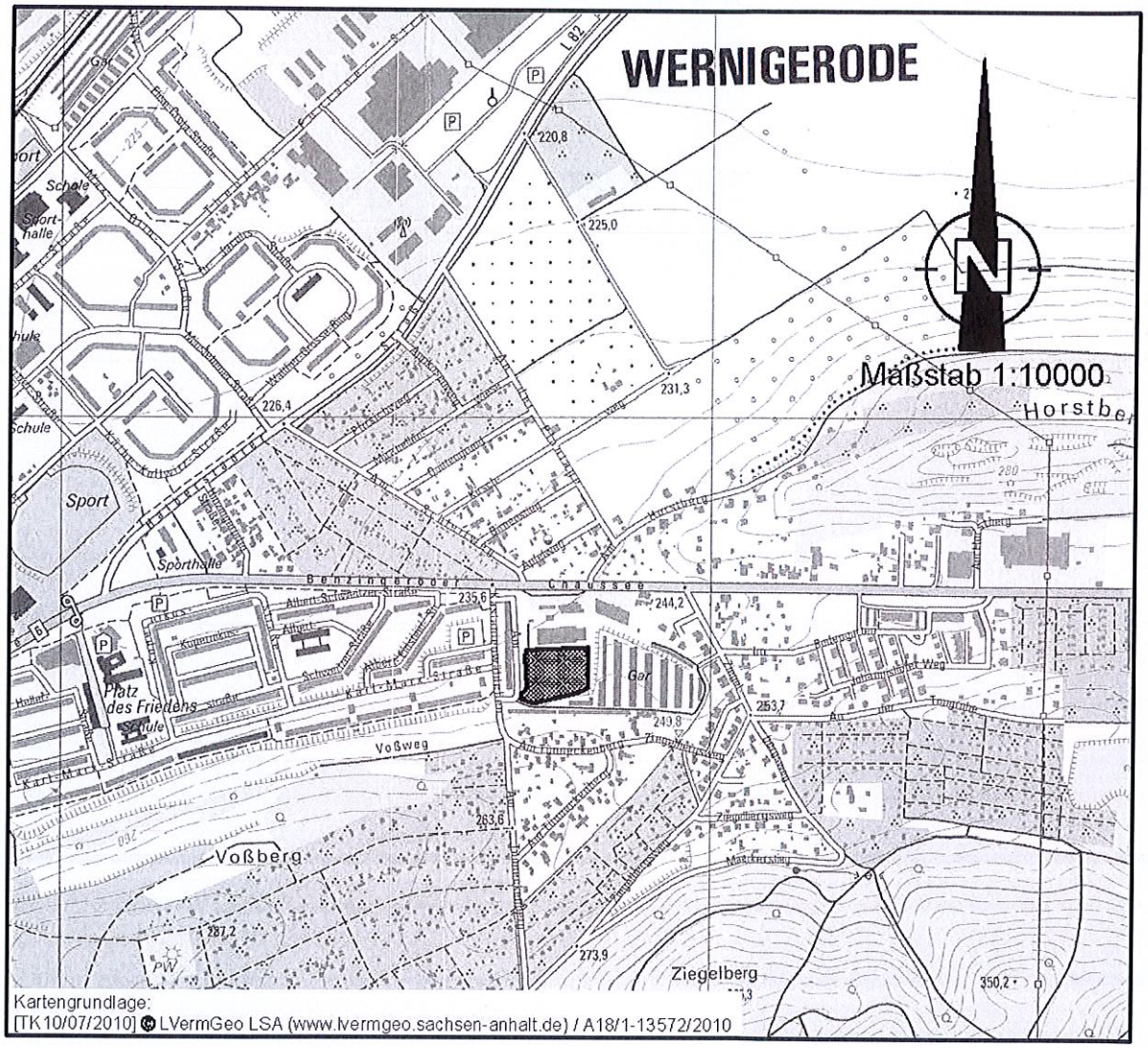
B e g r ü n d u n g

zur

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 38 „Am Kastanienwäldchen“

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 Beschlussfassung (18.06.2018)

