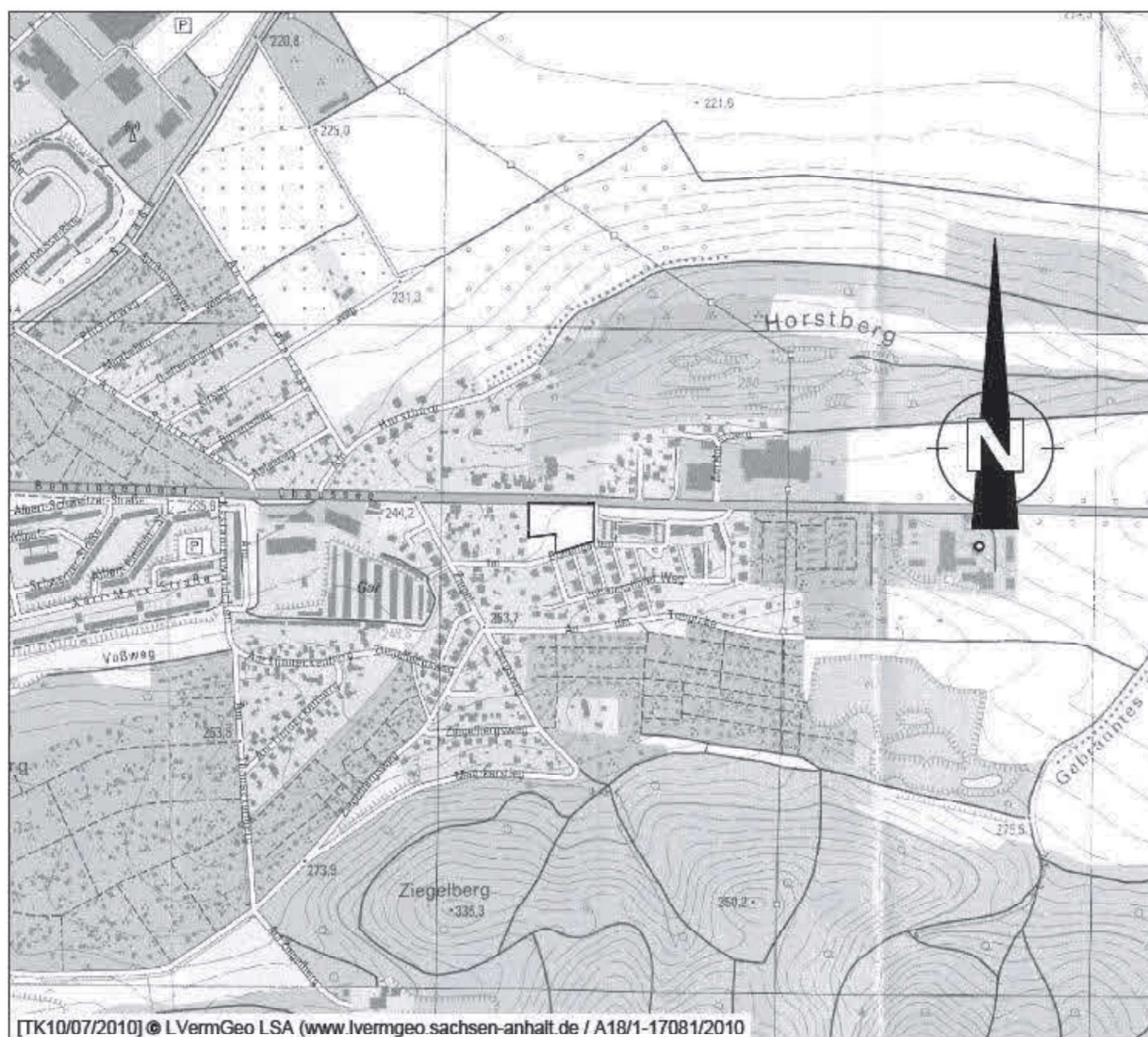


# Begründung

## zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Im Bodengarten“ Stadt Wernigerode (Harz) Landkreis Harz



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

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

Stand Satzungsexemplar (14.12.2020)

**B e g r ü n d u n g**  
**zur 3. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 04 „Im Bodengarten“**  
**Stadt Wernigerode**  
**Landkreis Harz**

**Inhalt:**

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass.....	3
1.2	Bisherige Rechtslage .....	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen .....	5
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	6
2.1	Allgemeine Planungsziele .....	6
2.2	Bauflächen .....	6
2.3	Verkehrsflächen .....	8
2.4	Grünflächen.....	10
2.5	Denkmalschutz.....	10
2.6	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	10
2.6.1	Schmutz- und Regenwasser.....	10
2.6.2	Wasserversorgung.....	11
2.6.3	Stromversorgung .....	12
2.6.4	Fernwärmeversorgung.....	12
2.6.5	Telefonkabel .....	12
2.6.6	Abfallbeseitigung .....	12
2.6.7	Bodenschutz .....	13
2.6.8	Immissionsschutz .....	13
3	Ordnungsmaßnahmen .....	15
3.1	Ordnung des Grund und Bodens .....	15
3.2	Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift) .....	16
3.3	Begründung der örtlichen Bauvorschrift .....	16
4	Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung .....	17
4.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes .....	17
4.2	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	17
4.3	Prüfung der Umweltbelange .....	17
4.4	Schutzgut Mensch.....	18
4.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
4.5.1	Biotopstrukturen.....	19
4.6	Schutzgut Boden.....	20
4.7	Schutzgut Wasser .....	21
4.8	Schutzgut Klima und Luft .....	21
4.9	Schutzgut Landschaftsbild .....	22
4.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	22
4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	22
4.12	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	23
5	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	24
5.1	Rechtliche Grundlagen .....	24
5.2	Konfliktanalyse .....	24
5.3	Ergebnis der Prüfung .....	25
5.4	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	26
6	Städtebauliche Daten .....	26
7	Kostenberechnung und Finanzierung .....	26
7.1	Kostenberechnung der Baumaßnahme.....	26
7.2	Finanzierung der Baumaßnahme .....	26

# Begründung der planerischen Festsetzungen

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst die Flurstücke 812 und 105/4 der Flur 10 Gemarkung Wernigerode und weist eine Größe von 5873 m<sup>2</sup> auf.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt an der „Benzingeröder Chaussee“ im Stadtteil „Burgbreite“ und wird durch die Straße „Im Bodengarten“ und bestehender Bebauung begrenzt.

