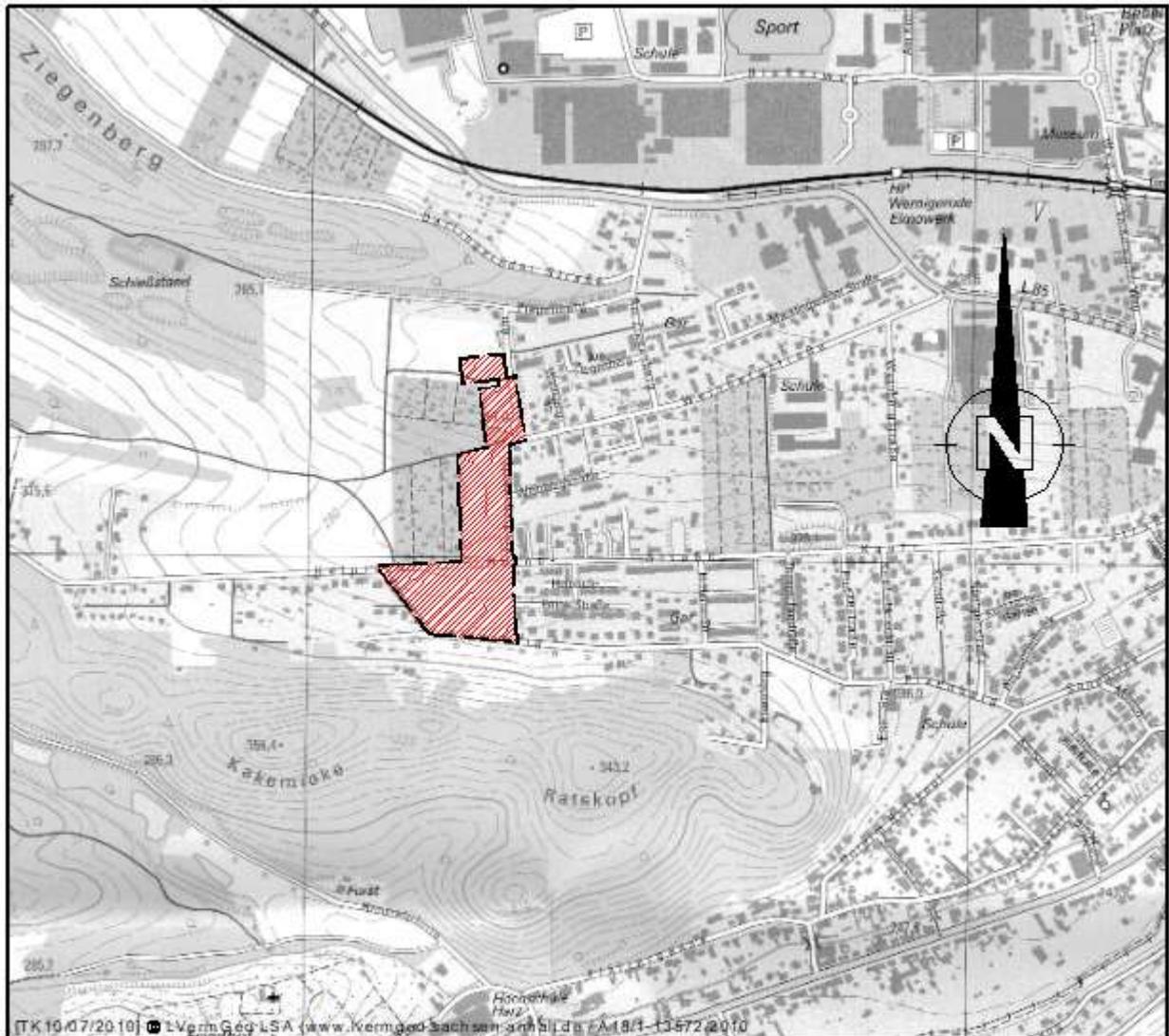


Begründung

zum Entwurf
Bebauungsplan Nr. 67 „Ziegenbergblick“
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 21.10.2021

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.....	8
2.1	Allgemeine Planungsziele.....	8
2.2	Bauflächen.....	8
2.3	Verkehrsflächen.....	11
2.4	Grünflächen.....	13
2.5	Denkmalschutz.....	14
2.6	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	14
2.6.1	Schmutz- und Regenwasser.....	14
2.6.2	Trinkwasserversorgung.....	15
2.6.3	Stromversorgung.....	16
2.6.4	Gasversorgung.....	16
2.6.5	Telefon, TV.....	16
2.6.6	Abfallbeseitigung.....	16
2.6.7	Bodenschutz.....	17
2.6.8	Immissionsschutz.....	19
3	Ordnungsmaßnahmen.....	20
3.1	Ordnung des Grund und Bodens.....	20
3.2	Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift).....	20
3.3	Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	20
4	Städtebauliche Daten.....	22
5	Kostenberechnung und Finanzierung.....	22
5.1	Kostenberechnung der Baumaßnahme.....	22
5.2	Finanzierung der Baumaßnahme.....	22
6	Umweltauswirkungen.....	22
6.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes.....	22
6.2	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	23
6.3	Prüfung der Umweltbelange.....	23
6.4	Schutzgut Mensch.....	24
6.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	25
6.5.1	Biotopstrukturen.....	25
6.6	Schutzgut Boden.....	29
6.7	Schutzgut Wasser.....	30
6.8	Schutzgut Klima und Luft.....	30
6.9	Schutzgut Landschaftsbild.....	31
6.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	32
6.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	32
6.12	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	32
6.13	Baumschutzsatzung.....	33
7	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	36
7.1	Rechtliche Grundlagen.....	36
7.2	Konfliktanalyse.....	36
7.3	Ergebnis der Prüfung.....	37
8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen.....	38
8.1	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	38
8.2	Planungsalternativen.....	38
8.3	Überwachung der Umweltauswirkungen.....	39
9	Zusammenfassung.....	39

Begründung der planerischen Festsetzungen

1 Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 418, 419, 420, 2042/18, 53/3, 53/2, 20/1, 18/1, 233 und 19/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 508, 17/2 548, 237, 8/2 und 421, der Flur 17, Gemarkung Wernigerode und weist eine Größe von 39.974 m² auf.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt zwischen der bestehenden Bebauung der „Weinbergstraße“ im Osten und den bestehenden Kleingärten im Westen sowie zwischen der „Heinrich-Heine-Straße / Weinbergstraße“ und der Straße „Eisenberg“, welches im Westen und Osten durch bestehende Bebauung zusätzlich begrenzt wird.

Es ist gekennzeichnet durch Wiesenflächen mit einem geringen Anteil an Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen. Das Plangebiet weist ein Gefälle nach Nordosten auf.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Ziegenbergblick“ befindet sich im Wassereinzugsgebiet des „Conventbaches“.

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 gesamt kommunalen 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.

Planungsanlass ist die als Wiesenfläche genutzte Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 67 „Ziegenbergblick“ eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von 39.974 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 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 bzw. 0,4 bei ca. 9.674 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.

Obwohl ein Umweltbericht nicht erforderlich ist, sind unabhängig davon die artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in öffentlicher bzw. privater Hand. Es wird vom keinem Bebauungsplan erfasst.

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

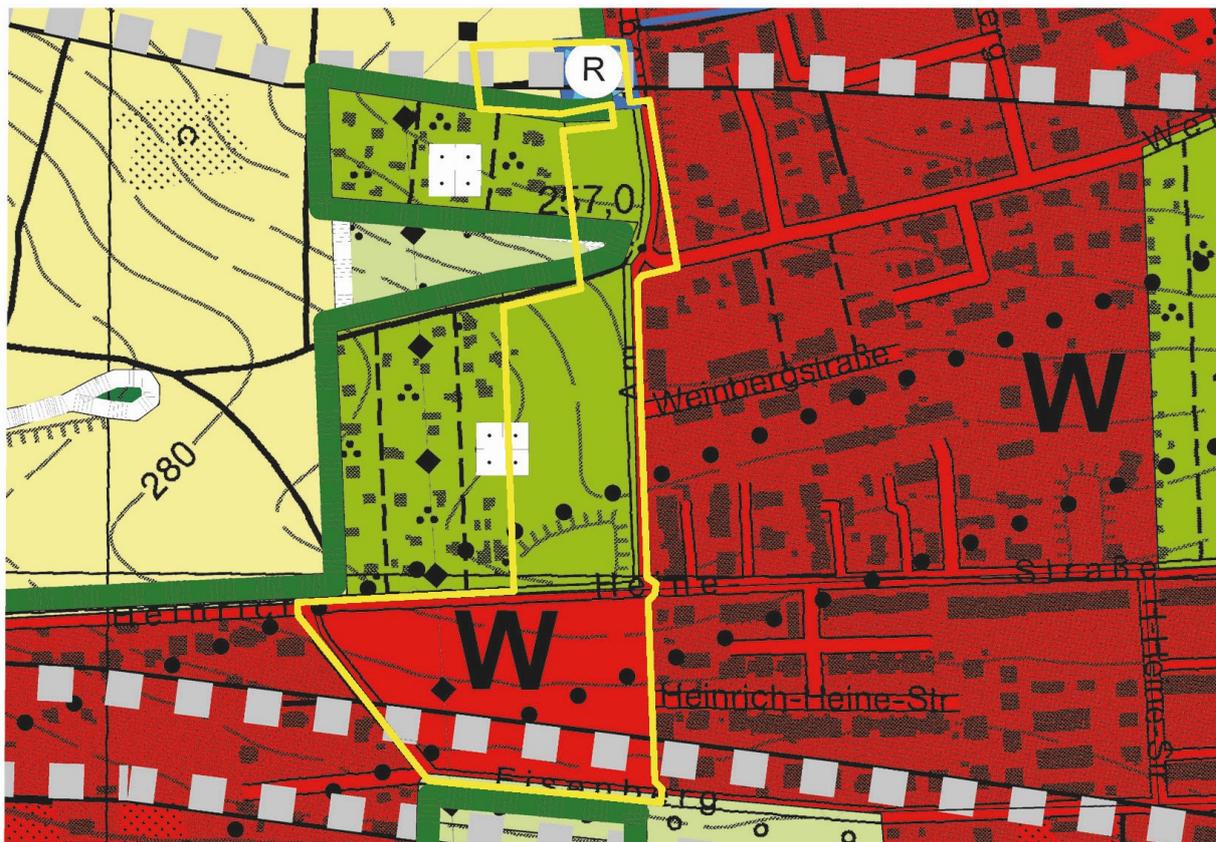


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan [TK10 / 6/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplane als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Teilflächen im Norden sind als Flächen für die Landwirtschaft und als Wasserflächen (Zweckbestimmung für ein Regenrückhaltebecken) dargestellt. Teilflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

Der FNP wird im Zuge der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. 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 damit auf die hohe Nachfrage an Wohnbauflächen.

