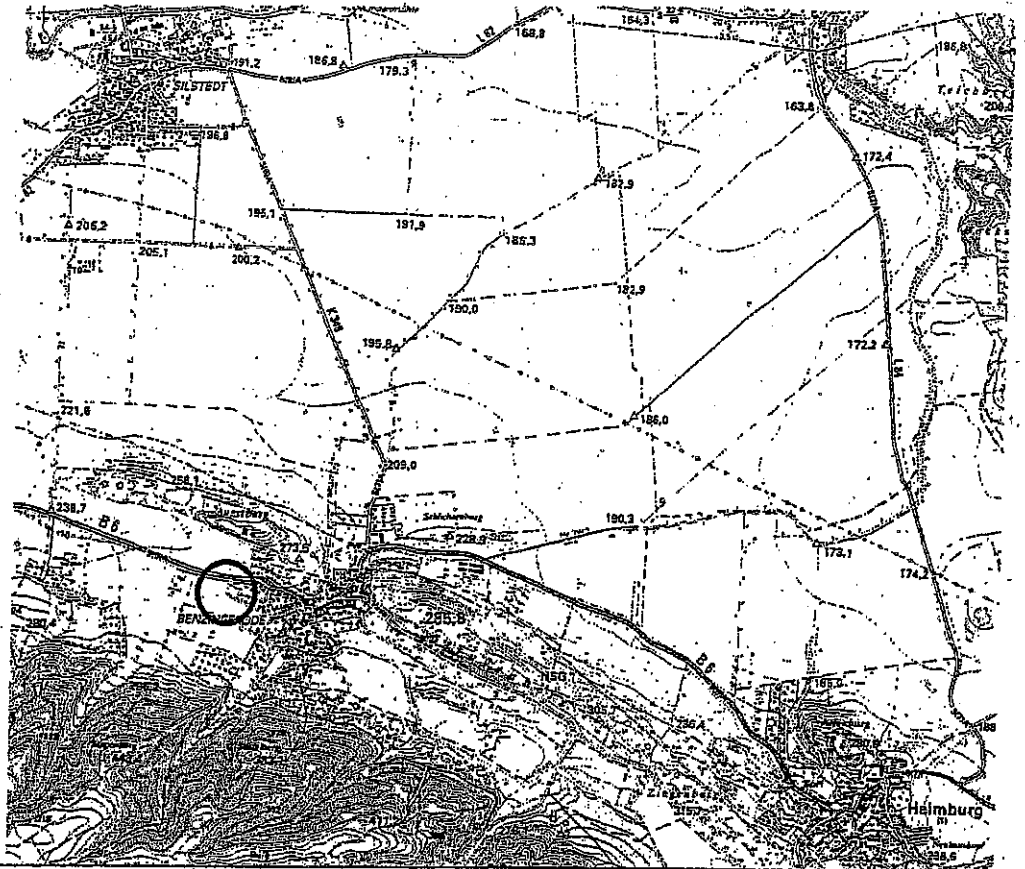
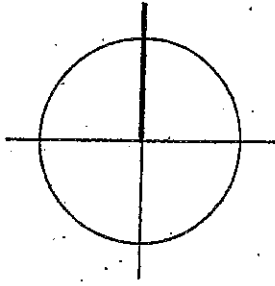


ÜBERSICHTSKARTE



WOHNBEBAUUNG BENZINGERODE BEBAUUNGSPLAN NR. 12-6ÄNDERUNG

Bereich : Stadt Wernigerode, OT Benzingerode

Flurstücke : entsprechend Festsetzung Geltungsbereiches der Planzeichnung;

Gemarkung : Benzingerode

BEGRÜNDUNG SATZUNG

PLAN-NR.: BP-01 v. 16.April 2008
M 1:500

dipl.ing. dipl.ing. antje göttel

Der Planverfasser

STRATIE GmbH

Der Erschließungsträger



WERNIGERÖDER INGENIEUR GMBH

BAUBERATUNG
PLANUNG
BAULEITUNG
VERMESSUNG

Gustav-Petri-straße 04
38855 Wernigerode
Tel. 03943.6972.0 Fax. 03943.6972.68

Begründung zum Bebauungsplan Nr.12 –
Wohnbebauung Benzingerode 6. Änderung
Inhaltsverzeichnis:

Teil I : Begründung

1. Anlass der Änderung	Seite 3
2. Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
2.1 Vorbemerkungen	Seite 3
2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 3
2.3 Flächennutzungsplan	Seite 4
3. Planinhalt	Seite 5
3.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 5
3.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 BauOLSA	Seite 5
3.4 Grünordnung/Landschaftsgestaltung	Seite 6
3.5 Schallschutzmaßnahmen	Seite 6
3.6 Verkehrliche Erschließung	Seite 7
3.7 Abwasser	Seite 7
3.8 Abfall, Strom, Gas und Wasser	Seite 8
3.9 Telekommunikation	Seite 8
3.10 Löschwasser	Seite 8
3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Seite 8
4. Flächenbilanz	Seite 9
5. Kosten	Seite 10
6. Hinweise	Seite 10

vorhaben	: bebauungsplan nr. 12 wohnbebauung benzingerode
erschließungsträger	: stratie gmbh
verfasser	: wernigeröder ingenieur gmbH – wernigerode
planungsstand	: 6. änderung . 16.april 2008