B e g r ü n d u n g

zur

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 38 „Am Kastanienwäldchen“

Stadt Wernigerode

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	5
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
3	Ordnungsmaßnahmen	13
3.1	Ordnung des Grund und Bodens	13
3.2	Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift)	13
3.3	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	13
4	Umweltauswirkungen	14
4.1	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	14
4.2	Prüfung der Umweltbelange	14
4.3	Schutzgut Mensch	16
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
4.5	Schutzgut Boden	17
4.6	Schutzgut Wasser	17
4.7	Schutzgut Klima und Luft	18
4.8	Schutzgut Landschaftsbild	18
4.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
4.11	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	19
4.12	Klimaschutz	20
4.13	Relevanz von Unfall- und Katastrophenereignissen	21
4.14	Baumschutzsatzung	21
5	Artenschutzrechtliche Prüfung	21
5.1	Rechtliche Grundlagen	21
5.2	Konfliktanalyse	22
5.3	Ergebnis der Prüfung	23
5.4	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
6	Städtebauliche Daten	23
7	Kostenberechnung und Finanzierung	23
7.1	Kostenberechnung der Baumaßnahme	23
7.2	Finanzierung der Baumaßnahme	24

Begründung der planerischen Festsetzungen

1 Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1372 der Flur 10 Gemarkung Wernigerode und weist eine Größe von 7230 m² auf.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Stadtteil „Burgbreite" und wird im Norden durch einen Verbrauchermarkt, im Westen durch eine bestehende abweichende Bebauung und im Süden und Osten durch einen Garagenkomplex begrenzt.

Es ist gekennzeichnet durch den ehemaligen Standort eines Heizhauses, der bereits vor mehreren Jahren abgerissen wurde. Teilweise sind hier noch Wegeverbindungen erkennbar, die noch befestigt sind. Mit Betreibung des Heizhauses wurde der Standort im Westen, Süden und Osten durch Pyramidenpappeln eingefasst. Heute weisen die Pappeln eine mittlere Vitalität sowie einen leichten Pflegerückstand auf.

Das Plangebiet weist ein Gefälle zwischen ca. 3,5 bis ca. 4,5 % von Süden nach Norden und von bis zu ca. 2,0 % von Osten nach Westen auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Süden mit ca. 244,5 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordwesten mit ca. 240,9 m ü. NHN.

Bei der angrenzenden westlichen Bebauung an der Straße „Am Kastanienwäldchen" handelt es sich um eine 5-geschossige abweichende Bebauung mit einer Länge von ca.130 m, die 2-fach gestaffelt wurde. Der Garagenkomplex weist eine Eingeschossigkeit auf.

Planungsanlass ist die brachliegende Fläche des ehemaligen Heizhauses (ca. 7.230 m²) einer Wohnnutzung zu zuführen. Beabsichtigt ist die Nachverdichtung mit der Errichtung einer Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- bzw. Reihenhäusern 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.