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 beeinträchtigt.

- im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“ (östlich und nördlich angrenzend), Pkt. 4.1.1, G 90

Nach den Festsetzungen des Sachlichen Teilplan „Zentralörtlich Gliederung“

- Punkt 3.2.1: Z 1 - Z 6, Z 8 - Z 9, G 4

Mit der Entwicklung des Plangebietes trägt die Stadt Wernigerode als zentraler Ort (Mittelzentrum) mit der Schaffung von Wohnraum dazu bei die öffentliche Daseinsvorsorge abzusichern und dabei die vorhandenen Strukturen (Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Standort für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs) zu nutzen.

- Punkt 3.2.2: Z 10, Z 12 – Z 13

Die Stadt Wernigerode ist in der Planungsregion Harz ein Mittelzentrum. Gemäß LEP 2020, Z37 tragen Sie zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Gesundheits- Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

Als Mittelzentrum übernimmt Wernigerode in der Planungsregion Harz zusätzlich die Aufgaben eines Grundzentrums für den jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereich und ist somit Bestandteil des grundzentralen Versorgungssystems.

- Punkt 3.2.3: G 15

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge unter den Bedingungen einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wird eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen den benachbarten Kommunen zur flächendeckenden Grundversorgung immer wichtiger, um diese abzusichern.

- Punkt 3.2.4: Z 17, Z 24 – Z 26, G 18, G 21 – G 23

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Ziegenbergblick“ 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, wo Grundstücke und Wohnraum zum Kauf oder zur Miete angeboten werden, sind zu 100% ausgelastet. Weitere Grundstücke aus den zuletzt in Kraft getretenen Bebauungsplänen (alle samt aus dem laufenden Jahr 2021) sind zum größten Teil bereits verkauft oder reserviert. In diesen Bebauungsplänen sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar, für welche die Vermarktung bereits läuft. Es wird jedoch erwartet, dass diese ebenfalls in kürzester Zeit verkauft sein werden.

Bei den sich aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen übersteigt die Nachfrage das Angebot an Wohnbauland, was aus den bereits registrierten Interessentenanfragen hervorgeht. Allein für den Bebauungsplan Nr. 67 „Ziegenbergblick“ sind 20 % mehr Nachfrage, als Angebot zu verzeichnen. Dieser trägt somit zu einer erheblichen Entlastung der akuten Wohnraumsituation in Wernigerode und der dazugehörigen Ortsteile bei. Das Besondere an dem Bebauungsplan Nr. 67 „Ziegenbergblick“ ist dabei das geplante umfassende Angebot unterschiedlichster Wohnformen, so dass möglichst viele Interessenten angesprochen werden können.

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, jedoch 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 dem Trendszenario 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) unterscheiden sich mit denen aus den stadt-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.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) hat folgende Festsetzungen getroffen:

- 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 beeinträchtigt.

- 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.

- im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“ (östlich und nördlich angrenzend), 4.1.1., G 90, Punkt 11

Mit den B-Plan Nr. 67 wird das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems nicht beeinträchtigt, da nicht das Plangebiet, sondern die vorhandenen Kleingartenanlagen bzw. die vorhandenen Verkehrsflächen der „Heinrich-Heine-Straße / Weinbergstraße“ direkt an das ökologische Verbundsystem angrenzt. Diese Flächen wirken als Puffer zwischen dem ökologischen Verbundsystem und dem geplanten Wohngebiet.

In Teilflächen des Flurstücks 419 (gegenüber der Weinbergstraße 34) ragt das LSG-Gebiet an die öffentliche Straßenparzelle heran, so dass hier auf eine Bebauung verzichtet wurde.

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. 67 „Ziegenbergblick“ Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden in offener und geschlossener 1 bis 3 – geschossiger Bauweise zu schaffen, die das Plangebiet östlich der „Weinbergstraße“ bis zu den vorhandenen Kleingärten und zwischen der „Heinrich-Heine-Straße“ und der Straße „Eisenberg“ städtebaulich entwickeln.

Seitens der Stadt Wernigerode wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 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) vor. Die Errichtung von dauerhaften Ferienwohnungen ist ausgeschlossen. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 – 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Städtebaulicher Entwurf



Abbildung 2: mögliche Aufteilung des Grundstücks und deren Bebauung

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Höhe der baulichen Anlagen sowie der GFZ und der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

- Höhe baulicher Anlagen

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 5,0 m im Bereich der eingeschossigen Bebauung (WA1) 8,0 m bei zweigeschossiger Bebauung (WA2, WA3) und 11,0 m bei dreigeschossiger Bebauung (WA4). 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.

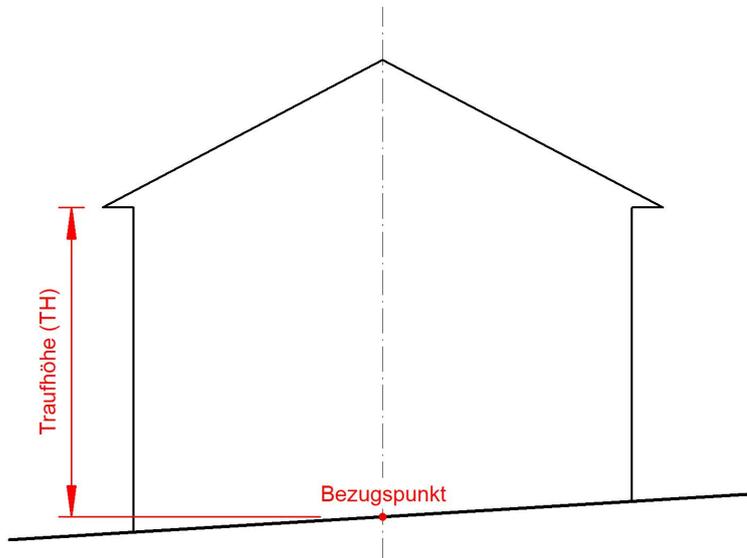


Abbildung 3: darstellende Erläuterung des Begriffs Traufhöhe

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.

- Grund- und Geschossfläche

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 für die südlichen Baufelder WA1 und WA2 mit 0,35 für die nördlichen Baufelder WA3, WA4 und WA 5 festgesetzt, um eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl ist folglich eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Bauland bestimmt.

Zusammenfassung nach festgelegten Baufelder WA 1 -4:

WA	GRZ	GFZ	Geschossigkeit	TH
WA1	0,4	0,4	I	5,0 m
WA2	0,4	0,8	II	8,0 m
WA3	0,35	0,7	II	8,0 m
WA4	0,35	0,7	II	8,0 m
WA5	0,35	0,7	III	11,0 m

- Baugrenze

Die Festsetzung der Baugrenze wird notwendig, um die überbaubare Grundstücksfläche maximal zu begrenzen und so die Struktur der Nachverdichtung (Größe und Lage der Gebäude) vorzugeben. Dieses wird erforderlich, damit sich die geplanten Gebäude städtebaulich in den umliegenden Bestand einfügen können.

Ganz bewusst werden die Baufenster für die Bebauung mit Wohngebäuden, die nach den alten Rissdarstellungen zu erschließenden Verläufe der ehemaligen Wasserlösestellen übernommen wurden, in den Wohnbauflächen ausgespart (Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind).

In den Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind neben dem Verbot jeglicher Bebauung auch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht möglich.

Sie dienen als eine zusätzliche Absicherung der geplanten Wohngebäude.

- Bauweise

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

Neben der Bauweise wird zusätzlich die Hausform für Baufelder WA 1, WA 2 und WA 4 festgesetzt. Im Baufeld WA1 werden Einzelhäuser und Doppelhäuser, im Baufeld WA2 Doppelhäuser und Hausgruppen und im Baufeld WA 4 nur Einzelhäuser zugelassen. Bei den Baufelder WA 3 und WA 5 erfolgt keine Festsetzung, da hier auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein sollen.

Zusammenfassung nach festgelegten Baufelder WA 1 - 5:

WA	Bauweise	Hausform
WA1	o	E, D
WA2	o	H, D
WA3	o	-
WA4	o	E
WA5	o	-

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt von den geplanten bzw. vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße „Weinbergstraße“, „Eisenberg“ bzw. „Heinrich-Heine-Straße“.

Weinbergstraße:

Die Weinbergstraße wird durch den ÖPNV genutzt und wird für einen Zweirichtungsverkehr ausgelegt.

Die Fahrbahnbreite ist aufgrund des Begegnungsverkehrs mit ÖPNV (Stadtbuslinie 403) 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.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen.

Eisenberg:

Die Straße „Eisenberg“ soll gemäß RStO 12 als Wohnstraßen in der Bk 1,0 hergestellt werden. Die Fahrbahn erhält eine Grundbreite von mindestens 4,75 m (Begegnungsverkehr Pkw / Pkw) in Asphaltbauweise entsprechend der RStO 12, Tafel 1, Zeile 3, und einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,5 m gemäß RStO 12 nach Tafel 6, Zeile 1.

Heinrich-Heine-Straße:

Die Straße „Heinrich-Heine-Straße“ soll gemäß RStO 12 als Wohnstraßen in der Bk 1,0 hergestellt werden. Die Fahrbahn erhält eine Grundbreite von mindestens 5,50 m (Begegnungsverkehr Lkw / Pkw) in Asphaltbauweise entsprechend der RStO 12, Tafel 1, Zeile 3, und einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,5 m gemäß RStO 12 nach Tafel 6, Zeile 1.

Wohngebietsstraße Heinrich-Heine-Straße:

Die Breite der Wohngebietsstraße wird mit einer Breite von 5,50 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 sowie die Erreichbarkeit der Grundstücke abzusichern.

Die Wohngebietsstraße soll aufgrund überwiegender Wohnbebauung und fehlendem Durchgangsverkehr als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit niveaugleichem Mischflächen erfolgen. 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.

