erzeugten Strom für den Eigenbedarf zu nutzen. Der Grundstückseigentümer hat hinsichtlich seiner Stromversorgung Wahlfreiheit, d.h. der kann auch mit einem Stromversorger seiner Wahl einen Liefervertrag abschließen und den erzeugten Solarstrom in das öffentliche Netz einspeisen. Vorgeschieden ist nur, dass Anlagen zur Nutzung von Strahlungsenergie im vorgeschriebenen Umfang installiert werden und Strom bzw. Wärme erzeugen, die anschließend genutzt werden können. In aller Regel wird es jedoch wirtschaftlich vorteilhaft sein, die erzeugte Energie für den Eigenbedarf zu nutzen.

4.12 Örtliche Bauvorschriften

Um ein ortstypisches und insgesamt ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild für die geplante Wohnbebauung zu erzielen, werden baugestalterische Festsetzungen zu folgenden Punkten getroffen:

- Traufhöhen
- Außenhaut der Gebäude
- Dachformen
- Dachfarben und –material
- Zäune und Mauern

Rechtsgrundlage für die gestalterischen Festsetzungen ist jeweils § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA.

Traufhöhen

Die Traufhöhen werden zeichnerisch festgesetzt. Die Traufhöhe ist in gestalterischer Hinsicht entscheidend dafür, wie die Höhe eines Gebäudes wahrgenommen wird, da die Dachflächen im Verhältnis zur Fassade optisch weniger wirksam sind. Dies gilt auch für die Baufelder WA 3 und WA 8, in denen flache oder flach geneigte Dächer zulässig sind, weil dort das dritte Vollgeschoss um mindestens einen Meter einrücken muss (zurückgestaffelt werden muss).

Die Traufhöhen werden in Abhängigkeit von der Geschossigkeit festgesetzt, sie betragen 7 m für zweigeschossige Gebäude und 9,50 m bei einer Dreigeschossigkeit (WA 3 und WA 8). Dies sind ortstypische Maße, die gleichzeitig die Herstellung zeitgemäßer Raumhöhen ermöglichen.

Zur Klarstellung wird festgelegt, dass sich der Begriff Traufhöhe auf die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut bezieht.

Außenhaut der Gebäude

Festgesetzt wird zum einen, dass bestimmte Fassadenfarben unzulässig sind. Dies betrifft bestimmte leuchtende und intensive Farbtöne, ausgeschlossen werden zudem grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Oberflächen. Auch Kunststoffverkleidungen oder Buntsteinputze sind unzulässig. Damit soll erreicht werden, dass die Fassadenfarben denjenigen entsprechen, die in Benzingerode üblich und allgemein vorzufinden sind. Um dem Bestimmtheitsgebot zu entsprechen, werden die ausgeschlossenen Farben entsprechend der RAL-Farbsammlung definiert.

Textliche Festsetzung 9.1: Außenhaut der Hauptgebäude

9.1.1 Kunststoffverkleidungen oder Buntsteinputze der Gebäudefassaden sowie grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

9.1.2 Nicht zulässig sind Farbtöne, die der folgenden Farbsammlung RAL-Classic entsprechen:

| | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| <i>RAL 1016 (Schwefelgelb)</i> | <i>RAL 1018 (Zinkgelb)</i> |
| <i>RAL 1026 (Leuchtgelb)</i> | <i>RAL 2005 (Leuchtorange)</i> |
| <i>RAL 2007 (Leuchthellorange)</i> | <i>RAL 3024 (Leuchtrot)</i> |
| <i>RAL 3026 (Leuchthellrot)</i> | <i>RAL 4003 (Erikaviolett)</i> |
| <i>RAL 4010 (Telemagenta)</i> | <i>RAL 5012 (Lichtblau)</i> |
| <i>RAL 5015 (Himmelblau)</i> | <i>RAL 5017 (Verkehrsblau)</i> |
| <i>RAL 6017 (Maigrün)</i> | <i>RAL 6018 (Gelbgrün)</i> |
| <i>RAL 9005 (Tiefschwarz)</i> | |

Hinweis: Ortsüblich sind erdige Farben und Pastelltöne, die nicht den o.g. Farben entsprechen.

Textliche Festsetzung 9.2 - Regelungen zu Dächern: Dachformen, Dachneigung, Gestaltung des dritten Vollgeschosses, Dachgauben, Kniestock und Dachüberstände

- 9.2.1 *Für Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Walm- oder Mansarddächer sind ausnahmsweise zulässig. In den Baufeldern WA 3 und WA 8 ist ein um mindestens 1,00 m eingerücktes drittes Geschoss mit einem zwingend zu begrünenden Pultdach gemäß Festsetzung 8.2.2 zulässig.*
- 9.2.2. *Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Mindestdachneigung von 35° und maximal 49° zulässig.*
In den Baufeldern WA 3 und WA 8 sind Dachneigungen von maximal 15° zulässig. Diese Dächer sind gemäß Festsetzung 5.1 zu begrünen.
- 9.2.3. *Ein Kniestock ist mit maximal 1,00 m Höhe zulässig.*
- 9.2.4 *Dachgauben dürfen zusammengefasst auf einer Dachflächenseite nicht mehr als 2/3 der Dachfläche einnehmen.*
- 9.2.5. *Die Wohnhäuser sind mit einem Dachüberstand von mind. 30 cm auszuführen.*

Ortsüblich in Benzingerode sind geneigte Dächer, insbesondere in Form von Satteldächern.

Dachformen sind für ein Gebäude in besonderer Weise prägend. In Benzingerode sind nahezu ausschließlich Satteldächer vorzufinden. Daher wird festgesetzt, dass auch im Plangebiet vorwiegend geneigte Dächer als Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig sind. Walm- oder Mansarddächer, die vereinzelt insbesondere bei neueren Gebäuden vorkommen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Sonderregelung gilt für die Baufelder WA 3 und WA 8. Dort ist eine Dreigeschossigkeit zulässig, um insbesondere dort die Errichtung von kleinen Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Für diese Gebäudeart ist eine moderne Architektursprache erwünscht. Daher werden flach geneigte Dächer vorgeschrieben. Diese sind als Pultdach auszuführen und zu begrünen (vgl. Festsetzung 5.1).

Sofern drei Geschosse realisiert werden, soll kein weiteres (Nicht-Vollgeschoss) zulässig sein, weil eine Dreigeschossigkeit zzgl. eines Dachgeschosses oder eines anders ausgebildeten Nicht-Vollgeschosses nicht dem in Benzingerode vorhandenen städtebaulichen Maßstab entspricht, vgl. Kap. 4.2. Dieses gestalterische Ziel wird zusätzlich dadurch unterstützt, dass ein drittes Vollgeschoss gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses um jeweils mindestens einen Meter eingerückt (zurückgestaffelt) sein muss. Dadurch wird erreicht, dass sich das dritte Geschoss in seiner Kubatur abhebt und oberhalb des zweiten Geschosses eine Traufkante entsteht, die das Gebäude als zweigeschossigen Baukörper mit größerem Dachgeschoss wirken lässt. Dies kann zusätzlich dadurch unterstützt werden, dass das dritte Geschoss durch Farbe oder Fassadenmaterialien gestalterisch abgehoben wird.

Es werden zudem Regelungen zur Begrenzung eines Kniestocks bzw. Dremfels getroffen, damit das Dachgeschoss in angemessener Proportion zum Gebäude errichtet

wird. Die Fläche von Dachgauben wird begrenzt, damit diese das Dach nicht gestalterisch unangemessen dominieren. Schließlich werden die für Benzingerode ortstypischen Dachüberstände vorgeschrieben.