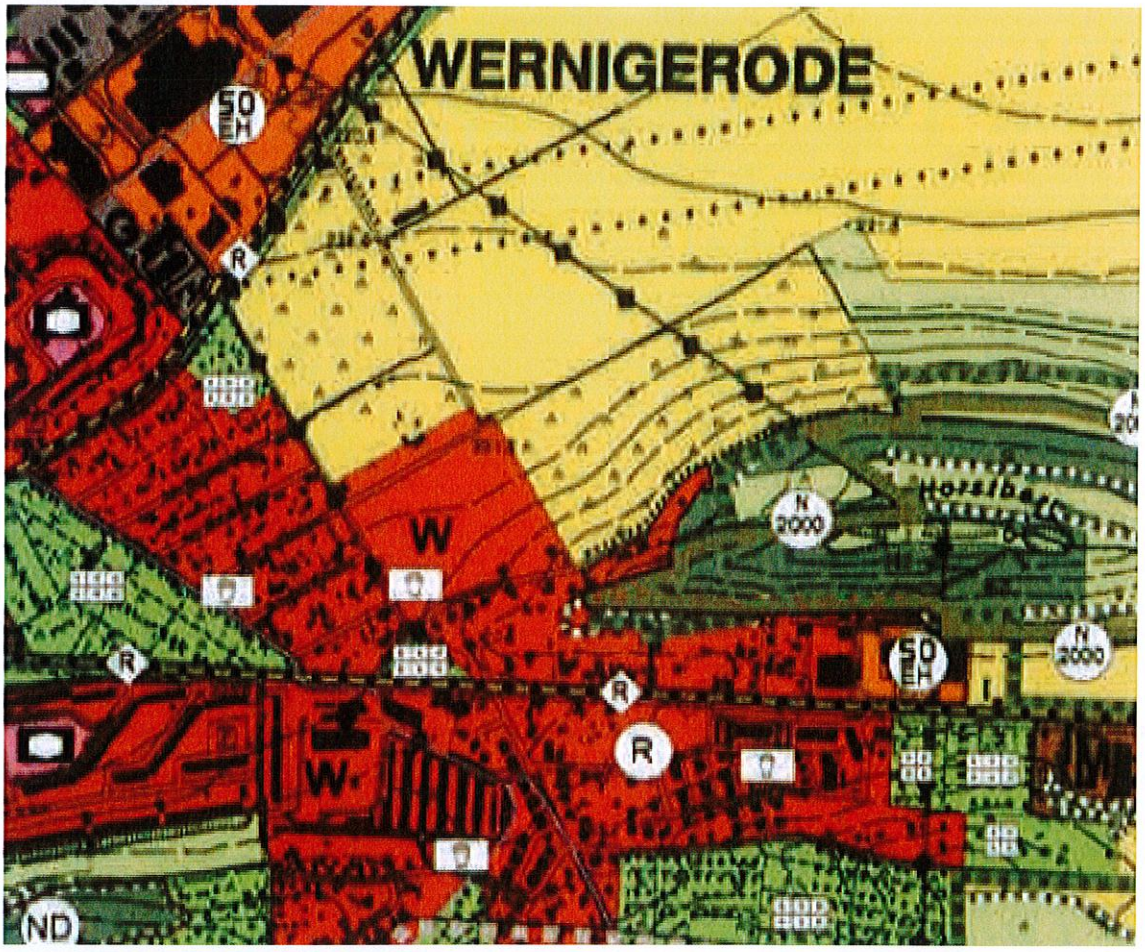
1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst.

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

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

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

1.3 Übergeordnete Fachplanungen

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

- im ländlichem Raum: G 8

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

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

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

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

- G 13

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

- Z 27

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

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

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

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

Das Gebiet des Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

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

- im Mittelzentrum, Punkt 4.2, Z 7
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer", Punkt 4.5.6, Z 1

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.
Das Gebiet des Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.
- Weitere einzelfachliche Grundsätze
Punkt 5.1 Natur- und Landschaftsschutz: G1, G4, G5,
Punkt 5.2 Bodenschutz: G1 – G3,
Punkt 5.3 Gewässerschutz: G1 – G3 und
Ebenso sind einzelfachliche Grundsätze aus dem REPHarz *für den Natur- und Landschaftsschutz*, wie die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Beschränkung der Inanspruchnahme des Freiraumes und anderer Eingriffe in Natur und Landschaft, *für den Bodenschutz* mit seinen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleich- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Produktionsfaktor, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte), *für den Gewässerschutz* besonders zu beachten.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Es ist Ziel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Kastanienwäldchen" Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden zu schaffen, die sich städtebaulich in die benachbarten Wohnbereiche nördlich (Schleifweg) und südlich (Am Tünneckenberg, Ziegenberg) verbinden.
Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung zwischen den bestehenden Wohngebieten zu erreichen.
Seitens der Stadt Wernigerode wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche auf der Fläche des ehemaligen Heizwerkes angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen.
Gleichzeitig wird der Novellierung des Baugesetzbuches zur Stärkung der Innenentwicklung Rechnung getragen, um die brachliegende Fläche des ehemaligen Heizhauses 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

In Anlehnung an die benachbarten Wohnbereiche nördlich (Schleifweg) und südlich (Am Tünneckenberg, Ziegenberg) wird für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage, Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und vorhandenen Verkehrswegen bietet sich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes an.

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.

Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

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 mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,8.

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

Die Höchstmaße werden entsprechend der möglichen Gestaltung und der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt 6,0 m und für die Firsthöhe 11,0 m. 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 Fläche (14,0 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie). Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen. Die Firsthöhe ist die Oberkante (OK) des eingedeckten Dachs (textliche Festsetzung 2.1).

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

Eine Bauweise bzw. eine Hausform wurde nicht festgesetzt, um für die Grundstückseigentümer bzw. Bauträger einen gewissen Spielraum in der Gestaltung der Baufläche zu ermöglichen.

2.3 Verkehrsflächen

Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Straße „Am Kastanienwäldchen" zum Grundstück.

Die Erschließungsstraße soll eine öffentliche Verkehrsfläche werden, die nach Errichtung und der erforderlichen öffentlichen Widmung an die Stadt Wernigerode kostenfrei übergeben wird.

Die Breite der Erschließungsstraße (Straße „A") wird mit 6,25 m festgesetzt. Die Straße „A" wird verkehrsberuhigt im Mischverkehrsprinzip gestaltet, d.h. es werden keine gesonderten Gehwege angelegt, um den möglichen Begegnungsverkehr Lkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit sowie die Erreichbarkeit der Grundstücke absichert.

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

Die Erschließungsstraße erhält eine Wendeanlage mit einem einseitigen Wendehammer und einem Wenderadius von 9,00 m. Diese Wendeanlage bietet ausreichend Fläche für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs. Zusätzlich ist ein störungsfreier Rand von 1,0 m für Fahrzeugüberhänge zu beachten, der über eine textliche Festsetzung abgesichert wird (3.4).

Die Wendeanlage ist auch ausreichend groß bemessen, dass diese nach Nr. 13 der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auch als Bewegungsfläche für die Feuerwehr genutzt werden kann (Mindestgröße 7 m x 12 m).

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Burgbreite Ost (Stadtbuslinien 3 und 4).

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.

Über die textliche Festsetzung 3.3 wird festgesetzt, das Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nur als Zäune oder Hecken zulässig sind. Zäune für diese Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m bezogen auf die Geländeoberfläche am Standort der Einfriedung zulässig. Damit wird ausgeschlossen, dass Einfriedungen aus Mauern hergestellt werden, die die städtebauliche Gestaltung erheblich beeinträchtigen.

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit

einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke", Teil 100 (Ausgabe Mai 2008) 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 gekennzeichnet durch den ehemaligen Standort eines Heizhauses, das bereits seit mehreren Jahren abgerissen ist. Mit Betreibung des Heizhauses wurde der Standort im Westen, Süden und Osten durch Pyramidenpappeln eingegrünt. Heute weisen die Pappeln eine mittlere Vitalität sowie einen leichten Pflegerückstand auf.
Über eine zeichnerische Festsetzung werden 12 Pappeln erhalten. Die anderen werden aufgrund der notwendigen Belichtung des Plangebietes im Rahmen der Baumschutzsatzung gefällt und ausgeglichen.
Auf der übrigen Fläche ist durch die Vornutzung kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand vorhanden.
Zur Eingrünung sowie als Teil der Ersatzmaßnahme der Anwendung der Baumschutzsatzung aufgrund des notwendigen Fällen des überwiegenden Teils der bestehenden Pyramidenpappeln werden Pflanzmaßnahmen und deren dauerhafter Erhalt an der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes über textliche Festsetzungen festgesetzt.
Folgende einzelnen Maßnahmen sind geplant:

- Fläche „A": Strauch-Baumhecke an der südlichen Grenze des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 250 m² (textliche Festsetzung 6.3)
- Fläche „B": Strauchhecke an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 230 m², (textliche Festsetzung 6.4)
- Grundstücksbaum

Je Baugrundstück ist straßenbegleitend 1 Baum, Stammumfang 12/14, der Artenliste III zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 6.5)

<u>Artenliste I Bäume (Qualität Stammumfang 12/14)</u>

Feld-Ahorn	(*Acer campestre Elsrijk*)
Vielblütiger Apfel	*(Malus foribunda)*
Himmalaya Birke	(*Betula utilli Doorenbos*)
Winter-Linde	(*Tilia cordata Ranco*)
Apfeldorn	(*Crataegus Carrierei*)
Blut-Pflaume	(*Prunus cerasifera Nigra*)
Vogel-Kirsche	(*Prunus avium Plena*)
Eberesche	(*Sorbus aucuparia*)

<u>Artenliste II Sträucher (Qualität 3xv 125-150)</u>

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)*

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

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

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode vom 03.08.2016 wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (textliche Festsetzung 7.2).