Es ist gekennzeichnet durch eine ungenutzte Baufläche, die nach Norden und Westen im Bereich der Versorgungsleitungen Grünbestand aufweist.

Das Plangebiet weist ein Gefälle zwischen ca. 3,4 bis ca. 5,7 % von Süden nach Norden von bis zu ca. 2,0 % von Osten nach Westen auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Südosten mit ca. 251,6 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordwesten mit ca. 247,3 m ü. NHN.

Bei den angrenzenden Bebauungen handelt es sich um eine 1 bis 2 - geschossige Bebauung.

Zurzeit ist im Plangebiet eine maximal 2 bis 3 – geschossige, offene Bauweise als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in einem sehr begrenzten Baufeld. Seit mehreren Jahren konnten keine Bauwilligen für die betroffenen Bauflächen gefunden werden. Deshalb soll nunmehr mit der 3. Änderung ermöglicht werden, durch Neuordnung der Baufelder im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durch Änderung der Baugrenzen diese Baufläche mit bis zu einer 1 bis 2 - geschossiger offener Wohnbebauung zu bebauen.

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

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

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

Im Plangebiet liegen keine der genannten Ausschlusskriterien vor.

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

sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird.

## 1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet der 3. Änderung befindet sich in privater Hand. Es wird vom Bebauungsplan Nr. 04 „Im Bodengarten“ erfasst. Es ist seit der Bekanntmachung vom 10.09.1992 rechtswirksam. Die bisher durchgeführte 1. und 2. Änderung bezieht sich nicht auf das Plangebiet der 3. Änderung.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wernigerode wurde am 28. Mai 2009 beschlossen und vom Landesverwaltungsamt am 09.06.2009 genehmigt. Durch Bekanntmachung in der Ausgabe Juni 2009 des Amtsblatts der Stadt Wernigerode ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

[TK10 / 6/2012] © LVermGeo LSA ([www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-13572/2010

### 1.3 Übergeordnete Fachplanungen

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

- im ländlichem Raum: G 8

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

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

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

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

- G 13

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

- Z 27

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

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

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

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

Das Gebiet des Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

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

- im Mittelzentrum, Punkt 4.2, Z 7

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

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

Das Gebiet des Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

- Weitere einzelfachliche Grundsätze

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

Punkt 5.2 Bodenschutz: G1 – G3,

Punkt 5.3 Gewässerschutz: G1 – G3 und

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

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

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

### **2.1 Allgemeine Planungsziele**

Der rechtskräftige B-Plan „Im Bodengarten“ sieht auf dem Gebiet der 3. Änderung eine zwei- bis dreigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 1,0 vor in einem engen Baufenster vor, ausgelegt für Einrichtungen, die dem Gebiet dienen, wie Sport- und Freizeitanlagen usw..

Diese Festsetzung wird nach heutigen Erkenntnissen nicht dem Bedarf nach Bauflächen gerecht und löst das Planungsziel der 3. Änderung aus.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Im Bodengarten“ umfasst Änderungen

- Reduzierung der Grundflächenzahl für die südlichen Bauflächen von 0,4 auf 0,3
- der Festlegung der Größe der überbaubaren Fläche mit Änderung der Baugrenzen
- Absicherung der Erschließung und bestehender Leitungen (private Erschließungsstraße, Bestand Leitungen, neue Ver- und Entsorgungsleitungen)
- Absicherung der genutzten ÖPNV-Flächen und Versorgungsflächen
- Anpassung der textlichen Festsetzungen mit Anpassung der örtlichen Bauvorschriften der wirksamen Fassung.

### **2.2 Bauflächen**

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

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

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

Aus dem rechtswirksamen B-Plan wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet übernommen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO vor. Diese werden nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.1).

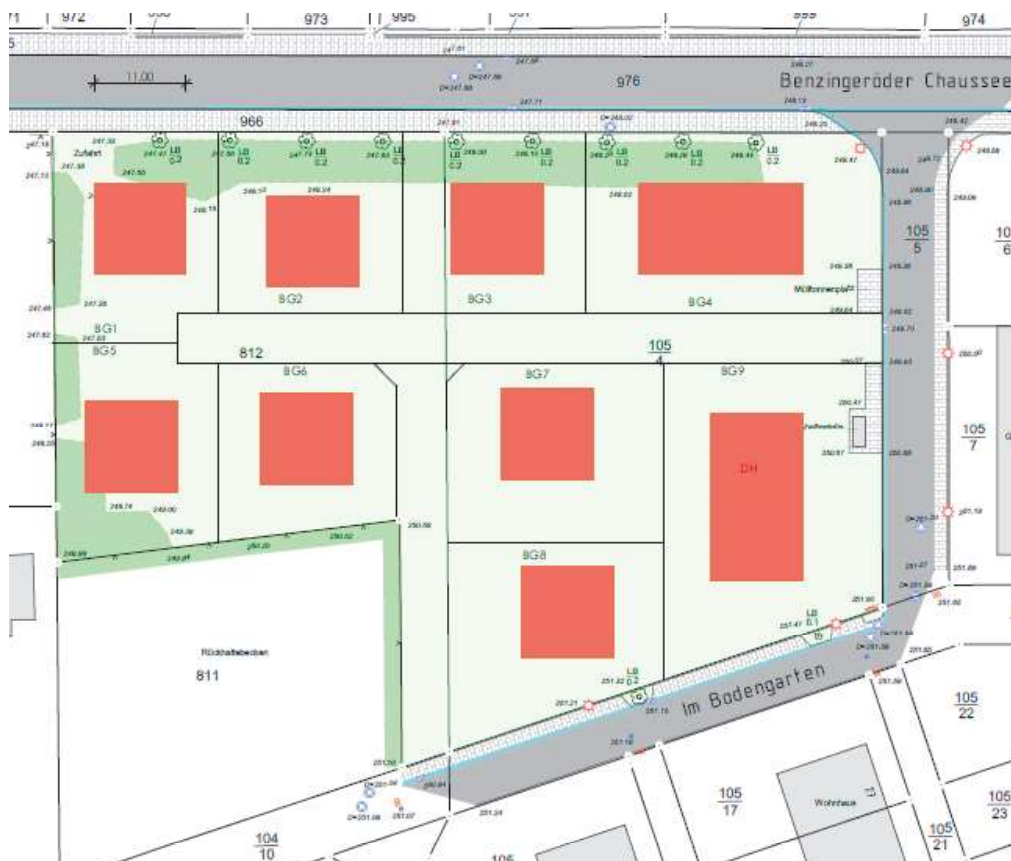
Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit sind im Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