Textliche Festsetzung 9.3 – Regelungen zu Dachfarbe und Dachmaterial

Die Dachlandschaft in Benzingerode wird von orange-roten Dacheindeckungen geprägt. Ein Blick in ein Luftbild zeigt dies eindeutig. Daher werden Tonziegel oder Bondachsteine mit entsprechenden Farben vorgeschrieben. Für untergeordnete Anbauten werden aus Gründen der Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit auch andere Dachgestaltungen zugelassen.

9.3.1 Glänzende Dacheindeckungen (z.B. glasierte Ziegel oder Glanzengoben) sind unzulässig.

9.3.2 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rötliche Tonziegel oder Bondachsteine der folgenden Farbsammlung RAL Classic zulässig sowie deren handelsübliche Mischungen:

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| <i>RAL 2001 (Rotorange)</i> | <i>RAL 2010 (Signalorange)</i> |
| <i>RAL 3000 (Feuerrot)</i> | <i>RAL 3001 (Signalrot)</i> |
| <i>RAL 3002 (Karminrot)</i> | <i>RAL 3013 (Tomatenrot)</i> |
| <i>RAL 3016 (Korallenrot)</i> | <i>RAL 3031 (Orientrot)</i> |
| <i>RAL 8004 (Kupferbraun)</i> | |

Hinweis: Die Vorlage eines Musterziegels kann im Stadt- und Verkehrsplanungsamt, SG Bauordnungsangelegenheiten, zu den Öffnungszeiten erfolgen.

9.3.3 Untergeordnete Anbauten wie Erker und Wintergärten sind außerdem mit einem begrüntem Dach oder einem Glasdach bzw. Stegplatten gestattet (max. 30 m²).

Textliche Festsetzung 9.4 – Regelung zu Einfriedungen und Vorgärten

Regelungen zu Einfriedungen und Vorgärten werden getroffen, um auch hier ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu erzielen. Höhe und Gestaltung der Einfriedungen einschließlich der ggf. dazugehörigen Mauersockel sowie der Vorgärten können das Bild der Wohnsiedlung erheblich prägen. Als Materialien zugelassen werden Holz oder Metall, wobei Metallzäune zu hinterpflanzen sind. Die Höhe wird auf ein ortstypisches Maß (1,40 m) begrenzt, wobei Ausnahmen möglich sind, sofern eine besondere Gefährdungslage besteht. Für Mauersockel werden ortsübliche Natursteine oder matte, naturrote Klinker zugelassen.

Schließlich wird festgesetzt, dass Vorgärtenflächen zu begrünen sind (ausgenommen Stellplätze mit Zufahrten und Zuwegungen zum Gebäude). Diese Festsetzung ergänzt die grünordnerische Festsetzung 5.5. Sie regelt nicht die generelle Begrüpfungspflicht der nicht überbauten Grundstücksflächen, sondern hat die Vorgärten im Fokus. Diese sollen von baulichen Anlagen soweit wie möglich freigehalten und begrünt werden. Begrünte Vorgärten tragen entscheidend zu einem attraktiven Erscheinungsbild der

Wohnsiedlung bei. Ziel ist es daher, dass Vorgartenbereiche durch Grün geprägt werden und nicht durch versiegelte Flächen oder Nebenanlagen (vgl. Festsetzung 3.3). Als Mindestbegrünung wird eine Raseneinsaat vorgeschrieben.

- 9.4.1. *Zäune und Grundstückseinfriedungen (Mauersockel + Zaun) sind nicht höher als 1,40 m auszuführen. Zaunsockel sind bis 50 cm Höhe gestattet und aus den ortsüblichen Baumaterialien, entsprechend Punkt 8.4.4 zu fertigen. Natursteinmauern oder gepackte Gabionen (keine Schotter- oder Kiesschüttung) sind ebenfalls zulässig. Höhere Zaunanlagen sind nur ausnahmsweise bei Nachweis einer Gefährdung gestattet.*
- 9.4.2. *Zulässige Materialien sind Holz oder Metall. Streckmetall- oder Maschendrahtzäune sind mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Durchgeflochtene Kunststoffstreifen sind nicht zulässig.*
- 9.4.3. *Kunststoffzäune, Betonzäune oder Betonnatursteinimitate sind als Grundstücksabgrenzung unzulässig.*
- 9.4.4. *Für Mauersockel sind ortsübliche Natursteine (z.B. Granit-, Sand-, Kalk-, Rogensteine bzw. Feldsteine) sowie matte, naturrote Klinker zulässig.*
- 9.4.5. *Vorgartenflächen sind mit Ausnahme von genehmigten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Zuwegungen zum Gebäude in einer Tiefe von mindestens 5 m gärtnerisch anzulegen. Als Mindestbegrünung gilt eine Raseneinsaat.*

Textliche Festsetzung 9.5: Ausschluss von Schottergärten

Als Konsequenz der nach Festsetzung 9.4 vorgeschriebenen Mindestbegrünung werden Schottergärten ausgeschlossen. Zulässig bleiben Steingärten mit Bepflanzungen sowie Kiesbankette um Gebäude zu Drainagezwecken und Bekiesungen von Wegen und Einfahrten.

- 9.5.1. *Schottergärten sind unzulässig.*
- 9.5.2. *Steingärten mit Bepflanzungen sind zulässig.*
- 9.5.3. *Kiesbankette zur Drainage bis 40 cm Breite um Gebäude und Bekiesungen von Wegen und Einfahrten sind zulässig.*

Um zu gewährleisten, dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch dann eingehalten werden, wenn für eine bauliche Anlage keine Genehmigungspflicht besteht (§ 60 Abs. 1 BauO LSA), wird folgende Regelung getroffen:

Textliche Festsetzung 9.6:

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, soweit kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Schließlich wird geregelt, dass ein Verstoß gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit einem Bußgeld belegt werden kann. Zudem kann eine Rückbauverpflichtung ausgesprochen werden.

Textliche Festsetzung 9.7:

Ordnungswidrig handelt, wer nach § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5000 € geahndet und mit einer Rückbauverpflichtung belegt werden.

4.13 Hinweise

Die folgenden Hinweise haben keinen unmittelbaren Normcharakter. Sie im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Umsetzung der Planung zu beachten:

Hinweis 9.1: Artgerechte Baufeldräumung

Zur Vermeidung von Störung und Verlusten von Niststätten, Gelegen oder Jungtieren der europäischen Vogelarten ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

Hinweis 9.2: Maßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Geltungsbereichs (Feldlerche)

Durch die Planung wird der Lebensraum der Feldlerche berührt. Maßnahmen zugunsten der Feldlerche (Schaffung neuer Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate) erfolgen außerhalb des Plangebiets. Eine entsprechende Regelung enthält der städtebauliche Vertrag zu diesem Bebauungsplan.

Vgl. hierzu jeweils Ausführungen in Kap. 5.4 Belange des Artenschutzes

Hinweis 9.3: Maßnahmen zum Artenschutz (Feldhamster)

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote ist eine erneute Kartierung und ggf. Umsiedlung zum günstigsten Kartierzeitraum unmittelbar vor Baubeginn vorzusehen. Günstige Kartierzeiträume sind:

Frühjahr

Die Frühjahrskartierung sollte nach dem witterungsabhängigen Beginn der oberirdischen Aktivitätsphase der Feldhamster stattfinden. Dabei soll der Zeitraum für diese erste Kartierung so gewählt werden, dass die im Frühjahr aufwachsende Vegetation die Einsehbarkeit des Bodens nicht behindert (April bis Mai).