Wohngebietsstraßen Weinbergstraße:

Die Breite der privaten Wohngebietsstraßen wird mit einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Sie werden verkehrsberuhigt im Mischverkehrsprinzip gestaltet, d.h. es werden keine gesonderten Gehwege angelegt, um den möglichen Begegnungsverkehr Pkw / Radfahrer sowie die Erreichbarkeit der Grundstücke abzusichern.

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

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.

Nach Stand der Technik erfüllen Pflasterdecken (auch als Verbundsteine) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausbildung und herkömmlichen Fugen einen Abflusswert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von 0,7 und gelten als wasserdurchlässige Bauweise.

2.4 Grünflächen

Bestand

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden im Kapitel 6 dieser Begründung in ihrem derzeitigen Bestand erfasst und beschrieben.

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.

Baumbestand

Die straßenbegleitenden Bäume in der Verkehrsfläche „Eisenberg“ Flurstück 508 werden in Ihrem Bestand textlich und zeichnerisch gesichert, um eine südliche Abgrenzung des Plangebietes und eine Weiterführung des bestehenden Bestandes in der öffentlichen Erschließungsstraße „Eisenberg“ städtebaulich zu erreichen.

Öffentliche Grünfläche

Im Geltungsbereich des Plangebietes werden 4 öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die im Norden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und sichert mit der getroffenen Festsetzung den vorhandenen Gehölzbestand.

Die öffentliche Grünfläche an der „Heinrich-Heine-Straße“ wird mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes wird für erforderlich gehalten, da durch die Schaffung von Wohnraum sich der Bedarf an Spielplatzflächen erhöhen wird und in der näheren Umgebung kein weiteres Spielplatzangebot vorhanden ist.

Mit den weiter südlich gelegenen Grünflächen verbindet Sie die einzelnen öffentlichen Erschließungsstraßen und stellt darüber hinaus eine Frischluftschneise zum südlichen Geltungsbereich - zur freien Landschaft - dar.

In der öffentlichen Grünfläche westlich von WA 3 an der „Heinrich-Heine-Straße“ wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität, für die Aufstellung einer Trafostation vorgesehen, um die Versorgung des Plangebietes abzusichern.

Private Grünflächen

Im Südwesten wird eine private Grünfläche textlich und zeichnerisch festgesetzt. Mit der Festsetzung zum Erhalt wird der vorhandene Bestand an Gehölzen (Sträucher und Bäume) abgesichert.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). (textliche Festsetzung 6.2)

Mit der textlichen Festsetzung wird erreicht, dass der Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Arten (siehe Kapitel 6.5.1) erhalten bleibt und diese bei Abgang ersetzt werden.

Nachrichtliche Übernahme

Über eine nachrichtliche Übernahme wird auf den § 8 (2) des BauGB hingewiesen:

(2) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Damit soll erreicht werden, dass der Bestand an Grünflächen weitgehend erhalten bleibt und untypische Schottergärten ausgeschlossen werden.

2.5 Denkmalschutz

In der Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 67 „Ziegenbergblick“ befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

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

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

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

Das Plangebiet kann über einen Schmutzwasserkanal DN 200 in der „Heinrich-Heine-Straße“ bzw. über einen Schmutzwasserkanal DN 200 in der „Weinbergstraße“ ordnungsgemäß abgeleitet werden. Die Lage des Anschlusspunktes wird zusammen mit dem WAHB festgelegt.

Gemäß dem zugrundeliegenden Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (NBK) ist die gesamte „Heinrich-Heine-Straße“ zukünftig als zentral zu erschließendes Entwässerungsgebiet dargestellt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Für die im Bebauungsplanverfahren westlich der „Weinbergstraße“ bzw. der Straße „Am Ziegenberg“ dargestellten Wohngebiete, liegen keine Aussagen zum zukünftigen Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen vor. Es wird im NBK darauf hingewiesen, dass die Sand-, Schluff- und Tonsteine aus dem Mittleren Buntsandstein sowie die holozänen Lockergesteine geringe bis mittlere Durchlässigkeiten aufweisen.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen kann über einen zentralen Anschluss an die bestehenden Niederschlagswasserkanäle DN 300, DN 400 in der Weinbergstraße bzw. DN 500, DN 600 in der Straße „Am Ziegenberg“ entsorgt werden.

Nach der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes durch den Erschließungsträger ist die Erweiterung des bestehenden naturnahgestalteten Regenrückhaltebeckens Ziegenberg geplant, die der Aufnahme der zusätzlichen Niederschlagswassermengen der befestigten Flächen des Plangebietes dient. Eine Änderung vom Umfang der gedrosselten Niederschlagswassereinleitmenge in den „Conventbach“ mit $Q_{max} = 80 \text{ l/s}$, festgelegt in der wasserrechtlichen Erlaubnis (Az: 7332.10.32.10/04) und letztmalig geändert am 21.05.2008, ist aufgrund der beschränkten hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters nicht vorgesehen. Für die Änderung der angeschlossenen Flächen sowie der notwendigen Erweiterung

des Regenrückhaltebeckens ist ein entsprechender Antrag durch den WAHB bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz zu stellen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal hat gemäß dem Entwässerungskonzept vom 20.01.2021 mit den dazugehörigen Ansatz der befestigten Flächen zu erfolgen. Darüberhinausgehende Abflussmengen (> 50 % der befestigten Fläche) sind auf dem Grundstück zurückzuhalten. Als Rückhaltungsinstrumente stehen hier eine Zwischenspeicherung z. B. über eine Zisterne mit gedrosseltem Abfluss und die Nutzung des Regenwassers (Brauchwassernutzung) zur Verfügung. Aufgrund der anstehenden Böden ist eine Versickerung nicht zulässig.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode einzuholen.

2.6.2 Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der „Weinbergstraße“, „Eisenberg“ bzw. „Heinrich-Heine-Straße / Weinbergstraße“ 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.

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

- Hydrant Heinrich-Heine-Straße 10 a
Leistung: 48 m³/h
Entfernung ca. 125m
- Hydrant Ecke Heinrich-Heine-Straße / Weinbergstraße (im Plangebiet)
Leistung: ca. 68 m³/h

Mit den Erschließungsarbeiten wird ein weiterer Hydrant mit einer Leistung von ca. 200 m³/h innerhalb des Geltungsbereiches errichtet. Damit wird die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt.

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.

Die Zu- und/oder Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach § 5 der BauO LSA i.v.m. der Richtlinie -Flächen für die Feuerwehr- zu sichern. Hier ist eine Durchfahrtsbreite von 3,00 m (im Radius abweichend) und eine Durchfahrtshöhe von 3,50 m zu gewährleisten. Die lichte Höhe bemisst sich hierbei senkrecht zur Fahrbahn.

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 „Weinbergstraße“, „Eisenberg“ bzw. „Heinrich-Heine-Straße“.

Für die Versorgung des Plangebietes wird die Aufstellung einer Trafostation an der „Heinrich-Heine-Straße“ vorgesehen. Die notwendige Bedarfsfläche (ca. 50 m²) wird in der öffentlichen Grünfläche westlich von WA 3 zeichnerisch festgesetzt.

2.6.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Leitungen in der „Weinbergstraße“, „Eisenberg“ bzw. „Heinrich-Heine-Straße“.

2.6.5 Telefon, TV

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutschen Telekom AG bzw. weiteren Anbietern sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der „Weinbergstraße“, „Eisenberg“ bzw. „Heinrich-Heine-Straße“. 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 „Weinbergstraße“, „Eisenberg“ bzw. „Heinrich-Heine-Straße“ bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da eine Befahrung für ein 3-achsige Müllfahrzeug gegeben ist.

Im Bereich den Wohngebietsstraßen „Weinbergstraße“ werden die Grundstückseigentümer die Mülltonnen und sonstigen Abfälle zur übergeordneten „Weinbergstraße“ transportieren, da die Wohnwege nicht für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen vorgesehen sind.

2.6.7 Bodenschutz

Altlasten

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.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

In Vorbereitung der Erschließung des Baugebietes wurden durch den Investor eine Vorerkundung hinsichtlich der Einhaltung von Prüfwerten für das Nutzungsszenario „Wohngebiete“ aus der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf dem Plangebiet durch die Baustoff- und Bodenprüfung Nordharz GmbH durchgeführt. Die Analyseergebnisse sowie eine entsprechende Bewertung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ergaben für den Nutzungstyp „Wohngebiet“ keine Überschreitungen der Prüfwerte.

Mutterboden

Der Schutz des Mutterbodens ist im Baugesetzbuch (§ 202 BauGB) verankert und wird im Plangebiet berücksichtigt. Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen wird der Mutterboden in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.

Ehemalige Wasserlösestellen

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger genutzter Wasserlösestollen, der in den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts geschaffen wurde, um damit eine weitere Möglichkeit für die damalige Wasserversorgung der Stadt Wernigerode zu erschließen.

Durch eine geotechnische Expertise der SUB GmbH vom 16.12.2020 konnte abgeleitet werden, dass sich die geotechnischen Eigenschaften des Baugrundes praktisch nicht unterscheiden zwischen den Bereichen oberhalb der ehemaligen Wasserlösestellen und den übrigen Bereichen des geplanten Wohnbaugebietes.

Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, „dass sich der Baugrund in den untersuchten Bereichen des neuen Wohnbaugebietes von der mächtigen Auffüllungen geprägt sind. Diese Auffüllungen bilden in diesem gesamten Abschnitt die obere Baugrundzone. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus rotbraunem Ton mit darin enthaltenem Feinsand oder Feinsandsteinbruchstücken. Charakteristisch für diese Auffüllungen sind ihr durchgängig hoher Aufweichungsgrad sowie die geringen bis sehr geringen Lagerungsdichten. Die Mächtigkeiten dieser Auffüllungen liegen nördlich der Heinrich-Heine-Straße in allen Abschnitten zwischen rund 2 und 3 m. Aus unserer Sicht sind diese auffällig mächtigen Auffüllungen zurückzuführen auf Verkippungen des Abraums aus dem Stollenvortrieb Anfang des 20. Jahrhunderts, zu geringeren Teilen möglicherweise aus Verkippungen von Bodenaushubmaterial aus den Tiefbauarbeiten in jüngerer Zeit im Bereich der Heinrich-Heine-Straße.“

Der Gutachter stellt weiter fest, „dass die Eigenschaften des Baugrundes hier wie dort maßgeblich von der sehr geringen Lastaufnahmefähigkeit geprägt sind, dem sehr hohen Setzungspotential und der starken Wasser- und Frostempfindlichkeit der im gesamten geplanten Baugebiet in der oberen Baugrundzone anstehenden weichen stark tonigen Auffüllungen bzw. natürlichen Tonschichten verursacht werden. Diese Eigenschaften müssen als sehr ungünstig für die Erzielung von sicheren Gebäudegründungen bzw. auch für die Herstellung von gut tragfähigen, frostsicheren Verkehrsflächen

beurteilt werden. Auch für die Herstellung von stabil lagernden Wasser- bzw. Abwasserleitungen haben diese geotechnische Eigenschaften des Baugrundes negative, erschwerende Auswirkungen.

