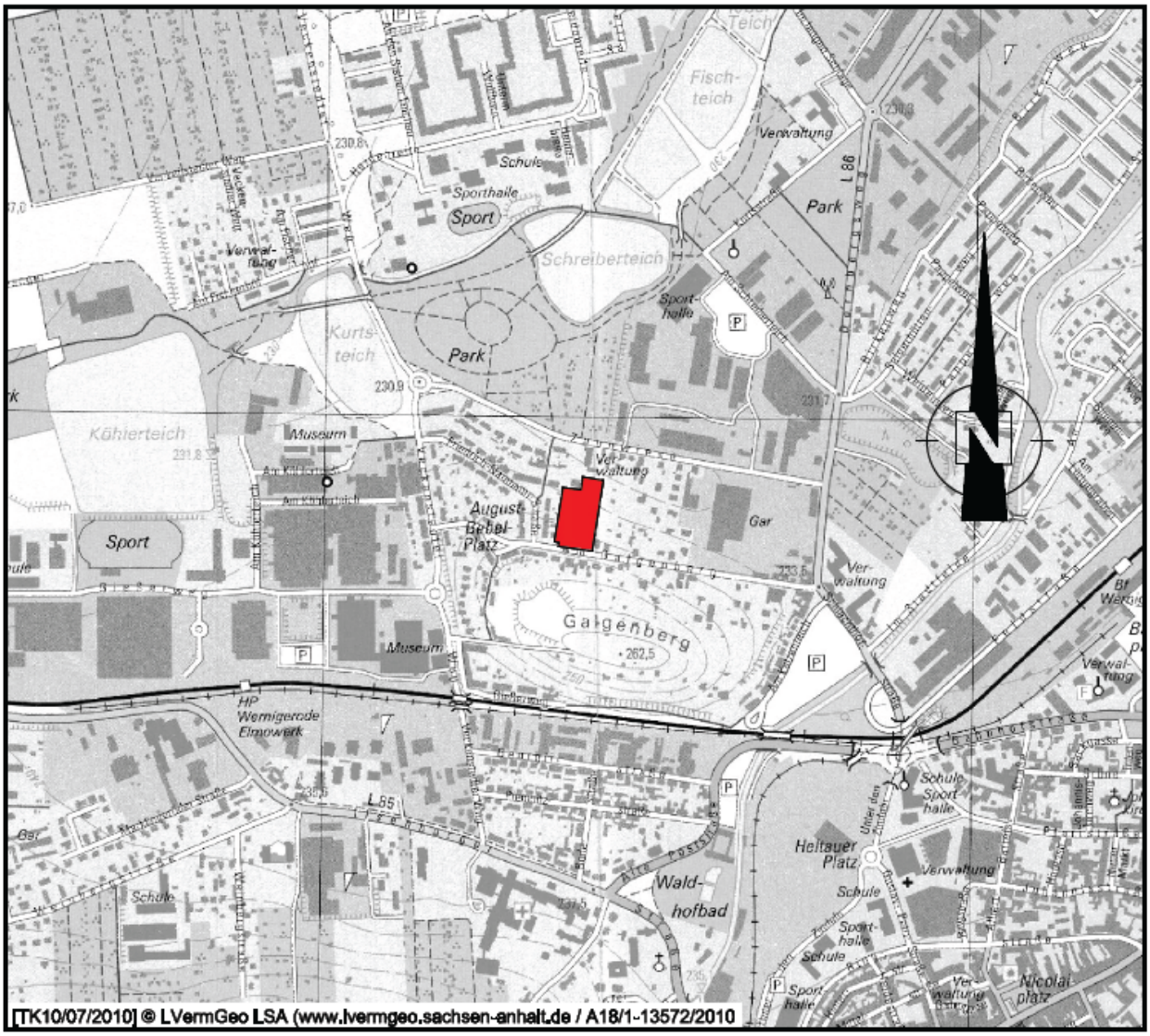
B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 72 „Am Galgenberg“

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
Internet: www.conterra-goslar.de

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

Stand Entwurf (11.09.2020)

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 72 „Am Galgenberg“

Stadt Wernigerode (Harz)

Landkreis Harz

I n h a l t:

1 Ausgangslage ... 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass ... 3
1.2 Bisherige Rechtslage ... 4
1.3 Übergeordnete Fachplanungen ... 4
2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 6
2.1 Allgemeine Planungsziele ... 6
2.2 Bauflächen ... 6
2.3 Verkehrsflächen ... 8
2.4 Grünflächen ... 9
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 ... 12
2.6.8 Immissionsschutz ... 12
3 Ordnungsmaßnahmen ... 14
3.1 Ordnung des Grund und Bodens ... 14
3.2 Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift) ... 14
3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift ... 14
4 Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung ... 15
4.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes ... 15
4.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung ... 15
4.3 Prüfung der Umweltbelange ... 16
4.4 Schutzgut Mensch ... 17
4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 17
4.5.1 Biotopstrukturen ... 18
4.6 Schutzgut Boden ... 19
4.7 Schutzgut Wasser ... 19
4.8 Schutzgut Klima und Luft ... 20
4.9 Schutzgut Landschaftsbild ... 20
4.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 21
4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 21
4.12 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes ... 21
5 Artenschutzrechtliche Prüfung ... 23
5.1 Rechtliche Grundlagen ... 23
5.2 Konfliktanalyse ... 24
5.3 Ergebnis der Prüfung ... 25
5.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ... 25
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 umfasst das Flurstück 2095, 2157, 325 und Teilflächen der Flurstücke 2155 der Flur 4 Gemarkung Wernigerode und weist eine Größe von 5951 m² auf.
Das Gebiet des Bebauungsplans liegt zwischen der Straße „Zaunwiese“ und der Straße „Am Galgenberg“.
Es ist gekennzeichnet durch eine Grünfläche (ehem. Wiesenfläche mit Gehölzbestand), die im Westen an eine Bebauungsreihe des „August-Bebel-Platzes“ grenzt.
Das überwiegende Plangebiet weist ein Gefälle zwischen ca. 1,1 bis ca. 1,1 % von Süd nach Nord und zwischen 3,2 bis 4,1 % von West nach Ost auf. Zusätzlich besteht im Anschluss an die Straße „Am Galgenberg“ eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 2,25 m.
Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten mit ca. 242,4 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordosten mit ca. 229,5 m ü. NHN.
Bei den angrenzenden Bebauungen handelt es sich um eine überwiegend 1 bis 2 - geschossige Bebauung.

Planungsanlass ist die brachliegende Wiesenfläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Beabsichtigt ist die Nachverdichtung mit der Errichtung einer Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäuser im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB.
Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.
Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
Im Plangebiet liegen keine der genannten Ausschlusskriterien vor.
Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. ,1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird vom keinem Bebauungsplan erfasst. Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wernigerode wurde am 28. Mai 2009 beschlossen und vom Landesverwaltungsamt am 09.06.2009 genehmigt. Durch Bekanntmachung in der Ausgabe Juni 2009 des Amtsblatts der Stadt Wernigerode ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.
Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
Da die geplanten Festsetzungen mit den Darstellungen des F-Planes übereinstimmen, kann er als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt betrachtet werden.

1.3 Übergeordnete Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)
- im ländlichem Raum: G 8

Die Stadt Wernigerode gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsräume“.
Die Entwicklung des ländlichen Raums außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich danach an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben.
Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.
Der Bebauungsplan trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Stadt Wernigerode bei und trägt insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung.
- G 13

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan, weil er Flächen im vorhandenen Siedlungsbereich einer Folgenutzung zuführt und insoweit das vorhandene Potential nutzt.
- Z 27

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

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

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

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

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

Es ist Ziel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Galgenberg" Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden zu schaffen, die das Plangebiet zwischen der Straße „Zaunwiese“ und der Straße „Am Galgenberg“ städtebaulich entwickeln.
Geplant sind Ein- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus in 1 und 2 – geschossiger Bauweise.
Seitens der Stadt Wernigerode wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen.
Gleichzeitig wird der Novellierung des Baugesetzbuches zur Stärkung der Innenentwicklung Rechnung getragen, um die bisher ungenutzten Flächen bzw. die Garagenflächen einer Wohnnutzung zuzuführen.
Es findet keine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Waldflächen statt.

2.2 Bauflächen

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

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

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

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet im westlichen und südlichen Bereich mit 1 Vollgeschoß und im nördlichen und östlichen Bereich mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,8 bei der 2-Geschossigkeit.

Die Höchstmaße werden entsprechend der möglichen Gestaltung und der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) mit 5,0 m bei einer 1-Geschossigkeit und mit 7,0 m bei einer 2-Geschossigkeit festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten 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

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine Hausform wird nicht festgesetzt, um für die Grundstückseigentümer bzw. Bauträger noch einen gewissen Spielraum in der Gestaltung der Baufläche zu ermöglichen.