Teil II : Umweltbericht

1. Einleitung	Seite 12
1.1 Veranlassung und Zielsetzung	Seite 12
1.2 Umfang des Vorhabens	Seite 12
1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	Seite 13
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	Seite 14
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	Seite 14
2.1.1 Mensch	Seite 14
2.1.2 Tiere und Pflanzen	Seite 15
2.1.3 Boden	Seite 15
2.1.4 Wasser	Seite 16
2.1.5 Klima/Luft	Seite 17
2.1.6 Landschaftsbild	Seite 17
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	Seite 18
2.1.8 Wechselwirkungen	Seite 18
2.1.9 Zusammenfassende Bewertung der Bestandssituation	Seite 19
3. Prognose	Seite 20
4. Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen	Seite 20
5. Zusätzliche Angaben	Seite 22
5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	Seite 22
5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	Seite 22
5.3 Zusammenfassung und Schlussbetrachtung	Seite 22
6. Literatur	Seite 24

Teil I : Begründung

1. Anlass der Änderung

Der Bedarf für Mehrfamilienhäuser im Ortsteil Benzingerode, zugehörig zur Stadt Wernigerode, ist weitestgehend gedeckt. Da eine Nachfrage nach einzeln stehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern weiterhin besteht, soll mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16. April 2008 auf diesen Trend reagiert werden, so dass keine Brachflächen entstehen.

Die ursprünglich festgesetzte geschlossene Randbebauung soll aufgehoben werden. Mit der, in dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes, festgesetzten kleinteiligen Bebauung gliedert sich das Bebauungsgebiet städtebaulich in die Ortschaft Benzingerode ein und wahrt die bestehende dörflichen Struktur. Das Bebauungsgebiet wird aufgewertet und somit attraktiver.

Durch die Anbindung der B6n bis Güsten erfolgt eine erhebliche Verkehrsberuhigung, die sich besonders positiv auf das Bebauungsgebiet auswirkt.

2. Gesetzliche Grundlagen:

2.1 Vorbemerkung :

Die gesetzliche Grundlage für die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 i.V.m. Artikel 20 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006.

Gesetzliche Vorgaben für den verbindlichen Bauleitplan ergeben sich zunächst aus § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Im weiteren ergeben sich aber begrenzende Wirkungen auf die zulässigen Inhalte der Bauleitpläne aus sonstigen Rechtsvorschriften (außerhalb des Baugesetzbuches) wie z.Bsp. natur- und artenschutzrechtliche Bestimmungen (NatSchG LSA).

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse :

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt, das Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Wernigerode Vorgaben. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks, Verordnung über den Naturpark „Harz/Sachsen Anhalt“ (VO Naturpark) vom 28.10.2003.

vorhaben	: bebauungsplan nr. 12 wohnbebauung benzingerode
erschließungsträger	: stratié gmbh
verfasser	: wernigeröder ingenieur gmbH – wernigerode
planungsstand	: 6. änderung . 16.april 2008

Gemäß Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 26. Februar 2008 bedarf es für diese 6. Änderung des Bebauungsplanverfahrens keines Raumordnungsverfahrens, da die Planung nicht raumbedeutsam ist. Dies entspricht den Aussagen der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz, die hierin keine Konflikte zu den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung erkennt.

2.3 Flächennutzungsplan :

Der Bebauungsplan Nr.12 „Wohnbebauung Benzingerode “ 6. Änderung bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Für das Plangebiet existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan. Es wird die Verfahrensweise gem. § 8 Abs. 3 oder 4 BauGB angestrebt (Parallelverfahren) .

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnbebauung Benzingerode“ ist im Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Wernigerode i.d.F. vom 04. Mai 1994 noch nicht ausgewiesen .

Im Flächennutzungsplanentwurf für die eingemeindeten Ortsteile vom 06.05.1999 ist die Planfläche bereits als WA-Bereich ausgewiesen worden.

Im eingeleiteten Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahren vom 19.06.2002 ist die Planfläche auch als Wohnbaufläche aufgenommen worden, so dass eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Eine Reduzierung von WA-Flächen innerhalb des Ortsteils Benzingerode (westlich der K346 Richtung Silstedt) wurde bereits im neu eingeleiteten Verfahren vom 19.06.2002 berücksichtigt.

Die Stadt Wernigerode reagiert mit der Aufstellung dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes auf die Situation, dass das bestehende Bebauungsgebiet geschlossen wird und der Ortsrand gefasst wird.

Das Vorhaben kollidiert nicht mit der Gesamtentwicklung des Ortsteils Benzingerode. Eine Zersiedelung ist nicht gegeben, so dass die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Benzingerode nicht beeinträchtigt wird.

Mit der jetzigen Änderung reagiert die Stadt Wernigerode mit dem Erschließungsträger lediglich auf die veränderte Wohnnachfrage.

Weiterhin wurden, neben den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeholten Hinweise, die Belange der Raumordnung und des Naturschutzes abgestimmt.

Die aus dem in Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan entwickelte 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 „Wohnbebauung

Benzingerode“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils nicht beeinträchtigen.

3. Planinhalt:

3.1 Art der baulichen Nutzung der 6. Änderung :

Der gesamte Planbereich der 6. Änderung wird als allgemeines Wohngebiet WA-IV festgesetzt.

Von den nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs.3 Pkt. 3, 4 und 5 ausgeschlossen, um die notwendige Wohnruhe zu gewährleisten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß der gewünschten Änderung der Gebäudestrukturen wird die noch unbebaut verbliebene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als WA-IV gebildet.

Die hierfür neu festgesetzten Maße der baulichen Nutzung minimieren sich gegenüber den satzungsgemäßen Festsetzungen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Vollgeschoss	=	II,
GRZ	=	0,3,
Traufhöhe TH	=	4,00 m.

Weiterhin wird eine offene Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauOLSA:

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Vorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung sind im bereits bebauten Bebauungsplangebiet eingehalten worden und sollen weiterhin Bestand haben.

Die Handhabung der Carports erfolgt gemäß § 1 (7) der Garagenverordnung GaVO vom 14.09.2006 im Zuge der Neudefinition als offene Kleingarage. Aus gestalterischen Gründen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Ausnahmen für Flachdächer bei Carports zugelassen werden.

3.4 Grünordnung / Landschaftsgestaltung:

Mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Im Bebauungsplanverfahren von 1994 ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch festgesetzte Maßnahmen ausgeglichen worden.

Aus der Flächenbilanz des Gesamtplans geht hervor, dass hinsichtlich der Überbauung um 7.340 qm zurückgeblieben wird und hinsichtlich der Grünfläche 2.990 qm zusätzlich dazukommen.

Somit sind im Rahmen des 6. Änderungsverfahrens keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die Fortführung des umführenden Grünzuges westlich des Plangebietes ist bereits umgesetzt und bleibt damit im Festsetzungskatalog enthalten.

Die nördlich des Baufeldes festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen und Wallbepflanzungen soll zur Eingrünung des Baugebietes und gleichzeitiger Abschirmung zur B 6/ L85 dienen.

Um Sichtschwierigkeiten im Einmündungstrichter zur L85 zu vermeiden, wird im Einfahrtsbereich der Erschließungsstraße der Wall abgeflacht und mit Bodendeckern bepflanzt.

Die Bepflanzung des Walls und der Baumallee auf Grundlage der Pflanzliste erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Wernigerode, SG Grünanlagen.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wurde untersucht, ob die geplante Radwegeverbindung zwischen Wernigerode und Benzingerode im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenmäßig integriert werden kann. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt Niederlassung West am 24.04.2007 ist die Planung für dieses Vorhaben, aus finanziellen Gründen noch nicht begonnen worden. Sie ist erst in den Bedarfsplan für das Jahr 2011 aufgenommen worden. Entsprechend unserer Prüfung wurde festgestellt, dass der Raum nördlich der Bebauung WA-IV aufgrund landschaftsplanerischen Festsetzungen nicht ausreichend für einen Radweg gemäß den „Empfehlungen für den Bau und die Unterhaltung von Straßenbegleitenden Radverkehrsanlagen in Sachsen-Anhalt“ ist.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens. Entsprechend der BauGB-Novellierung erfolgt ein Umweltbericht in Teil II der Begründung.

3.5 Schallschutzmaßnahmen:

Durch die Anbindung der B 6n an die B 185 in Güsten ergeben sich neue Verkehrsströme.

Es liegen aktuelle Daten der Verkehrszählung 2006 vor, die die Freigabe der B 6n bis zur Anschlussstelle 'Thale' berücksichtigen. Weiterhin prognostizierte das

Büro SSP Consult für diese Situation eine neue durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke.

Diese Daten der Verkehrszählung (Anhang 1 zur immissionstechnischen Berechnung) waren Grundlage für eine erneute Schallschutzberechnung für den Bebauungsplanänderungsbereich.

Die für diese neue Situation ermittelten Werte der Lärmbelastung liegen mit 1 dB(A) unter den Immissionsgrenzwerten der Lärmschutzverordnung (16. BImSchV) § 2 Abs. 1 vom 12.06.1990.

Jedoch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Teil 1 i.d.F. vom Juli 2002, Beiblatt 1, Seite 2 Pkt. 1.1b) für allgemeine Wohngebiete WA nachts um 3 dB (A) überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude erforderlich sind.

Die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude ergeben sich aus der Berechnung der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109. Der hier zutreffende Lärmpegelbereich II wurde auf der Planzeichnung kenntlich gemacht und das erforderliche Luftschalldämmmaß von mind. 30 DB(A) der Außenbauteile ist dem Auszug aus Tab. 8 der DIN 4109, Pkt.7 Schallschutz zu entnehmen.

Damit haben Bauherren und Architekten die Möglichkeit in den lärmbelasteten Bereichen baulichen Schutz nach DIN 4109 vom November 1989 „Schallschutz im Hochbau“ anzuordnen oder Fenster oder schutzbedürftige Räume zu den Lärm abgewandten Seiten anzuordnen.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung des westlichen WA-IV Bereiches erfolgt über die Anbindung an die „Bergstraße“. Diese Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche mit einer Straßenbreite von 3,50 m in der Bauklasse V ausgebildet.

Diese Erschließungsstraße ist eine Privatstraße.

Straßenrechtlich wird die Privatstraße als Grundstückszufahrt definiert, so dass die Vorfahrt eindeutig geregelt ist. Die Ausbildung erfolgt durch einen abgesenkten Bord.

Die Erschließung des östlichen Bereiches WA-IV erfolgt über die Bergstraße bzw. über eine private Stichstraße, die an die bereits existierende Straße nördlich der Mehrfamilienhausbebauung an den „Gartenweg“ anschließt.

3.7 Abwasser:

Der Anschluss der neuen Bebauung erfolgt an die vorhandene öffentliche Kanalisation des Abwasserverbandes Holtemme zur Bergstraße.

vorhaben	: bebauungsplan nr. 12 wohnbebauung benzingerode
erschließungsträger	: stratie gmbh
verfasser	: wernigeröder ingenieur gmbH – wernigerode
planungsstand	: 6. änderung . 16.april 2008

3.8 Abfall, Strom, Gas und Wasser:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR – ENWI. Für zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke besteht gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallentsorgungs-satzung –AES-, in der zur Zeit geltenden Fassung) Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Abfallbehälter sind an den jeweiligen Entsorgungstagen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Stellflächen an den öffentlichen Erschließungsstraßen „Bergstraße“ bzw. „Gartenweg“ bis 6.00 Uhr bereitzustellen.

Die Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Wernigerode.

Die Stromversorgung erfolgt über AVACON.

3.9 Telekommunikation:

Ein Anschluss über Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH ist möglich. In der Planzeichnung ist die Lage der Leitung ersichtlich. Sicherheitsabstände sind einzuhalten und Überbauungen sind zu vermeiden.

Eine Versorgung über Breitbandkabel ist nach mündlicher Rücksprache, da hierzu keine Aussage in der Stellungnahme vom 01.02.2008 gemacht wurde, durch die Kabel Deutschland GmbH grundsätzlich möglich, da Leitungen vor Ort liegen. Es muss aber ein Bedarf über den Erschließungsträger bzw. der Grundstückseigner gemeldet werden. Erst dann werden Kosten erstellt und der Anschluss geprüft.

3.10 Löschwasser:

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den bereits vorhandenen Löschwasserbehälter, der mit 96,0 m³ Fassungsvermögen für das gesamte Bebauungsplangebiet ausreichend dimensioniert ist.

3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Es ist zur Sicherstellung der Erschließung und Wartung geplant, für die jeweiligen Versorgungsträger entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

4. Flächenbilanz:

Die aktuelle Flächenbilanz berücksichtigt die Flächenbilanz der Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1994.

Die neue Bilanzierung zeigt positiv auf, dass sich der Anteil der Versiegelung um 6.563 qm senkt und sich die Grünflächen um diesen Anteil erhöhen.

Städtebauliche Werte Bebauungsplan 1994 incl. Änderungsfläche

	qm derzeitiger Planungsstand	qm mit 6. Änderung	qm +/-
WA gesamt	23.818	16.478	-7.340
private Grünfläche	31.435	35.008	+3.573
Verkehrsfläche (V und Stellfläche)	10.715	11.492	+ 777
Grünfläche öffentlich	16.100	19.090	+2.990
<hr/>			
Plangebiet gesamt	82.068	82.068	+/- 0

Städtebauliche Werte der zu urbanisierenden Fläche :

Änderungsbereichs- fläche Brutto	5.982,35 qm
<hr/>	
davon Erschließungsfläche	265,60 qm
WA-Fläche	3.631,40 qm
Grünfläche	2.085,35 qm

vorhaben : bebauungsplan nr. 12 wohnbebauung benzingerode
erschließungsträger : stratie gmbh
verfasser : wernigeröder ingenieur gmbH – wernigerode
planungsstand : 6. änderung . 16.april 2008

5. Kosten:

Die Herstellung der Verkehrsflächen, Ausgleichspflanzungen sowie deren Kostenübernahme durch den Investor regelt ggf. der Erschließungsvertrag.

6. Hinweise:

6.1 Medien :

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; sh. unter Abschnitt 3 zu beachten. Es sollte sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung 1 Magdeburg, PSF 21 00, 39096 Magdeburg, Rs. PTI 24/2.2, Telefon 0391.63.21.46, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

6.2 Bodenschutz :

Entsprechend der Zielsetzungen des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG vom 17.März 1998 BGBl. I, S. 502, in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV vom 12.Juli 1999 BGBl.I, S. 1554, sollen zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensraum und Bestandteil des Wasserkreislaufs, im Rahmen der künftigen Bebauung Versiegelungen des Bodens so weit wie möglich vermieden werden.

Dem wird durch die Festsetzung entsprochen, dass die Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen/Parkflächen, Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen / Carports u.a.) mit einem versickerungsfähigen/wasserdurchlässigen Material auszuführen sind.

6.3 Kampfmittelbeseitigung :

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl.LSA S.240) sind gemäß §8 Nr.1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg. Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Amt für Brand- und Katastrophenschutz bzw. die Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

6.4 Katastrophenschutz und zivile Verteidigung :

Die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn der Vorhaben schriftlich (oder über Fax. 03941.699924) zu informieren, damit die Einsatzstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehr geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

6.5 Leitungsschutz

Bei Ausführung von Bauarbeiten ist das DVGW Regelwerk zum Schutz von Versorgungsleitungen/Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen zu beachten.

Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu den Versorgungsleitungen der Stadtwerke ist einzuhalten.

Bei notwendigen Umverlegungen ist dies den Stadtwerke Wernigerode zwecks örtlicher Abstimmung rechtzeitig mitzuteilen. Eine Umverlegung erfolgt zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers.

Bei Tiefbauarbeiten ist unbedingt eine Leitungsauskunft einzuholen.

vorhaben	: bebauungsplan nr. 12 wohnbebauung benzingerode
erschließungsträger	: stratie gmbh
verfasser	: wernigeröder ingenieur gmbH – wernigerode
planungsstand	: 6. änderung . 16.april 2008

Teil II : Umweltbericht

1. Einleitung:

1.1 Veranlassung und Zielsetzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnbebauung Benzingerode“ befindet sich westlich des Ortskernes am Rand von Benzingerode. Der Bebauungsplan wurde bereits 1994 aufgestellt und genehmigt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet einen neuen Festsetzungskatalog für den WA-IV-Bereich. Das derzeit brachliegende Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes zur B6 / L 85.

Das Ziel dieser Änderung ist eine aufgelockerte Bebauung zur B6 / L 85 zu schaffen, die den städtebaulichen Eingang nach Benzingerode festmacht und das derzeitige Brachland zur Bebauung zu urbanisieren.

So wird die Attraktivität und Geschlossenheit des Wohngebietes gefördert.

Im Bebauungsplanverfahren von 1994 ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch festgesetzte Maßnahmen ausgeglichen worden. Die 6. Änderung bleibt hinsichtlich der Überbauung hinter den Festsetzungen von 1994 zurück. Somit kann bei der jetzigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Bewertungsmodell im Land Sachsen-Anhalt gemäß „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ auf Grundlage von Biotoptypen vom 24.11.2006 abgewichen werden.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes stellt für den Bereich des Geltungsbereiches der 6. Änderung eine Wohnbaufläche dar.

1.2 Umfang des Vorhabens:

Städtebauliche Werte der zu urbanisierenden Fläche :

Bruttofläche	5.982,35 qm
davon Erschließungsfläche	265,60 qm
WA-Fläche	3.631,40 qm
Grünfläche	2.085,35 qm

Gemäß Festlegung im Bebauungsplan ist die GRZ mit 0,30 festgesetzt. daraus ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung der Flächen von 1.899,55 qm.

Mit einer Bebauung von 31,75 % sowie der Wiedernutzbarmachung und der daraus resultierenden Nachverdichtung von Brachflächen wird dem `sparsamen Umgang mit Grund und Boden` entsprechend § 1a Abs.2 Satz 1 BauGB entsprochen.

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert worden, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsfräger übernehmen. Bezogen auf die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind nachfolgende Zielaussagen anzusprechen bzw. relevant :

Tabelle 1: Darstellung der Fachgesetze zu den Schutzgütern

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm-Immissionen gemäß Anlage 2 zum Bebauungsplan Immissionstechnische Berechnung vom April 2007
	TA Lärm 1998	
	DIN 18005	
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden, d.h. Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs.2 Nr.1 BauGB

Besonders geschützte Biotope (§ 35 NatSchG LSA) kommen im Plangebiet jedoch nicht vor.

Ebenfalls nicht von der Untersuchung betroffen sind :

- Europäische Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-RL) vom 21.05.1992,
 - Europäische Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) vom 02. April 1979,
- da unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine o.g. Schutzzonen vorhanden sind.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung:

2.1.1 Schutzgut Mensch:

Bestand

Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich II treten durch den vorhandenen Autoverkehr der B 6 / L 85 erhöhte Immissionswerte auf. Eine Reduzierung der Verkehrsbelegung erfolgte durch den Bau der B6 n, insbesondere nach Fertigstellung der Anschlussstellen 'Pfeifenkrug' und 'Thale'.

Durch die noch vorhandene Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h vor dem Bebauungsgebiet liegen die Schalldämmmaße insbesondere in der Nacht jedoch noch über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 Teil 1.

Bewertung

Der Immissionsgrenzwert laut 16. BImSchV wird um 1 dB (A) unterschritten. Aber die Grenzwerte der DIN 18005-1 werden zur Nachtzeit um bis zu 3 dB (A) überschritten. Für den Ausgleich der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden Festsetzungen hinsichtlich der Einhaltung der Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 empfohlen. Ziel soll es sein, im Innenraum der Gebäude einen Geräuschpegel von nicht mehr als 30 dB (A) während der Nachtzeiten sicher zu stellen. Hierzu sind Bauelemente erforderlich, die ein bewährtes Schalldämmmaß von mindestens 31 dB (A) erreichen. Das dürfte bei der Verwendung von massiven Wänden in aller Regel gegeben sein. Schwachpunkte bilden jedoch meistens die Fenster- und Türelemente. Insofern wird eine textliche Festsetzung empfohlen, die für diese Bauelemente in den zu dauerndem Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen ein bewährtes Schalldämmmaß von 31 dB (A) erreichen bzw. die eine entsprechende Anordnung dieser Wohnräume garantieren.

Die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit wird durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen als „mittel“ eingestuft, da zwar durch die Festsetzungen die Normwerte für den Innenbereich eingehalten werden, jedoch im Außenbereich keine Verringerung erreicht werden kann.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der ausschließlich ehemalige Acker- und Straßenverkehrsflächen beinhaltet, wurden keine gefährdeten Pflanz- und Tierarten nachgewiesen, da bereits im Zuge der Umsetzung der Bebauung eine Zerstörung des ursprünglichen Gefüges erfolgte.

Im Zusammenhang mit der bereits vor ca. 10 Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahme des Bebauungsgebietes wurde an der B 6 / L 85 eine Baumreihe aus Spitzahorn (acer platanoides) als durchgehende Baumallee gepflanzt.

Bewertung

Trotz der geringen Vegetation bietet das Plangebiet dennoch Lebensraum für einige wenige Tiere.

Durch die Eingriffe der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen wird dieser Lebensraum zerstört. Bei Eingriffen in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gilt das Gebot der vorrangigen Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen (§20 NatSchG LSA). Die hier vorgenommene Beeinträchtigung des Schutzgutes Flora und Fauna ist zwar nur geringfügig, erfordert jedoch durch den Verursacher innerhalb einer bestimmtem Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege diese auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (§20 Abs.2 NatSchG LSA). Im Bebauungsplan sind Festsetzungen unter Pkt. 6 verankert, die den Ausgleich absichern.

Die vorhandene Baumallee wurde zum Erhalt festgesetzt und untersteht der städtischen Baumschutzsatzung.

2.1.3 Schutzgut Boden:

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Aufrichtungszone. Es entwickelten sich hier seit der letzten Eiszeit aus sandigen und lößhaltigen Substraten fruchtbare Decksandlöß-Braunschwarzerden über Schmelzsanden und Schottern.

Den bebauten Bereich nehmen Siedlungsböden ein.

Das Bebauungsplangebiet wurde vor seiner Erschließung als Ackerfläche genutzt. Die Ackerböden wurden landwirtschaftlich sehr intensiv genutzt. Diese Nutzung

störte das natürliche Bodengefüge, greift in die natürliche Bodenentwicklung ein und belastete die Böden durch Stoffeinträge (Düngemittel, Pestizide). Weiterhin belasteten verkehrsbedingte Immissionen die Böden entlang der ehemaligen Bundesstraße B6.

Die Siedlungsböden, in unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsgebietes, sind durch Zerstörung des natürlichen Bodengefüges, Versiegelung, Verdichtung und Stoffeinträge in Abhängigkeit von der Art der Besiedlung bzw. Bebauung vorbelastet.

Altlastenverdachtsflächen sind im Untersuchungsgebiet gemäß Stellungnahmen des Landkreises im Rahmen früherer Trägerbeteiligungen nicht zu erwarten.

Bewertung

Das Schutzgut BODEN wird durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

Durch vorherige landwirtschaftliche Nutzung erfolgte eine Vorbelastung und erfüllte daher nur noch Teilfunktionen natürlicher Böden.

Auf Grund der Wertigkeit des Bodens wird auf den § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 19731, Pkt.3.2. verwiesen. Während den Baumaßnahmen ist der § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen.

Des weiteren bleibt der Bebauungsplan mit den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung unter den Obergrenzen der BauNVO vom 23.01.1990 zurück. Weiterhin sind Stellflächen und Zufahrten entsprechend den Festsetzungen mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. So wird erreicht, dass die Versiegelung auf ein Minimum begrenzt bleibt.

2.1.4 Schutzgut Wasser:

Bestand

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserbildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich hier nicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen Empfindlichkeiten (Sickervermögen des Bodens) oder Beeinträchtigungen (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über Einleitung in das vorhandene Leitungsnetz des Abwasserverbandes Holtemme.

Bewertung

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maß die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Dennoch wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig durch die Planung beeinflusst.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft:

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zu dem Bereich des „Börde- und Mitteldeutschen Binnenklima“ bzw. zum Klimabezirk „Nördliches Harzvorland“.

Gemäß forstlicher Wuchsbezirksgliederung für das Land Sachsen Anhalt (Forstliche Landesanstalt Sachsen-Anhalt 2001) befindet sich das Untersuchungsgebiet in der Standortsregion Hügelland, im Wuchsgebiet Nordöstliches Harzvorland. In diesem Gebiet herrscht die Klimastufe untere trockene Lage (Ut).

Diese Klimastufe kennzeichnen: Höhen über NN : 100 – 300 m, mittlere jährliche Niederschlagsmenge: 480 – 550 mm, Niederschlagsmenge in der Vegetationsperiode: 220 – 300 mm, Jahresdurchschnittstemperatur: 8,0 bis 8,7 °C und die Durchschnittstemperatur in der Vegetationsperiode : 16,0 °C:

Bewertung

Die bauliche Maßnahme bzw. die Beseitigung offener Bodenflächen in ein locker bebautes Gebiet verursachen geringste klimatische Veränderungen (z.Bsp. Verringerung Verdunstungsrate und Erhöhung Lufttemperatur), da nur eine Fläche von ca. 4000,0 qm verändert wird.

Durch die vorhandene Vegetation und die durch die Festsetzungen entstehenden Grünbereiche wird die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas als nicht erheblich bewertet.

2.1.6 Schutzgut Landschaft:

Bestand

Das neue Plangebiet grenzt südlich und westlich bereits an die Ortschaft Benzingerode und definiert lediglich den Ortseingang zu Benzingerode neu, so dass das Landschaftsbild nicht weiter zerstört wird.

Die an der B 6 / L 85 vorhandene prägende Baumallee bleibt erhalten.

Bewertung

Der festgesetzte Überbauungsgrad von max. 0,3 lässt noch Raum für eine ausreichende Begrünung. Zum anderen wird mit der festgesetzten zum Teil schon vorhandenen Randeingrünung eine landschaftsraumtypische Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild und dem Übergang in den Außenbereich möglich. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keiner Abwertung des Landschaftsbildes.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Bestand

Unter Kultur- und Sachgütern werden historische Kulturlandschaftselemente und Nutzungsformen sowie Kultur-, Bau- und Bodendenkmale verstanden.

Spezielle Erkenntnisse über das Vorkommen von Boden- und Kulturdenkmälern liegen aus den vorangegangenen geführten Planungsverfahren nicht vor (vgl. Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde und Landesamt für Archäologie).

2.1.8 Wechselwirkungen:

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohnbebauung Benzingerode nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter werden sich durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 nicht über das derzeitige Maß hinaus erhöhen. Diese Schutzgüter sind schon bisher durch die vorhandene umliegende Bebauung und der durch Erdablagerungen während der Erschließung des Baugebietes entstandenen teilweisen Versiegelung vorbelastet.

vorhaben	: bebauungsplan nr. 12 wohnbebauung benzingerode
erschließungsträger	: stratie gmbh
verfasser	: wernigeröder ingenieur gmbH – wernigerode
planungsstand	: 6. änderung . 16.april 2008

2.1.9 Zusammenfassende Bewertung der Bestandssituation:

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Fertigstellung des Vorhabens werden nachfolgend bezogen auf die betrachteten Schutzgüter tabellarisch zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 2: zu erwartende Auswirkungen auf Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung insbesondere durch Verkehrslärm	mittel
	Abfallentsorgung	
Pflanzen	- Zerstörung der Ruderaflora	gering
Tiere	- Verlust von Teillebensräumen	gering
Boden	- Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung)	gering
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	gering
	- Beschleunigung des Wasserabflusses	gering
	- Verlust der Oberflächenwasserretention	gering
Klima/Luft	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	gering
	- Verlust an lufthygienischer Ausgleichsfunktion	gering
Landschaft	- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	keine
Kultur-/sonstige Sachgüter	- Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	keine
Wechselwirkungen	- negative Wechselwirkungen zwischen Boden u. Grundwasser	gering

3. *Prognose:*

Entwicklung des Umweltzustandes bei Weiterführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten bzw. durch die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann die Ortseingangssituation sogar aufgewertet werden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtweiterführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde sich das Ruderalgehölz weiter ausbreiten. Insgesamt wird das Inventar an Tier- und Pflanzenarten zunehmen. Das Ortsbild bzw. der neu gebildete Ortseingang wird nicht fest definiert sein. Dies würde einer Verbrachung gleichkommen.

Es würde eine Chance zur angemessenen Fortentwicklung des gesamten Wohngebietes der Bebauungsplanfläche Benzingerode nicht genutzt werden.

4. *Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen:*

Gemäß § 19BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Das Naturschutzgesetz legt ferner fest, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden dürfen. Daraus folgt, dass neben der Vermeidung des Eingriffes an sich auch einzelne von ihm ausgehende Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu minimieren sind. Im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren verbundenen Eingriffe wird durch folgende Maßnahmen eine Minimierung versucht :

- Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3, um eine unerwünschte höhere Versiegelung und Überbauung zu verhindern,
- Erhaltung von Bäumen,
- Neupflanzung von Einzelbäumen,
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Minimierung der Versiegelung durch Einsatz von Rasengittersteinen im Bereich der privaten Grundstückseinfahrten und Stellflächen
- gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche von 3,0 m bis 5,0 m .

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr.12 „Wohngebiet Benzingerode“ wurden in der Satzungsfassung vom 08.08.1994 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt festgesetzt. Diese waren neben den vorgenannten Festsetzungen, die auch im 6. Änderungsverfahren Bestand haben sollen, die randliche Eingrünung des gesamten Wohngebietes durch das Anlegen eines südlichen und westlichen Pflanzstreifens. Ferner wurde die einseitige Anpflanzung des Harsleber Baches von der Quelle nördlich des Augstberges bis zur Silstedter Straße sowie die Schließung der lückenhaften Obstbaumbepflanzung entlang des östlichen Weges des Augstberges als Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wurde der Eingriff ausgeglichen. Für das Gebiet des 6. Bebauungsplanänderungsverfahrens ergibt sich folgender Kompensationsbedarf.

Änderungsfläche Brutto	5.982,35 qm
davon Erschließungsfläche	265,60 qm
WA-Fläche	3.631,40 qm
Grünfläche	2.085,35 qm

Gemäß Festlegung im Bebauungsplan ist die GRZ mit 0,30 festgesetzt. daraus ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung durch die Bebauung von 1.633,95 qm (mit einer möglichen Überschreitung der GRZ um 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 45 % des Nettobaulandes). %.

versiegelte Bebauung	1.633,95 qm
+ Erschließungsfläche	265,60 qm

1.899,55 qm gesamt mögliche
versiegelte
Fläche

Dies entspricht 31,75 %.

Unter Berücksichtigung der für das Bebauungsplangebiet bereits umgesetzten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen und das Zurückbleiben der Versiegelung durch die mit der 6. Änderung festgesetzten Überbauung im Vergleich zum Bebauungsplan 1994 sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

5. *Zusätzliche Angaben:*

5.1 *Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren:*

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Straßenverkehr wurde die DIN 18005-1 sowie das Beiblatt 1 herangezogen. Auf Grund von Verkehrszählungsdaten aus dem I. bis IV. Quartal 2006 der Langzeitzählstelle (3817) L85 bei Benzingerode sind die jeweiligen DTV-Werte bekannt. Der äquivalente Belastungspegel für diesen Straßenabschnitt konnte somit durch Interpolation der Tabellen und Grafiken aus der DIN 18005 ermittelt werden. Da diese Werte zum Teil über den Orientierungswerten der DIN 18005-1, Beiblatt 1 liegen, werden im festgesetzten Lärmpegelbereich II entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen.

Bei Eingriffen in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gilt das Gebot der vorrangigen Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen (§20 NatSchG LSA). Verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen hat der Verursacher innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (§20 Abs. 2 NatSchG LSA). Entsprechend des Prinzips der Eingriffsregelung sind Konfliktermittlung und Erarbeitung landschaftsplanerischer Maßnahmen bereits in der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr.12 verbalargumentativ abgehandelt worden.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 18.04.2007 wurde auf die verbalargumentative Erfassung zurückgegriffen, weil der „Alteingriff“ in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan von 1994 bereits erfasst und ausgeglichen ist. Die Bewertung gemäß Biotopwertesystems hatte in diesem Änderungsverfahren somit keine Anwendungsgrundlage.

5.2 *Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen:*

Die Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen Nr. 6.5 werden durch einen mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. In diesem Vertrag wird die Realisierungszeit sowie eine 3-jährige Anwuchsgarantie verankert.

5.3 *Zusammenfassung und Schlussbetrachtung :*

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 'Wohnbebauung Benzingerode' bezieht sich auf die Umnutzung der noch nicht bebauten Flächen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, um weiteren Wohnbedarf in Benzingerode decken zu können.

Mit der Bebauung und der festgesetzten Eingrünung wird die Ortseingangssituation aufgewertet.

Die im Rahmen des Umweltberichtes herausgearbeiteten Umweltbeeinträchtigungen beziehen sich auf das Schutzgut Mensch durch die vom Verkehrslärm hervorgerufene Lärmbelästigung. Entsprechende Festsetzungen mindern diese Beeinträchtigung. Grundlage dabei bildete das Schallschutzgutachten vom April 2007. Die anderen aufgeführten Schutzgüter werden durch die 6. Bebauungsplanänderung nicht erheblich beeinträchtigt. Die durch die Bebauung hervorgerufene Versiegelung wird durch die entsprechende Neuanpflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen nördlich des Baufeldes) ausgeglichen.

Die westliche Eingrünung des Bebauungsplangebietes war bereits Gegenstand der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung 1994.

Fazit

Durch den Bau der B6 n verringerte sich die Verkehrslärmbelästigung erheblich und überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 nur unerheblich. Die empfohlene Festsetzung hinsichtlich des Immissionsschutzes unterstützt lediglich die Lärminderung.

Durch die im Bebauungsplan vom April 1994 vorgeschlagenen und durchgeführten landschaftsplanerischen Maßnahmen konnten die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bereits kompensiert werden.

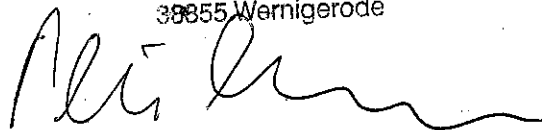
Zusammenfassend ist festzustellen dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

6. Literatur:

- ADAM K., NOHL W., VALENTIN W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsgrundlagen bei Eingriffen in die Landschaft, Hrsg. Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrheinwestfalen
- LANDKREIS WERNIGERODE (2000): Verordnung des Landkreises Wernigerode über das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ im Landkreis Wernigerode vom 8.12.1999, Amtsblatt des Landkreises Wernigerode vom 31.3.2000
- LANDKREIS WERNIGERODE (2000): Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wernigerode
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT 1994): Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt v. 22.8.1994 (Ministerialblatt LSA Nr. 60/1994, S. 2099)
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2004): Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt v. 23.7.2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004, S. 454)
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2003): Verordnung über den Naturpark „Harz / Sachsen - Anhalt“, GVBl. LSA Nr. 37/2003

Wernigerode, -2. NOV. 2009

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
39355 Wernigerode



vorhaben : bebauungsplan nr. 12 wohnbebauung benzingerode
erschließungsträger : stratie gmbh
verfasser : wernigeröder ingenieur gmbh – wernigerode
planungsstand : 6. änderung . 16.april 2008