Sommer

Die Sommerkartierung erfolgt nach der Ernte in den Monaten August bis September vor dem Umbruch des Ackers.

Hinweis 9.4: Bodengutachten

Im Zuge der Bauantragsstellung ist für jedes Bauvorhaben eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Dies ist eine Empfehlung des Bodengutachtens vor dem Hintergrund der anstehenden Baugrundverhältnisse. Das Bodengutachten kann im Bauamt der Stadt Wernigerode während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Hinweis 9.5. Schallschutz

Der Nachweis der Erfüllung der Schallschutzanforderungen gemäß TF 4.1 ist im Bau-

genehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Vgl. hierzu Ausführungen in Kap. 4.5 Immissionsschutz

Hinweis 9.6: Bodendenkmale

Sollte sich während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) aufkommen, sind die Arbeiten einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern.
Vgl. hierzu Ausführungen in Kap. 5.9.

Hinweis 9.7: Überflutungsschutz

Gebäude und bauliche Anlagen sollten grundsätzlich erhöht stehen.
Vgl. hierzu Ausführungen in Kap. 4.9.

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Raumordnung und Städtebau

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Die geplante Wohnbebauung ist zur Deckung eines weiterhin bestehenden Wohnbedarfs erforderlich und entspricht den Anforderungen des Belanges der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die Bebauung ist ortstypisch. Sie fügt sich in die Umgebung ein und rundet den Siedlungskörper nach Nordwesten ab. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ gemäß **Ziel Z3** des REP Harz. In dem Vorbehaltsgebiet ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Belange von Natur- und Landschaft werden in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag erfasst und bewertet. Darüber hinaus wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, und es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, mit denen die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden. Der Ausgleich erfolgt, obwohl aufgrund der Regelung des § 13b BauGB darauf verzichtet werden könnte. Die Stadt Wernigerode hat sich in einem Selbstbindungsbeschluss dazu verpflichtet, auch bei Bebauungsplänen ohne Ausgleichsverpflichtung (d.h. bei Anwendung der § 13a und 13b BauGB) einen angemessenen Ausgleich herzustellen bzw. die Vorhabenträger dazu vertraglich zu verpflichten. Der Ausgleich soll sich quantitativ und qualitativ am Umfang einer vergleichbaren gesetzlichen Regelung orientieren. Der Vorgabe, den Belangen von Natur und Landschaft in der Abwägung ein besonders Gewicht einzumessen, wird entsprochen.

Die Planung weicht vom Flächennutzungsplan ab, jedoch löst diese Abweichung keine Konflikte aus. Die geplante Bebauung entspricht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13b BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

5.2 Flächenbilanz

| | |
|---|-----------------------|
| Gesamtfläche des Plangebiets: | 44.183 m ² |
| Davon: | |
| Allgemeine Wohngebiete | 28.067 m ² |
| Verkehrsflächen | 8.887 m ² |
| (davon 2.136 m ² Bestand Verkehrsfläche Wernigeröder Straße) | |
| Versorgungsfläche | 576 m ² |
| Maßnahmen Schutz, Pflege, Entwicklung Natur und Landschaft | 6.653 m ² |

Überlagernd:

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 636 m²
(unter Berücksichtigung der gemäß textlicher Festsetzung 5.7 zulässigen Unterbrechungen)

5.3 Belange des Umweltschutzes, Eingriff/Ausgleich

Gegenwärtig besteht das Plangebiet im Wesentlichen aus intensiv genutzter Ackerfläche (41.437 m²), hinzu kommen kleine Anteile Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün (Scherrasen) und begleitender Fuß- und Radweg. Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope findet daher nicht statt.

Durch die Überbauung der Ackerfläche kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen. Dies stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt (Schutzgüter Boden und Biotope) dar. Aufgrund der bereits vorhandenen Überformung der Böden im Plangebiet ist dabei von einer geringen Wertigkeit der Böden und deren Bodenfunktion auszugehen.

Durch die Planung sind zudem artenschutzrechtliche Belange betroffen (Feldlerche), vgl. hierzu Kap. 5.4.

Die Planung von Gebäuden, Wegen oder Stellplätzen führt zu einer Versiegelung und Verdichtung der Böden, siehe nachfolgende Tabelle. Unter Berücksichtigung der in den Geltungsbereich einbezogenen Wernigeröder Straße, die als versiegelte Fläche bereits vorhanden ist (rund 0,21 ha), ergibt sich eine Neuversiegelung infolge der Planung von etwa 1,65 ha.

| Nutzungen | Fläche | GRZ | Bebaubar in %* | Bebaubar in m ² |
|-------------------------------------|--------------|-----|----------------|----------------------------|
| WA 1 | 2487 | 0,2 | 30% | 746 |
| WA 2 | 3255 | 0,2 | 30% | 977 |
| WA 3 | 4330 | 0,3 | 45% | 1949 |
| WA 4 | 2721 | 0,2 | 30% | 816 |
| WA 5 | 3174 | 0,3 | 45% | 1428 |
| WA 6 | 3263 | 0,3 | 45% | 1469 |
| WA 7 | 3734 | 0,2 | 30% | 1120 |
| WA 8 | 5103 | 0,3 | 45% | 2296 |
| Verkehrsfläche vollversiegelt | 5586 | | 100% | 5586 |
| Verkehrsfläche teilversiegelt | 3060 | | 70% | 2142 |
| Baumscheiben im Straßenraum | 138 | | 0% | |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung | 102 | | 50% | 51 |
| Versorgungsfläche | 576 | | 0% | |
| Maßnahmenfläche M1 | 2999 | | 0% | |
| Fläche zum Anpflanzen | 686 | | 0% | |
| Maßnahmenfläche M2 | 2968 | | 0% | |
| Summe | 44183 | | | 18580 |

*Bebaubar in % = max. mögliche Überbauung durch Hauptgebäude und Nebenlagen (50%)

Für die einzelnen Baugebiete bemisst sich der Eingriff an der festgesetzten GRZ einschließlich deren Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Hinsichtlich der Verkehrsfläche wird die Fahrbahn als vollversiegelt eingestuft (Asphalt), während Besucherparkplätze und Nebenflächen sowie der öffentliche Fußweg als teilversiegelt anzunehmen sind. Die Versorgungsfläche wird als Erdbecken ausgeführt und bleibt unversiegelt.

Die Bilanzierung erfolgt gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2, geändert durch MLU am 12.03.2009, nach Werteinheiten (WE). Danach ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 78.440 WE, siehe nachfolgende Tabelle.

Eingriffsbilanzierung Biotope

| Ausgangsbiotop | | Zielbiotop | | Kompensationsumfang | | |
|----------------|-------------|---------------------------------------|-------------|---------------------|--------------------------|---------------|
| TYP/Code | Werteinheit | TYP/Code | Werteinheit | Differenz | Fläche in m ² | Wertminderung |
| AI | 5 | Wohngebäude mit Nebenanlagen: B | 0 | 5 | 10801 | 54005 |
| | | Verkehrsflächen, versiegelt: VSB | 0 | 5 | 3461 | 17305 |
| | | Verkehrsfläche teilversiegelt: VSA | 2 | 3 | 2142 | 6426 |
| | | Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: | 3 | 2 | 51 | 102 |
| GSB | 7 | Verkehrsflächen: VSB | 0 | 7 | 86 | 602 |
| GSB | 7 | Verkehrsgrün: GSB | 7 | 0 | 989 | 0 |
| VSB | 0 | Verkehrsflächen: VSB | 0 | 0 | 752 | 0 |
| VWC | 0 | Verkehrsflächen: VSB | 0 | 0 | 298 | 0 |
| Summe | | | | | 18580 | 78440 |