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

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

### Städtebaulicher Entwurf



Die Abbildung zeigt die mögliche Aufteilung der Grundstücke und deren Bebauung.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 wird vom Ursprungsplan für die nördlichen Bauflächen (Bezingeröder Chaussee) übernommen, um eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen. Für die südlichen Bauflächen wird eine GRZ mit 0,3 festgesetzt, um hier den Übergang zum Bestand im Bestandsgebiet zu gewährleisten.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit der 3. Änderung von einer 2 – 3 geschossigen Bebauung auf eine 1 bis 2 – Geschossigkeit reduziert. Daraus ergibt sich eine maximale Geschosßflächenzahl von 0,8 bei der 2 -Geschossigkeit.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) festgesetzt.

Die Höchstmaße werden entsprechend der möglichen Gestaltung und der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt 7,0 m im Bereich der zweigeschossigen Bebauung und 4,5 m bei eingeschossiger Bebauung. Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Höhe. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen.

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

### **Bauweise**

Die in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes vorgesehene offene Bauweise wird nicht verändert.

### **Festlegung der Größe der überbaubaren Fläche mit Änderung der Baugrenzen**

Die Änderung erfolgt zugunsten einer vergrößerten gestalterischen Freiheit bei der Bebauung der Bauflächen.

## **2.3 Verkehrsflächen**

### **Erschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt von der öffentlichen Erschließungsstraße „Im Bodengarten“ von Süden. Die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zur „Benzingeröder Chaussee“ wird aus der bestehenden Planung übernommen.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet der 3. Änderung werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Breite der Erschließungsstraße „A“ wird mit 5,0 m festgesetzt. Die Straßen „B“ und „C“ erhalten eine Breite von 4,0 m und werden als Sackgasse ausgeführt. Nur für die Feuerwehr und das Müllfahrzeug besteht eine Anbindung der Straße „B“ zur öffentlichen Straße „Im Bodengarten“, um die Befahrbarkeit des Plangebietes abzusichern. Auf eine Anbindung der Straße „B“ zur Straße „Im Bodengarten“ wurde verzichtet, um nicht in die Verkehrsbeziehungen des ca. 30 m entfernten Knotenpunktes der Landesstraße 85 einzugreifen.



Mit dem Neubau von ca. 7 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern mit ca. 2,5 Fahrten je Wohneinheit pro Tag werden zusätzlich ca. 25-30 Fahrten auf den Knoten der Landesstraße 85 „Benzingeröder Chaussee“ / „Im Bodengarten“ erwartet.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden durch den Knoten ca. 100 Wohneinheiten (ca. 250 Fahrten pro Tag) realisiert. Mit der geplanten Reduzierung der Bebauung durch die 3. Änderung im Plangebiet und dem merklichen Rückgang der Verkehrsstärke der „Benzingeröder Chaussee“ durch die Herunterstufung von der Bundesstraße 6 auf die Landesstraße 85 werden merkliche Änderungen durch die geplanten von ca. 7 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern nicht zu verzeichnen sein.

Die privaten Erschließungsstraßen werden verkehrsberuhigt im Mischverkehrsprinzip gestaltet, d.h. es werden keine gesonderten Gehwege angelegt, um den möglichen Begegnungsverkehr Lkw / Pkw (Straße „A“) bei verminderter Geschwindigkeit, Pkw / Pkw (Straße „B“) sowie die Erreichbarkeit der Grundstücke absichert.

Die Fläche der Erschließungsstraße wird deshalb als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Der Bestand der öffentlichen Verkehrsfläche (westliche Einmündungstrichter zur „Benzingeröder Chaussee“) sowie die öffentliche Verkehrsfläche der Haltestelle (ÖPNV) werden zeichnerisch übernommen und damit abgesichert.

Die Haltestelle „Ziegelbergsweg“ befindet sich ca. 200 m (Luftlinie), die Haltestelle „Im Bodengarten“ in ca. 260 m (Luftlinie) und die Haltestelle „Horstberg“ in ca. 370 m (Luftlinie) vom geplanten Wohngebiet entfernt. Die Haltestellen werden durch den Citybusverkehr Wernigerode und durch die landesbedeutsamen Linien 230 und 250 bedient. Diese Linien stellen umfangreiche Verbindungen nach Thale, Blankenburg und Quedlinburg her.

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

Über die textliche Festsetzung 3.1 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen sowie gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (textliche Festsetzung 3.2) im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig. Ausnahme bildet hier der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (textliche Festsetzung 3.3).

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

Über die textliche Festsetzung 3.4 wird festgesetzt, dass Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nur als Zäune oder Hecken zulässig sind. Zäune für diese Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m bezogen auf die Geländeoberfläche am Standort der Einfriedung zulässig. Damit wird ausgeschlossen, dass Einfriedungen aus Mauern hergestellt werden, die die städtebauliche Gestaltung erheblich beeinträchtigen.