Kleinkinderspielplatz

Die Schaffung von öffentlichen Gemeinschaftsflächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen. In Anhängigkeit von dem errichteten Gebäude (Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen) wird die Pflicht zur Schaffung von Spielplätzen für Kleinkinder gemäß § 8 LBauO LSA beachtet und geregelt, so dass eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplanverfahren nicht erfolgen muss.

2.3 Verkehrsflächen

Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt von den öffentlichen Erschließungsstraßen „Am Galgenberg“ und der „Friedrich-Naumann-Straße“. Gesonderte öffentliche Erschließungsstraßen im Plangebiet werden nicht erforderlich, da die Grundstücke durch die bestehenden Erschließungsstraßen ausreichend erschlossen werden. Zum Erreichen der Grundstücke werden private Erschließungswege notwendig.

Je nach Grundstücksaufteilung wird eine Feuerwehraufstellfläche erforderlich, die eine entsprechende Beschilderung erhält.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

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

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016) 1, von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 5).

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

2.4 Grünflächen

Das Plangebiet ist durch die Nutzung als ehemalige Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen und einem vielfältigen Bestand an verschiedenen Gehölzen in Form von Sträuchern und jungen Einzelbäumen sowie einzelnen Starkbäumen in den Randbereichen geprägt.

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

- Grundstücksbaum (textliche Festsetzung 6.1)

Je Baugrundstück ist ein Baum, Stammumfang 12/14, der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen bzw. der festgesetzte Bestand an Bäumen (zeichnerische Festsetzung) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbauarbeiten durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

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

Mehlbeere	(*Sorbus aria*)
Feld-Ahorn	(*Acer campestre*)
Hain-Buche	(*Carpinus betulus)*
Mispel	(*Mespilus germanica*)
Kupfer-Felsenbirne	(*Amelanchier lamarckii*)

Weißdorn (*Crataegus*) in Sorten, ungefüllt blühend
Zierkirsche (*Prunus*) in Sorten, ungefüllt blühend

- Pflanzung einer Strauchhecke (textliche Festsetzung 6.2)

Die Fläche „A“ soll als Abschirmung zwischen der bestehenden Bebauung im Westen und der geplanten neuen Bebauung dienen.

Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind je 4 m² 1 Strauch der Artenliste II zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden. Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbauarbeiten durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

Artenliste II Sträucher (Qualität 3xv 125-150)

Feuer-Ahorn	(Acer ginnala)
Kornel-Kirsche	*(Cornus mas)*
Haselnuss	(Corylus avellana)
Rotblättriger Zellernuss	(Corylus avellana Foscorubra)
Hartriegel	(Cornus alba Sibirica)
Gelbholz-Hartriegel	(Cornus sericea Flaviramea)
Schneeball	(Viburnum opulus Compactum)
Forsythie	(Forsythia x intermedia Spectabilis)
Blut-Johannisbeere	(Ribes sanguineum King Edward VII)
Gewöhnlicher Flieder	*(Syringa vulgaris)*

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten und werden über die textlichen Festsetzung 6.5 abgesichert. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode vom 03.08.2016 wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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 beachten und eingehalten werden.

2.5 Denkmalschutz

In der Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 72 „Am Galgenberg“ 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 kann an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation der „Friedrich-Naumann-Straße“ bzw. an die Schmutzwasserkanalisation der Straße „Am Galgenberg“ angeschlossen. Aufgrund der Topografie des Plangebietes wird es erforderlich werden, dass die geplanten Grundstücke über eine private Hebestation zur öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanalisation betrieben werden muss. Alternativ besteht über die nördlichen Grundstücke ein Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Ver- u. Entsorgungsleitungen) zur „Zaunwiese“.

Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Anforderung wird durch eine Rückhaltung / Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen erfüllt. Je Einfamilienhaus sollen max. 1,0 l/s und je Mehrfamilienhaus max. 1,5 l/s abgeleitet werden. Eine

Rückhaltung ist hier erforderlich. Die private Verkehrsfläche von ca. 658 m² wird ohne Rückhaltung dem Regenwasserkanal in der „Zaunwiese“ zugeführt.

Max. Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal „Zaunwiese“:

7 Einfamilienhäuser a 1,0 l/s:	7,0 l/s
2 Mehrfamilienhaus a 1,5 l/s:	3,0 l/s

Verkehrsfläche 567 m² = 0,0567 ha, $r_{15(n=1)}$ = 124,5 l/sha, ψ_s = 0,9 (Verkehrsfläche)

$Q = D_{D,n} \times A \times \psi_s$ = 124,5 l/sha x 0,0658 x 0,9 = 6,35l/s

16,35 l/s

Die maximale Einleitung wird auf 16,5 l/s begrenzt, siehe textliche Festsetzung 8.1.