Der Ausgleich erfolgt multifunktional mit dem Schutzgut Biotope und kann im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden. Die folgende Tabelle bilanziert die geplanten Ausgleichmaßnahmen:

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

| Ausgangsbiotop | | Zielbiotop | | Kompensation | | |
|-------------------------------------|-------------|---|-------------|--------------|--------------------------|----------------------|
| TYP/Code | Werteinheit | TYP/Code | Wertplanung | Differenz | Fläche in m ² | Wertsteigerung in WE |
| AI | 5 | Strauch-Baum-Hecke, heimische Arten/ HHB | 16 | 11 | 656 | 7216 |
| | 5 | Ziergarten /AKC | 6 | 1 | 17267 | 17267 |
| | 5 | M2 Extensiv genutzte Ackerfläche/ Artenreiches Grünland/AE | 12 | 7 | 2968 | 20776 |
| | 5 | M1 Extensiv genutzte Ackerfläche/ Artenreiches Grünland/ AE | 12 | 7 | 2999 | 20993 |
| | 5 | Baumpflanzung Grundstücke u. Straße / HEA | 13 | 8 | 180 | 1440 |
| | | Dachbegrünung | 9 | | 1200 | 10800 |
| Summe | | | | | 25270 | 78492 |
| Kompensationsdefizit Biotope | | | | | | 78440 |
| Kompensationsdefizit Boden | | | | | | 16541 |
| Kompensationsüberschuss | | | | | | 52 |

Im Bebauungsplan wurden dementsprechend Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, welche den Eingriff im Plangebiet vollständig ausgleichen können. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Extensive Dachbegrünung auf 1.200 m² Dachfläche (Festsetzung 5.1)
- Baumpflanzungen auf den Grundstücken und im Straßenraum, insgesamt mindestens 57 Bäume (Festsetzung 5.3 und 5.6),
- Begrünung der nicht überbaubaren bzw. nicht versiegelbaren Grundstücksflächen (Flächen im Umfang von 17.267 m², Festsetzung 5.5)
- Maßnahme M1 und M2, Herstellung einer extensiv genutzten Ackerfläche/ Artenreiches Grünland auf insgesamt 5.967 m² Fläche (Festsetzung 5.7),

- Anpflanzung einer heimischen Strauch- und Baum-Hecke an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze auf 656 m² Fläche unter Berücksichtigung der zulässigen Durchbrüche (Festsetzung 5.8).

Bei der Bemessung des Umfangs der Dachbegrünung wird davon ausgegangen, dass Gebäude im Rahmen der zulässigen GRZ errichtet werden und die Dachfläche jeweils 75% der Gebäudegrundfläche ausmacht (Begrünung dann 60% der Dachfläche gemäß Festsetzung). Der Umfang der gärtnerisch anzulegenden Flächen ergibt sich aus dem Flächenanteil, der nach Abzug der GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeit verbleibt.

Das geplante Regenrückhaltebecken könnte ggf. als naturnaher Teich angelegt werden. Dies würde die Bilanz nochmals verbessern. Der Bebauungsplan enthält keine entsprechende Festsetzung, weil hierzu weitere Abstimmungen mit dem Wasser- und Abwasserverband Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode zu führen sind.

Zur Herstellung der Anbindung des Plangebiets an die Wernigeröder Straße muss mindestens ein Straßenbaum (Ahorn) gefällt werden, voraussichtlich ist die Fällung zweier weiterer Bäume erforderlich. Als Ausgleich wird festgesetzt, dass im öffentlichen Straßenraum über die gemäß TF 5.3 zu pflanzenden 20 Bäume drei weitere Bäume zu pflanzen sind (TF 5.4, Arten und Pflanzqualitäten entsprechend TF 5.3).

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ein Vorkommen der Feldlerche im westlichen Plangebietsabschnitt festgestellt, siehe Kap. 5.4. Hierfür sind im weiteren Planverfahren gesonderte Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zu ermitteln und diese vertraglich, vor Satzungsbeschluss, zu sichern. Auch diese Maßnahmen sind nicht Bestandteil der Bilanz.

Der Eingriff betrifft die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope. Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter sind nicht ersichtlich:

- Das **Schutzgut Wasser** ist nicht nachhaltig betroffen. Die Versickerung bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers erfolgt vor Ort bzw. in dem dafür vorgesehenen Regenrückhaltebecken. Ein Eintrag wassergefährdender Stoffe durch die geplante Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.
- **Schutzgut Klima/Luft:** Einwirkungen durch Luftschadstoffe und sonstige Emissionen sind in Anbetracht der geplanten Wohnnutzung nicht ersichtlich. Dem Belang des Klimaschutzes dient die Festsetzung, wonach auf mindestens 30% der Dachflächen oder an den Gebäudefassaden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen sind.
- Das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** wird nicht wesentlich negativ beeinflusst. Das Plangebiet ist bisher Bestandteil einer großräumigen Ackerfläche, die keine weiteren Strukturelemente aufweist. Zwar wird sich das Ortsbild durch die Bebauung verändern. Das Baugebiet wird in ortstypischer Bauweise erstellt und zum freien Landschaftsraum eingegrünt, es tritt daher nur

begrenzt in Erscheinung, in Verbindung mit dem vorhandenen Baugebiet südlich der Wernigeröder Straße wird es als Ergänzung und Abrundung des vertrauten Ortsbildes wahrgenommen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als gering einzustufen.

- Im Plangebiet kann für das **Schutzgut** Mensch bei Realisierung der Planung von temporären Belastungen ausgegangen werden. Hierzu zählt z.B. Baustellenlärm, Verkehrslärm durch Baufahrzeuge oder Abgasbelastungen, wobei seitens der Baufirmen die Regelungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ (AVV Baulärm) Risiken für die Gesundheit der Bevölkerung sind nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete können ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm sind im Nahbereich der Wernigeröder Straße, Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, siehe Kap. 4.5.
- Für die **Erholung** hat das Gebiet bisher keine besondere Bedeutung (Ackerfläche, die nicht betreten werden soll). Eine wichtige Funktion für die Erholung hat der umgebende Landschaftsraum insgesamt, hervorzuheben ist der Austberg mit dem dortigen Aussichtsturm. Das Baugebiet wird in ein Wegenetz eingebunden, das den zukünftigen Bewohnern und auch den Bewohnern der umliegenden Wohngebiete für die Naherholung zur Verfügung steht. Dabei wird eine Wegeverbindung aus dem Gebiet zum heraus zum Fußweg in Richtung Austbergturm hergestellt.
- Das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** ist von der Planung nicht betroffen. Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Vorschriften für den Fall, dass bei Bauarbeiten Bodendenkmale aufgefunden werden, auf die Planzeichnung aufgetragen.

Insgesamt sind, aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und damit geringen Wertigkeit der betroffenen Schutzgüter die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt begrenzt. Die Bewertung und Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt werden ausführlich in einem separaten landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt (Anlage dieser Begründung).

5.4 Belange des Artenschutzes

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (ASB)²³ ist deshalb zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorschriften des Artenschutzrechtes (hier §§ 44, 45 BNatSchG) in Einklang steht. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG können zwar nicht bereits durch den Bebauungsplan, sondern erst durch die Umsetzung eines bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhabens gefährdet sein. Allerdings sind Bauleitpläne, die rechtlich unüberwindlichen Hindernissen ausgesetzt sind, nicht realisierbar und daher nicht "erforderlich" i.S.d § 1 (3) BauGB und somit nichtig. Insoweit ist bereits im Bebauungsplanverfahren

²³ Stadt Land Brehm 2022

zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände des § 44 (1) BNatSchG einer Realisierung des Vorhabens entgegenstünden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Artenschutzfachbeitrag²⁴ erarbeitet. Die zu untersuchenden Arten wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zu untersuchen waren eine mögliche Betroffenheit des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) und der Feldlerche (*Alauda arvensis*)²⁵. Weitere Arten mit Relevanz im besonderen Artenschutz sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Feldlerche

Am westlichen Plangebietsrand wurden jedoch Feldlerchenaktivitäten festgestellt.