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 4).

Pflasterdecken (auch als Verbundsteine) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausbildung und herkömmlichen Fugen erfüllen den Abflusswert von 0,7.

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

Entsprechend der nachrichtlich übernommenen Stellplatzordnung, sind ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.

## **2.4 Grünflächen**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen Bestands-Grüngürtel am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes der 3. Änderung. Aufgrund der notwendigen Leitungsverlegung im westlichen Bereich werden nur die vorhandenen 9 Laubbäume entlang der „Benzingeröder Chaussee“ über eine zeichnerische Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

Auf der übrigen Fläche ist kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand vorhanden.

Zur Eingrünung werden Pflanzmaßnahmen und deren dauerhafter Erhalt über textliche Festsetzungen festgesetzt. Folgende Maßnahme ist geplant:

- Grundstücksbaum

Je Baugrundstück sind durch den Grundstückseigentümer innerhalb des Baugrundstückes 2 Bäume, Stammumfang 12/14, der Artenliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 6.1)

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

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

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode vom 03.08.2016 wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (Nachrichtliche Übernahme).

Die Schaffung von öffentlichen Gemeinschaftsflächen wie bspw. Spielplätzen oder Ähnlichem, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs nicht vorgesehen. Die LBauO LSA § 8 regelt, in welchem Maß eine Pflicht zur Schaffung von Spielplätzen für Kleinkinder besteht, die in Anhängigkeit von dem errichteten Gebäude eingehalten werden.

## **2.5 Denkmalschutz**

In der Umgebung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 04 „Im Bodengarten“ befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

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

## **2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

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

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen. Aufgrund der Topografie des Plangebietes werden, bis auf die 2 südlichen Grundstücke an der öffentlichen

Erschließungsstraße „Im Bodengarten“, die Grundstücke über eine neue Sammelleitung an die bestehende Kanalisation in der „Benzingeröder Chaussee“ über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angeschlossen. Aufgrund, dass das Plangebiet bisher noch nicht im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des WAHB berücksichtigt ist, wird die Ableitung in den öffentlichen Kanal begrenzt. Je Einfamilienhaus und je Mehrfamilienhaus sollen max. 0,5 l/s abgeleitet werden. Eine Rückhaltung ist hier erforderlich. Die Verkehrsfläche von ca. 658 m<sup>2</sup> wird ebenfalls mit Rückhaltung dem Regenwasserkanal in der „Benzingeröder Chaussee“ zugeführt.

Max. Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentl. Regenwasserkanal „Benzingeröder Chaussee“:

5 Einfamilienhäuser a 0,5 l/s:	2,5 l/s
2 Mehrfamilienhaus a 0,5 l/s:	1,0 l/s
Verkehrsfläche 658 m <sup>2</sup> = 0,0658 ha, $r_{15(n=1)} = 124,5 \text{ l/sha}$ , $\psi_s = 0,9$ (Verkehrsfläche)	
$Q = r_{D,n} \times A \times \psi_s = 124,5 \text{ l/sha} \times 0,0658 \times 0,9 = 7,4 \text{ l/s}$	
Begrenzt durch den Staukanal auf 1,5 l/s	<u>1,5 l/s</u>
	5,0 l/s

Die maximale Einleitung wird auf 5,0 l/s begrenzt, siehe textliche Festsetzung 8.1.

Maximale Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentl. Regenwasserkanal „Im Bodengarten“:

1 Einfamilienhäuser a 0,5 l/s:	0,5 l/s
1 Mehrfamilienhaus a 0,5 l/s:	<u>0,5 l/s</u>
	1,0 l/s

Die maximale Einleitung wird auf 1,0 l/s begrenzt, siehe textliche Festsetzung 8.2.

Die Begrenzung der Einleitung von Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken von max. 0,5 l/s bedingt eine Rückhaltung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers.

Für die zusätzliche Einleitung muss der WAHB eine Änderung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz über prüffähige Unterlagen (§19 WG LSA) beantragen.

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

## 2.6.2 Wasserversorgung

### Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der Straße „Im Bodengarten“ zur Verfügung steht. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode. Die Leitungsführung ist von der „Benzingeröder Chaussee“ zur Straße „Im Bodengarten“ bzw. über das östliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

### Löschwasserversorgung

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

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH und kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ vom 18.05.1999 über die Mitbenutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode GmbH erfolgen. Für die Löschwasserversorgung stehen 3 Hydranten zur Verfügung, die zusammen die erforderliche Versorgung sicherstellen:

- Hydrant Ziegelbergsweg 86
  - Leistung: 68 m<sup>3</sup>/h
  - Entfernung ca. 190 m
- Hydrant Im Bodengarten 2
  - Leistung: 63 m<sup>3</sup>/h
  - Entfernung ca. 150 m
- Hydrant Benzingeröder Chaussee 39a
  - Leistung: 51 m<sup>3</sup>/h
  - Entfernung ca. ca. 150 m

Hydranten die noch nicht in der Vereinbarung aufgenommen sind, werden kurzfristig aufgenommen.

### **2.6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der Straße „Im Bodengarten“.

### **2.6.4 Fernwärmeversorgung**

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Wernigerode. Der bestehende Anschlusspunkt für das Fernwärmenetz befindet sich in der „Benzingeröder Chaussee“. Die Leitungsführung ist von der „Benzingeröder Chaussee“ zur Straße „Im Bodengarten“ bzw. über das östliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

### **2.6.5 Telefonkabel**

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutsche Telekom AG bzw. weitere Anbieter sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der Straße „Im Bodengarten“. In der geplanten privaten Erschließungsstraße stehen ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien zur Verfügung.

Rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, ist mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten, damit geprüft werden kann, mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die geplante Bebauung versorgt werden kann. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

### **2.6.6 Abfallbeseitigung**

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für die privaten Erschließungsstraßen bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da eine Befahrung für ein 3-achsige Müllfahrzeug von der Straße „im Bodengarten“ über

die Straße „A“ und „B“ zur Straße „Im Bodengarten“ einwandfrei gegeben ist. Die Grundstücke in der privaten Erschließungsstraße „C“ bringen die Müllbehälter am Abholtag zur Kreuzung Straße „A“ / „B“.

### 2.6.7 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

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

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

### 2.6.8 Immissionsschutz

Aufgrund des sehr geringen Abstandes des Plangebietes zur Landesstraße 85 („Benzingeröder Chaussee“) ist innerhalb des Plangebietes mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Um erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen für Wohnnutzungen und deren Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet auszuschließen, wurde eine Schallimmissionsprognose durch die öko – control GmbH (15.05.2020) erarbeitet. Folgende Ergebnisse wurden vom Gutachter ermittelt:

**Tabelle 9: Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel**

Immissionsort	Beurteilungspegel Lr		Differenz Tag /Nacht	maßgeblicher AP Verkehr	maßgeblicher AP Gewerbe	maßgeblicher AP gesamt	Lärmpegelbereich
	Verkehr						
	Tag dB(A)	Tag dB(A)				dB	
IO 1 EG West	64	55	9	68	48	68	IV
IO 1 OG1West	64	55	9	68	48	68	IV
IO 2 EG West	54	45	9	58	43	58	II
IO 2 OG1West	55	46	9	59	44	59	II
IO 3 EG S/W	52	43	9	56	41	56	II
IO 3 OG1S/W	53	44	9	57	42	57	II
IO 4 EG Süd	53	44	9	57	42	57	II
IO 4 OG1Süd	54	45	9	58	43	58	II
IO 5 EG S/O	56	46	10	59	41	59	II
IO 5 OG1S/O	56	46	10	59	42	59	II
IO 6 EG S/O	56	47	9	60	38	60	II
IO 6 OG1S/O	56	47	9	60	40	60	II
IO 7 EG Ost	57	48	9	61	39	61	III
IO 7 OG1Ost	57	48	9	61	40	61	III
IO 8 EG Ost	59	50	9	63	44	63	III
IO 8 OG1Ost	60	51	9	64	45	64	III
IO 9 EG Nord	65	56	9	69	45	69	IV
IO 9 OG1Nord	64	55	9	68	46	68	IV
IO 10 EG Nord	64	55	9	68	50	68	IV
IO 10 OG1Nord	64	55	9	68	51	68	IV
IO 11 EG Nord	64	55	9	68	50	68	IV
IO 11 OG1Nord	64	55	9	68	51	68	IV

„Das untersuchte Baugebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die Orientierungswerte werden nachts bis zu 11 dB(A) überschritten“, so dass Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

Die Vorkehrungen zum Schallschutz werden in aktive und passive Maßnahmen unterschieden. Grundsätzlich besteht dabei ein Vorrang der aktiven vor den passiven Maßnahmen. Die Schallschutzwand ist das am häufigsten eingesetzte Mittel des aktiven Schallschutzes, da sie viele Einwohner gleichzeitig vor Verkehrsgläuschen schützen kann. Manchmal sind aktive Maßnahmen aber aus technischen, wirtschaftlichen oder topografischen Gründen nicht realisierbar. Dann kommen passive Schutzvorkehrungen zum Einsatz.

Testrechnungen, siehe Anlage, haben gezeigt, dass eine Lärmschutzwand als wirksamer Schutz 5 m hoch und 200 m lang sein müsste (u-förmig). Diese Maßnahme ist aus wirtschaftlichen Gründen und aufgrund von vorhandenen Leitungen entlang der „Bezingeröder Chaussee“ nicht realisierbar, da neben den Baukosten der Lärmschutzwand auch bestehende Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Niederspannung und Telefon) umverlegt werden müssten. Zudem wirkt eine 5 m hohe Lärmschutzwand städtebaulich sehr beklemmend und eingrenzend.

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

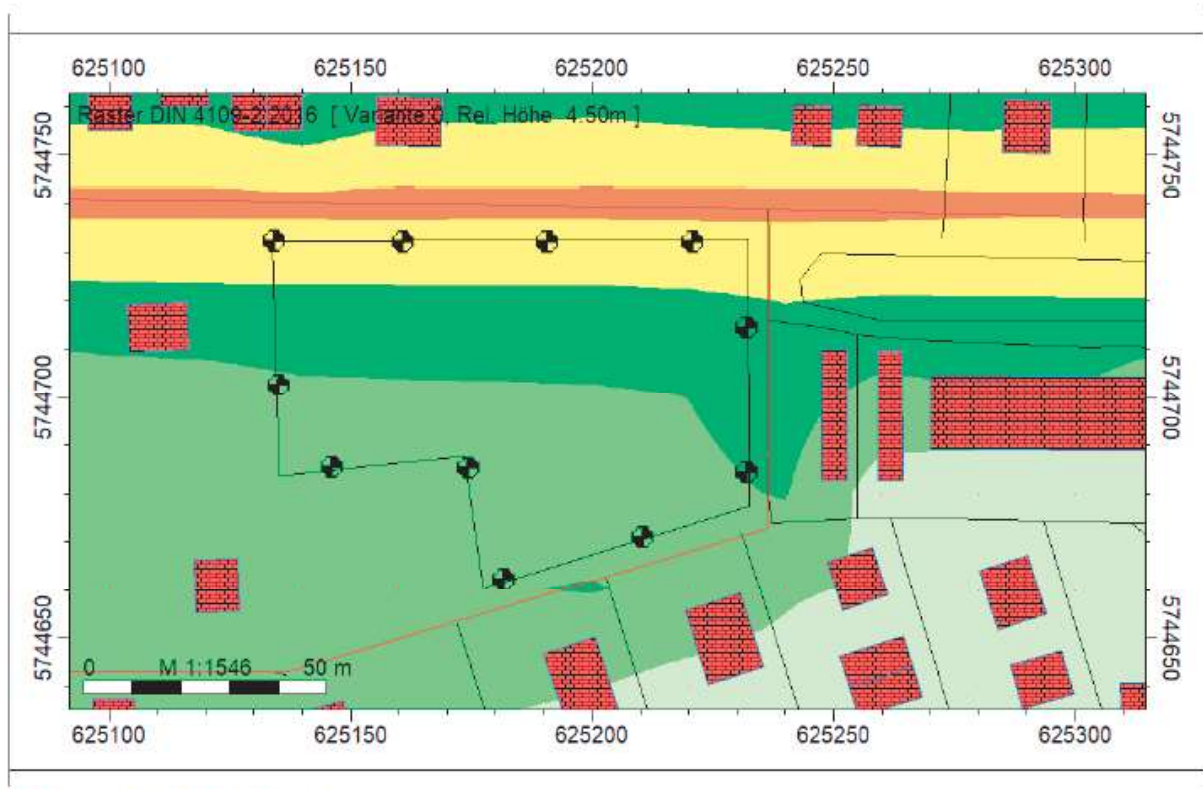


Bild 12: Lärmpegelbereiche

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

Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Landesstraße 85 orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoss nach Abschnitt 7 der DIN 4109 zu erfolgen. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend dem Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

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

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Zur Landesstraße 85 zugewandte schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit einer Fensterkonstruktion auszurüsten, die auch im geschlossenen Zustand eine Lüftungsmöglichkeit bietet (textliche Festsetzungen 6.1 – 6.3).

Diese Maßnahmen wurden erforderlich, um die Bewohner im künftigen Plangebiet ausreichend gegen den Verkehrslärm zu schützen.

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

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

### 3 Ordnungsmaßnahmen

#### 3.1 Ordnung des Grund und Bodens

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

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

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

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

Durch die denkmalgeschützte Altstadt von Wernigerode werden hohe Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden auch in den Ortsrandbereichen gestellt. Ausgehend von der Altstadt soll sich der Tourismus entwickeln. Deshalb muss sich die Neubebauung in das Ortsbild einfügen.

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

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

Damit der zusammenhängende Gesamtcharakter des Gebietes erhalten bleibt, wird als Geltungsbereich das gesamte Plangebiet der 3. Änderung bestimmt.

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

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

Aufgrund der Festsetzung einer Traufhöhe werden auf eine Festsetzung der Drempeelhöhe bzw. der Sockelhöhen verzichtet.

Eine Dachneigung wird für die geplante 1 bis 2-geschossige Bebauung mit einer Mindestneigung von 27 Grad festgesetzt, um hier die städtebauliche Eingliederung an der „Benzingeröder Chaussee“ zu erreichen. Mit der Begrenzung der Dachfarbe (rot) und des Dachmaterials (Tondachziegel und Betondachstein), wie im Ursprungsplan, wird zudem ein optischer Zusammenhang im Gebiet erzielt. Durch die Begrenzung der Gestaltungsvorschriften auf diese grundlegenden Aspekte wird den Grundstücksbesitzern zum einen eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit ermöglicht, zum anderen aber eine optische Verbindung im Gebiet geschaffen, die den Einfamilienhauscharakter betont. Um wesentliche negative Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden zudem Kunststoffverkleidungen sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen. Auf eine Festlegung der Farbtöne der Putz- oder Verblendbauten, wie im Ursprungsplan, wird zugunsten der Gestaltungsmöglichkeit verzichtet.

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



## **4 Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung**

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5873 m<sup>2</sup> und befindet sich im Osten der Stadt Wernigerode, an der „Benzingeröder Chaussee“ (L85). Es erstreckt sich zwischen der Straße nach Benzingerode und der vorhandenen Wohnbebauung aus überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern, welche die Umgebung des Plangebietes prägt. Das Gelände ist aktuell als Freifläche (Mähwiese) gekennzeichnet, welche im Süden und Osten von der Straße „Am Bodengarten“ eingerahmt ist. Im Norden entlang der „Benzingeröder Chaussee“ erstreckt sich eine Strauchhecke. Das Gelände ist eben.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist weitgehend von Einfamilienhausbebauung geprägt und weist einen hohen Freiflächenanteil auf. Diese Bebauung setzt sich auch nördlich der „Benzingeröder Chaussee“ fort. Im Umfeld sind mehrere Einkaufsmärkte vorhanden.

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

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

### **4.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung**

Planungsanlass ist, die derzeit festgesetzten, eng begrenzten Baufelder im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.1 BauGB durch Änderung der Baugrenzen neu zu ordnen und so mehr Interessenten anzusprechen. Die Fläche soll mit einer 1 bis 2 - geschossiger offener Wohnbebauung bebaut werden.

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr. 7) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1a) in einem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest.

Im Folgenden erfolgt daher die Prüfung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7, (7) und § 1a BauGB in verkürzter Form.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Im Bodengarten“ im Rahmen eines Umweltberichtes erfolgt nicht, da es sich um eine Bebauung gemäß § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt.

Daher wird für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Es gelten jedoch die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes.