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 „Am Kastanienwäldchen" befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

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

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

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

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Kastanienwäldchen" angeschlossen. Die Anbindung erfolgt im öffentlichen Bereich.

Die Anbindung der Schmutzwasserkanalisation erfolgt über einen Schacht in der Haltung 531781025. Für die Regenwasserkanalisation muss der Verband vom Schacht 121781020 den bestehenden Regenwasserhauptkanal um ca. 30 m verlängern, um das Plangebiet erschließen zu können.

Aufgrund der geplanten Bebauung und der vorgesehenen Nachverdichtung ist eine Versickerung vor Ort nicht umsetzbar.

Wegen der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten auf Grund anstehender toniger Bodenschichten, der Hanglage und der geplanten Siedlungsdichte sind alle bebauten und befestigten Flächen an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen. Eine Versickerung gemäß DWA A 138 ist auf den Grundstücken nicht möglich und daher nicht zulässig.

Teilflächen wie befestigte Zuwegungen sind wasserdurchlässig zu befestigen und ggf. über bewachsene Randstreifen natürlich flächenhaft zu entwässern. Ist dies aus Gründen wie z.B. Hanglage, bauliche Anordnung usw. nicht möglich, sind nach Maßgabe des WAHB (maximale Begrenzung der Befestigung des Grundstücks auf 40 %) Rückhaltezisternen mit einer definierten Drossel auf den betreffenden

Grundstücken zu errichten.

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

2.6.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der Straße „Am Kastanienwäldchen" zur Verfügung steht. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

Löschwasserversorgung

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

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der 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 stehen 2 Hydranten zur Verfügung, die zusammen die erforderliche Versorgung sicherstellen:

- Hydrant Nr. 0264 (Am Tünneckenberg)

Unterflurhydrant	
Durchflussmenge	1.040 l/min
Leistung:	62,4 m³/h
Entfernung ca.	185 m

- Hydrant 655 (Einfahrt Lidl Markt)

Unterflurhydrant	
Durchflussmenge	1.140 l/min
Leistung:	68,4 m³/h
Entfernung ca.	170 m

2.6.3 Stromversorgung

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

2.6.4 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Wernigerode. Der bestehende Anschlusspunkt für das Fernwärmenetz befindet sich in der Straße „Am Kastanienwäldchen". Die Stadtwerke Wernigerode GmbH benötigt für die Erschließung des Plangebietes eine Umformstation, die im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsleitungen abgesichert werden.

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 Straße „Am Kastanienwäldchen". In der geplanten öffentlichen 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 das neue Wohngebiet 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 Straße „A" bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da die 6,25 m breite Fahrbahn für 3-achsige Müllfahrzeuge einwandfrei zu befahren ist.

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 zwischen dem angrenzenden LIDL Lebensmitteldiscounter und der Baugrenze des B-Plangebietes 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 – controll GmbH erarbeitet, der den erforderlichen Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte der Allgemeinen Wohngebietes erbringt.

Tabelle 3: Ergebnisse der Zusatzbelastung

Immissionsort	Beurteilungspegel L_r in dB(A)		Immissionsrichtwert TA Lärm in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1 Baugrenze	49	15	55	40
IO 2 Baugrenze	54	36	55	40

Im Ergebnis ist durch die Schallimmissionsprognose festzustellen, dass durch den Betrieb des LIDL-Lebensmitteldiscounter keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu erwarten sind.

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)

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden. Nach der am 1. September 2013 in Kraft getretenen Fassung der Bauordnung müssen die Gemeinden nicht mehr die Weitergeltung örtlichen Bauvorschriften für jeweils fünf Jahre beschließen, wenn diese fortbestehen sollen.