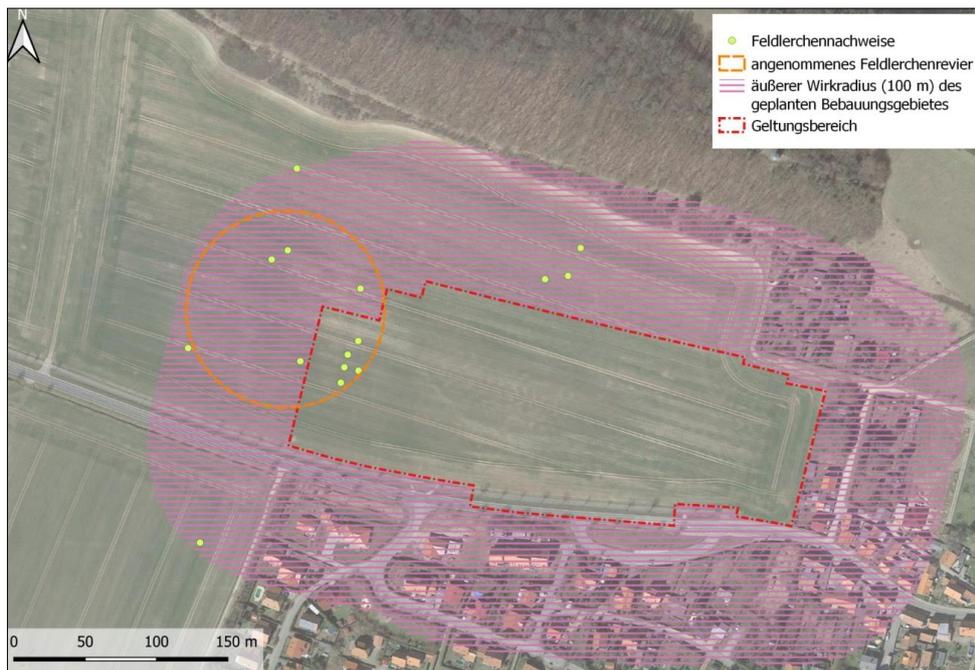


Abb. 14: Feldlerchennachweise um Untersuchungsraum

Die Feldlerche ist ein Brutvogel des offenen Geländes mit weitgehend freiem Horizont auf trockenen bis wechselfeuchten Böden und niedriger sowie abwechslungsreicher strukturierter Gras- und Krautschicht. Die Feldlerche hält zu Wald- und Siedlungsflächen einen Abstand von mindestens 60-120 m, einzelne Gebäude, Bäume und Gebüsche werden geduldet. Bezüglich des Meideverhaltens zu senkrechten Strukturen oder geschlossenen Kulissen (Wald-/Siedlungsränder) wird in der Literatur ein Abstandsbereich von 50-150 m zu angegeben. Wird nun der Geltungsbereich des B-Plangebietes um 100 m erweitert, ist erkennbar, dass das gesamte nachgewiesene Feldlerchenrevier betroffen ist. Es ist zu erwarten, dass sich innerhalb des 100 m Puffers um den Geltungsbereich keine Feldlerche dauerhaft ansiedeln wird und damit für die Art keinen Lebensraum mehr darstellt. Zur Vermeidung des Eintretens der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

²⁴ Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael, Artenschutzbericht

²⁵ E-Mail der Unteren Naturschutzbehörde an das Büro Dr. Michael am 06.12.2019

Folgende Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht erforderlich:

- **Artenschutzmaßnahme 1 - Herrichtung und Freihaltung des Baufeldes:** Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung sollen auf einen möglichst wenig sensiblen Zeitraum beschränkt werden. Der geeignetste Zeitraum orientiert sich an den Brut- und Aufzuchtzeiten der Feldlerche. Zur Vermeidung von Individuenverlusten ist es erforderlich, die Baufeldfreimachung außerhalb der Zeiten mit dem höchsten Störpotential, der Brut- und Nestlingszeit durchzuführen. Damit ergibt sich ein Zeitraum für die Baufeldfreimachung von Mitte August bis zum Beginn der Nestbauzeit ab etwa Anfang März. Auf der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis aufgetragen (Hinweis 9.1).
- **Artenschutzmaßnahme 2 - Erhöhung des Angebotes geeigneter Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate:** Zur Kompensation des durch das Planvorhaben stark beeinträchtigte Feldlerchenrevieres müssen an anderer Stelle Nistplatzstrukturen (und Nahrungshabitate) geschaffen werden. Im Gutachten Vorgesprochen werden folgende Maßnahmen als Mindestumfang:

| Maßnahme | Mindestgröße |
|---|--|
| Getreidestreifen mit reduzierter Saatgutmenge | 1000 m ² am Stück oder auf mehrere Streifen/reihenabschnitte verteilt |
| Feldlerchenfenster | 10 Stück (Bereich innerhalb des Getreides, die Sämaschine wird jeweils für ungefähr 20 – 40 m ² angehoben). |
| Brachestreifen oder Blühstreifen | 1000 m ² bei mindestens 10 m Breite |

Weitere Maßnahmenvorschläge und Details zu den Maßnahmen sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

Diese Maßnahmen lassen sich jeweils in den landwirtschaftlichen Produktionsprozess integrieren und werden daher auch als sogenannte PIK-Maßnahmen (Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen) bezeichnet. Es ist beabsichtigt, mit den Bewirtschaftern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vertragliche Vereinbarungen zu treffen, um diese Maßnahmen umzusetzen. Dies erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wernigerode geregelt, der ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Feldhamster:

Kartierungen erfolgten im April und Mai 2020. Ein Feldhamstervorkommen, konnte zu diesem Zeitpunkt nicht festgestellt werden. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote ist eine erneute Kartierung und ggf. Umsiedlung zum günstigsten Kartierzeitraum vor Baubeginn erforderlich. Günstige Kartierzeiträume sind Frühjahr und Sommer:

Die Frühjahrskartierung sollte nach dem witterungsabhängigen Beginn der oberirdischen Aktivitätsphase der Feldhamster stattfinden. Dabei soll der Zeitraum für diese erste Kartierung so gewählt werden, dass die im Frühjahr aufwachsende Vegetation die Einsehbarkeit des Bodens nicht behindert. Das ist i.d.R. von April bis Mai, wenn das Getreide noch relativ niedrig ist und die frisch geöffneten Baue sowie die Fraßkreise erkennbar sind.

Die Sommerkartierung erfolgt nach der Ernte in den Monaten August bis September, vor dem Umbruch des Ackers.

Liegt der Baubeginn im Herbst oder im zeitigen Frühjahr, sollte eine Sommerkartierung in Betracht gezogen werden, bei einem Baubeginn im Sommer, etwa ab Mai, Juni eine Frühjahrskartierung.

Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

5.5 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet liegt direkt an einer öffentlichen Straße („Wernigeröder Straße“) und ist somit verkehrlich erschlossen. Im Rahmen des Verfahrens wurden eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurde nachgewiesen, dass das Plangebiet an die Wernigeröder Straße angebunden werden kann, ohne dass Abbiegespuren oder eine Lichtsignalanlage erforderlich werden (Qualitätsstufen A und B gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015), d.h. Wartezeiten von (hier deutlich) weniger als 20 Sekunden).