Die Begrenzung der Einleitung von Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken von max. 1,0 l/s bei Einfamilienhäusern und von 1,5 l/s bei Mehrfamilienhäusern bedingt eine Rückhaltung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers.

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 „Friedrich-Naumann-Straße“ bzw. der Straße „Am Galgenberg“ zur Verfügung stehen. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

Löschwasserversorgung

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

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadtwerken 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 steht folgender Hydrant zur Verfügung, der die erforderliche Versorgung sicherstellen:

- Hydrant Am Galgenberg 57
  Leistung: 58,8 m³/h
  Entfernung ca. 75 m

- Hydrant Friedrich-Neumann-Straße 50
  Leistung: 57 m³/h
  Entfernung ca. 110 m
  Die 2 genannten Hydranten werden zusätzlich in die Mitbenutzungsvereinbarung 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 „Friedrich-Naumann-Straße“ bzw. der Straße „Am Galgenberg“.

2.6.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Leitungen in der „Friedrich-Naumann-Straße“ bzw. der Straße „Am Galgenberg“

2.6.5 Telefonkabel

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutschen Telekom AG bzw. weiteren Anbietern sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der „Friedrich-Naumann-Straße“ bzw. der Straße „Am Galgenberg“. 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 „Friedrich-Naumann-Straße“ bzw. der Straße „Am Galgenberg“ bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da eine Befahrung für ein 3-achsige Müllfahrzeug gegeben ist. Bis auf die Grundstücke direkt an der Straße „Am Galgenberg“ bringen die Grundstückseigentümer die Müllbehälter am Abholtag zur öffentliche Erschließungsstraße („Friedrich-Naumann-Straße“).

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 „Zaunwiese“ bzw. zur Straße „Am Galgenberg“ 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 (01.10.2019) erarbeitet.
Dabei wurde festgestellt, dass Lärmbelastungen vor allem durch Verkehrslärm vorliegen.
„Das untersuchte Baugebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die Orientierungswerte werden teileweise am Tag und in der Nacht 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 Verkehrsgeräuschen schützen kann. Manchmal sind aktive Maßnahmen aber aus technischen, wirtschaftlichen oder topografischen Gründen nicht realisierbar. Aktiver Lärmschutz kann hier aus Unverhältnismäßigkeit nicht umgesetzt werden, so dass passive Schutzvorkehrungen zum Einsatz.
Das Plangebiet ist überwiegend dem Lärmpegelbereich II und III zuzuordnen.

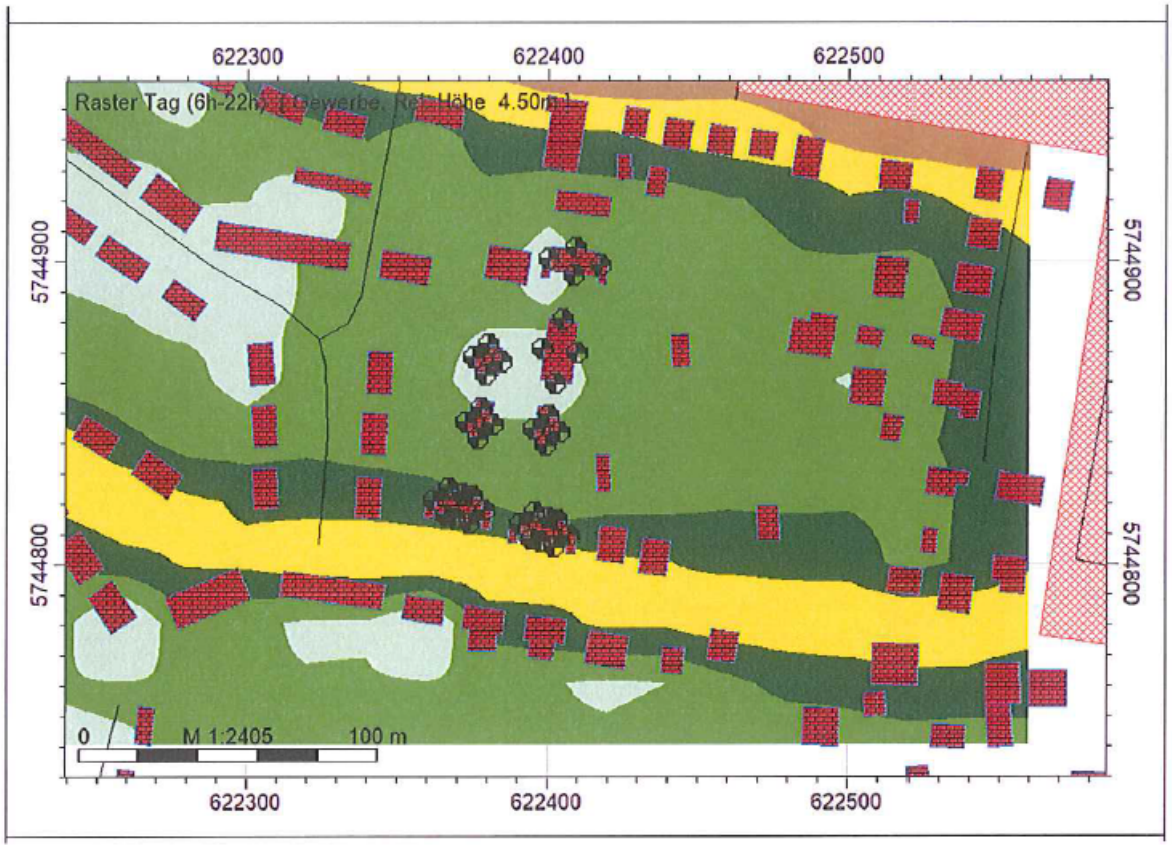
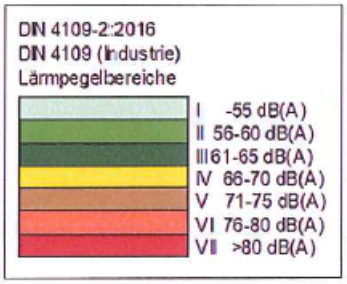