Aus dieser Sicht ergibt sich die Notwendigkeit, für die Gründung aller geplanten Bauwerke technisch-technologische Lösungen zu konzipieren und anzuwenden, die an diese geotechnischen Baugrundeigenschaften angepasst sind und damit die Gründungssicherheit gewährleisten können.“

Über einen Hinweis in der Planunterlage findet die Aussage des Gutachters Berücksichtigung.

Folgende Hinweise werden in die Planunterlage aufgenommen.

Heizölverbraucheranlagen

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.

Ingenieurgeologie und Geotechnik

Der geologische Festgesteinsuntergrund im südlichsten Teil des Bebauungsplanes (WA 1) wird aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips, Anhydrit) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie z.B. Erdfälle, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB bisher in diesem Gebiet nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als eher gering eingeschätzt wird.

Im Hinblick auf den Schichtaufbau des Baugrundes sollte in diesem Bereich jedwede Versickerung von Oberflächenwasser unterbleiben, um eine zusätzliche Aktivierung von Auslaugungsprozessen an wasserlöslichen Gesteinen des Zechsteins zu vermeiden.

Hydro- und Umweltgeologie

Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach im LAGB vorliegenden Daten etwa 2 m im äußersten Norden (in Abschwemmmassen) bis größer als 5 m im anstehenden Festgestein des Unteren und Mittleren Buntsandsteins. Die nach GK 25 anstehenden Gesteine (Kalke, Schluffsteine, Sandsteine, Abschwemmmassen) sind überwiegend nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser mittels Anlagen geeignet, weshalb davon abgeraten wird.

Aufgrund der Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Ingenieurgeologie und Geotechnik und zur Hydro- und Umweltgeologie wird in der textlichen Festsetzung 5 aufgenommen, dass eine Versickerung nicht zulässig ist.

Baugrunduntersuchung

Aufgrund der Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Ingenieurgeologie und Geotechnik und zur Hydro- und Umweltgeologie und der geotechnischen Expertise der SUB GmbH zum ehemaligen Wasserlösestollen werden für die Gründung aller geplanten Wohngebäude Baugrunduntersuchung angeraten, um für die vorhandenen geotechnischen Baugrundeigenschaften angepasste Gründungssicherheit zu gewährleisten.

2.6.8 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden Nutzungen auftreten, die sich aufgrund ihres Störungsgrades konfliktfrei in die angrenzenden Wohnbebauungen einfügen.

Schießstand

Westlich des Plangebietes, in ca. 500 m Abstand, befindet sich ein Schießstand. Bei diesem Schießstand handelt es sich um eine nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage, auf der sowohl Kleinkaliberwaffen, als auch Großkaliberwaffen auf insgesamt 5 Schützenständen geschossen werden dürfen. Alle Waffenarten dürfen Montag bis Samstag zu jeweils festgelegten Zeiten (zum Teil bis in die Ruhezeiten hinein) geschossen werden. An Sonntagen ist ausschließlich Kleinkaliber-Schießen erlaubt.

Grundsätzlich stellt der Schießstand eine emissionsrelevante Anlage dar.

Mit dem bestehenden Immissionsort „Am Ziegenberg 16a“, der ca. 50 m von der Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes entfernt ist, befindet sich bereits schutzbedürftige Wohnnutzung in gleichem Abstand und mit gleichem immissionsschutzrechtlichem Schutzanspruch zum Schießstand. Zu den geplanten Wohnbauflächen werden keine zusätzlichen Konflikte zu verzeichnen sein. Da der Schießstand bereits einer erhöhten Rücksichtnahmeverpflichtung unterliegt, um den erforderlichen Schutz für die bestandsgeschützte Wohnnutzung „Am Ziegenberg 16a“ zu gewährleisten, kann der bestehende Konflikt überwunden werden.

Weitere Wohnnutzungen mit gleichem immissionsschutzrechtlichem Schutzanspruch werden die bestehende Standortsituation nicht verschlechtern.

Betriebsgelände NEMAK, VEM Motors und Industrie- und Gewerbepark Nord-West

Nördlich des Plangebietes, in ca. 340 m Abstand, befindet sich das Betriebsgelände der Firma NEMAK, daran nordwestlich anschließend das Betriebsgelände der Firma VEM Motors und das Plangebiet des „Industrie- und Gewerbepark Nord-West“. Für die betreffenden Flächen ist vorrangig von industriegebietstypischen Nutzungen auszugehen.

Der empfohlene Mindestabstand von ca. 250 m zwischen allgemeinen Wohngebieten und Industriegebieten werden eingehalten, so dass die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch die genannten Industrieflächen und möglicher kumulierende Wirkungen zu keinen beeinflussenden Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnbauflächen führen werden, da auch in diesem Bereich schutzbedürftige Wohnnutzungen bereits in geringerem Abstand zu den Industrieflächen liegen.

Landwirtschaft

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.

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 dem Erschließungsträger bzw. der Stadt Wernigerode 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 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 berücksichtigt möchte. 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 auch gestalterisch zu entwickeln.

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

Die örtliche Bauvorschrift für diesen Bebauungsplan soll in der Gestaltung des Daches (Dachform, Dachmaterial, Dachfarbe), der Außenfassade und der Einfriedungen (Zäune und Mauern) denen der übrigen Umgebung entsprechen, um hier die benachbarten Wohnbereiche zu verbinden.

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 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 die Farben und das Material der Gebäudefassaden 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 Kunststoffverkleidungen sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen. Auf eine Festlegung der Farbtöne der Putz- oder Verblendbauten wird zugunsten der Gestaltungsmöglichkeit verzichtet.

Dach (Dachform, Dachdeckungsmaerial, 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 Hauptdächer von Ein- und Mehrfamilienhäuser sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer wird eine Dachneigung mit einer Mindestneigung von 28 Grad festgesetzt, um hier die städtebauliche Eingliederung an die bestehende Bebauung zu erreichen. Hauptdächer bis zu einer Dachneigung von 28 Grad sind als Gründächer oder mit Bekiesung auszubilden.

Die Festsetzung, dass Sonnenkollektoren angebracht werden können, soll verdeutlichen, 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 wie Betonelementen, Naturstein sowie roten oder ockerfarbenen Klinkern zu fertigen.

Zulässige Materialien für die Grundstücksabgrenzung sind Holz (Senkrechtlattung) oder Metall. Stabmattenzäune und Maschendrahtzäune sind ortsüblich zu hinter pflanzen.

Neben der Fassadengestaltung, den Dächern und Einfriedungen besitzen die Geländeänderungen einen starken Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Grundstückes. Deshalb ist darauf zu achten, dass die Veränderungen des bestehenden Geländes nicht so stark angepasst werden und sich in die vorhandene Landschaft und künftige Straßenführung einpassen.

Begrenzt wurden Veränderungen des natürlichen Geländes an Hanglagen durch Schrägen oder Terrassierungen über Stützmauern (auch aus Betonelementen) und / oder Trockenmauern aus Naturstein sowie roten oder ockerfarbenen Klinkern bis zu einer Höhe von 1,50 m.

4 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 39.974 m²

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	25.399 m ² = 63,54 %
davon 12.304 m ² mit GRZ 0,35	4.306,4 m ²
davon 13.096 m ² mit GRZ 0,40	<u>5.238,2 m²</u>
Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2	9.544,6 m ²
Verkehrsflächen	8.050 m ² = 20,14 %
davon private Verkehrsflächen	297 m ²
Grünfläche	3.250 m ² = 8,19 %
davon private Grünfläche	304 m ² =
Flächen für die Versorgungsanlagen	3.276 m ² = 8,13 %
davon Abwasser (RRB)	3226 m ²
davon Strom (Trafo)	<u>50 m²</u>
	39.974 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. 67 „Ziegenbergblick“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung laut Vereinbarung zwischen der Stadt Wernigerode und den Stadtwerken Wernigerode GmbH durch die Stadtwerke 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

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Ziegenbergblick“ bereitet in der Stadt Wernigerode die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Das Wohngebiet soll auf einer Fläche am westlichen Ortsrand von Wernigerode zwischen Weinbergstraße und Heinrich-Heine-Straße ausgewiesen werden. Die Fläche ist aktuell durch Wiesenflächen, Lagerplätze und mehrere Gehölzbestände in den Randbereichen geprägt. Im Plangebiet befinden sich auf dem Flurstück 2042/18 zwei widerrechtlich hergestellte Gartenhäuschen. Die Erschließung der Flächen erfolgt für den nördlichen Teil über die östlich angrenzende Weinbergstraße, für den südlichen Bereich über die Heinrich-Heine-Straße. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungs- und Landschaftsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Osten durch Einfamilienhausbebauung, im Westen durch Kleingartenanlagen und eine alte Streuobstwiese geprägt. Der Freiflächenanteil im Bereich des

Plangebietes und der westlich daran angrenzenden Kleingartenanlage ist insgesamt sehr hoch. Der südliche Teil des Plangebietes wird im sowohl im Osten, als auch im Westen von Einfamilienhausbebauung umschlossen. Westlich und nördlich des Plangebietes und der angrenzenden Kleingartenanlagen beginnt die freie Landschaft, die hier überwiegend durch gut strukturierte Flächen mit Wiesennutzung und z.T. ausgedehnten Gehölzbeständen geprägt ist. Das Plangebiet grenzt im Osten an eine Erschließungsstraße, der südliche Teil ist von Erschließungsstraßen umschlossen. Es ist somit eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“, ein kleiner Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes wird vom Plangebiet erfasst. Die Gehölzbestände im Plangebiet stellen zum größten Teil einen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Biotop dar.

Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet und dessen Umgebung deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet in der Begehung vom 20. März 2021 nicht nachgewiesen.

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

6.2 Umweltprüfung

Planungsanlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Ziegenbergblick“ ist es, Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden in Form von freistehenden Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern in 1 bis 3-geschossiger Bauweise zu schaffen und so das Plangebiet städtebaulich zu entwickeln.

