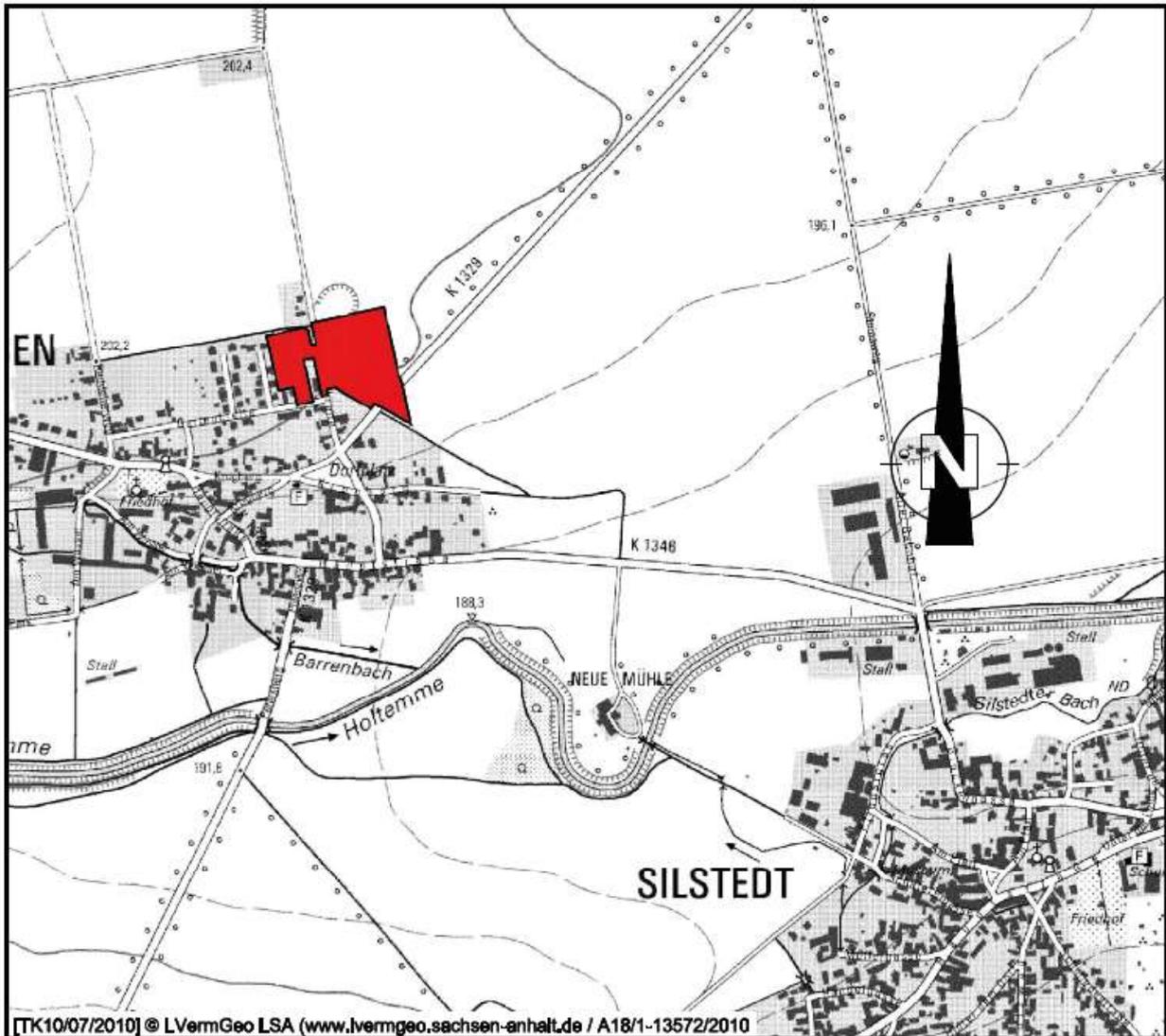


Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“
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
039452/84193
039452/84194

Stand Satzungsexemplar (24.09.2021)

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“
Stadt Wernigerode (Harz)
Landkreis Harz

Inhalt:

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass.....	3
1.2	Bisherige Rechtslage	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen	5
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
2.1	Allgemeine Planungsziele.....	7
2.2	Bauflächen	7
2.3	Verkehrsflächen	8
2.4	Grünflächen.....	10
2.5	Denkmalschutz.....	11
2.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	12
2.6.1	Schmutz- und Regenwasser.....	12
2.6.2	Trinkwasserversorgung	12
2.6.3	Stromversorgung	13
2.6.4	Gasversorgung	13
2.6.5	Telefonkabel	13
2.6.6	Abfallbeseitigung	14
2.6.7	Bodenschutz	14
2.6.8	Immissionsschutz	14
3	Ordnungsmaßnahmen	15
3.1	Ordnung des Grund und Bodens.....	15
3.2	Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift)	15
3.3	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	15
4	Städtebauliche Daten	17
5	Kostenberechnung und Finanzierung	17
5.1	Kostenberechnung der Baumaßnahme.....	17
5.2	Finanzierung der Baumaßnahme	18
6	Umweltauswirkungen	18
6.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes	18
6.2	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	18
6.3	Prüfung der Umweltbelange	19
6.4	Schutzgut Mensch.....	20
6.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	21
6.5.1	Biotopstrukturen.....	21
6.6	Schutzgut Boden.....	23
6.7	Schutzgut Wasser	23
6.8	Schutzgut Klima und Luft.....	24
6.9	Schutzgut Landschaftsbild.....	24
6.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	25
6.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	25
6.12	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	25
6.13	Baumschutzsatzung.....	26
7	Artenschutzrechtliche Prüfung	26
7.1	Rechtliche Grundlagen	26
7.2	Konfliktanalyse.....	27
7.3	Ergebnis der Prüfung	28
7.4	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	28
7.5	Planungsalternativen	28
8	Zusammenfassung.....	29

Begründung der planerischen Festsetzungen

1 Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 29, 1350, 1351, 1352, 713/127, 712/27, 716/127, 720/26, 717/26, 718/26, 688/69, 527/69, 529/69, 689/69, 1037/69 und Teilflächen der Flurstücke 1341, 709/70, 1340 und 1343 der Flur 1 Gemarkung Minsleben und weist eine Größe von 21.449 m² auf. Sie sind gekennzeichnet durch Kleingarten-, Grünland- bzw. Ackerflächen bzw. einem geringen Anteil an Verkehrsflächen.

Gem. § 1 (3) BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und mit dem Bauleitplan die Möglichkeit im gesamtgemeindlichen Kontext eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Die Aufstellung des B-Plans ist vorliegend erforderlich, weil die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörig ist. Nach den gesamtkommunalen Erfordernissen ist eine neue städtebauliche Ordnung für Wohnnutzung beabsichtigt. Nach den im BauGB definierten Grundsätzen sollen die „Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dies soll gem. §13b BauGB auch auf Flächen möglich sein, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und für die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. In der Stadt Wernigerode mit ihren Ortsteilen besteht unstrittig Bedarf an Wohnraum.