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

Durch die denkmalgeschützte Altstadt von Wernigerode werden hohe Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden auch in den Ortsrandbereichen gestellt. Ausgehend von der Altstadt soll sich der Tourismus entwickeln. Deshalb muss das Ortsbild auch im Übergangsbereich zur Landschaft mit höheren Anforderungen gestaltet sein als gewöhnlich.

Mit Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Kastanienwäldchen bestehen in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Bebauungsplans örtlichen Bauvorschriften (B-Plan Nr. 37 „Am Schleifweg").

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 Bebauungsplangebiet bestimmt.

Die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan sollen in der Fassadengestaltung und in der Dacheindeckung denen des Bebauungsplans Nr. 37 entsprechen, um hier die benachbarten Wohnbereiche nördlich (Schleifweg) und südlich (Am Tünneckenberg, Ziegenberg) zu verbinden und so die städtebauliche Entwicklung zwischen den bestehenden Wohngebieten zu erreichen.

Dem Ortsbild kommt im Bereich des Plangebietes durch seine Lage am Stadtrand eine besondere Bedeutung zu. Um einen harmonischen Stadtrand mit ansprechender Fernwirkung zu erhalten, sind die

Dächer der Hauptgebäude in roten Farbtönen auszubilden.
Eine Dachneigung wird nicht festgesetzt, um hier den künftigen Bauherren den gewünschten Spielraum zu lassen.
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 grelle und fluoreszierende Oberflächen bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen.
Die Festsetzung, dass Sonnenkollektoren angebracht werden können, soll verdeutlichen, dass diese alternative Energiegewinnung möglich und durchaus gewünscht ist.

4 Umweltauswirkungen

4.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

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.
Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Kastanienwäldchen" 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 sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode auf Grundlage des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA).

4.2 Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im März 2017 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. 38 „Am Kastanienwäldchen" der Stadt Wernigerode (Harz), Landkreis Harz	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	
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
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
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
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a		
(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		x

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.		
(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	

4.3 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einem derzeit offenen Grundstück (Standort eines ehemaligen Heizhauses) inmitten von Wohnbebauung eine Bebauung mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern vorbereitet. Dies führt zu einer Neubebauung einer ehemals bebauten Fläche. Eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen ist damit nicht verbunden.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die geplante Straße „A" im Zentrum des Plangebietes. Die Planung hat nur geringe Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs an der Straße „Am Kastanienwäldchen".

Durch entsprechende Festsetzungen wird für eine ausreichende randliche Begrünung am südlichen Grundstücksrand gesorgt. Einzelne Bäume bleiben am östlichen Grundstücksrand erhalten.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionsschutzrechtlich keine Änderungen. Zunehmender Fahrzeugverkehr ist nur in geringem Maße zu erwarten, somit ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

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

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die vormalige Bebauung und Erschließung des inzwischen abgerissenen Heizhauses geprägt. Das Grundstück wurde inzwischen beräumt, lediglich die Pappeln im westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksrand sind noch vorhanden. Das Grundstück ist im Süden durch einen geschlossenen, ruderalisierten Grasbestand geprägt, an einigen Stellen wurde stark zerkleinerter Bauschutt abgelagert. Der nördliche Teil ist mit wassergebundener Wegedecke befestigt.

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

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 in geringem Maße aus der geplanten Bebauung in Form von Wohnhäusern. Dadurch entsteht auf Teilflächen ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen.

Die geplante Grünfläche im Süden des Plangebietes trägt zu einer positiven Gestaltung des Plangebietes und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt im Siedlungsraum bei.

Es ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung, da durch die Neuanlage von Gartenflächen und die Pflanzung von Gehölzen die Strukturvielfalt erhöht wird.

4.5 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche. Die Böden im Plangebiet sind bereits durch Versiegelung und Befestigung von Flächen verändert. Es ist von einer starken Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Bebauung einer vormals bereits bebauten Fläche mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern innerhalb eines Wohngebietes mit Wohnblöcken, Einfamilienhäusern und einem Supermarkt geplant. Die Bebauung führt zu einer erneuten baulichen Nutzung einer Fläche im Innenbereich. Dadurch wird eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden. Ein Teilbereich wird als private Grünfläche ausgewiesen. Einige der vorhandenen Bäume bleiben erhalten.
Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wurde auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen wesentlich verändert. Die bereits bebauten und versiegelten Flächen werden erneut bebaut, Teilbereiche werden als Gartengrundstücke genutzt, was eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht und so den § 1a (2) … Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ….erfüllt.