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

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

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

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Ziegenbergblick“ 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 von Ortsbesichtigungen im August und Oktober 2019 und

durch Sichtung der vorliegenden Planungsgrundlagen für das Gebiet. Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Ziegenbergblick“ der Stadt Wernigerode (Harz), Landkreis Harz zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Biologische Vielfalt	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	x	
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Abfall, Boden- und Immissionsschutz		
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Sonstige		
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a BauGB		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes		x
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

6.4 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf den derzeit als Wiesenflächen, Lagerplätze und Gehölzbestände genutzten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 die Entwicklung

eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Wohnbebauung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit zugehörigen Gartenflächen vorbereitet. Dies führt zu einer erstmaligen Bebauung der bislang als Wiesenflächen, Lagerplätze und Gehölzflächen genutzten Freiflächen. Hieraus ergibt sich eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen „Weinbergstraße“ und „Heinrich-Heine-Straße“. Diese werden innerhalb des Plangebietes mit Breiten zwischen 5,5 und 14 m ausgebaut.

Die Planung hat Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs im Plangebiet und an den Erschließungsstraßen. Das Plangebiet befindet sich derzeit im Randbereich der bebauten Ortslage und ist derzeit wenig durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

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 zunehmenden Fahrzeugverkehr und damit mit einem erhöhten Lärmaufkommen im Bereich der Erschließungsstraßen zu rechnen. Aufgrund des Vorhandenseins mehrerer Erschließungsstraßen verteilt sich die Belastung. Somit ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von dringend benötigten Wohngrundstücken im Westen der Stadt Wernigerode.

6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die Nutzung als extensive Wiesenflächen, Lagerplätze und Gehölzflächen geprägt. Bebauung ist in Form von zwei widerrechtlich hergestellten Gartenhäuschen vorhanden. Weitere versiegelte Flächen gibt es im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen und der vier Zuwegungen zu den Kleingartenanlagen westlich des Plangebietes. Weiterhin sind befestigte Flächen in Form mehrerer Lagerplätze und kleinerer Parkplätze vorhanden.

Das Plangebiet ist insgesamt durch einen hohen Freiflächenanteil (60% Wiesenflächen) geprägt, der von zahlreichen, z.T. größeren Gehölzbeständen (<15% Flächenanteil) umgrenzt und durchzogen wird. Zufahrtsstraßen und versiegelte/befestigte Flächen nehmen jedoch auch einen hohen Flächenanteil von über 20% ein.

Die Flächen sind aufgrund der Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Ihre Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits eingeschränkt, allerdings stellen die Wiesenflächen mit ihrem z.T. gut ausgeprägten Blütenreichtum und dem vielfältigen Gehölzbestand innerhalb des Siedlungsraumes einen wichtigen Lebensraum für (blütenbesuchende) Insekten dar. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten sind hier jedoch nicht zu erwarten.

6.5.1 Biotopstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem Bestand (August und Oktober 2019 und März 2021) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992). Die Biotoptypen werden im Bestandsplan dargestellt.

Besonders geschützte Biotope

Besonders geschützte Biotope gemäß §22 NatSchG LSA im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes werden mit einem entsprechenden Vermerk „§22 NatSchG LSA“ gekennzeichnet. Diese flächenmäßig meist kleinräumigen Biotope, die eine besondere Bedeutung als Lebensräume haben, sind gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotopes führen können, sind verboten.

Von dem gesetzlichen Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbot sind auf Antrag Ausnahmen nach § 30 Abs. 3 durch die untere Naturschutzbehörde möglich, wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dieser Antrag ist durch die Stadt Wernigerode vor Satzungsbeschluss zu stellen.

Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen.

Gehölzbestände

Gebüsch frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (HYA)

Im Norden und in der Mitte des Plangebietes haben sich spontan mehrere Bestände von Brombeere (*Rubus fruticosus*) angesiedelt. Im Norden wird eine Lager- / Abstellfläche von diesen Beständen eingerahmt, teilweise treten hier auch noch Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Japanischer Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*) auf. In der Mitte breiten sich Brombeergebüsche in den Randbereichen des extensiv genutzten Grünlandes auf.

Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB)

§22 NatSchG LSA

Der überwiegende Teil der Gehölzbestände im Plangebiet hat feldgehölzähnlichen Charakter und setzt sich aus verschiedenen Baum- und Straucharten zusammen. Kennzeichnende Arten sind Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Weiden-Arten (*Salix spec.*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Walnuss (*Juglans regia*). Straucharten sind überwiegend Brombeere, Hunds-Rose, Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Im Norden des Plangebietes sind zahlreiche Obstgehölze innerhalb der Gehölzbestände verbreitet. Im Wesentlichen erstrecken sich die Gehölzbestände an drei Stellen im Plangebiet: Im nördlichen Teil im Anschluss an die Kleingartenanlage und in dem Teilbereich des LSG im Anschluss an die Streuobstwiese, im mittleren Teil beiderseits der Zufahrt zu den Kleingärten und im Süden entlang der Straße „Eisenberg“.

Strauchhecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (HHC)

Im Zentrum des Plangebietes, in der Nähe der Zufahrt zu den Kleingärten, befindet sich eine ca. 40m² umfassende Hecke aus Lebensbaum (*Thuja orientalis*).

Offenlandbiotop

Mesophiles Grünland (GMG, GMA)

§22 NatSchG LSA

Ein großer Teil der Fläche stellt mesophiles Grünland dar, welches selten gemäht und zum Teil beweidet wird. Es handelt sich hierbei um zwei Wiesenflächen.

Fläche 1 erstreckt sich im Zentrum des Plangebietes entlang der Straße „Weinbergstraße“ zwischen der Straße und der westlich angrenzenden Kleingartenanlage und umfasst eine Fläche von 5.670 m².

Fläche 2 befindet sich im Süden des Plangebietes zwischen der Heinrich-Heine-Straße und der Straße „Eisenberg“ und umfasst eine Fläche von 14.834 m². Die Wiese im Zentrum der Fläche ist dabei deutlich ruderaler ausgeprägt. Die Wiese im Süden an der Straße „Eisenberg“ wird abschnittsweise mit Pferden beweidet. Eine weitere kleine Teilfläche befindet sich ganz im Norden des Plangebietes im Bereich des Regenrückhaltebeckens mit einer Fläche von 1360 m². Das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken wird vermutlich häufiger gemäht, die Vegetationsdecke ist durch Ansaat entstanden und weist einige Kennarten des mesophilen Grünlandes auf.

Da zu den mesophilen Grünländern auch planar-kolline Frischwiesen unterschiedlicher Ausprägung gehören und diese gemäß § 22 NatSchG LSA als besonders geschützte Biotope einzuordnen sind, ist entsprechend der Artenzusammensetzung zu prüfen, ob es sich um einen besonders geschützten Biotop handelt.

Nach der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt als geschützt einzustufen sind planar-kolline Frischwiesen ab einer Mindestgröße von etwa 100 Quadratmeter. Weiterhin müssen von den unter Nummer 14.3 genannten, „charakteristischen“ Pflanzenarten mindestens zehn Arten vorkommen, wobei von den unter Nummer 14.3 Buchst. a genannten, „besonders charakteristischen“ Arten mindestens drei Arten vorkommen müssen.

Kennzeichnende Pflanzenarten der beiden Wiesenflächen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Aufgrund der Erfassungszeiträume im August und Oktober 2019 sowie einer Nachprüfung im März 2021 kann nicht das gesamte Artenspektrum der Flächen abgebildet werden. Es werden im Folgenden aber alle Pflanzenarten aufgelistet, die vor Ort nachgewiesen werden konnten.

Tabelle 1: nachgewiesene Pflanzenarten der beiden Grünlandflächen im Plangebiet, **fett schwarz:** besonders charakteristische Pflanzenarten, **fett grau:** charakteristische Pflanzenarten

Artenliste Fläche 1	Artenliste Fläche 2
Achillea millefolium**	Achillea millefolium**
Arrhenatherum elatius***	Arrhenatherum elatius***
Artemisia vulgaris*	Cerastium holosteoides**
Centaurea jacea***	Cirsium arvense*
Cirsium arvense*	Cirsium vulgare*
Cirsium vulgare*	Convolvulus arvensis*
Dactylis glomerata**	Dactylis glomerata**
Galium album (G. pratense)***	Daucus carota*
Glechoma hederacea**	Dipsacus fullonum*
Heracleum sphondylium*	Galium album (G. pratense)***
Hypericum perforatum**	Geranium pusillum*
Picris hieracioides*	Glechoma hederacea**
Plantago lanceolata**	Heracleum sphondylium*
Poa pratensis**	Hypericum perforatum**

Potentilla reptans*	Picris hieracioides**
Ranunculus acris*	Plantago lanceolata**
Rumex acetosa*	Poa pratensis**
Tanacetum vulgare**	Potentilla reptans*
Taraxacum officinale**	Rumex acetosa*
Trifolium pratense*	Rumex obtusifolius*
Urtica dioica**	Tanacetum vulgare**
	Taraxacum officinale**
	Trifolium pratense*
	Vicia cracca*
	Vicia sepium*

*Einzelexemplar oder sehr wenige Exemplare, **viele Exemplare, ***sehr viele Exemplare

Auf Fläche 1 ist in großer Anzahl die Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) vertreten, was durchaus bemerkenswert ist. Sie ist neben dem Wiesen-Labkraut (*Galium album*) die charakteristische Pflanze auf der Fläche. Das Wiesen-Labkraut ist auch auf Fläche 2 prägend, allerdings kommt die Wiesen-Flockenblume hier nicht vor. Insgesamt sind beide Flächen als nicht besonders artenreich einzustufen. Dennoch sind auf Fläche 1 vier besonders charakteristische sowie fünf charakteristische Arten vertreten, auf Fläche 2 kommen fünf besonders charakteristische Arten und sieben charakteristische Arten vor. Aktuell nicht nachweisbar sind weitere Gräser und Frühblüher. Hier ist zumindest zu erwarten, dass weitere Arten nachgewiesen werden können, wie bspw. *Alopecurus pratensis*, *Poa pratensis*, *Veronica chamaedrys*, *Festuca pratensis*, *Phleum pratense* und *Poa trivialis*.

Nach den Ergebnissen der Erfassung ist Fläche 2 nach der Biotoptypenrichtlinie als magere Flachland-Mähwiese (GMG, LRT 6510) einzustufen und somit nach §22 NatSchG LSA besonders geschützt.