Planungsanlass ist die als Grünland- und Ackerfläche genutzte Fläche einer Wohnnutzung zu zuführen. Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „An der Gartenbreite“ eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von ca. 21.449 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine Wohnbebauung in offener Bauweise zu schaffen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2022 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen liegen hier vor. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,35 bei ca. 6.091 m² (0,35 x 17.403 m²) und somit unter 10.000 m². Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (NVPg LSA)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet wird 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 der Teil westlich der Straße „Gartenbreite“ des Plangebietes als Wohnbaufläche bzw. gemischte Fläche und der restliche Teil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

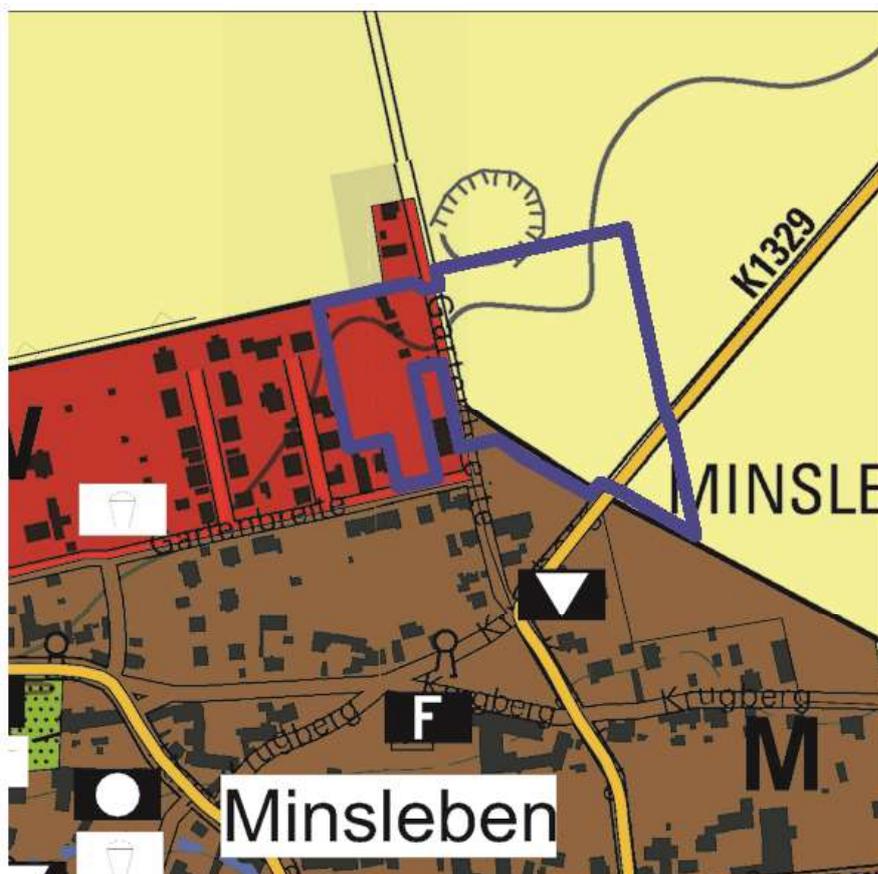


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

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

Gleichwohl hat der Gesetzgeber durch die beschleunigten Verfahren die Möglichkeit eröffnet, durch Berichtigung die übergeordnete Planung anzupassen. Diese Möglichkeit nutzt die Stadt Wernigerode im Zuge ihrer Planungshoheit und reagiert im Zuge der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

1.3 Übergeordnete Fachplanungen

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

- 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 beeinträchtigt.

- Der Ortsteil Minsleben ist kein zentraler Ort. Gemäß Z 26 LEP 2010 ist die städtebauliche Entwicklung hier auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Nach den Festsetzungen des Sachlichen Teilplans „Zentralörtlich Gliederung“

- Punkt 3.2.4: Z 19, Z 24 – Z 26, G 20 – G 23

Der Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“, Ortsteil Minsleben, zielt in seinem Vorhaben darauf ab, der steten Nachfrage nach Wohnraum in Wernigerode gerecht zu werden. Dieser erhöhte Bedarf zeichnet sich durch zahlreiche Anfragen nach Grundstücken im Rahmen von Bauleitplanverfahren sowie außerhalb dieser ab. Die Verfügbarkeit von Bauland in Wernigerode und den umliegenden Ortschaften wird dabei überstiegen.

Seit 1990 sind nur wenige Siedlungserweiterungen für den Wohnungsbau (z.B. Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“, Bebauungsplan Nr. 04 „Im Bodengarten“, Bebauungsplan Nr. 20 „Am Horstberg“) durchgeführt worden. Die Wohnbauflächenentwicklung wurde dabei priorisierend auf die Wiedernutzbarmachung von Brach- und Konversionsflächen angewendet (z.B. Bebauungsplan Nr. 4 „Im Bodengarten“, Nr. 49 „Küchergarten / Walther-Rathenau-Straße“, Bebauungsplan Nr. 74 „Am Plan“, Ortsteil Silstedt). Diese Flächen stehen nunmehr kaum noch zur Verfügung.

Die sich in Wernigerode und den umliegenden Ortschaften befindlichen rechtskräftigen Bebauungspläne sind zu 100% ausgelastet. Dazu gehört auch Minsleben (Bebauungspläne Nr. 29 „Gartenstraße“, Nr. 21 „Gartenbreite“ sowie Nr. 61 „Krugberg“). Bereits bei den sich aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, u.a. Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“, übersteigt die Nachfrage das Angebot an Wohnbauland, was aus den bereits registrierten Interessenten hervorgeht (33% mehr Nachfrage als tatsächlich verfügbare Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches). Der Bebauungsplan Nr. 70 „An der Gartenbreite“ trägt somit zu einer Entlastung der akuten Wohnraumsituation in Wernigerode und der dazugehörigen Ortsteile bei.

Grundsätzlich besteht für die Kernstadt sowie in allen Ortsteilen das Ziel, neue Wohnbauflächen auszuweisen und Anwohnern, insbesondere jungen Familien in Wernigerode hinsichtlich des Wunsches nach Eigenheim eine Perspektive zu geben. Im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes 2021/22 wird vorbereitend zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine detaillierte Betrachtung des Wohnungsmarktes /- entwicklung durchgeführt. Für einzelne Bebauungspläne werden keine Bedarfsermittlungen erstellt, da ein rechtliches Erfordernis dazu nicht besteht. Zum derzeitigen Stand ist davon auszugehen, dass Wernigerode auch zukünftig Anwohner an die Stadt binden kann. Dies gelingt

neben vielen anderen Faktoren, wie z.B. einer guten wirtschaftlichen Entwicklung, nur durch ein ausreichendes Wohnraumangebot.