4.6 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.
Das Grundwasser bewegt sich im Festgestein als Kluft- und Porenwasser ohne, bzw. mit geringmächtigen bindigen Deckschichten. Der Grundwasserflurabstand der wasserführenden Karbonatgesteinsschichten beträgt 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.

4.7 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei ca. 7°C. Das Jahresmittel der Schneedecke liegt bei 70 Tagen. Der 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 östlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Wernigerode. Die Ortsrandlage wird im Landschaftsrahmenplan als Überwärmungsbereich mit geringer Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bauflächen und deren Lage inmitten des Siedlungsbereiches sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen werden einerseits durch die Erhaltung von Freiflächen, andererseits durch die Pflanzung von Gehölzbeständen ausgeglichen. Zudem werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Wohnblocks westlich des Plangebietes, von Garagenbebauung östlich, Einfamilienhäusern südlich und einem Supermarkt nördlich des Plangebietes geprägt.

Das Plangebiet und dessen in ähnlicher Weise genutzte Umgebung wird hinsichtlich des Landschaftsbildes als eine Einheit erlebt. Die Flächen sind eindeutig der bebauten Ortslage zuzuordnen.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Umfeld des Plangebietes dem Landschaftsbildkomplex Harz, Nördlicher Harzrand zugeordnet, welcher durch eine großflächige Waldbedeckung mit Siedlungskammern (Rodungsinseln) geprägt ist. Vor allem in diesen Bereichen ergibt sich das typische Zusammenspiel zwischen Wald, Wiesen und Siedlungen, welches für das vielfältige, attraktive Landschaftsbild des Harzes verantwortlich ist und die Grundlage für dessen Erholungsnutzung darstellt. Störend wirken in diesem Bereich vor allem exponierte, technisch wirkende Baukörper. Ein hohes Konfliktpotenzial weist die nördlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße 85 (Benzingeröder Chaussee) auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

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

eine geringe Bedeutung.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung südlich und östlich des Plangebietes an. Die geplanten Gehölzpflanzungen tragen zur Gestaltung eines harmonischen Umfeldes bei. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

4.11 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

Die vorliegende Planung dient der Neubebauung einer ehemals bebauten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen, teilweise erfolgt eine Neubebauung bereits versiegelter Flächen sowie eine Umgestaltung von Flächen in Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Die Fläche bliebe als ungenutzte Baulücke mit nur geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Negative Umweltauswirkungen infolge der vorhandenen Versiegelung von Flächen blieben erhalten. Positive Auswirkungen der Planung, beispielsweise die Gestaltung und Durchgrünung der Fläche, insbesondere des südlichen Randes würden entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Positive Effekte ergeben sich durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken.	-
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist stark eingeschränkt. Durch Bebauung und Versiegelung ergibt sich ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraum-funktionen, jedoch entstehen auch neue Grün- und Freiflächen. Damit ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	+
Boden	Die Bebauung und Versiegelung von bereits vormals bebauten, bzw. versiegelten Flächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	+

Wasser	Die Neubebauung und Versiegelung des Bodens auf ehemals bereits bebauten Flächen führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima nur unwesentlich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
Landschaftsbild	Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an den Umgebungsbereich an. Durch die geplanten Strauchpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen wird ein positives Umfeld geschaffen. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

4.12 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaum- und -Ersatzheckenpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet Beschränkung der Einleitung (Maßgabe) in den Regenwasserkanal
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz:	Zulassung von Sonnenkollektoren Anschluss an die Fernwärme

Reflexion und Absorption)	
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien	Förderung der CO_2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen

4.13 Relevanz von Unfall- und Katastrophenereignissen

Aufgrund des sehr geringen Abstandes zwischen dem angrenzenden LIDL Lebensmitteldiscounter ist eine eventuelle Relevanz von Unfall- und Katastrophenereignissen in der Abwägung nach Absatz 7 zu berücksichtigen. Durch den Lebensmitteldiscounter besteht keine besondere Relevanz, da keine Produktionsprozeese oder dgl. stattfinden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Immissionsschutz siehe Punkt 2.6.7 der Begründung.