Bild 8: Lärmpegelbereiche



Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Straße 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 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind mit einem Luftschalldämm-Maß von 35 dB für den Lärmpegelbereich III und von 40 dB für den Lärmpegelbereich IV herzustellen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Zur Straße

zugewandte schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit einer Fensterkonstruktion auszurüsten, die auch im geschlossenen Zustand eine Lüftungsmöglichkeit bietet (textliche Festsetzungen 7.1 – 7.3).
Diese Maßnahmen werden erforderlich, um die Bewohner im künftigen Pangebiet ausreichend gegen den Verkehrslärm zu schützen.

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 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen berücksichtigt.
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 das Ortsbild sich in den angrenzenden Bestand einpassen.

3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Gemäß§ 9 (4) BauGB werden die Örtlichen Bauvorschriften als integrierte und selbstständige Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.
Damit der zusammenhängende Gesamtcharakter des Gebietes erhalten bleibt, wird als Geltungsbereich das gesamte Plangebiet bestimmt.
Die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan sollen in der Gestaltung der Außenwände und in der Dacheindeckung denen des übrigen Bebauungsplanes entsprechen, um hier die benachbarten Wohnbereiche zu verbinden.
Dem Ortsbild kommt im Bereich des Plangebietes durch seine Lage am Stadtrand eine besondere Bedeutung zu. Um einen harmonischen Stadtrand mit ansprechender Fernwirkung zu erhalten, sind die Dächer der Hauptgebäude in naturroten Farbtönen auszubilden.
Eine Dachneigung wird mit einer Mindestneigung von 45 Grad als Satteldach bzw. abgewalmte Dächer festgesetzt, um hier die städtebauliche Eingliederung an die bestehende Bebauung zu erreichen.
Mit der Begrenzung der Dachfarbe (rot) und des Dachmaterials (Tondachziegel und Betondachstein), 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 neonfarben, grelle und fluoreszierende Oberflächen bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen. Auf eine Festlegung der Farbtöne der Putz- oder Verblendbauten, wird zugunsten der Gestaltungsmöglichkeit verzichtet. Hier werden nur unpassenden Farbtöne ausgeschlossen.

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

So sind nur Zäune aus Metall (keine Stabmattenzäune oder Holz) zulässig. Vorgärten sind nicht durch Schotter- oder Steingärten vollflächig zu bedecken, sondern gärtnerisch zu gestalten.

4 Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung

4.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5951 m² und befindet sich südöstlich des Bürgerparks und nordwestlich der Kernstadt Wernigerode. Es befindet sich zwischen der „Am Galgenberg“ im Süden und der Straße „Zaunwiese“ im Norden. Westlich befindet sich der „August-Bebel-Platz“. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser entlang der Straßenzüge sowie rückwärtige Garten- und Gehölzflächen geprägt und weist vor allem im Plangebiet selbst, sowie südlich davon noch einen hohen Freiflächenanteil auf. Das Gelände stellt aktuell eine ehemalige Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen und zahlreichen weiteren Gehölzen in den Randbereichen dar, die bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird. Das Gelände fällt von der Straße „Am Galgenberg“ mit einer Böschung zunächst steil nach Norden ab und ist dann weitgehend eben mit leichtem Gefälle nach Norden. Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet und dessen Umgebung 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 der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Galgenberg" ist es, Baurecht für Ein- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus in 1 und 2 – geschossiger Bauweise zu schaffen und so das Plangebiet städtebaulich zu entwickeln.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Galgenberg“ 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 August 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.

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Galgenberg“ der Stadt Wernigerode (Harz), Landkreis Harz zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	**sind zu prüfen**	**sind nicht betroffen**
Schutzgüter		
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	
Biologische Vielfalt	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
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
Abfall, Boden- und Immissionsschutz		
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
Sonstige		
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
Nach § 1a BauGB		
(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 Gartenfläche genutzten Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72 die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und zugehörigen Gartenflächen vorbereitet. Dies führt zu einer erstmaligen Bebauung einer bislang als Wiese und Obstgarten genutzten Freifläche. Hieraus ergibt sich eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen „Am Galgenberg“ im Süden und „Friedrich-Naumann-Straße“ im Nordwesten. Die Festsetzung einer Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Die Planung hat Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs im Plangebiet und in den Erschließungsstraßen.

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 zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich der Erschließungsstraßen zu rechnen, somit ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von dringend benötigten Wohngrundstücken in der Nähe der Kernstadt Wernigerode.

4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Nutzung als Wiesenfläche mit einzelnen Obstgehölzen geprägt. In den vergangenen Jahren fand hier jedoch keine Nutzung mehr statt, sodass sich auf der Fläche zunehmend weitere Gehölze angesiedelt haben. Versiegelte Flächen gibt es lediglich im Süden entlang der Straße „Am Galgenberg“. Hier ist der Seitenstreifen mit einer wassergebundenen Wegedecke befestigt, auf welcher Autos parken. Eine Bebauung ist auf der Fläche nicht vorhanden.

Der Bewuchs auf der Fläche ist durch hohe Grasbestände eines mesophilen Grünlandes geprägt. Das Plangebiet wird zudem von zahlreichen, meist jüngeren Gehölzbeständen geprägt, welche vor allem

entlang der Böschung im Süden einen geschlossenen Gehölzbestand bilden. Kleinere Einzelbäume und Sträucher sind überall auf der Fläche verteilt. Im Nordosten befindet sich außerdem eine in den Randbereichen mit sehr großen Obstbäumen und verschiedenen weiteren Laub- und Nadelbäumen dicht bewachsene Kleingartenfläche.
Die Flächen sind aufgrund der Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Ihre Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits eingeschränkt, allerdings stellt die Gartenfläche mit ihrem z.T. gut ausgeprägten Blütenreichtum und dem vielfältigen Gehölzbestand innerhalb des Siedlungsraumes einen wichtigen Lebensraum 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 (August 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

Gehölzfläche aus überwiegend heimischen Arten (HHA) – ca. 25 %

Im Süden der Fläche ist der gesamte Böschungsbereich an der Straße „Am Galgenberg“ dicht mit Gehölzen bewachsen. Kennzeichnende Arten sind Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Walnuss (*Juglans nigra*).

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

Im Norden der Fläche befindet sich ein kleiner Bestand aus Virginischer Traubenkirsche (*Prunus virginiana*) sowie aus verwilderter Pflaume (*Prunus domestica* ssp.).

Offenlandbiotope

Mesophile Grünlandbrache (GMX) – ca. 41%

Ein großer Teil der Fläche stellt eine brach gefallene mesophile Grünlandfläche dar, welche bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird. Dadurch haben sich auf der gesamten Fläche Gehölze angesiedelt. Kennzeichnende Pflanzenarten sind Glatthafer, Knäulgras, Wiesen-Labkraut, Acker-Kratzdistel, Kompasslattich und Tüpfel-Hartheu.

Scherrasen (GSB) – ca. 10 %

Ein Teilbereich des Plangebietes im Nordwesten wird von den Anwohnern als zusätzliche Freifläche mit genutzt und regelmäßig gemäht. Der Bewuchs ist hier durch Rasen geprägt. Ein Spielgerät befindet sich auf der Fläche.

Obstgarten (AKB) – ca. 15%

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine dicht mit Gehölzen umstandene Gartenfläche, auf welcher sich mehrere sehr alte Obstbäume befinden.

Versiegelte Fläche (VPZ) – ca. 1 %

Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden. Entlang der Straße „Am Galgenberg“ erstreckt sich eine mit wassergebundener Wegedecke befestigte Fläche, auf welcher auch geparkt wird.

Bewertung

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

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

4.6 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Zentrums der Stadt Wernigerode, das nähere Umfeld ist überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut und weist z.T. größere Grün- und Gehölzflächen auf. Es erstreckt sich auf einer in Richtung Norden zunächst mit einer steilen Böschung (2,25m Höhe), dann leicht abfallend von der Straße „Am Galgenberg“ in Richtung der Straße „Zaunwiese“, in einer Höhenlage von ca. 233 m ü. NHN.

Das Plangebiet weist ein Gefälle zwischen ca. 1,1 bis ca. 1,1 % von Süd nach Nord und zwischen 3,2 bis 4,1 % von West nach Ost auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten mit ca. 242,4 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordosten mit ca. 229,5 m ü. NHN.

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

Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 ist die Bebauung der derzeit brach liegenden Wiesen-/Gehölzfläche mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus in 1- und 2 – geschossiger Bauweise vorgesehen. Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt von den öffentlichen Erschließungsstraßen „Am Galgenberg“ im Süden und „Friedrich-Naumann-Straße“ im Nordwesten. Der Bau von öffentlichen Erschließungsstraßen im Plangebiet ist nicht erforderlich. Für die Erreichbarkeit der Grundstücke werden private Wohnwege notwendig. Die Bebauung führt zu einer erstmaligen baulichen Nutzung einer derzeit baulich unbeeinträchtigten 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 Geschütztheitsklasse 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 Fönwinden ist im Bereich des Plangebietes möglich.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen 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 Gehölzbestände im Plangebiet und dessen Umgebung fungieren derzeit als Frischluftentstehungsgebiet.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Bäumen und Freiflächen sowie durch die Pflanzung von Gehölzbeständen (Heckenpflanzung im Westen des Plangebietes) ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch Anlage der Hausgärten wieder gut durchgrünt ist. Je nach Lage der Gebäude ist die Erhaltung von Großbäumen im Randbereich des Grundstückes möglich. 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 Ein- und Mehrfamilienfamilienhausbebauung geprägt.

Das Plangebiet ist derzeit von der Straße „Am Galgenberg“ einsehbar und frei zugänglich. Es wird von bebauten oder gärtnerisch genutzten Flächen mit z.T. dichtem Baumbestand umschlossen. Unmittelbar

südlich am Grundstücksrand verläuft die Straße „Am Galgenberg“. 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 an den Talrändern aufragenden Berghänge des Harzes konstruktiv wirkende Landschaftsbildelemente. Ein hohes Konfliktpotenzial weist die weiter südlich verlaufende „Ilsenburger Straße“, die sich als Landesstraße in Richtung Ilsenburg fortsetzt, 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 brauch liegenden Wiesenfläche mit starkem Gehölzaufkommen 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 Brachfläche mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten, würde zunehmend verwildern und sich zu einer geschlossenen Gehölzfläche entwickeln. Positive Auswirkungen der Planung, beispielsweise auf das Schutzgut Mensch, würden entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung insofern zu erwarten, dass die innerörtliche Freifläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bleibt und sich mit zunehmender Bewaldung die klimaausgleichende Wirkung gegenüber dem Umfeld erhöht.

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. 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. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Die Bepflanzung von Freiflächen (Gartenflächen) und die Pflanzung einer Hecke mildern 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		

4.13 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet befinden sich am nordöstlichen sowie am südlichen Rand einzelne Starkbäume, die einen Stammdurchmesser von 20 bis 70 cm aufweisen.

Für die insgesamt 7 Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode, nach der (§2) alle Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr geschützt sind. Ausgenommen sind gemäß §2 (4) Obstbäume, sofern sie nicht als Streuobstwiese zu werten sind und Rot- sowie Stech-Fichten. Gemäß §3 ist das Entfernen, Zerstören oder Schädigen geschützter Bäume verboten.

Zur Umsetzung der Planung wäre ggf. eine Fällung erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 wird hierzu keine Festlegung getroffen. Die vorhandenen, baumschutzsatzungsrelevanten Bäume wurden eingemessen und benannt. Es ist davon auszugehen, dass ggf. ein Großteil der Bäume gefällt wird. Auf den an der südöstlichen Ecke stehenden Walnussbaum

und an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden, mehrstämmigen Weißdorn wird ein Erhaltungsgebot gelegt.
Im Folgenden erfolgt eine Bilanzierung entsprechend der Baumschutzsatzung für die Bäume im Plangebiet, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Dies dient lediglich der Dokumentation. Bei Erforderlichkeit einer Fällung ist ein entsprechender Ausgleich seitens des Bauherren nach Antrag und Genehmigung durch die Stadt Wernigerode erforderlich.
Gemäß § 8 der Baumschutzsatzung ist pro zu fällendem Baum mit einem Stammumfang von 50-75 cm ein Baum als Ersatz zu pflanzen. Für einen Baum mit einem Stammumfang von 75-100 cm zwei Bäume. Für jeden zusätzlich angefangenen Stammumfang von 25 cm ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Die sehr alten Obstbäume (Apfel- und Kirschbäume mit einem Stammumfang zwischen 140 und 165 cm) auf der Teilfläche im Nordosten des Plangebietes sind nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt, aber dennoch erhaltenswert. Hier sollte geprüft werden, ob eine Erhaltung im Rahmen der geplanten Bebauung möglich ist.

Tabelle 3: geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung in den Randbereichen des Plangebietes

Baumart	Stammdurchmesser (geschätzter Stammumfang)	Erforderlicher Ausgleich STU 12/14
(2)Walnuss (Juglans regia)	70 cm, mehrstämmig (113/90/110 cm)	Erhaltungsgebot
(4)Walnuss (Juglans regia)	20 cm (57 cm)	1 Baum
(5)Sand-Birke (Betula pendula)	30 cm (76 cm)	2 Bäume
(7)Acer pseudoplatanus	20 cm (60 cm)	1 Baum
(3)Crataegus monogyna	Mehrst.; d je 20cm; 60cm U	Erhaltungsgebot
(1)Crataegus monogyna	Mehrstämmig (40/40/40cm)	1 Baum
(6)Prunus padus	Mehrst.;d je 20cm; 60cm U	1 Baum
(8)Pinus sylvestris	U=30cm	2 Bäume

Von den Verboten können von der Stadt Wernigerode auf Antrag Ausnahmen erteilt werden. Für die Fällung der Bäume sind gemäß § 8 der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen durchzuführen. Diese Pflanzungen müssen im Plangebiet erfolgen. Ist der Ersatz der zu fällenden Bäume nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist, wird eine Ausgleichszahlung fällig.

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 5951 m² eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode. Es ist durch einen hohen Freiflächenanteil in Form einer bereits seit mehreren Jahren ungenutzten und mit Einzelgehölzen sowie Gehölzgruppen bewachsenen Wiesenfläche geprägt. Das Plangebiet ist an fast allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzen eine kleine Mähwiese sowie Gartenflächen mit z.T. dichtem Baumbestand an. Im Süden verläuft die Straße „Am Galgenberg“. Besondere Strukturelemente innerhalb des Plangebietes bilden einzelne Starkbäume, insbesondere mehrere alte Obstbäume im Nordosten der Fläche.
Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Gartenflächen vorkommende Vogelarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Singdrossel, Star, Ringeltaube, Buchfink, Gartengrasmücke und Rotkehlchen. Es handelt sich hierbei um besonders geschützte Arten. Die Wiesenflächen stellen zusammen mit den vielfältigen Gehölzen einen Lebensraum für verschiedene Insektenarten dar.
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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen weitestgehend beseitigt werden. Es sollte jedoch geprüft werden, ob die Erhaltung von Heckenstrukturen aus Laubgehölzen in den Randbereichen sowie einzelner Starkbäume möglich ist. Bei Neupflanzung sollte nach Möglichkeit auf die Pflanzung heimischer Arten zurückgegriffen werden. Die von der Baumschutzsatzung geschützten Starkbäume sollten so weit wie möglich erhalten werden. Andernfalls ist auf der Grundstücksfläche entsprechend Ersatz zu schaffen. 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 Gehölzstrukturen deutlich außerhalb der Brutzeit stattfinden, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung und der Anlage von Gartenflächen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten erneut besiedelbar. Teilbereiche des stadttypischen Lebensraumes werden somit neu geschaffen.

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

5.3 Ergebnis der Prüfung

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind im Plangebiet nicht vorhanden, bzw. nicht zu erwarten.
Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Galgenberg“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

5.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Galgenberg“ 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 Garten- und 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 = 5951 m²

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	5747 m² =	95,56 %
Grünfläche privat	205 m² =	3,44 %
	5951 m² =	100,00 %

7 Kostenberechnung und Finanzierung

7.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für den Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Galgenberg“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung über den Eigentümer des Grundstückes (Wernigeröder Projektentwicklungs GBR) 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.

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 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBI. I S. 587)
- 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 (BGBI.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 l 290 der Verordnung vom19. 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 (GVBI. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBI. 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 01.10.2019