### **4.3 Prüfung der Umweltbelange**

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

<b>Checkliste der bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Im Bodengarten“ der Stadt Wernigerode (Harz), Landkreis Harz</b>	<b>sind zu prüfen</b>	<b>sind nicht betroffen</b>
<b>Schutzgüter</b>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
<b>Abfall, Boden- und Immissionsschutz</b>		
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
<b>Sonstige</b>		
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
<b>Nach § 1a</b>		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes		x
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

#### 4.4 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einem derzeit als Wiesenfläche genutzten Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04 eine Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und zugehörigen Gartenflächen vorbereitet. Dies führt zu einer erstmaligen Bebauung einer bislang als Mähwiese genutzten Freifläche. Hieraus ergibt sich eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße „Im Bodengarten“ im Süden und Osten. Die Planung hat Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs im Plangebiet und der angrenzenden Erschließungsstraße. Laut Schallschutzgutachten ist das untersuchte Baugebiet durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die Orientierungswerte werden nachts bis zu 11 dB(A) überschritten. In der textlichen Festsetzung (Punkt 7) wird festgelegt, eine wohnverträgliche Nutzung, für die zur Landesstraße hin orientierten Räume, durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zudem der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Weiterhin wird festgelegt, dass die zur Landesstraße zugewandten, schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 mit einer Fensterkonstruktion auszurüsten sind, die auch im geschlossenen Zustand Lüftungsmöglichkeiten bietet. Damit erfolgte eine Festsetzung zum passiven Lärmschutz.

### **Bewertung**

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionsschutzrechtlich Änderungen hinsichtlich einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist mit einem leicht zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich der Erschließungsstraße zu rechnen, somit ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen bereits als Vorbelastung der Fläche. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Vorbelastung Rechnung getragen und entgegengewirkt.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken im Osten der Stadt Wernigerode.

## **4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist durch die Nutzung als Wiesenfläche geprägt, die Fläche wird regelmäßig gemäht, unterliegt aber einer extensiven Nutzung. Zwei kleinere versiegelte Flächen befinden sich am östlichen Straßenrand in Form einer Aufstellfläche für Wertstoffcontainer und einer Bushaltestelle. Im Südosten der Wiesenfläche sind einige alte Betonplatten vorhanden. Hier ist die Vegetation kleinflächig sehr kurzrasig und mager und durch eine blütenreiche Vegetation geprägt. Der Bewuchs auf der übrigen Fläche ist wiesentypisch hoch. Gehölze sind auf der Fläche keine vorhanden, allerdings drängen die im Norden, Westen und Südwesten vorhandenen Heckenstrukturen in die Fläche.

Lediglich die Hecke im Norden befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Südwesten grenzt ein abgezaunter Bereich mit einem Regenrückhaltebecken an das Plangebiet. Dieses ist von einer Hecke aus überwiegend heimischen, standortgerechten Straucharten umgeben.

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

### **4.5.1 Biotopstrukturen**

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (Juni 2019) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem Katalog der Biotoptypen

und Nutzungstypen des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992). Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen. Es findet auch eine grobe Einschätzung statt, welchen Anteil an der Gesamtfläche die jeweiligen Biotoptypen einnehmen.

### **Gehölzbestände**

#### Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen (HRB)

Entlang des Fußweges an der „Benzingeröder Chaussee“ im Norden wurde eine Baumreihe aus noch relativ jungen Echten Mehlbeeren (*Sorbus aria*) und Winter-Linden (*Tilia cordata*) gepflanzt. Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von ca. 15 cm auf.

#### Strauchhecke aus überwiegend standortfremden Gehölzen (HHC) – ca. 8 %

Im Norden der Fläche in unmittelbarem Anschluss an die Baumreihe erstreckt sich eine ca. 5m breite Hecke, die sich überwiegend aus standortfremden Gehölzen zusammensetzt. Kennzeichnende Arten sind: Gemeiner Erbsenstrauch (*Caragana arborescens*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Bauernjasmin (*Philadelphus coronarius*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Hartriegel (*Cornus spec. in Sorten*).

### **Offenlandbiotop**

#### Mesophiles Grünland (GMA) – ca. 90%

Der größte Teil der Fläche stellt mesophiles Grünland dar. Kennzeichnende Pflanzenarten sind Glatthafer, Wiesen-Labkraut, Feld-Klee, Futter-Wicke, Wiesen-Wicke, Schafgarbe, Hornklee, Spitzwegerich, Acker-Kratzdistel, Pyrenäen-Storchnabel und Wiesen-Bärenklau. Ein kleiner Teil der Fläche im Südosten ist deutlich magerer und kurzrasig. Hier dominieren Natternkopf, Feld-Klee und Weiche Trespe.

#### Versiegelte Fläche (VPZ) – ca. 2%

Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zwei versiegelte Flächen und einige alte Betonplatten befinden sich im Osten der Fläche an der Straße.

### **Bewertung**

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

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

## **4.6 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich im Osten des hier überwiegend mit Einfamilienhäusern und Kleingartenanlagen bebauten Stadtteils Burgbreite. Es erstreckt sich auf einer weitgehend ebenen Fläche an der „Benzingeröder Chaussee“ in einer Höhenlage von ca. 250m. Das Plangebiet weist ein Gefälle zwischen ca. 2,0 und 5,7 % auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Südosten mit ca. 251,6 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordwesten mit ca. 247,3 m ü. NHN.

Die Böden im Plangebiet sind kleinflächig durch Versiegelung und Befestigung von Flächen verändert. Es ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

### **Bewertung**

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Bebauung der derzeit als Wiese genutzten Fläche mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Zudem ist für die innere Erschließung der Bau einer Erschließungsstraße erforderlich. Die Bebauung führt zu einer erstmaligen baulichen Nutzung einer derzeit baulich wenig beeinträchtigten Fläche im Innenbereich. Dadurch wird eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden.

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

### **4.7 Schutzgut Wasser**

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

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

### **Bewertung**

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

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

### **4.8 Schutzgut Klima und Luft**

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

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

### ***Bewertung***

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Die Hecke entlang der „Benzingeröder Chaussee“ fungiert derzeit als Frischluftentstehungsgebiet und als Staubfilter entlang der stark befahrenen Straße. Möglicherweise werden Teile der Hecke infolge der Bebauung der Fläche entfernt.