4.14 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet ist am westlichen, südlichen und östlichen Rand von einer Reihe dicht stehender Pyramidenpappeln umgeben, die einen Stammdurchmesser von 30 bis 60 cm aufweisen.

Für die geplante Fällung von 109 Bäumen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode, nach der (§2) alle Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr geschützt sind. Gemäß §3 ist das Entfernen, Zerstören oder Schädigen geschützter Bäume verboten.

Von diesen Verboten können von der Stadt Wernigerode auf Antrag Ausnahmen erteilt werden. Für die Fällung der Bäume sind gemäß § 7 der Baumschutzsatzung im Gebiet der Stadt Wernigerode Ersatzpflanzungen durchzuführen. Diese Pflanzungen sollen soweit möglich im Plangebiet am südlichen, Rand in Form einer Baum-Strauchhecke sowie als Baumpflanzungen (Grundstücksbaum) vorgenommen werden. Da der Ersatz der zu fällenden Bäume nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist, wird zwischen der Stadt Wernigerode und dem Eigentümer eine Regelung außerhalb des B-Plan-Verfahrens vorgenommen.

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 7230 m² eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode. Es ist durch einen hohen Gehölzanteil in den Randbereichen sowie durch Freiflächen in Form von Offenbodenbereichen sowie Gras- und Hochstaudenfluren mit einzelnen Gehölzen im Zentrum geprägt. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Osten von einer dichten Reihe Pyramidenpappeln umgeben. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Grünflächen der Siedlungsbereiche vorkommende Vogelarten wie Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Blaumeise, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke und Zilpzalp. Die das Plangebiet an drei Seiten umgebenden Pappeln bieten Ringeltauben Nistmöglichkeiten.

Als Nahrungsgast sind Hausrotschwanz, Grünfink, Stieglitz und Haussperling zu erwarten. Aufgrund des geringen Alters der Bäume und des pyramidenförmigen Wuchses sind in den Bäumen keine Höhlungen vorhanden. Höhlenbrütende Arten finden hier somit keine Brutmöglichkeiten. Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten.

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

Infolge der geplanten Bebauung werden Teilbereiche der Frei- und Gehölzflächen erhalten, so dass die kleinräumigen Nahrungshabitate weiterhin erhalten bleiben. 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 Fällung der Bäume deutlich außerhalb der Brutzeit stattfinden, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung, der Anlage von Gartenflächen an den

Häusern und der Pflanzung der geplanten Heckenstrukturen ist das Gebiet für Vogelarten in nahezu der gleichen Weise wie vorher besiedelbar. Der Lebensraum bleibt somit weitgehend erhalten.

Amphibien oder Reptilien sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der umgebenden dichten 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Kastanienwäldchen" 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 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein großer Teil des vorhandenen Gehölzbestandes muss jedoch beseitigt werden, neun Pyramidenpappeln bleiben erhalten und werden durch die Pflanzung einer Baum-Strauchhecke im Süden, von Strauchhecken im Osten und Norden sowie von Grundstücksbäumen ergänzt.
Für Verluste von Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, bzw. Ersatzzahlungen zu leisten.
Schutzgebiete oder Schutzobjekte sowie Besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 7230 m²
davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	5484 m² =	75,9 %
Grünfläche	839 m² =	11,2 %
Verkehrsflächen	812 m² =	11,6 %
Flächen für Versorgungsleitungen	95 m² =	1,3 %
	7230 m² =	100,0 %

7 Kostenberechnung und Finanzierung

7.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Erschließung der Straße „A"
Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer

Kostenanteile wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Kastanienwäldchen“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung über den Eigentümer des Grundstückes, den Stadtwerken Wernigerode GmbH 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.

24.09.2018 i. V.

Datum Oberbürgermeister

Stadt Wernigerode