Ein Blick in die Kommunalstatistik der Stadt Wernigerode zeigt: Die Einwohnerzahlen verlaufen seit den letzten Jahren weitestgehend stabil, wenn auch mit leicht sinkender Tendenz. Da die Zahlen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose mit denen aus den eigenen Erhebungen divergieren, erstellt die Stadt eigene Prognosen. Hier ist im Vergleich zur 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (Bevölkerungsstand 2019) ein weitaus positiverer Trend, sogar ein Anstieg der Bevölkerungszahlen, zu verzeichnen. Gemäß des Trendszenarios aus den Erhebungen der Stadt Wernigerode, steigt die Einwohnerzahl von 33.141 im Jahr 2019 auf bis zu 35.598 Einwohner im Jahr 2040 an. Nach den Erhebungen aus der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wird jedoch eine Abnahme von 32.539 Einwohnern im Jahr 2019 auf 27.798 Einwohner im Jahr 2040 erwartet. Diese ist sogar negativer, als eigene Erhebungen im Rahmen des Schrumpfungsszenarios der Stadt Wernigerode (33.141 Einwohner im Jahr 2019 und 30.959 Einwohner im Jahr 2040). Auch die Zahlen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (Bevölkerungsstand 2014) unterschieden sich mit denen aus den eigenen Erhebungen. Gemäß der Kommunalstatistik sind diese Zahlen geringfügig rückläufig, dennoch ist auch hier, im Vergleich zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose, ein positiverer Trend zu erkennen. Insgesamt ist zudem die Bevölkerungsabnahme im Landkreis Harz sowie in gesamt Sachsen-Anhalt seit 1995 weitaus größer als in der Stadt Wernigerode.

Ein Baulückenkataster führt die Stadt Wernigerode nicht. In der Kernstadt sind nur noch vereinzelte Baulücken vorhanden. Ein Handlungsbedarf ergibt sich daraus nicht.

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

- 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. 70 „An der Gartenbreite“ Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden in offener Bauweise zu schaffen, die das Plangebiet an der „An der Gartenbreite“ städtebaulich entwickeln.

Geplant sind Wohnhäuser in eingeschossiger offener Bauweise.

Seitens der Stadt Wernigerode wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Das Plangebiet hat eine Bruttobaufläche von 21.449 m².

Mit der Schaffung von ca. 20 Grundstücken im Ortsteil Minsleben passt sich der Ortsteil an die städtebauliche Entwicklung in Orten ohne Zentral-Ort-Status auf die Eigenentwicklung bzw. örtlichen Bedürfnissen an.

Die neue Wohnbebauung soll sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den angrenzenden Bauungen anpassen, da keine Gebietseigenständigkeit zu erwarten ist.

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.

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage, der 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 Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 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. Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Somit sind im Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten (§ 4(2) BauNVO):

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 ausnahmsweise zulässig (§4(2) BauNVO):

4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO werden sind nicht zulässig, da diese störend wirken würden.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,35 festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelungen verhindern soll. Flächen für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um 50% überschreiten, so dass den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen. Eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der eingeschossigen Bauweise nicht erforderlich. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung zulässiger Höhen bestimmt, die im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der Geschossigkeit und der Traufhöhe erfolgen soll.

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

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

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Baugebiet durch die Festlegung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

Bauweise

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

Neben der Bauweise wird zusätzlich die Hausform festgesetzt, um den Bestand der städtebaulichen Ordnung weiterzuführen. Es werden Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt von den geplanten bzw. vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen „Gartenbreite“, „Krugberg“ (K 1329), der geplanten Straße „A“ bzw. der geplanten privaten Straße „B“.

Gartenbreite:

Die „Gartenbreite“ wird für einen Zweirichtungsverkehr ausgelegt. Die Fahrbahnbreite ist auf mindestens 5,50 m Breite zuzüglich eines einseitigen Gehweges mit 1,5 m erforderlich.

Der Ausbau wird gemäß RStO 12 für Wohnstraßen in der Bk 1,0 nach Tafel 1, Zeile 3, in Asphaltbauweise gewählt, für den Gehweg nach Tafel 6, Zeile 1.

Krugberg (K 1329):

Die Straße „Krugberg (K 1329)“ soll aufgrund der Klassifizierung gemäß RStO 12 als Dörfliche Hauptstraße in der Bk 1,8 hergestellt werden. Die Fahrbahn erhält eine Grundbreite von mindestens 6,50 m (Begegnungsverkehr Lkw / Lkw) in Asphaltbauweise entsprechend der RStO 12, Tafel 1, Zeile 3.

Da sich das Plangebiet teilweise außerhalb der z.Z. festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) befindet, hat die Stadt Wernigerode die Verlegung der OD um ca. 65 m in Richtung Heudeber beantragt. Im Zuge der weiteren Planung und des seitlichen Ausbaus der Straße wird zwischen der Stadt Wernigerode und dem Straßenbaulastträger (Landkreis Harz) eine Ortsdurchfahrtsvereinbarung abgeschlossen, in der u.a. die seitlichen Baulastgrenzen, die Oberflächenentwässerung und die Kostenverteilung geregelt werden.

Wohngebietsstraße „A“ und „B“:

Die Breite der Wohngebietsstraße „A“ wird mit einer Breite von 5,50 m, die der privaten Straße „B“ mit einer Breite von 4,75 m festgesetzt. Sie werden verkehrsberuhigt im Mischverkehrsprinzip gestaltet, d.h. es werden keine gesonderten Gehwege angelegt, um den möglichen Begegnungsverkehr Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bzw. Begegnungsverkehr Pkw / Pkw sowie die Erreichbarkeit der Grundstücke abzusichern.

Die damit verbundene Geschwindigkeitsreduzierung auf max. 6 km/h kommt dem Ruhebedürfnis im allgemeinen Wohngebiet entgegen und eröffnet für Anwohner und Kinder zusätzlichen Kommunikationsraum bzw. Spielfläche.

Der Straßenausbau wird gemäß RStO 12 in der Bk 0,3 für Anwohnerwege entsprechend Tafel 1, Zeile 3, in Asphaltbauweise gewählt.

Verantwortlich für den Bau, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsfläche Wohngebietsstraße „B“ ist / sind der / die privaten Eigentümer.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode vom 18.03.2004, die nachrichtlich in die Planunterlage aufgenommen wurde.

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

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich kein Erfordernis gesehen, so dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig werden.

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

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

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

2.4 Grünflächen

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden im Februar 2021 in ihrem derzeitigen Bestand erfasst. Die Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgt im Kapitel 6 dieser Begründung.

Mit Beschluss des B-Planes tritt die Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) in Kraft. Fällanträge sind an das Sachgebiet Grünflächen / Friedhöfe / Wildpark zu stellen und können positiv oder negativ beschieden werden.

Zur städtebaulichen Eingrünung des Plangebietes und zur Abgrenzung zur flachen Ackerlandschaft ist an der Nord- und Westseite eine Gehölzpflanzung als Übergang zur offenen Landschaft in Form einer Strauchhecke vorgesehen, die gleichzeitig den entsprechenden Schutz vor möglichen Staubbelastungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entgegenwirkt.

- Pflanzung einer Strauch-Hecke auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 6.2)

Innerhalb der zum Anpflanzen von Sträuchern vorgesehenen Fläche sind je 4 m² 1 Strauch (Qualität Heister 2 x verpflanzt) der Artenliste I durch die privaten Grundstückseigentümer zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Ausführung der Pflanzung auf den privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Es sind mindestens 5 Gehölzarten aus der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

Artenliste I:

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix aurita	Ohrweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Zusätzlich ist je Baugrundstück zur Erhaltung der biologischen Vielfalt ein Laubbaum aus klimatoleranten Baumarten zu pflanzen

- Baumpflanzung auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 6.3)

Je Baugrundstück ist 1 Baum (Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12/14) der Artenliste II auf dem Baugrundstück durch die privaten Grundstückseigentümer zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Ausführung der Pflanzung auf den privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Artenliste II:

Amelanchier	Kupferfelsenbirne
Malus	Zierapfel
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus	Mispel

Der vorhandene Walnussbaum (Juglans) auf den Flurstücken 1350 und 1351 ist zu erhalten und wird textliche und zeichnerisch gesichert.

2.5 Denkmalschutz

Das Vorhaben liegt im Bereich archäologischer Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2). Es handelt sich um Siedlungsareale des Neolithikums und der Eisenzeit und um Körper- und Brandgräberfelder des Neolithikums, der Eisenzeit und des Mittelalters. Die Fundplätze sind bereits seit Jahrzehnten bekannt, entdeckt wurden sie u.a. beim Lehmbau unmittelbar nördlich des Vorhabengebietes.

Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9). Tiefbauarbeiten führen zur Zerstörungen an der archäologischen Denkmalsubstanz. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gem. DenkmSchG LSA § 14,9 gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archäologischen Ausgrabungen durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung zu setzen.

Nach dem gegenwärtigen Stand sind keine gesicherten Aussagen zum Umfang der erforderlichen archäologischen Dokumentationsarbeiten möglich, da keine Informationen zu den geplanten Bodeneingriffen und kaum Kenntnisse zur archäologischen Befundsituation (qualitative und quantitative Befundsituation, Erhaltungsbedingungen) im Vorhabengebiet vorliegen. Aus Gründen der Planungssicherheit wird deshalb dringend empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ausgehend von deren Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum archäologischen Dokumentationsaufwand (finanziell und zeitlich) möglich.

Unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Dokumentationsarbeiten sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

In der Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 70 „An der Gartenbreite“ 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) DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

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

Das Plangebiet kann über den Schmutzwasserkanal DN 200 in der „Gartenbreite“ ordnungsgemäß abgeleitet werden. Anschlusspunkt ist der Schacht 421222010 mit einer Sohlentiefe von 196,10 NHN in der Straße „Gartenbreite“.

Um den Anforderungen an die Wasserrechtliche Erlaubnis vom 10.02.2000 zur Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser der angeschlossenen Grundstücke in die „Holtemme“ und dem Hochwasserschutzkonzept der Stadt Wernigerode zu genügen, ist eine Drosselabflussspende auf $q_{Dr} = 25$ l/sha vom WAHB für das Plangebiet (Verkehrsfläche, Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche) festgelegt.

Aufgrund fehlender Rückhaltungsmöglichkeit für die öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich eine Drosselabflussspende auf $q_{Dr, Wohngebiet} = 10$ l/s ha.

Um dieser Abflussspende zu genügen ist der überwiegende Niederschlagswasseranteil auf den Grundstücken rückzuhalten. Als Rückhaltungsinstrumente stehen hier eine Zwischenspeicherung z. B. über eine Zisterne, die Nutzung des Regenwassers (Brauchwassernutzung) bzw. eine Versickerung über Rigolen zur Verfügung.

Die Herstellung eines Drosselabflusses (Notüberlauf) in Höhe von 10 l/s ha ist zulässig. Bei einer ca. 1000m² Grundstücksfläche ergibt sich eine zulässige Abflussmenge von 1 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal.

Analog zu den Nachbargrundstücken, ist auf den neuen Grundstücken des Plangebietes, der Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend § 79b WG LSA selbst verpflichtet. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll im Plangebiet über Versickerungsanlagen in das Grundwasser geleitet werden (DWA-A 138). Hierzu ist in Abstimmung und Genehmigung durch den Landkreis Harz als zuständige Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Landkreis Harz Untere Wasserbehörde, bzw. dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode einzuholen.

2.6.2 Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der „Gartenbreite“ bzw. „Krugberg“ zur Verfügung stehen. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

Löschwasserversorgung:

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

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH und kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ vom 18.05.1999 über die Mitbenutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode GmbH erfolgen.

Mit den Erschließungsarbeiten werden die entsprechenden Hydranten, die für die Löschwasserversorgung benötigt werden, hergestellt.

Für die Löschwasserversorgung stehen folgende Hydranten zur Verfügung, die zusammen die erforderliche Versorgung sicherstellen:

- Hydrant Gartenbreite 2a

Leistung: 43,80 m³/h

Ein weiterer Hydrant wird innerhalb des Geltungsbereiches mit der Erschließung errichtet mit einer Leistung von ca. 60 m³/h.

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 - D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 - D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

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 „Gartenbreite“ bzw. „Krugberg“.

2.6.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Leitungen in der „Gartenbreite“ bzw. „Krugberg“.

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 „Gartenbreite“ bzw. „Krugberg“. In den vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen 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.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

2.6.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für die öffentlichen Erschließungsstraßen bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da eine Befahrung für ein 3-achsige Müllfahrzeug gegeben 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.

Über einen Hinweis auf der Planunterlage wird auf die Besonderheit von Heizölverbraucheranlagen hingewiesen.

„Sollten die Wohnhäuser mit einer Heizölverbraucheranlage ausgestattet werden, so ist diese gem. § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sechs Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Weiterhin wäre die Heizölverbraucheranlage aufgrund der Lage, Bauweise (oberirdisch/unterirdisch) und der noch unbekanntem Größe (Fassungsvolumen) vor Inbetriebnahme und ggf. anschließend alle 2,5 bis fünf Jahre (Sachverständigen-) prüfpflichtig“.

2.6.8 Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus Minsleben (Emissionsquelle). Hier finden sowohl dörfliche, als auch gelegentlich private, Feiern statt. Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft sich bereits schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden, auf die das Dorfgemeinschaftshaus Rücksicht nehmen muss, kommt es zu keiner Verschlechterung dieser Standortsituation. Die bestehenden Rücksichtnahme-anforderungen an die Wohnnutzung bleiben bestehen.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu landwirtschaftlichen Flächen kann es temporär zu landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) kommen.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da heranrückende Nutzungen an landwirtschaftliche Flächen diese sowie deren Bearbeitung nicht beeinträchtigen dürfen und temporäre Emissionen dieser Flächen hinzunehmen sind.

Sonstige, als wesentlich zu bewertende Störungen aus z. B. industriellen oder gewerblichen Nutzungen sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes „An der Gartenbreite“ sollen etwa 25 Grundstücke entstehen, wovon ein Teil über eine Stichstraße, der andere Teil über eine Ringstraße erschlossen wird. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode sind pro Einfamilienhaus 1-2 Stellplätze zu errichten. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen so künftig 25 bis maximal 50 neue Stellplätze, die über zwei Erschließungsstraßen erschlossen werden. Auf den künftigen ca. 9 Grundstücken entlang der Stichstraße sind später 9 bis maximal 18 Stellplätze vorzuhalten, auf den ca. 16 Grundstücken der Ringstraße sind es 16 bis maximal 32 Stellplätze. Diese auf den Grundstücken zu errichtenden Stellplätze dienen den zukünftigen Anwohnern selbst, wodurch lediglich ein gebietstypischer Verkehr erzeugt wird, der mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar ist. Dadurch, dass alle Stellplätze innerhalb des Plangebietes angeordnet und über Planstraßen im verkehrsberuhigtem Bereich erschlossen werden, entsteht auf der angrenzenden Straße „Gartenbreite“ lediglich ein fließender Verkehr. Die Gestaltung der Stich- und Ringstraße in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches im Mischverkehrsprinzip wirkt zudem

zusätzlich lärmindernd. Die durch das Allgemeine Wohngebiet mit den künftigen zugelassenen Nutzungen erzeugten Verkehre stellen für die bereits bestehende Umgebungsbebauung keine erhebliche Beeinträchtigung in Hinblick auf den zu erwartenden Verkehrslärm dar.

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 Eigentümern 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 den Bebauungsplan erlassen werden. Nach der am 1. September 2013 in Kraft getretenen Fassung der Bauordnung müssen die Gemeinden nicht mehr die Weitergeltung der 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 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).

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 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 des Daches (Dachform, Dachmaterial, Dachfarbe), der Außenfassade und der Einfriedungen (Zäune und Mauern) denen des Bestands außerhalb des Bebauungsplanes entsprechen, um die benachbarten Wohnbereiche zu verbinden.

Zusätzlich wird aufgenommen, dass Schottergärten, Steingärten mit Bepflanzung nicht zulässig werden. Zulässig werden Kiesbankette zur Drainage bis 40 cm Breite um Gebäude oder Bekiesungen von Wegen und Einfahrten.

Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Plangebietes gewährleisten kann. Im Interesse einer Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Bürger ist es geboten, den Rahmen

für die Erneuerung, Veränderung und für Neubauten eindeutig zu bestimmen. Maßnahmen an baulichen Anlagen, welche die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Stadt Wernigerode gestellt (§ 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA). Da die aufgestellte Bauvorschrift nicht jeden möglichen Einzelfall erfassen kann und ein Gestaltungsspielraum vorhanden sein muss, ist eine Befreiungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen gegeben.

Außenfassade

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 Gebietscharakter betont. Um wesentliche negative Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden zudem Kunststoffverkleidungen sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen bei der Fassadengestaltung sowie leuchtende und untypische Farbtöne ausgeschlossen.

Dach (Dachform, Dachdeckungsmaererial, Dachfarbe)

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes ist die Gestaltung der Dächer. Das malerische Bild der Dachlandschaft, besonders von den umliegenden Hängen aus gesehen, ist beeindruckend. Neben dem Spiel von Dachform und Dachneigung wird dies durch das verwendete Dacheindeckungsmaterial bewirkt.

Ziel der Festlegung der Farbe der Dacheindeckung ist die einheitliche Regelung der Dachfarben im Entwicklungsbereich von Wernigerode. Durch diese Festsetzung sollen besonders untypische Dachfarben, wie z. B. gelb, blau, grün bzw. graue bis schwarze, ausgeschlossen werden. Um den Gestaltungsvorstellungen der Bauherren zu entsprechen, wird der Gestaltungsrahmen auf rote Dacheindeckungen einheitlich festgesetzt. Nach dem Bestimmtheitsgebot sind die Farben eindeutig zu definieren. Hierzu wird das RAL-Farbenregister verwendet.

Für die Hauptgebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Walmdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Dachgeschoß nicht ausgebaut wird. Drempel werden mit max. 1 m Höhe zulässig.

Die Dachneigung der Hauptdächer beträgt mindestens 38 Grad und muss einen Dachüberstand von mind. 30 cm aufweisen. Untergeordnete Anbauten wie Erker und Wintergärten sind mit einem begrüntem Dach oder einem Glasdach bzw. Stegplatten bis max. 30 m² zulässig.

Als Ausstattungselemente von Dächern sind von je her Gauben zur Belichtung oder Belüftung der Dachräume verwendet worden. Diese Gauben haben einen prägenden Einfluss auf die Gestalt der Dächer. Ihre Größe und Lage ergibt sich aus den konstruktiven Gegebenheiten des Hauptdaches. An den Gauben wiederholen sich in kleinerem Maßstab alle Trauf- und Firstdetails und die an den Wand- und Dachflächen verwendeten Oberflächenmaterialien. Festgesetzt wird, dass Dachgauben zusammengefasst nicht mehr als 2/3 der Dachfläche einnehmen dürfen.

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

Zäune und Mauern

Zäune und Mauern 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.

Zäune und Grundstückseinfriedungen (Mauersockel + Zaun) sind nicht höher als 1,40 m auszuführen. Zaunsockel sind bis 50 cm Höhe zulässig und aus den ortsüblichen Baumaterialien aus ortsüblichen Natursteinen (Granit, Sandstein, Kalk- und Rogensteine) zu fertigen.

Zulässige Materialien für die Grundstücksabgrenzung sind Holz (Senkrechtlattung) oder Metall. Stabmattenzäune, Steckmetallzäune und Maschendrahtzäune sind ortsüblich zu hinterpflanzen.

Schottergärten

Nicht nur das anfallende Regenwasser muss versickern. Durch den Hausneubau werden Flächen versiegelt und die einheimische Bepflanzung zurückgedrängt. Es ist nicht ausreichend in die Schottergärten einzelne Pflanzschalen zu stellen oder Pflanzgruben anzulegen. Schottergärten sind leblos und verlieren durch den fehlenden Humus einen Teil der Speicherkapazität und Filtereigenschaft des Wassers und heizen sich stark auf. Es wird kein Staub gefiltert und Lärm reflektiert und verändert sich kaum mit den Jahreszeiten.

Steingärten sind keine sterilen Flächen die nur Baumaterialien, wie Schotter und Kies aufweisen. Sie haben einen natürlichen Boden mit Mikroorganismen, mit einzelnen unterschiedlichen Steinen / Steingruppen und verschiedenen Pflanzen (Blühpflanzen, Stauden, Mosen, Farnen, Gräser u.a.).

Neben der Pflanzenwelt mit Ihrer Blühvielfalt (Früchte, Düfte, Farben, Nahrung) wirkt sich das auch auf die Tierwelt aus, vor allem auf die Insekten. Daher sind nur die unbedingt erforderlichen Flächen zu versiegeln und die anderen nicht bebauten Bereiche sind wieder zu begrünen mit einer gärtnerischen bzw. natürlichen Vielfalt.

Die Darstellung der Flächengestaltung ist Bestandteil des Bauantrages.

Kies aus der Region, dient in verschiedenen Größen als Drainage und Filter für Regen- und Spritzwasser und bildet eine Sauberkeitsschicht aus natürlichem Material mit einer gewissen Belüftung in einem begrenzten Bereich.

4 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 21.449 m²

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	17.403 m ² = 81,14 %
Verkehrsflächen	3.221 m ² = 15,01 %
Private Grünfläche	<u>825 m² = 3,85 %</u>
	21.449 m ² = 100,00 %

5 Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „An der Gartenbreite“ nicht erforderlich,

da hier die Erschließung laut Vereinbarung zwischen der Stadt Wernigerode und den Stadtwerken Wernigerode GmbH durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH erfolgen wird.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Die Finanzierung ist über die Vereinbarung zwischen der Stadt Wernigerode und den Stadtwerken Wernigerode GmbH geregelt.

6 Umweltauswirkungen

6.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 21.449 m² und befindet sich im Norden des Ortsteils Minsleben, welcher sich nordöstlich der Stadt Wernigerode sowie nördlich der A36 befindet. Es umfasst zwei Teilflächen, die sich im Ortsrandbereich, im Übergang zur freien Landschaft östlich und westlich der Straße „Gartenbreite“ erstrecken. Die Straße „Gartenbreite“ verlässt den Ort in Richtung Norden und setzt sich dort als Wirtschaftsweg fort. Der östliche Teil des Plangebietes ist überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Der westliche Teilbereich wird in Form von Kleingärten genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist von intensiv genutzten Ackerflächen geprägt und weist einen hohen Freiflächenanteil auf. Westlich des Plangebietes schließt sich eine Einfamilienhausbebauung an.

Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen und sind hier auch nicht zu erwarten.

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

6.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Planungsanlass ist die Entwicklung einer Wohnnutzung auf der bisher als Kleingartenanlage, bzw. Acker genutzten Fläche. Für die beabsichtigte Bebauung der beiden Teilflächen, die durch die Erschließungsstraße „Gartenbreite“ getrennt sind, ist vorgesehen, die Außenbereichsflächen mit einer Gesamtgröße von 21.449 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen. Die Flächen sind in Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode als Wohnbaufläche, bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die Fläche soll mit einer eingeschossigen offenen Wohnbebauung bebaut werden.

Aufgrund des § 13b BauGB wird die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

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. 70 „An der Gartenbreite“ im Rahmen eines Umweltberichtes erfolgt nicht, da es sich um eine Bebauung aufgrund von § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB handelt. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine bebaubare Fläche von 10.000 m² nicht überschreiten, sind gegeben. 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.

6.3 Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter und die Erfassung der im Gebiet vorkommenden Vogelarten erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Dezember 2019 und Februar 2021 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.

Tabelle 1: Checkliste

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „An der Gartenbreite“ im OT Minsleben der Stadt Wernigerode (Harz), Landkreis Harz gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes	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 (sowie Baumschutzsatzung der Stadt, Wernigerode und Baumschutz-VO LK HZ)	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 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	

6.4 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf den derzeit als Kleingartenanlage, bzw. Acker genutzten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 „An der Gartenbreite“ eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit zugehörigen Gartenflächen vorbereitet. Dies führt zu einer erstmaligen Bebauung einer bislang als Kleingartenanlage, bzw. Acker genutzten Freifläche. Hieraus ergibt sich eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Straßen „Gartenbreite“ sowie „Krugberg“. Für die innere Erschließung der Grundstücke ist die Errichtung einer Ringstraße und einer Stichstraße erforderlich. Die Planung hat Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs insbesondere an den Straßen „Gartenbreite“ und „Krugberg“ und deren weiteren Verlauf Richtung Ortsmitte.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionsschutzrechtliche Änderungen hinsichtlich einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist mit einem leicht zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich der Erschließungsstraßen, insbesondere der Straße „Gartenbreite“, zu rechnen, somit ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen derzeit nicht, woran sich auch durch die Planung nichts ändert.

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

6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist in zwei Teile (östlich und westlich) gegliedert, welche durch die Straße „Gartenbreite“ getrennt sind. Der östliche Teil ist durch die intensive Nutzung als Ackerfläche geprägt. Entlang der Erschließungsstraße „Gartenbreite“ erstreckt sich ein ca. 2-3m breiter Saum, der regelmäßig gemäht wird. Der westliche Teil wird als Kleingärten genutzt.

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

6.5.1 Biotopstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (Februar 2021) erfasst. Die Einordnung erfolgte auf Rechtsgrundlage der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt - RdErl. des Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie vom 15.02.2020-24.2-2247. Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen. Es wird jeweils in Prozent angegeben, welchen Anteil an der Gesamtfläche die jeweiligen Biotoptypen einnehmen.

Gehölzbestände

Gehölzbestände sind im Plangebiet nur wenige vorhanden. Sie sind lediglich im Bereich der Kleingärten im westlichen Teil des Plangebietes vertreten. Es handelt sich hierbei um eine Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes sowie um diverse Obst- und Nadelbäume im Bereich der Kleingärten.

Auf den Flurstücken 1350 und 1351 befindet sich ein Walnussbaum (*Juglans*) dessen Erhalt durch eine textliche und zeichnerische Festsetzung gesichert ist.

Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (HHC) – ca. 0,6%

Am nördlichen Rand der Kleingärten erstreckt sich eine frei wachsende Hecke aus überwiegend Schneebeere (*Symphoricarpus albus*) mit einzelnen Sträuchern wie Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Offenlandbiotop

Intensivgrünland (GIA) – ca. 3,6 %

Die Randbereiche der Erschließungsstraße „Gartenbreite“ entlang der Ostseite zum Acker hin sowie entlang des nordöstlichen Randes am Tiergehege (ehem. Lehmgrube) sind ca. zwei bis drei Meter breit, überwiegend durch Gräser geprägt (Glatthafer, Weidelgras) und regelmäßig gemäht. Krautige Pflanzen sind aufgrund der intensiven Nutzung der Ackerflächen und der intensiven Pflege nur wenige vorhanden, dies sind bspw. Stinkender Storchschnabel, Gefleckte Taubnessel und Schafgarbe.

Intensiv genutzter Acker (AL) – ca. 63,5 %

Die östliche Teilfläche des Plangebietes ist durch intensive Ackernutzung gekennzeichnet. Strukturelemente wie bspw. Gehölze sind hier nicht vorhanden.

Gebäude (BW) – ca. 0,3%

Der westliche Teil des Plangebietes ist durch mehrere Kleingärten geprägt, in welchen kleinere Gartenhütten vorhanden sind.

Kleingartenanlage (AKE) – ca. 24%

Der westliche Teil des Plangebietes wird in Form von Kleingärten genutzt. Dabei ist eine Teilfläche entlang der Gartenbreite bereits brach gefallen. Die Flächen sind geprägt durch Rasen, kleinere Gemüse- oder Blumenbeete, Nadelbäume und einzelne Obstbäume mittleren Alters, zumeist Nieder- oder Mittelstamm. Im Nordosten der Kleingärten ist der Baumbestand mit mehreren Obstbäumen und einzelnen Nadelbäumen etwas dichter. Auf den Parzellen sind kleinere Gartenhäuschen vorhanden. Im Rahmen der Begehung wurden keine geschützten Tierarten vorgefunden. Vor Baufeldfreimachung sind vor Abriss der Gartenhäuschen diese auf das Vorhandensein geschützter Tierarten zu kontrollieren (artenschutzrechtliche Kontrolle). Auf den § 44 BNatSchG „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ wird hingewiesen. Der Abriss ist anzeigepflichtig.

Unbefestigter Weg (VWA) – ca. 2,3%

Ein Verbindungsweg zwischen den Straßen „Gartenbreite“ und „Krugberg“ verläuft auf einer ehemaligen Bahntrasse als Wiesenweg im Süden des Plangebietes.

Straße versiegelt (VSB) – ca. 5,7%

Ein Teil der Straße „Gartenbreite“ befindet sich im Plangebiet, sie verläuft in Nord-Süd-Richtung nach Verlassen des Ortes als Wirtschaftsweg. Die Straße „Krugberg“ verlässt den Ort in nordöstliche Richtung und führt als K1329 nach Heudeber. Ein kleiner Teil der Straße Krugberg im Osten wird vom Plangebiet erfasst.

Bewertung

Aufgrund der Lage der Grundstücke am Rand der bebauten Ortslage von Minsleben und deren Nutzung 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.

6.6 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten, in der überwiegend von Kleingärten und Einfamilienhausgrundstücken sowie kleineren Wiesenflächen geprägten Ortslage Minsleben. Es erstreckt sich auf zwei benachbarten und weitgehend ebenen Flächen an der Straße „Gartenbreite“.

Die Böden im Plangebiet sind großflächig durch Gartennutzung, durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Bebauung und Versiegelung verändert. Es ist von einer mittleren bis starken Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bebauung der derzeit als Kleingartenanlage, bzw. Acker genutzten Fläche mit mehreren Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Bebauung führt zu einer erstmaligen baulichen Nutzung von derzeit baulich wenig beeinträchtigten Flächen im Randbereich des Ortsteils Minsleben. Dadurch wird eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden.

Aufgrund der Lage der Flächen im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Siedlungsbereich 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.

6.7 Schutzgut Wasser

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

Das Grundwasser bewegt sich im Lockergestein (Porenwasserleiter), wobei bindige Elemente in der Versickerungszone überwiegen. Der Grundwasserflurabstand der wasserführenden Schichten beträgt 2-5m. Dieses Gebiet gehört zur Geschützteitsklasse A, hierbei weist das Grundwasser eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf und ist schlecht oder wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und 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.

6.8 Schutzgut Klima und Luft

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

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage von Minsleben. Die Ortslage 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. Die Kleingartenanlage und die Ackerfläche fungieren derzeit als Teilbereiche eines Kaltluftentstehungsgebietes nördlich der bebauten Ortslage.

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

6.9 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird im Westen Südwesten und Süden überwiegend durch Kleingärten und Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Norden, Osten und Südosten erstrecken sich ausgeräumte, weitläufige Ackerflächen.

Die vom Bebauungsplan erfassten Flächen grenzen im Westen an die vorhandene Wohnbebauung und Kleingärten nördlich der Straße „Gartenbreite“ und damit an die bebauten Ortslage. Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Kleingärten und damit einen Teilbereich der als bebaute Ortslage empfundenen Flächen. Die Ackerflächen im Osten sind jedoch eindeutig der freien Landschaft zuzuordnen.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Umfeld des Plangebietes dem Landschaftsbildkomplex Harzvorland, Hügelland und Ackerebenen, zugeordnet, welchem der größte Teil des Harzvorlandes angehört. Die Landschaft ist durch einen offenen, horizontalen Charakter geprägt. Die Ackerebenen weisen großflächige Bewirtschaftungsstrukturen auf und sind durch Feldgehölze, Obstbäume an Straßen sowie Bach- und Flussauen gegliedert. Störend wirkende Baukörper oder weitere Flächen mit Konfliktpotenzial aus Sicht des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Die Fläche besitzt für das Landschaftsbild aufgrund der deutlichen anthropogenen Prägung und der Nutzungen im Umfeld eine geringe Bedeutung.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes an. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die geplante Eingrünung als Abgrenzung des Überganges zur offenen Landschaft wirkt sich zu dem positiv auf Das Landschafts- bzw. Ortsbild auf.

6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung berührt.

Das Vorhaben liegt im Bereich archäologischer Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2). Es handelt sich um Siedlungsareale des Neolithikums und der Eisenzeit und um Körper- und Brandgräberfelder des Neolithikums, der Eisenzeit und des Mittelalters. Die Fundplätze sind bereits seit Jahrzehnten bekannt, entdeckt wurden sie u.a. beim Lehmabbau unmittelbar nördlich des Vorhabengebietes. Weitere Ausführungen siehe Punkt 2.5 Denkmalschutz der Begründung.

6.11 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.

6.12 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Bei den Umweltauswirkungen ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

Die vorliegende Planung dient der Bebauung einer derzeit als Kleingartenanlage, bzw. Ackerfläche genutzten Fläche im Randbereich der bebauten Ortslage von Minsleben. 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 Kleingartenfläche mit kleineren Gehölzbeständen, bzw. als intensiv genutzte Ackerfläche mit mittlerer bis geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Die Nutzungen der Kleingärten und der Ackerfläche würden fortgesetzt. Positive Auswirkungen der Planung, beispielsweise auf das Schutzgut Mensch, würden entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Tabelle 2: 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 im Einzugsbereich der Stadt Wernigerode.	+
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 führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und verminderter Grundwasserneubildung. Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades führt die Bebauung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima. Die Bebauung der Flächen führt zum Verlust eines Bereiches der Kaltluftentstehung. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Die Bepflanzung von Freiflächen (Anlage von Hausgärten) mildert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.	+
Landschaftsbild	Die Fläche ist für das Landschaftsbild derzeit von geringer Bedeutung. Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an den Umgebungsbereich an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden berührt. Das Vorhaben liegt im Bereich archäologischer Kulturdenkmale (Siedlungsareale des Neolithikums und der Eisenzeit und um Körper- und Brandgräberfelder des Neolithikums, der Eisenzeit und des Mittelalters).	+
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

6.13 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet weist im Bereich der Kleingärten verschiedene Bestände von Bäumen und Sträuchern auf. Es handelt sich hierbei überwiegend um mittel- und niederstämmige Obstbäume sowie Nadelbäume.

Im Landkreis Harz gilt die „Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil Gehölze im Landkreis Harz (Kreisbaumschutzverordnung - KrBaumSchVO)“ vom 29.07.2009. Der räumliche Geltungsbereich der Verordnung umfasst alle öffentlichen und privaten Flächen im Gebiet des Landkreises Harz, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 befindet sich zwar im Außenbereich, die Kreisbaumschutzverordnung ist jedoch nicht auf die vorhandenen Gehölze anzuwenden, da die Verordnung gemäß § 3 (2) 2. nicht auf Gehölze innerhalb einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes Anwendung findet. Da außerhalb der Kleingärten im Plangebiet keine Gehölze vorhanden sind, findet die Kreisbaumschutzverordnung keine Anwendung.

7 Artenschutzrechtliche Prüfung

7.1 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).

7.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet umfasst mit 21.449 m² eine Fläche am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Minsleben. Es ist durch einen hohen Freiflächenanteil in Form von Kleingärten mit kleineren Gehölzbeständen sowie durch eine intensiv genutzte Ackerfläche geprägt. An die beiden Teilflächen des Plangebietes grenzen im Norden und Osten Ackerflächen. Im Westen schließen sich eine vorhandene Wohnbebauung sowie Kleingärten an. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Die Ackerfläche bietet Nahrungs- und Lebensraum für nur sehr wenige auf Äckern und deren Randbereiche vorkommende Vogelarten. Hierbei wäre insbesondere die Feldlerche eine Brutvogelart, welche Äcker nutzt. Nahrungsgäste sind auf der Ackerfläche kaum zu erwarten.

Alte Bäume mit Höhlungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Höhlenbrütende Arten finden hier somit keine Brutmöglichkeiten.

Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum und auf intensiv genutzten Ackerflächen 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 werden die wenigen bestehende Gehölzbestände beseitigt. 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 für Siedlungsräume typischen Lebensraumes werden somit neu geschaffen.

7.3 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. 70 „An der Gartenbreite“ 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 Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

7.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „An der Gartenbreite“ ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“, der durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen und durch eine Festsetzung einer geringen GRZ entgegengewirkt wird.

7.5 Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung des Wohnstandortes Wernigerode im OT Minsleben innerhalb einer im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche. Durch die Planung wird die maßvolle bauliche Weiterentwicklung des OT Minsleben als Wohnstandort unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht. Es wird damit dem Ziel der Stadt Wernigerode, einer maßvollen und naturverträglichen baulichen Entwicklung entsprochen. Dafür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

8 Zusammenfassung

Bei den Umweltauswirkungen ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Stadt Wernigerode beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des OT Minsleben in Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft zu bringen und diese Entwicklung bauleitplanungsrechtlich abzusichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „An der Gartenbreite“ wird eine maßvolle und behutsame Siedlungsentwicklung auf Flächen vorgenommen, die bereits erschlossen sind und sich östlich und nördlich an die mit Wohnbebauung bebaute Ortslage Minslebens anschließen. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet. Die geplante Bebauung passt sich in Art und Maß an das Ortsbild an. Somit ist eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes gegeben.

Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch I 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2019 I 2513
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Denkmalschutz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. des MU vom 15.02.2020 MBl. LSA. Nr. 19 vom 02.06.2020
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen
- Landkreis Wernigerode (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht
- Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil Gehölze im Landkreis Harz (Kreisbaumschutzverordnung - KrBaumSchVO)“ vom 29.07.2009

Anlagen

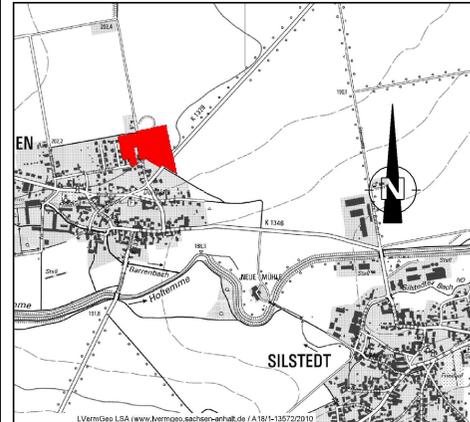
Bestandsplan Biotoptypen

Berichtigung des Flächennutzungsplanes



LEGENDE

- Bestand Biotoptypen**
- Geltungsbereich des B-Planes
 - Gehölzflächen**
 - Hecke aus überwiegend standortfremden Gehölzen (HHC)
 - Offenlandbiotope**
 - Intensivgrünland (GIA)
 - Intensiv genutzter Acker (AL)
 - Bebaute und befestigte Flächen**
 - Gebäude (BW)
 - Kleingartenanlage (AKE)
 - Unbefestigter Weg (VWA)
 - Straße versiegelt (VSB)



Stadt Wernigerode
Bebauungsplan Nr. 70
"An der Gartenbreite"

Biotoptypen Bestand

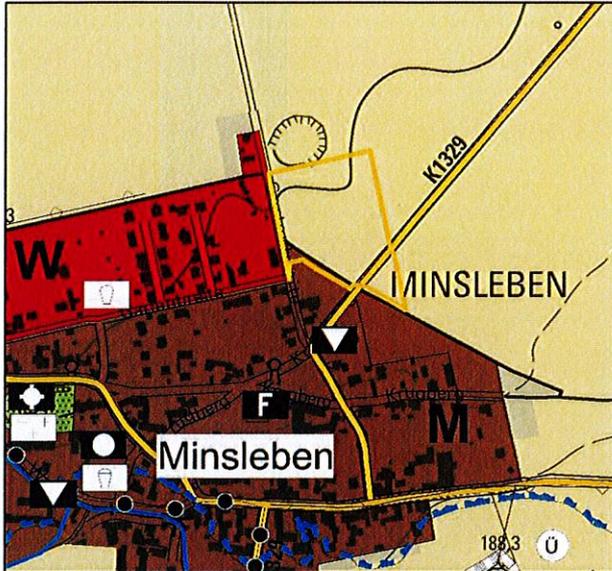
1:1000
 17.02.2021
 Conterra Planungsgesellschaft mbH
 Hardörger Straße 24
 38871 Huerbungharz

Anlage

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

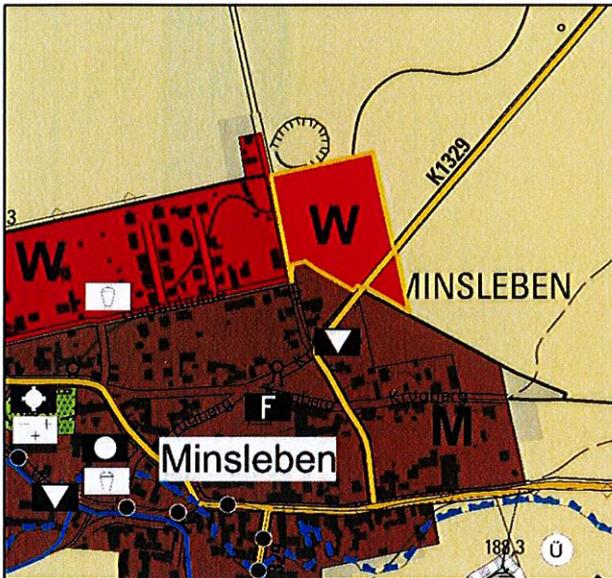
Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „An der Gartenbreite“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für Landwirtschaft“ sowie die „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Die Änderungsfläche ist gelb umrandet:

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



(Copyright: [TK10 / 2005] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010)

Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)



(Copyright: [TK10 / 2005] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010)

Datum, den 18.11.2021

Bürgermeister

Eine handschriftliche Unterschrift in blauer Tinte, die auf dem Namen des Bürgermeisters folgt.