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

#### **4.9 Schutzgut Landschaftsbild**

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

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Straßen umgeben und wird in dem geschlossen bebauten Gebiet als Baulücke wahrgenommen. Die Fläche ist eindeutig der bebauten Ortslage zuzuordnen.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Umfeld des Plangebietes dem Landschaftsbildkomplex Harz, Nördlicher Harzrand zugeordnet, welcher durch eine großflächige Waldbedeckung mit Siedlungskammern (Rodungsinseln) geprägt ist. Vor allem in diesen Bereichen ergibt sich das typische Zusammenspiel zwischen Wald, Wiesen und Siedlungen, welches für das vielfältige, attraktive Landschaftsbild des Harzes verantwortlich ist und die Grundlage für dessen Erholungsnutzung darstellt. Störend wirkende Baukörper sind nicht vorhanden, vielmehr bilden die nördlich aufragenden Hügel mit ihrem exponierten Relief, den Gehölzstrukturen und Obstplantagen sowie die südlich aufragenden Berghänge des Harzes konstruktiv wirkende Landschaftsbildelemente. Ein hohes Konfliktpotenzial weist die nördlich des Plangebietes verlaufende „Benzingeröder Chaussee“ auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

### ***Bewertung***

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

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

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

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung derzeit nicht berührt.

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

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

#### 4.12 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

Die vorliegende Planung dient der Bebauung einer derzeit als Wiese genutzten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen.

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

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

## **5 Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **5.1 Rechtliche Grundlagen**

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des besonderen Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

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

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

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

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

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

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

### **5.2 Konfliktanalyse**

Das Plangebiet umfasst mit 5873 m<sup>2</sup> eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode. Es ist durch einen hohen Freiflächenanteil in Form einer Wiesenfläche sowie durch eine Hecke entlang der nördlich verlaufenden „Benzingeröder Chaussee“, geprägt. Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von typischer Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Südwesten grenzt ein kleines, naturnahes Regenrückhaltebecken an das Plangebiet. Das Gewässer führt dauerhaft Wasser und ist an den Rändern dicht mit Schmalblättrigem Rohrkolben bewachsen. Die Fläche ist von einem Maschendrahtzaun und einer Hecke umgeben.

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

Alte Bäume mit Höhlungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Höhlenbrütende Arten finden hier somit keine Brutmöglichkeiten. Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die hier auftretenden Insektenarten aufgrund der geringen Flächengröße kaum Nahrung bieten. Eine charakteristische, hier zu erwartende Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden.



Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 wird die Baumreihe entlang der „Benzingeröder Chaussee“ zur Erhaltung festgesetzt. Die sich hier anschließende Hecke befindet sich auf einer mit Leitungsrechten belasteten Fläche und kann somit nicht zur Erhaltung festgesetzt werden. Infolge der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass die Hecke von den zukünftigen Grundstückseigentümern zumindest teilweise beseitigt wird. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen der geplanten Gebäude werden kleinräumige Nahrungshabitate neu entstehen. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

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

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

Amphibien oder Reptilien sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der umgebenden dichten Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten. Allerdings sind im angrenzenden Regenrückhaltebecken ca. 10 rufende Teichfrösche nachgewiesen worden. Es ist zudem davon auszugehen, dass auch andere Amphibienarten wie Berg- und Teichmolch oder Grasfrosch das Gewässer als Laichhabitat nutzen. Möglicherweise überwintern die Tiere auf der angrenzenden Freifläche (Plangebiet), sofern dort geeignete Versteckmöglichkeiten vorhanden sind (Steine, Mauselöcher etc.). Um eine Auslösung des Tötungsverbotes hinsichtlich möglicherweise hier überwinternder Arten zu vermeiden, sind Baggerarbeiten während der Vegetationsperiode von April bis Oktober vorzunehmen. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt auf der Fläche ist jedoch von einer geringen Besiedelungsdichte auszugehen, sodass das Tötungsrisiko signifikant gering ist.

### **5.3 Ergebnis der Prüfung**

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

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Im Bodengarten“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

#### 5.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.

Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich von Wernigerode befindet und ein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Vegetationsbestand erfolgt, sollte geprüft werden, inwieweit Nistmöglichkeiten und Nahrungsräume für Insekten und Vögel im Rahmen der Neuerrichtung der Gebäude und der Anlage von Gartenflächen neu geschaffen werden können. Dies betrifft insbesondere Empfehlungen für Haus- und Garteneigentümer zur Schaffung von Lebensräumen für verschiedenste Insektenarten, aber auch von Nistmöglichkeiten von Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (bspw. Haussperling, Meisen, Hausrotschwanz, Rotkehlchen). Außerdem ist auch die Schaffung von Schlafplätzen für Fledermäuse eine Maßnahme, die aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bewerten ist. In Anbetracht des stetig steigenden Lebensraumverlustes vieler Arten (insbesondere Stichwort Insektensterben), auch infolge der fortschreitenden Bebauung von Wiesenflächen erscheint es wichtig und zielführend, im Siedlungsraum und insbesondere auch im Rahmen der Bauleitplanung, geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung zu ergreifen.

#### 6 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 5873 m<sup>2</sup>

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	5209 m <sup>2</sup> = 88,7 %
Verkehrsflächen	658 m <sup>2</sup> = 11,2 %
Flächen für Versorgungsleitungen	6 m <sup>2</sup> = 0,1 %
	<u>5873 m<sup>2</sup> = 100,0 %</u>

#### 7 Kostenberechnung und Finanzierung

##### 7.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Im Bodengarten“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung über den Eigentümer des Grundstückes (Sven Morenz Immobilien) erfolgen wird.

##### 7.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

Zwischen der Stadt Wernigerode und dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt.

Stadt Wernigerode

Der Oberbürgermeister

Marktplatz 1

38855 Wernigerode



13. APR. 2021

## Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen

- Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) vom 03.08.2016
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch I 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2019 I 2513
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Denkmalschutz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. des MU vom 01.06.1994
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen
- Landkreis Wernigerode (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht

## Anhang

Schallimmissionsprognose öko – control GmbH vom 15.05.2020

Stellungnahme aktive Lärmschutzmaßnahme öko – control GmbH vom 20.04.2020