Fläche 1 erreicht die erforderliche Anzahl charakteristischer Arten nach Nummer 14.3 nicht und ist daher als Mesophiles Grünland (GMA) einzuordnen. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass hier im Rahmen einer erneuten Erfassung im Frühjahr/ Frühsommer (zwischen April und Juli) weitere charakteristische Arten nachgewiesen werden.

Scherrasen (GSB)

Kleinere Flächen mit Scherrasen sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens und entlang des östlichen Randbereiches der Weinbergstraße vorhanden.

Intensiv genutzter Acker (AL)

Eine Teilfläche im Norden des Plangebietes, westlich des aktuell vorhandenen Regenrückhaltebeckens wird derzeit als Acker genutzt.

Staudenknöterich-Dominanzbestand (UDC)

Im Norden, an der Lager/Abstellfläche haben sich mehrere Dominanzbestände aus Stauden-Knöterich gebildet, die zum Teil mit Brombeergebüsch (*Rubus fruticosus*) durchmischt sind.

Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten (URA)

In den Randbereichen der Gebüsch- und an der Zufahrt zu den Kleingärten im Zentrum des Plangebietes haben sich Säume aus ausdauernden ruderalen Pflanzenarten gebildet: Brennessel, Gewöhnlicher Hohlzahn, Ackerwinde.

Siedlungsbiotope

Kleingartenanlage (AKE)

Ein Teilbereich der Kleingartenanlage im Westen des Plangebietes erstreckt sich nicht flächenscharf entlang der Grundstücksgrenze und wird daher vom Bebauungsplan teilweise erfasst.

Versiegelte Fläche/Gebäude/Abstellfläche/Lagerplatz (VPX)

Im Plangebiet sind, neben einem kleinen Trafohäuschen, mehrere kleinere Gebäude (Gartenhäuschen) im westlichen Randbereich des Plangebietes vorhanden. Sie gehören zu den Kleingärten, von welchen ein Teilbereich im Westen des Plangebietes überplant wird.

Die insgesamt vier Zufahrten zu den Kleingärten sind mit wassergebundener Wegedecke befestigt. Im Zufahrtsbereich zu den im Norden befindlichen Kleingärten ist ein weiterer Teilbereich ebenfalls mit wassergebundener Wegedecke befestigt, dieser wird als Parkplatz genutzt. Solche „wilden“ Stellflächen in kleinerem Umfang sind entlang der Wiesenflächen mehrfach zu finden. Daran schließt sich weiter nördlich die bereits erwähnte Lager/Abstellfläche an, die nicht befestigt ist, aber regelmäßig befahren und zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird. Im Kreuzungsbereich zwischen Heinrich-Heine-Straße und Weinbergstraße wurde ein Lagerplatz einer Baufirma angelegt. Hier lagern überwiegend Sand- und Kiesmaterialien, Baumaschinen und Bauschutt.

Zufahrtsstraßen (VSB)

Die vorhandenen Zufahrtsstraßen „Weinbergstraße“ und „Heinrich-Heine-Straße“ sind asphaltiert.

Bewertung

Aufgrund der Lage des Grundstückes im Randbereich der bebauten Ortslage von Wernigerode zwischen Wohnbebauung und Kleingärten und an vorhandenen Erschließungsstraßen ist deren Lebensraumfunktion bereits stark eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der geplanten Bebauung in Form von Wohnhäusern und des Ausbaus der vorhandenen Erschließungsstraße mit teilweiser Neuanlage. 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 am westlichen Rand des hier überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebauten Stadt Wernigerode. Es erstreckt sich auf einer leicht nach Norden geneigten Fläche im westlichen Anschluss an die „Weinbergstraße“ sowie die „Heinrich-Heine-Straße“ in einer Höhenlage von ca. 300m ü.NHN.

Die Böden im Plangebiet sind bereits zu etwa 20% durch Versiegelung und Befestigung von Flächen verändert. Im Bereich der Wiesenflächen ist von einer geringen, bei den übrigen Flächen von einer mittleren bis starken Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist die Bebauung der derzeit als Wiesenflächen, Lagerplätze und Gehölzbestände genutzten Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Bebauung führt zu einer erstmaligen baulichen Nutzung einer derzeit baulich wenig beeinträchtigten, jedoch weitgehend von Bebauung umgebenen Fläche im Randbereich der Ortslage.

Aufgrund der Lage der Fläche unmittelbar angrenzend an den Siedlungsrand 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 bzw. Überschwemmungsbereiche vorhanden. Der vorhandene Wasserlösestollen, siehe Kapitel 2.6.7, führt nahezu ständig Wasser und führt dieses dem „Conventbach“ zu.

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

Bewertung

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

Die Bebauung lässt für das Schutzgut Wasser keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten, da bereits ca. 20% der Fläche versiegelt oder befestigt sind. 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 im westlichen Bereich der bebauten Ortslage von Wernigerode zwischen Wohnbebauung im Osten und Kleingartenanlagen im Westen, an welche sich die freie Landschaft anschließt. Der Randbereich der Ortslage wird im Landschaftsrahmenplan als Überwärmungsbereich mit mittlerer Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Die Gehölzbestände im Plangebiet und dessen Umgebung fungieren derzeit als Frischluftentstehungsgebiete. Die Grünlandflächen sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Bäumen und Freiflächen sowie durch die Pflanzung von Gehölzbeständen ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch Anlage der Hausgärten wieder gut durchgrünt ist. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Erhaltung und ergänzende Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. 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 Osten überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, zumeist neueren Datums, geprägt. Im Westen schließen sich Kleingartenanlagen, eine Streuobstwiese und im Südwesten eine weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern an der Straße „Eisenberg“ an.

Das Plangebiet befindet sich somit zwischen unterschiedlich baulich genutzten Bereichen und wird von bebauten oder gärtnerisch genutzten Flächen umschlossen und von Erschließungsstraßen durchzogen. Die Fläche ist eindeutig der bebauten Ortslage zuzuordnen.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Umfeld des Plangebietes dem Landschaftsbildkomplex Harz, Nördlicher Harzrand zugeordnet, welcher durch eine großflächige Waldbedeckung mit Siedlungskammern (Rodungsinseln) geprägt ist. Vor allem in diesen Bereichen ergibt sich das typische Zusammenspiel zwischen Wald, Wiesen und Siedlungen, welches für das vielfältige, attraktive Landschaftsbild des Harzes verantwortlich ist und die Grundlage für dessen Erholungsnutzung darstellt. Störend wirkende Baukörper sind nicht vorhanden, vielmehr bildet die kleinräumig strukturierte Kulturlandschaft westlich des Plangebietes einen konstruktiv wirkenden Landschaftsbildfaktor. Besondere Konfliktpotenziale oder beeinträchtigende Landschaftsbildfaktoren sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

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

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

6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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 der derzeit als Wiesenflächen, Lagerplätze und Gehölzbestände genutzten Fläche im Randbereich der bebauten Ortslage von Wernigerode. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Die Flächen blieben als Wiesenflächen und Gehölzflächen mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Lagerflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum erhalten und würden weiterhin genutzt. 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 infolge der Erhöhung des Fahrzeugverkehrs entlang der Erschließungsstraßen. Positive Effekte ergeben sich durch die Bereitstellung von Wohnbauland.	+
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes wurden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen und werden auch nicht erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Fläche ist eingeschränkt. Durch Bebauung und Versiegelung ergibt sich ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen. Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
Boden	Die Bebauung und Versiegelung von bislang nicht bebauten, bzw. versiegelten Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	++
Wasser	Ein Fünftel des Plangebietes ist bereits versiegelt oder befestigt. Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima. Die Bebauung von Wiesenflächen führt zum Verlust wichtiger Bereiche der Kaltluftentstehung. Die Beseitigung der Gehölzbestände führt zur Verringerung der Bereiche für die Frischluftentstehung. Es werden keine Gewerbebetriebe mit	+

	Schadstoffemissionen angesiedelt. Die Erhaltung von Gehölzbeständen und die Bepflanzung von Freiflächen (Gartenflächen) mildert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.	
Landschaftsbild	Die Fläche ist für das Landschaftsbild derzeit von geringer Bedeutung. Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an den Umgebungsbereich an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden derzeit nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

6.13 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet weist an verschiedenen Stellen unterschiedlich strukturierte Bestände von Bäumen und Sträuchern auf. Der Bestand an Bäume innerhalb der Verkehrsfläche werden textlich und zeichnerisch gesichert.

Im nördlichen Teil entlang der Weinbergstraße befinden sich einige Bereiche mit Hangflächen, Aufschüttungen und Zufahrten zu den angrenzenden Kleingärten, auf denen sich spontan Gehölze angesiedelt haben. Auch mehrere sehr alte Obstbäume sind hier vorhanden.

Im Süden, zwischen Heinrich-Heine-Straße und der Straße „Eisenberg“ wird die vorhandene Wiesenfläche entlang des westlichen und südlichen Randes von einer dichten, zwischen 5 und 8 m breiten Strauch-Baumhecke umsäumt. 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). Dies trifft somit auch auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 67 zu.

Geschützt nach der Verordnung sind:

- alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge entscheidend.
- alle Hecken von mehr als 3 m Länge und einer Mindesthöhe von 1m, einschließlich solcher Gruppen, die durch Pflege- oder Erhaltungsmaßnahmen vorübergehend von geringerer Höhe sind.
- Gehölzgruppen mit einer Höhe von mindestens 2 m (Großsträucher)
- alle Gehölze, unabhängig von ihrem Entwicklungsstand, deren Anpflanzung als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme für einen Eingriff in Natur und Landschaft, auf der Grundlage der Verordnung angeordnete Ersatzpflanzungen, im öffentlichen Interesse und/oder mit öffentlichen Mitteln erfolgte.

Gemäß §4 der Verordnung ist es verboten, die nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 geschützten Gehölze zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.

Gemäß §7 ist eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten bei der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich unter Darlegung der Gründe, Beifügung eines Lageplans sowie der Darstellung und Vorschlägen für entsprechende Ersatzmaßnahmen mit Angabe des Standorts i. S. d. § 9 dieser Verordnung rechtzeitig vor Beginn der beabsichtigten Maßnahme zu beantragen.

Wird eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten erteilt, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, welche den eingetretenen Funktionsverlust für den Naturhaushalt und/oder das Landschaftsbild in ausreichendem Maße ersetzen.