Im Bereich der Anbindung an die Wernigeröder Straße beträgt die Breite der Planstraße 12 m. Diese Breite ist ausreichend, um eine den verkehrstechnischen Anforderungen entsprechende Anbindung herzustellen. Die Anbindung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung überprüft und bestätigt und mit der zuständigen Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West (LSBB) abgestimmt.

Seitens des Verkehrsgutachters wird empfohlen, den Radweg im Bereich der Einmündung in Richtung des Einmündungsbereichs zu verschwenken, damit der Radverkehr nicht durch Fahrzeuge behindert wird, die an der Einmündung warten, (siehe Abb. 15 auf der folgenden Seite).

Im Vorfeld der Entwurfserarbeitung hat Abstimmungen mit der hier zuständigen Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West, (LSBB) gegeben. Die LSBB hat mitgeteilt, dass die rechtliche Absicherung für alle Belange, die die LSBB hier als Straßenbaubehörde zu vertreten hat, abschließend über die Beteiligung/Mitwirkung im B-Planverfahren geklärt werden. Insofern sind die Abstandskriterien für bauliche Anlagen im Rahmen des B-Planverfahrens nach den Maßgaben der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Abgleich mit den örtlichen Bedingungen festzulegen. Die LSBB hat weiter darüber informiert, dass es für den betreffenden Abschnitt der Landesstraße weder aktuell noch langfristig erkennbaren Ausbaubedarf gibt.

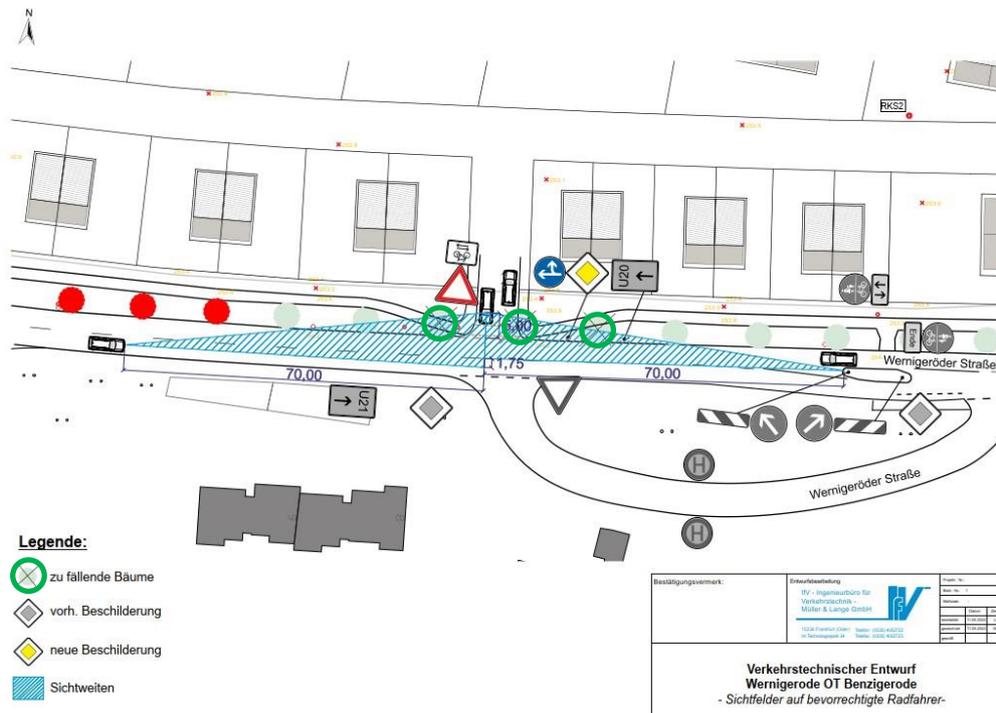


Abb. 15: Geplanter Einmündungsbereich mit Sichtdreiecken

Daraus ergibt sich für die LSBB als grundsätzliche Forderung eine Berücksichtigung der Anlagen der Landesstraße im Bestand. Dies betrifft neben der Fahrbahn der Landesstraße auch den straßenbegleitenden Radweg sowie die danebenliegende Entwässerungseinrichtung. Entlang der L 85 ist auf der Nordseite der Fahrbahn ein 10 – 12m breiter Bereich vorhanden, der Bankett, Böschung sowie einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg) aufnimmt. Dieser Bereich bzw. die darin befindlichen Anlagen müssen auf jeden Fall berücksichtigt werden. Die Abb. 16 zeigt die Situation vor Ort ungefähr in Höhe der dortigen Querungshilfe).



Abb. 16: Radweg und Grünstreifen mit Bäumen an der Nordseite der L 85

Darüber hinaus gehende Abstandskriterien könnten ggf. im direkten Bereich der geplanten Einmündung auf die L 85 entstehen, z.B. um notwendige Sichtfelder von der untergeordneten Einmündung auf die bevorrechtigte Landesstraße freizuhalten.

Die Sichtfelder wurden überprüft, die erforderlichen Sichtdreiecke sind in der Abbildung 15 dargestellt und in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet. Sie liegen vollständig innerhalb des Verkehrsflächenflurstücks, d.h. in dem 10 – 12m breiten Bereich, in dem sich Bankett, Böschung sowie Geh- und Radweg befinden. Für die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist somit der im B-Plan vorgesehene Abstand der Bebauung zur Fahrbahnkante (16m bis 16,50m) ausreichend, so dass den Anforderungen der LSBB entsprochen wird und der Bebauungsplan für die LSBB zustimmungsfähig ist.

Innerhalb der Sichtdreiecke befinden sich drei Bäume, von denen voraussichtlich mindestens zwei gefällt werden müssen. Ausgleichspflanzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt (Festsetzung 5.4).

5.6 Technische Infrastruktur, Entsorgung

Trinkwasser, Gas

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser und Energie ist über die vorhandenen Leitungsnetze möglich. Die Stadtwerke Wernigerode haben mitgeteilt, dass sich der nächst gelegene Anbindepunkt für die Trinkwasser- und für die Gasversorgung im Bereich der Einmündung der Straße Schanze unmittelbar südöstlich des Plangebiets befindet. Ein weiterer möglicher Anbindepunkt liegt südlich der Wernigeröder Straße im Gartenweg ungefähr gegenüber der Anbindung der Planstraße. Von diesen Punkten ausgehend kann das Plangebiet mit Trinkwasser und Gas versorgt werden. Die weitere Erschließungsplanung ist nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplans, sie erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planung in Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann über zwei nahegelegene Hydranten gesichert werden. Hierbei handelt es sich um Hydranten in den Bereichen:

- „Bergstraße 37“ mit einer Leistung von 54 m³ und
- „Im Lerchenfeld Nr. 31“ mit einer Leistung von 55,20 m³

Zusammen genommen können über beide Hydranten die erforderliche Löschwassermenge über den geforderten Zeitraum gesichert werden. Die Entnahmestellen liegen im 300m Radius zum Plangebiet.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das Leitungsnetz des Wasserzweckverbandes „Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode“ (WAHB). Der WAHB hat eine überschlägige Prüfung durchgeführt, um zu ermitteln, ob das bestehende System der Abwasserentsorgung ausreicht, das Wohngebiet in der geplanten Größenordnung von etwa 120 WE zu entsorgen. Bei dieser Prüfung geht der WAHB von 2,5

Einwohner je WE und einem Abwasseraufkommen von 150 l je Einwohner und Tag aus, wobei das Aufkommen je Tag auf zehn Stunden verteilt wird. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Aufkommen 4,5 m³ je Stunde bei vollständiger Realisierung der Planung.

Dieses Aufkommen kann nach Einschätzung des WAHB durch das bestehende Netz aufgenommen werden, so dass keine Zwischenspeicherungen und auch keine projektbezogenen Kapazitätserweiterungen erforderlich werden. Eine Schmutzwasserleitung verläuft im Zuge der Wernigeröder Straße bzw. der südlichen Ausbuchtung (historischer Verlauf, heute Bushaltestelle). Der Anbindepunkt ist im Zuge der weiteren Erschließungsplanung festzulegen. In Abhängigkeit von der Höhenlage des Anbindepunktes kann sich die Notwendigkeit ergeben, dass Abwasser zu pumpen. Weitere Einzelheiten werde im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie kann ebenfalls über das bestehende Netz erfolgen. Die Anbindepunkte werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt, ein möglicher Anbindepunkt befindet sich im Einmündungsbereich der Bergstraße in die Wernigeröder Straße.

Telekommunikation

Telekommunikationslinien verlaufen im Zuge der Wernigeröder Straße. An diese Leitungen kann das Plangebiet angebunden werden. Abstimmungen mit der Telekom oder ggf. einem anderen Telekommunikationsunternehmen erfolgen ebenfalls im Rahmen der nachfolgenden Planung.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR). Die festgesetzten Straßenbreiten sind für Müllfahrzeuge ausreichend. Stichstraßen, die Wendevorgänge erfordern würden, sind nicht vorgesehen.

Leitungsbestand

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH TWM (Trinkwasserhauptleitung DN 500 aus Stahl). Diese Leitung wird einschließlich ihres Freihaltestreifens im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gesichert, vgl. Kap. 4.10. Überlagernd ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Maßnahme beinhaltet eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, jedoch keine Baum- oder sonstigen Gehölzpflanzungen, so dass keine Konflikte mit der Leistungstrasse auftreten.

Die Trinkwasserversorgung Magdeburg hat mitgeteilt, dass die Lagegenauigkeit der vorliegenden Bestandsunterlagen nicht garantiert werden kann. Im Fall von Erdarbeiten ist die TWM zu informieren, ggf. sind Suchschachtungen erforderlich.

5.7 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens, das kurz vor dem Abschluss steht. Die Festsetzungen sind auf die zukünftig geltenden Flurstücksgrenzen abgestimmt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

5.8 Finanzielle Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine direkten finanziellen Auswirkungen auf die Stadt Wernigerode, da die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich und für den Artenschutz durch den Projektentwickler getragen werden.

5.9 Sonstige Auswirkungen / Hinweise

Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Weiterhin besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Altlasten

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Altlasten sind bisher nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und /oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind die bauausführenden Betriebe ihrer gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§9 Abs. 3 DSchG LSA GVBL. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) nachzukommen.

Denkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Vorschriften für den Fall, dass bei Bauarbeiten Bodendenkmale aufgefunden werden, auf die Planzeichnung aufgetragen (Hinweise Nr. 9.6. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

6 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

7 Quellen

Literatur

- Akademie der Landwirtschaftswissenschaften der DDR / Forschungszentrum für Bodenfruchtbarkeit (Hrsg.) 1977: Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkartierung. MÜNCHENBERG
- Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael (2006): Landschaftsplan der Stadt Wernigerode, Wernigerode
- Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael (2020): Artenschutzbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Unterm Austberg“, Wernigerode
- Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael (2022): Eingangsbeurteilung zur FFH-Verträglichkeit im Bereich des Gebietes DE 4131-301 „Ziegenberg, Austberg und Horstberg bei Benzingerode“, Wernigerode
- BRECHTEFELD & NAFE, Ing.- und Vermessungsbüro GmbH (2022): Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. 73 Unterm Austberg Stadt Wernigerode in Benzingerode, Großräschen
- Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996
- IfV-Ingenieurbüro für Verkehrstechnik-Müller & Lange GmbH (2022): B-Plan Nr. 73 „Unterm Austberg“ Stadt Wernigerode OT Benzingerode - Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV -, Frankfurt (Oder)
- Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (Hrsg.): Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung, Musterfestsetzungen von Photovoltaikanlagen in Bebauungsplänen, Hannover 2021
- KSZ Ingenieurbüro GmbH (2022): Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 73 „Unterm Austberg“ Benzingerode, Berlin
- Meyen, E., Schmidhäuser, J. et al 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg
- Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLVL S-A) 2011: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2011 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, Magdeburg
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (MLU S-A) 2004: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Magdeburg
- Runge, F. 1990: Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas. Münster: Aschendorff. 309 S.
- Schultze, Joachim 1955: Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. Gotha
- Stadt Wernigerode (Hrsg.) (2009): Flächennutzungsplan, Wernigerode

Stadt Land Brehm (2022): Städtebauliches Konzept, Königs Wusterhausen

Stadt Land Brehm (2022) (a): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 73 „Unterm Austberg“ in Benzingerode, Königs Wusterhausen

Systemanalyse und Umwelt-Beratung GmbH (2020): Geotechnische Lösungen für Niederschlagswasser-Versickerungen und Bauwerksgründungen im Wohngebiet „Unterm Austberg“ in Benzingerode, Wernigerode-Benzingerode

Wilmanns, O., 1984: Ökologische Pflanzensoziologie. 3. erw. Auflage. Quelle und Meyer, Heidelberg.

Internetseiten

<https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation/bodendaten/vor-laeufige-bodenkarte/>

https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Publikationen/Dateien/Fachberichte_LAU/berichte_4-92_BTNT-Katalog.pdf

https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html

https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Anhang-1-Zeichnerische-Darstellung.pdf

<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

https://www.wernigerode.de/media/custom/3098_756_1.PDF?1591280707

https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Landschaftsprogramm/Dateien/Fachtext.pdf

8 Anlagen:

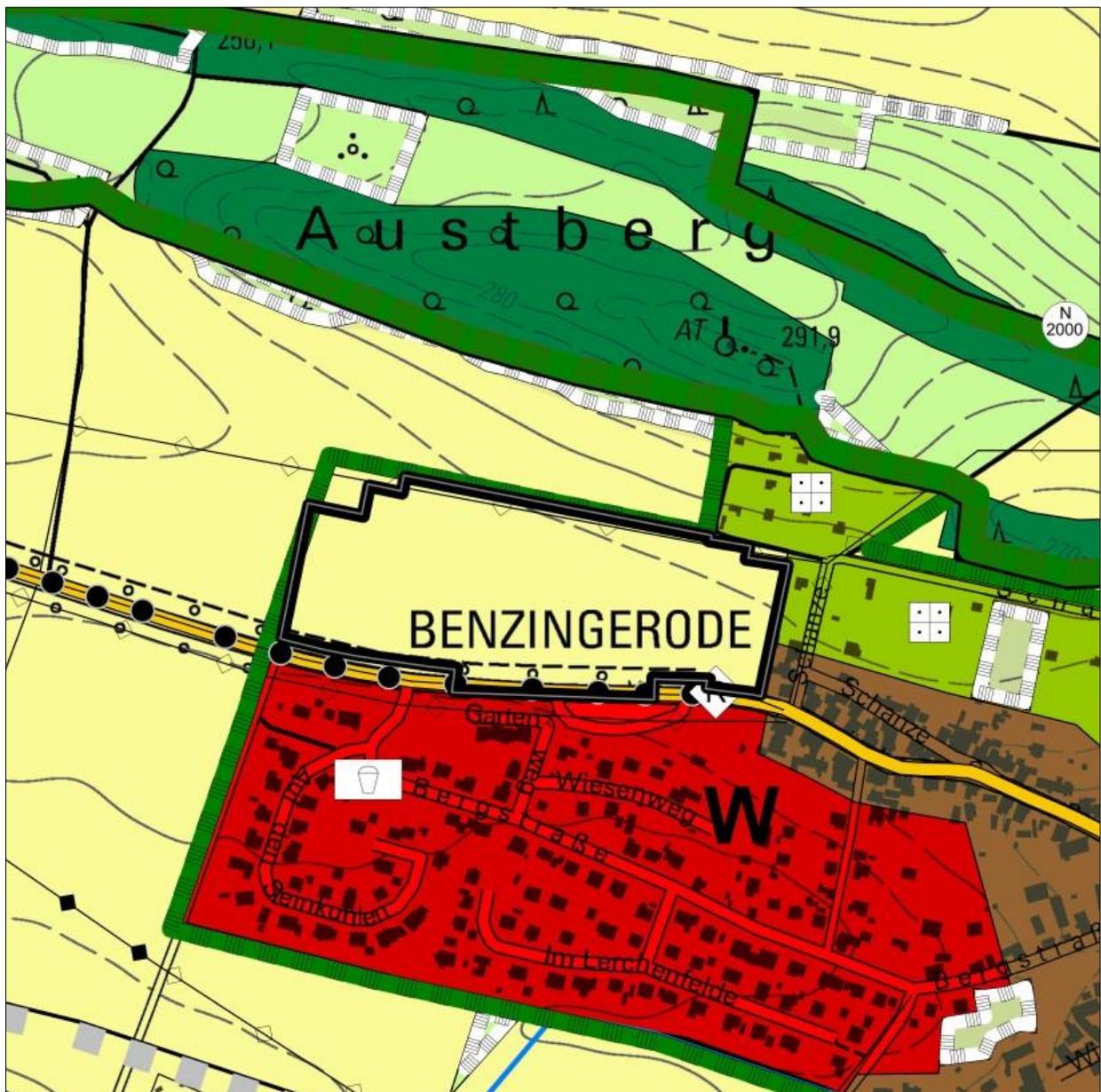
- Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Wernigerode
- BRECHTEFELD & NAFE, Ing.- und Vermessungsbüro GmbH: Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. 73 Unterm Austberg Stadt Wernigerode in Benzingerode, Großräschen, Februar 2022 mit Ergänzung vom 10. März 2022
- Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael: Eingangsbeurteilung zur FFH-Verträglichkeit im Bereich des Gebietes DE 4131-301 „Ziegenberg, Austberg und Horstberg bei Benzingerode“, Wernigerode, 26. Juli 2022
- Büro für Umweltplanung, Dr. F. Michael: Artenschutzbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Unterm Austberg“, Wernigerode, 27. Juli 2022
- IfV-Ingenieurbüro für Verkehrstechnik-Müller & Lange GmbH: B-Plan Nr. 73 „Unterm Austberg“ Stadt Wernigerode OT Benzingerode - Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV -, Frankfurt (Oder), 16. Februar 2022
- KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 73 „Unterm Austberg“ Benzingerode, Berlin, 26. Januar 2022
- Stadt Land Brehm: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 73 „Unterm Austberg“ in Benzingerode, Königs Wusterhausen, 12. September 2022
- SUB Systemanalyse und Umweltberatung GmbH: Geotechnische Lösungen für die Niederschlagswasser-Versickerung und Bauwerksgründung im Wohngebiet „Unterm Austberg“ in Benzingerode, Wernigerode, 14. Januar 2020

Anlage

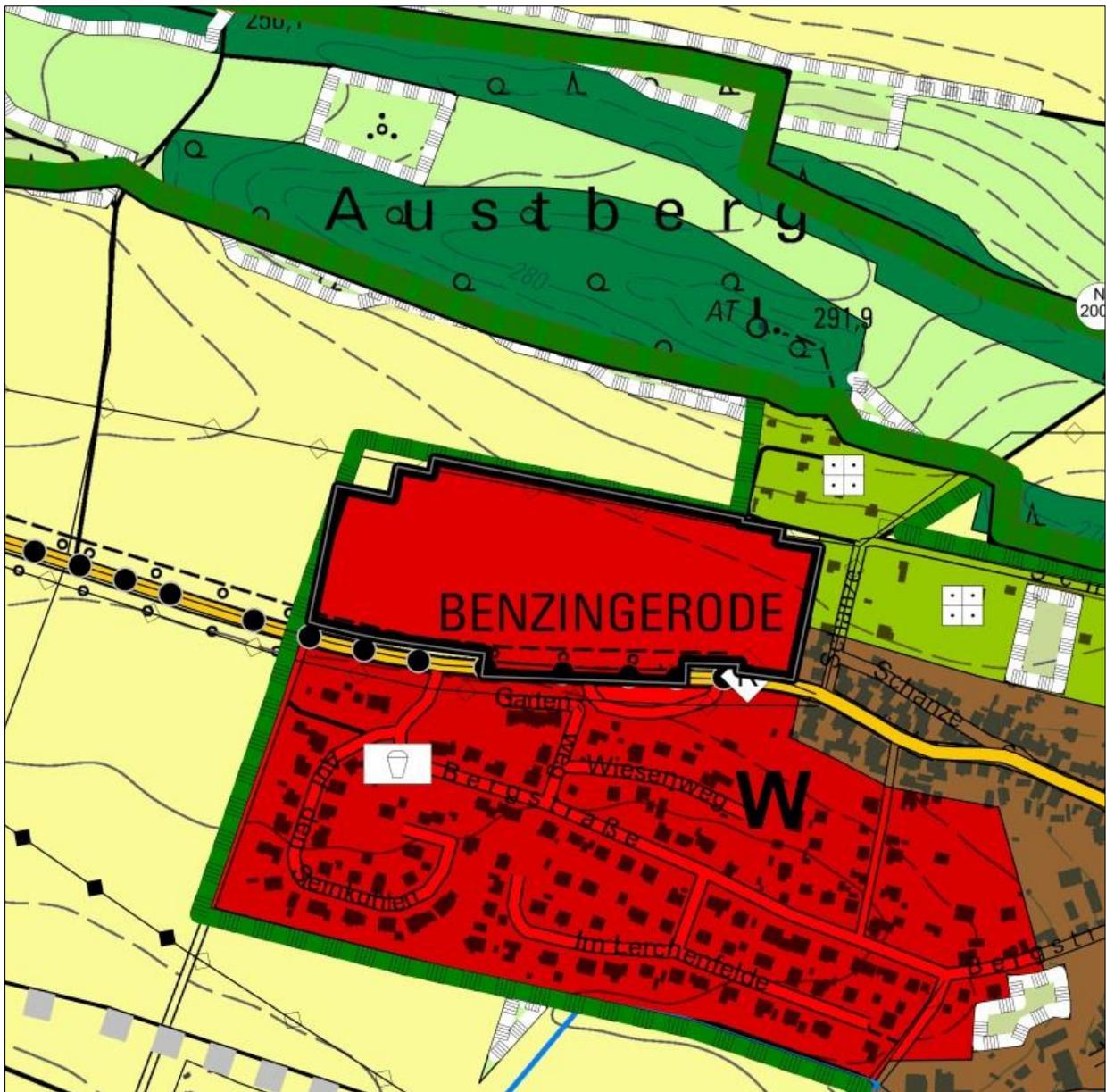
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Unterm Austberg“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Die Änderungsfläche ist schwarz umrandet:

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M. 1:5.000)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M. 1:5.000)



Datum,

Bürgermeister