Es sind vorrangig standortheimische, zumindest aber gebietstypische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Festlegung der Art, Anzahl sowie der jeweiligen Qualität des als Ersatz zu pflanzenden Baumes bemisst sich am Stammumfang (StU) des entfernten Baumes:

< 1 m StU = 1 Baum Ersatz

StU von 1,00 m - 1,50 m = 2 Bäume

StU > 1,50 m = 3 Bäume zu pflanzen

Als Pflanzmaterial ist handelsübliche Baumschulqualität zu verwenden. Hochstämmige Obstbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 8 - 10 cm, übrige Laubbäume mit einem StU zwischen 8 - 10 und 14 - 16 cm zu pflanzen. Entfernte Hecken sind in voller Länge durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Bei der Beseitigung von Sträuchern sind für jeden entfernten Strauch zwei Sträucher in Baumschulqualität mit einer je nach Art handelsüblichen Größe zwischen 40 - 60, 60 - 80 und 80 - 100 cm Höhe zu pflanzen.

Im Plangebiet sind vielfach Gehölzbestände vorhanden, die sich aus zumeist jungen Bäumen und Sträuchern zusammensetzen. Diese Flächen sind im Bestandsplan dargestellt. Einzelstehende Bäume oder Bäume mit besonderer Größe wurden einzeln erfasst und der Stammumfang gemessen. Diese Bäume wurden ebenfalls im Bestandsplan eingetragen.

In der folgenden Tabelle sind alle Bäume aufgelistet, die unter die Kreisbaumschutzverordnung fallen. Da davon auszugehen ist, dass eine Fällung der Bäume erforderlich wird, ist der notwendige Ausgleich nach der Kreisbaumschutzverordnung in der folgenden Tabelle aufgelistet. Einige mit * gekennzeichnete Bäume befinden sich im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche. Sie könnten und sollten nach Möglichkeit erhalten werden.

Tabelle 3: Liste der Gehölze mit Schutzstatus nach Kreisbaumschutzverordnung - KrBaumSchVO

Nr.	Baumart /Hecke/ Gehölzgruppe	Stammumfang in cm / Fläche in m ²	Ersatzpflanzung
1	Fraxinus excelsior	50/62	2 Bäume STU 12/14
2	Acer pseudoplatanus	46	1 Baum STU 12/14
3	Acer platanoides	104	2 Bäume STU 12/14
4	Juglans regia	81	1 Baum STU 12/14
5	Juglans regia	55	1 Baum STU 12/14
6	Acer pseudoplatanus	80/50	2 Bäume STU 12/14

7	Fraxinus excelsior*	56	1 Baum STU 12/14
8	Fraxinus excelsior*	125	2 Bäume STU 12/14
9	Quercus robur*	160	3 Bäume STU 12/14
10	Quercus robur*	110	2 Bäume STU 12/14
11	Pyrus communis ssp.*	120	2 Bäume STU 8/10
12	Acer pseudoplatanus*	132	2 Bäume STU 12/14
13	Prunus avium ssp.*	160	3 Bäume STU 8/10
14	Prunus avium ssp.*	100	2 Bäume STU 8/10
15	Prunus avium ssp.*	225	3 Bäume STU 8/10
16	Juglans regia	53	1 Baum STU 12/14
17	Juglans regia	146	2 Bäume STU 12/14
18	Juglans regia	133	2 Bäume STU 12/14
19	Juglans regia	90/110	3 Bäume STU 12/14
20	Juglans regia	93	1 Baum STU 12/14
21	Fraxinus excelsior	42	1 Baum STU 12/14
22	Fraxinus excelsior	91	1 Baum STU 12/14
23	Fraxinus excelsior	101	2 Bäume STU 12/14
24	Acer pseudoplatanus sechs einzelne Stämme dicht nebeneinander	113, 104, 120, 90, 60, 100	10 Bäume STU 12/14
25	Acer pseudoplatanus	87	1 Baum STU 12/14
26	Acer pseudoplatanus	116	2 Bäume STU 12/14
27	Acer pseudoplatanus	140	2 Bäume STU 12/14
28	Populus nigra ‚Italica‘	240/110	3 Bäume STU 12/14
29	Salix caprea	110/200/142	3 Bäume STU 12/14

* Erhaltung der Bäume 7-15 auf öffentlicher Grünfläche möglich.

Nach obenstehender Tabelle sind als Ausgleich für die Fällung von 34 Bäumen insgesamt 63 Bäume mit einem Stammumfang von 8/10 bzw. 12/14 cm zu pflanzen. Dies ist nur ein überschlägiger Wert. Eine Genehmigung für die Entfernung der Bäume ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz einzuholen. Diese legt abschließend den Umfang der Ausgleichspflanzungen fest.

Ein Ausgleich wird nur erforderlich, wenn vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Fällungen vorgenommen werden.

Mit Beschluss des B-Planes tritt die Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) in Kraft und löst damit die „Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil Gehölze im Landkreis Harz (Kreisbaumschutzverordnung - KrBaumSchVO)“ ab. Fällanträge sind dann entsprechend an das Sachgebiet Grünflächen / Friedhöfe / Wildpark zu stellen und

können positiv oder negativ beschieden werden. Der oben aufgeführte Ausgleich von insgesamt 63 Bäumen nach der KrBaumSchVO ist demnach nur so lange erforderlich, wie die aufgeführten Einzelbäume vor Satzungsbeschluss entnommen werden sollen. Werden sie nach Satzungsbeschluss entnommen erfolgt eine Bewertung des Ausgleichs durch die Stadt Wernigerode, Sachgebiet Grünflächen / Friedhöfe / Wildpark.

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 ist durch seine Lage zwischen dem durch Wohnbebauung geprägten Ortsrand und die sich weiter westlich erstreckenden Kleingartenanlagen durch einen hohen Freiflächen- und Gehölzanteil gekennzeichnet. Besondere Strukturelemente sind vor allem die verschiedenen Gehölzbestände, die über das gesamte Plangebiet verteilt wachsen. Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Gartenflächen mit Gehölzbeständen vorkommende Vogelarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Singdrossel, Star, Ringeltaube, Buchfink, Gartengrasmücke und Rotkehlchen. Es handelt sich hierbei um besonders geschützte Arten. Die von der Planung betroffenen Wiesenflächen stellen einen Lebensraum für allgemein häufige Insektenarten dar. Brutvögel sind hier nicht zu erwarten.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Lediglich für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich einen Jagdraum dar, da die Tiere lineare Strukturen wie Hecken und Wegränder als Orientierungsstrukturen nutzen. Eine charakteristische Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt der Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraßen und die Erweiterung der Heinrich-Heine-Straße im Süden des Plangebietes. Die überplanten Flächen werden mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Im Norden des Plangebietes, im Bereich der Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes (öffentliche Grünfläche) sowie Südwesten des Plangebietes erfolgt die Ausweisung einer privateren Grünfläche, in welchen die vorhandenen Gehölzbestände zu einem Teil erhalten werden können. Ein Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen, welche für die hier vorkommenden Vogelarten Nahrungs- und Bruthabitate darstellen, bleiben somit erhalten. Die Bebauung der übrigen Flächen führt zum unmittelbaren Verlust der Lebensräume innerhalb der vorhandenen Gehölzbestände sowie der Wiesenflächen.

Da sich die Fläche des Plangebietes derzeit im Außenbereich befindet, gilt die Kreisbaumschutzverordnung des Landkreises Harz für die hier wachsenden Bäume und Gehölzbestände. Die Gehölzbestände sind gleichzeitig zum überwiegenden Teil nach §30 BNatSchG, ergänzt durch §22 NatSchG LSA geschützt. Ausschlaggebend für die Bewertung der besonders geschützten Biotope ist die Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. Hiernach sind alle Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen, die sich überwiegend aus heimischen Baum- und Straucharten zusammensetzen und eine Mindestfläche von 20m² aufweisen, besonders geschützt. Gemäß §30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung besonders geschützter Biotope führen können, verboten. Gemäß §30 (3) BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dieser Antrag ist mit einem entsprechenden Kompensationsvorschlag an die Untere Naturschutzbehörde zu richten. Eine grobe Gegenüberstellung möglicher Erhaltung und Verluste an Einzelbäumen erfolgt unter Punkt 6.13.

Alte Bäume mit Höhlungen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Dennoch sind größeren Bäume vor Beginn der Beseitigung der Gehölzbestände in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Höhlungen zu untersuchen.

Weiterhin sind bei Arbeiten, welche allgemein die Beseitigung von Gehölzstrukturen (auch nicht besonders geschützte) betreffen, artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen ebenfalls der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.

7.3 Ergebnis der Prüfung

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

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans Nr.67 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.

8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurde für den Bebauungsplan Nr. 67 eine Fläche gewählt, die bereits eine Bebauung und Beeinträchtigung durch Nutzung aufweist und die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche ausgewiesen ist.

Durch die Lage des Plangebietes an den beiden Erschließungsstraßen „Weinbergstraße“ und „Heinrich-Heine-Straße“ wird eine zusätzliche Versiegelung von Bodenfläche durch die Schaffung einer neuen Erschließungsstraße vermieden. Es ist lediglich die Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße im Süden des Plangebietes mit Anschluss an die Straße „Eisenberg“ erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Wernigerode im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung. Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere Kleingartenanlagen sowie ein weiteres, etwas abseits liegendes Wohngebiet an der Straße „Eisenberg“ im Südwesten. Die geplante Bebauung fügt sich in Art und Maß in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein. Die farbliche Gestaltung der Außenfassade und der Dacheindeckung wird dem Ortsbild Wernigerodes angepasst. Durch die Erhaltung eines Teilbereichs der vorhandenen Gehölzflächen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht und in Teilbereichen ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Siedlungsrandbereichen geschaffen. Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes minimiert. Eine Beeinträchtigung von Biotopverbundfunktionen durch die vorliegende Planung erfolgt nicht. Der Fläche wurde keine Funktion innerhalb des regionalen Biotopverbundkonzeptes zugewiesen.

Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden durch eine Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß vermieden.

8.1 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Ziegenbergblick“ ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“, die durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen, den Erhalt von Gehölzen durch textliche und zeichnerische Festsetzung, der KrBaumSchVo bzw. nach Satzungsbeschluss der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode für den Ausgleich möglichen Entnahmen von Gehölzen sowie durch eine Festsetzung einer geringen GRZ entgegengewirkt wird.

8.2 Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung des Wohnstandortes Wernigerode innerhalb einer im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, bzw. Grünfläche ausgewiesenen Fläche. Durch die Planung wird die maßvolle bauliche Weiterentwicklung der Stadt Wernigerode 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 in diesem Umfang derzeit keine Alternativen gibt.

8.3 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Wernigerode überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Ziegenbergblick“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Stadt Wernigerode über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben.

9 Zusammenfassung

Die Stadt Wernigerode beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung des Ortes in Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft zu bringen und diese Entwicklung bauleitplanungsrechtlich abzusichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird eine maßvolle und behutsame Siedlungsentwicklung auf Flächen vorgenommen, die bereits erschlossen sind und sich westlich an die mit Wohnbebauung bebaute Ortslage Wernigerodes anschließen. Das Plangebiet befindet sich zwischen Wohnbebauung und Kleingartenanlagen, welche den Übergang zur freien Landschaft bilden und erhalten bleiben.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ erwartet. Den erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“, die durch die Planung begründet werden, wird durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen, den Erhalt von Gehölzen durch textliche und zeichnerische Festsetzung sowie durch die Festsetzung einer geringen GRZ entgegengewirkt. Damit sind diese Beeinträchtigungen als hinnehmbar anzusehen.

Ilseburg, den 20.12.2021



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Wernigerode, den 21.12.2021



Der Bürgermeister

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

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 01.06.1994
- 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

Anhang

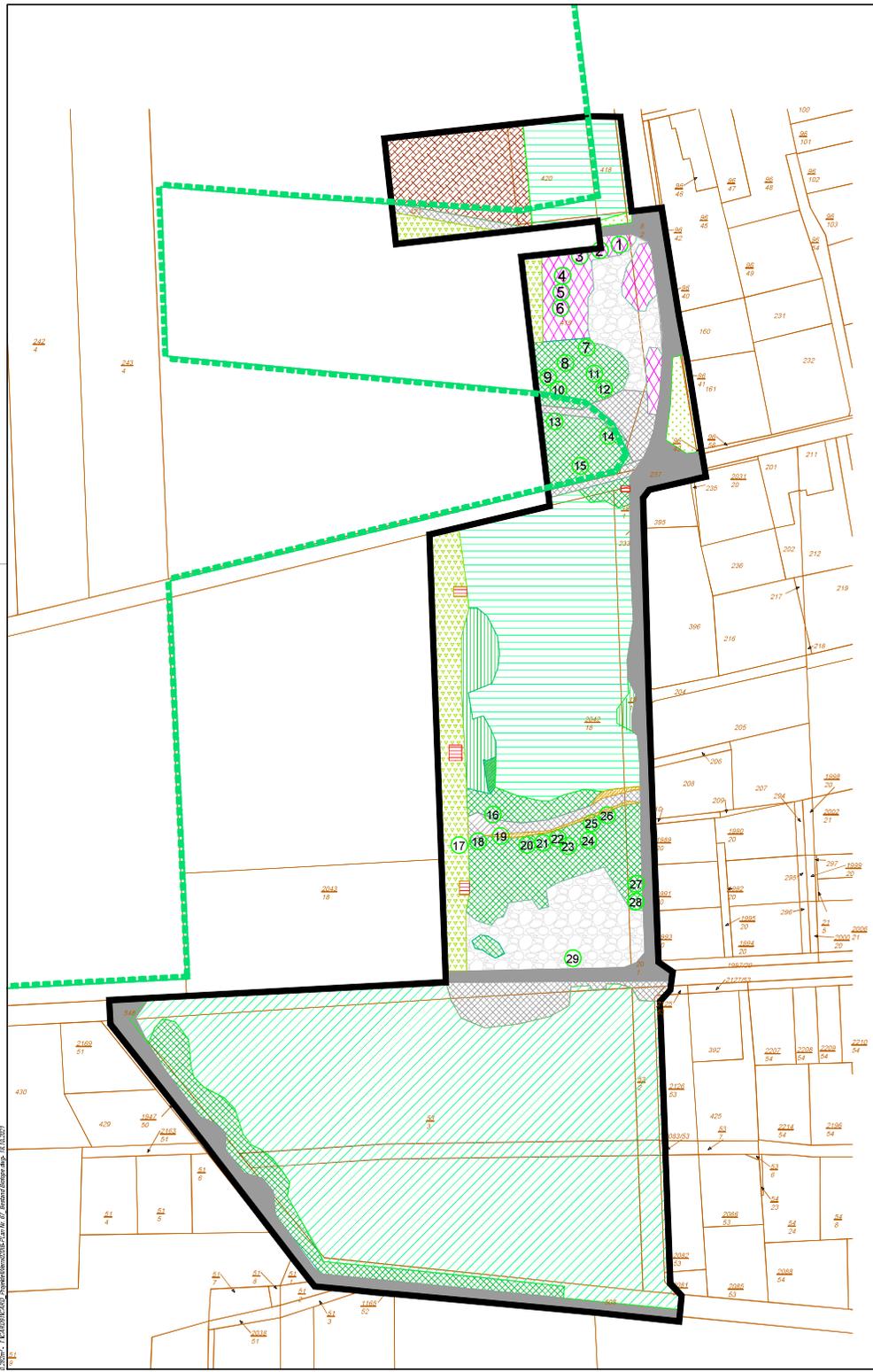
Geotechnische Expertise SUB vom 16.12.2021

Niederschlagswasserkonzept EVPLAN GmbH vom Januar 2021

Analyseergebnisse zur Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 01.04.2021

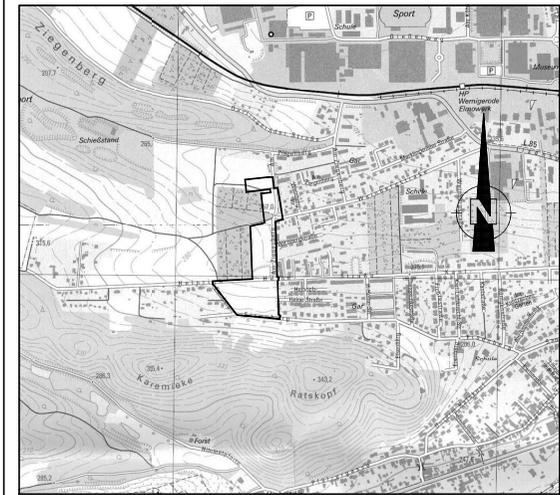
Bestandsplan Biotoptypen

Berichtigung des Flächennutzungsplanes



LEGENDE

- Bestand Biototypen und Einzelbäume
- ▬ Geltungsbereich des B-Planes
 - ▭ aktuelle Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Wälder/Gehölzflächen
- ▨ Sonstiges Gehölz aus überwiegend heimischen Arten (HYA)
 - ▩ Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) – §22 NatSchG LSA
 - ▧ Hecke aus überwiegend standortfremden Gehölzen (HHC)
 - ① nach Baumschutzverordnung geschützter Einzelbaum mit Nr. vgl. Tabelle 2 unter 6.13 der Begründung
- Offenlandbiotope
- ▨ Mesophiles Grünland (GMA)
 - ▨ Mageres Flachland-Mähwiese (GMG, LRT 6510) – §22 NatSchG LSA
 - ▨ Säenrasen (SSB)
 - ▨ intensiv genutzter Acker (AL)
 - ▨ Staudenküchlich-Dominanzbestand (UDC)
 - ▨ Ruderalflur aus ausdauernden Arten (URA)
- Bebaute und befestigte Flächen
- ▨ Gebäude (SB)
 - ▨ Kleingartenanlage (AKE)
 - ▨ Befestigter Weg (VWA)
 - ▨ Unbefestigter Platz (VPX)
 - ▨ Straße versiegelt (VSB)



Stadt Wernigerode

BEBAUUNGSPLAN Nr. 67

"Ziegenbergblick"

Bestandsplan Biotope

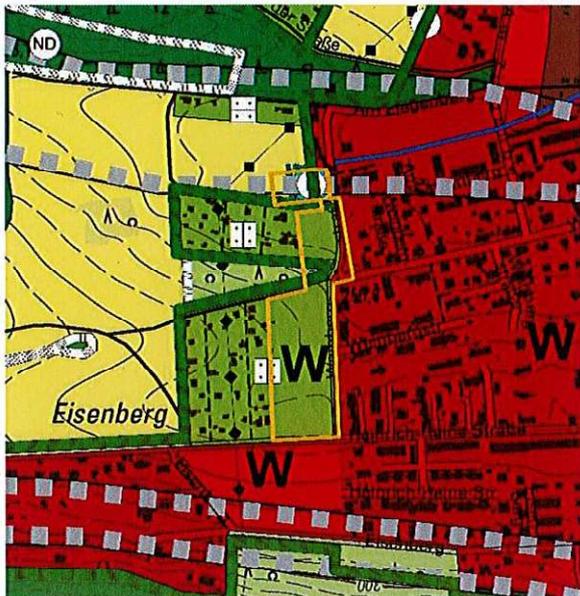


Anlage

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

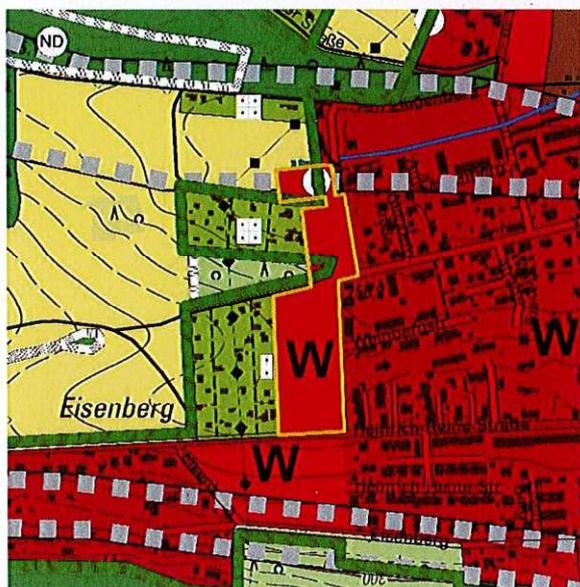
Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Ziegenbergsblick“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB) werden die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Grünflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Wasserflächen (Zweckbestimmung für ein Regenrückhaltebecken)“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Die Änderungsfläche ist gelb umrandet:

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



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

Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)



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

Datum,

Bürgermeister


Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode