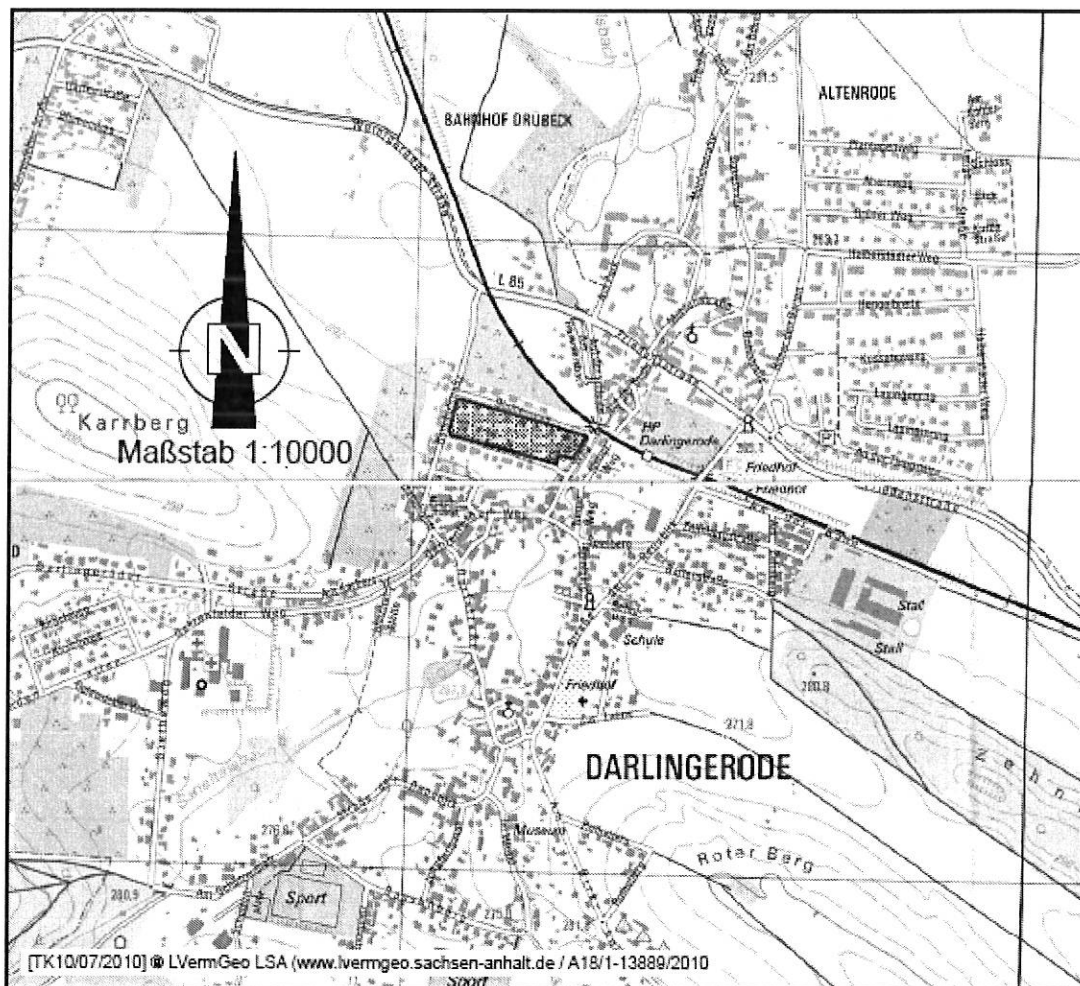


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 7
„Kirschweg“ OT Darlingerode

Stadt Ilseburg

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

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24, 38871 Ilseburg
Tel: 039452/84193
Fax: 039452/84194

Fassung Beschlussfassung

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 7 „Kirschweg“ OT Darlingerode

Stadt Ilseburg

Landkreis Harz

Inhalt:

Teil A:	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	3
1.	Ausgangssituation	3
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2.	Bestand	3
1.3.	Planungsziel	3
1.4.	Bisherige Rechtslage	4
2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
2.1.	Allgemeine Planungsziele	5
2.2.	Bauflächen	5
2.3.	Verkehrsflächen	7
2.4.	Grünflächen	7
2.5.	Denkmalschutz	7
2.6.	Gewässer	7
2.7.	Ver- und Entsorgungsanlagen	7
2.8.	Immissionsschutz	8
3.	Ordnungsmaßnahmen	9
3.1.	Ordnung von Grund und Boden	9
3.2.	Ordnung der Bebauung	9
3.3.	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	9
4.	Städtebauliche Daten	11
5.	Kostenberechnung und Finanzierung	11
6.	Umweltauswirkungen / Artenschutzrechtliche Prüfung	11
6.1.	Lage	11
6.2.	Umweltprüfung	12
6.3.	Schutzgebiete Natur und Landschaft	13
6.4.	Prüfung der Umweltbelange	13
6.5.	Schutzgut Mensch	14
6.6.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
6.7.	Schutzgut Boden	15
6.8.	Schutzgut Wasser	15
6.9.	Schutzgut Klima und Luft	16
6.10.	Schutzgut Landschaftsbild	16
6.11.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
6.12.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
6.13.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	17
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	18
7.1.	Planungsalternativen	18
7.2.	Überwachung der Umweltauswirkungen	18
8.	Artenschutzrechtliche Prüfung	19
8.1.	Rechtliche Grundlagen	19
8.2.	Konfliktanalyse	19
8.3.	Ergebnis der Prüfung	20
8.4.	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
9.	Zusammenfassung	20
Teil B:	Verfahrensablauf	21

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangssituation

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das im Westen des OT Darlingerode der Stadt Ilsenburg liegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kirschweg“ OT Darlingerode (Bebauungspläne der Innenentwicklung) umfasst in der Flur 2, Gemarkung Darlingerode, und wird durch die öffentlichen Flurstücke 627 (Bahnhofsstraße), 433 (Blumenweg), 868 (Kirschweg) und 1714 (Fußweg, Grünfläche entlang des Rammelsbaches) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die in Dorfgebieten übliche Wohnbebauung und Grünlandnutzung als überwiegend intensiv genutzte Hausgarten und Rasenflächen.

1.2. Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der umgrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und durch die „Bahnhofsstraße“, „Blumenweg“ und „Kirschweg“ begrenzt. Die Wohnbebauung ist überwiegend entlang der genannten Erschließungsstraßen ausgerichtet, die als Wohn- und Nebengebäude genutzt werden. Der vorhandene Bungalow (hinter dem Wohnhaus Nr. 17) besitzt kein Bestandsschutz, da hier nur eine bedingte Baugenehmigung erteilt wurde.

Das Gelände des Plangebietes ist eben und fällt in östlicher Richtung zum „Rammelsbach“ ab.

1.3. Planungsziel

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Kirschweg“ OT Darlingerode über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das Baurecht für 1 bis 3 Baugrundstücke zwischen dem Bestand der Bebauungen auf einer ca. 2200 m² unbebauten Fläche zu schaffen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Plangebiet liegen keine der genannten Ausschlusskriterien vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird.

1.4. Bisherige Rechtslage

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

Der per 26.04.2006 rechtskräftige Flächennutzungsplan des OT Drübeck weist für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet aus.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) ist ebenfalls eine Allgemeine Wohngebietsfläche ausgewiesen. Da die Ausdehnungen der Wohngebietsfläche mit den Festsetzungen des F-Planes übereinstimmen, bedarf es keiner Anpassung des F-Planes.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

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

- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“.

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

- zentralörtliche Gliederung: kein zentraler Ort
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
- Ländlicher Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus.

Die Erfordernisse des REP Harz werden durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Kirschweg“ OT Darlingerode nicht negativ beeinflusst. Auswirkungen auf die Entwicklung des Eigenbedarfes bzw. Eingriffe, die im Verflechtungsgebiet umliegenden Grundzentrum Ilsenburg und Mittelzentrum Wernigerode, sind mit der Schaffung von 1 bis 3 Bauplätzen nicht zu verzeichnen.

Mit der Ausweisung der Baufläche wird dem demografischen Wandel entgegengewirkt. Dem Fakt, dass die junge Bevölkerung aus den Dörfern mit Wunsch nach Wohneigentum aufgrund fehlender Bauplätze nur in die Grundzentren drängt, soll entgegengewirkt werden. Die Nachfrage ist in den letzten 2 – 3 Jahren gewachsen. Mit der Schaffung der Baufläche soll den jungen Leuten in dörflicher Lage der Region ein Haltepunkt gegeben werden. Schwerpunkt bildet hier neben der Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Einkaufszentrum), die in Darlingerode vorhanden sind, angemessene Bauplätze für anspruchsvollen modernen Wohnraum zu schaffen.

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen

ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Eigenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die Stadt Ilsenburg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.

Die Stadt Ilsenburg hat noch kein Baulückenkataster aufgestellt. Der Ortsteil Darlingerode ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese aufgrund von Bebauung in ihrer Anzahl stetig verringern. Weitere innerörtliche Freiflächen selbst werden durch teilweise Nebenerwerbsbetriebe, Resthöfen, Gartenflächen und Hausgärten gekennzeichnet und unterstreichen den noch intakten ländlichen Charakter des Ortsteils.

Vorhandene Analyse / Gesamtsituation im Ortsgebiet (Neubaugebiete):

- Halberstädter Weg Nord I:	1 freies Baugrundstück
- Neuer Weg + Erweiterung 1. Änderung:	1 freies Baugrundstück
- Schützenplatz:	0
- Halberstädter Weg Nord II:	0

Als Vorbehaltsgebiet des Tourismus und Erholung wird dem Harz und Harzvorland im REP Harz ein besonderes Gewicht beigemessen.

Gestellte Ziele für den Ortsteil Darlingerode sind vorhandene Grünflächen zu erhalten, das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Bebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten zu wahren, bauliche Nutzungen an die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz anzupassen sowie vorhandene Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern. Sie entsprechen dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung, da die Einbeziehung des Plangebietes die bereits vorhandenen Nutzungen fortsetzt und dem Flächennutzungsplan entspricht.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Planungsziele

Es ist Ziel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kirschweg“ das Baurecht für 1 bis 3 Baugrundstücke zwischen dem Bestand der Bebauungen auf einer ca. 2200 m² unbebauten Fläche zu schaffen, die sich städtebaulich in die benachbarten Wohnbereiche entlang der Straßen „Blumenweg“ bzw. „Kirschweg“ verbinden.

Mit der Schaffung von ca. 1 - 3 Bauplätzen in Darlingerode passt sich der OT an die städtebauliche Entwicklung in Orten ohne Zentral-Ort-Status auf die Eigenentwicklung bzw. örtlichen Bedürfnissen an.

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.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Planungszielen der Stadt Ilsenburg, der Beachtung eines vorhandenen Satzungsgebietes für Wohnbauflächen sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden sonstigen Bauflächen wird für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der ausgeprägten Ortsrandlage werden jedoch nicht sämtliche, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugelassen. Von den sonstigen ausnahmsweise möglichen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden die Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen, die ohnehin problemfreier auf Gewerbeflächen untergebracht werden können, durch textliche Festsetzung als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,3 festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelungen verhindern soll. Flächen für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um 50% überschreiten, so dass den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen. Die Geschossflächenzahl liegt aufgrund der festgesetzten eingeschossigen Bauweise bei einem entsprechenden Wert von GFZ 0,3.

Die festgesetzte 1-geschossige Bauweise soll unter Beachtung der benachbarten Bebauung eine städtebauliche Ergänzung bilden.

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird sowohl für die bebauten als auch die noch unbebauten Grundstücke die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Nichtzulässigkeit von Hausgruppen ist dadurch begründet, dass zum einen Hausgruppen in den dörflichen Randstrukturen im OT Darlingerode nicht als ortstypisch vorhanden sind, zum anderen Hausgruppen leicht die zulässige Baulänge von 50 m erreichen (bei Einzelhäusern zwar auch möglich, jedoch im dörflichen Bereich nicht zu erwarten), Ortsränder riegelartig begrenzen und damit aufgelockerte, harmonischen Übergänge in die freie Landschaft verhindern. Damit die auch für dieses Gebiet untypischen Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden können, wird die Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit auf max. 2 Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt.

Baugrenze

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

2.3. Verkehrsflächen

Eine gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen ist für den Bebauungsplan „Kirschweg“ nicht erforderlich, da das Plangebiet über die Straßen „Bahnhofstraße“, „Kirschweg“ und „Blumenweg“ erschlossen wird.

Wege, Zufahrten, Stellplätze etc. sind so zu befestigen, dass eine direkte Versickerung am Ort des Anfalls durch entsprechende große Fugen oder eine flächenhafte Versickerung über die angrenzenden Grünflächen und sonstigen Freiflächen möglich ist.

2.4. Grünflächen

Eine gesonderte Ausweisung von Grünflächen ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

2.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Baudenkmale verzeichnet sind.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht nach den §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt aufmerksam gemacht.

2.6. Gewässer

Außerhalb (östlich) des Geltungsbereiches des Plangebietes befindet sich der „Rammelsbach“ (Gewässer 2. Ordnung).

Als nachrichtliche Übernahme wird auf den Gewässerrandstreifen (§§ 38 und 50 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt) entlang des „Rammelsbach“ hingewiesen.

Entlang des „Rammelsbaches“ finden keine Veränderungen statt. Der Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite wird abgesichert.

2.7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Mit den Straßen „Bahnhofstraße“, „Kirschweg“ und „Blumenweg“ und den dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Erschließung für das Plangebiet abgesichert.

Die vorhandenen Leitungsnetze reichen aus, die Ver- und Entsorgung von einer zusätzlichen Bebauung sicherzustellen.

2.7.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Stadt Ilsenburg, OT Darlingerode, verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Alle Grundstücke sind an das Netz des WAHB angeschlossen. Ausnahme ist hier die Niederschlagsentwässerung des Grundstücks Blumenweg 1 a, der direkt in den „Rammelsbach“ einleitet. Bei möglichen neuen Grundstücken durch Grundstücksteilungen besteht Anschlusszwang.

Niederschlagswasser darf nur bis zu einer GRZ von 0,3 ungedrosselt in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Mehrversiegelungen sind durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten (Regenrückhaltung z.B. durch Zisternen usw.).

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers bzw. deren Änderungen sind die entsprechenden Entwässerungsanträge zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Wasser- und

Abwasserverband Holtemme – Bode einzuholen. Hierzu wird der künftige Bauherr die erforderlichen Planunterlagen erarbeiten.

2.7.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt.

Löschwasserversorgung:

Eine Löschwasserversorgung ist auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg (Mitbenutzung der technischen Hydranten) mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz vorgesehen. Die nächsten Hydranten befinden sich in der Bahnhofstraße / Blumenweg (Entfernung 130 m) bzw. in der Straße der Republik / Spielberg (Entfernung ca. 350 m).

Die Stadt Ilsenburg möchte den Hydranten Bahnhofstraße / Blumenweg zusätzlich in die Vereinbarung aufnehmen, um die Löschwasserversorgung in diesem Bereich abzusichern. Hierzu wurden die Stadtwerke Wernigerode bereits angeschrieben.

2.7.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt.

2.7.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt.

2.7.5 Telefonkabel

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutsche Telekom als zuständige Versorgungsunternehmen sichergestellt.

2.7.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR über die öffentliche Gemeindestraße „Bahnhofstraße“, „Kirschweg“ und „Blumenweg“ sichergestellt.

2.8. Immissionsschutz

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Bahntrasse Halberstadt – Goslar. Der Abstand beträgt zwischen 25 und 125 m, zu den möglichen Neubebauungen zwischen 60 bis 75 m.

Mit dem Planungsziel das Baurecht für 1 bis 3 Baugrundstücke zwischen dem Bestand der Bebauungen auf einer ca. 2200 m² unbebauten Fläche zu schaffen, die sich städtebaulich in die benachbarten Wohnbereiche entlang der Straßen „Blumenweg“ bzw. „Kirschweg“ einbinden, wird die bestehende Lärmimmission nicht verändert.

Die geplanten Neubebauungen werden durch den Bestand an Gebäuden abgeschirmt, so dass aus Sicht der Stadt Ilsenburg aufgrund der geringen Taktfrequenz (stündlich je Richtung) nicht der Bedarf eines gesonderten Schallgutachtens gesehen wird sowie auf die Festlegung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1. Ordnung von Grund und Boden

Durch Stadt Ilsenburg werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige Bebauung vorgesehen, da die in Privatbesitz vorhandene Parzelle hinreichend Größe und Zuschnitt haben.

3.2. Ordnung der Bebauung

Für die künftige Bebauung bedarf es der Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, da ansonsten eine Einordnung in die bestehende Bebauung und in das umgebende Landschaftsbild verloren gehen könnte. Im Wesentlichen sollen die örtlichen Bauvorschriften des Innenstadtgebietes der Stadt Ilsenburg übernommen werden, womit ein ortstypischer Gestaltungsrahmen erzielt werden soll.

3.3. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift ordnet die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kirschweg“.

Die örtliche Bauvorschrift soll das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale im baulich positiv beeinflussen.

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. Dabei sind sich alle an der Planung Beteiligten bewusst, dass sich die Beurteilungskriterien, insbesondere in ästhetischer Hinsicht, nicht zu stark unterscheiden können, sondern diese auch ständigen Wandlungen unterworfen sind.

Maßnahmen an baulichen Anlagen, die die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Einheitsgemeinde Ilsenburg gestellt. Im Rahmen der Antragstellung sollen den Bauherren, den Bauausführenden und allen am Bau Beteiligten die Ziele der örtlichen Bauvorschrift nah gebracht werden und positive Ergebnisse bei der Gestaltung erreicht werden. Da die aufgestellte Bauvorschrift nicht jeden möglichen Einzelfall erfassen kann und ein Gestaltungsspielraum vorhanden sein muss, ist eine Befreiungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen gegeben.

Fassaden

Die Proportionen der Fassaden prägen wesentlich das Ortsbild. Die Maßverhältnisse der einzelnen Fassaden, aber auch die Art der Abfolge gleicher oder verschiedener Elemente sind hierbei von wesentlicher Bedeutung. Sowohl Höhe und Breite der Gebäude, also die äußeren Abmessungen, wie auch das Verhältnis von geschlossenen Wandflächen zu Öffnungen und die Horizontal- und Vertikalgliederungen sind für das Erscheinungsbild der Fassaden ausschlaggebend. Bei der Errichtung von Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches ist die Maßstäblichkeit der Baukörper eine wesentliche Voraussetzung. Die neuen Gebäude, Umbauten und Erweiterungen sollen unter Verwendung der in der Umgebung vorhandenen wesentlichen Gestaltungsmerkmale weitgehende Abwechslung und Vielfalt erreichen. Dabei geht es nicht um ein Nachempfinden historischer Bauformen, sondern um den Schutz des Ortsbildes vor Verunstaltungen und dessen qualitätsvolle Ergänzung. Außerdem soll ein Impuls für die Bildung neuer Bauformen – allerdings im Zusammenhang eines städtebaulichen Ensembles – gegeben werden.

Die Gestaltung der Fassaden wird insbesondere auch durch bestimmte Oberflächenmaterialien sowie deren Verarbeitung bestimmt. In der Einheitsgemeinde sind dies verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk aus Naturstein oder Ziegel, Fachwerkverkleidung mit naturroten Tonziegeln oder Holzverschalung.

Auch die Farbe ist wesentlicher Bestandteil der Oberfläche einer Fassade. Die dominierende Bauweise im Plangebiet und in ganz Ilseburg ist der verkleidete oder unverkleidete Fachwerkbau. Die angegebenen RAL-Töne orientieren sich an der in Einheitsgemeinde historisch gewachsenen Farbgebung, die aber dem Einzelnen noch einen Gestaltungsspielraum lassen. Glänzende Anstriche an Gebäuden sind in Ilseburg untypisch und führen zu Störungen im Ortsbild.

Fenster und Türen

Fenster und Türen eines Gebäudes prägen nicht nur das Gebäude selbst, sondern wirken wesentlich auch auf das Ortsbild ein. In den historischen Gebäuden der Einheitsgemeinde haben sich in großer Zahl historische Sprossenfenster, z.T. mit den dazugehörigen Fensterläden, erhalten. Diese historischen Bauelemente besitzen einen besonderen Wert, da sie heute nicht mehr herzustellen sind. Es sollte in jedem Fall versucht werden, derartige Fenster zu reparieren. Falls dies nicht möglich ist, sind die Fenster in gleichem Material (Holz) und gleicher Konstruktion (Teilung, Sprossen) den alten Fenstern nachzubauen. Wichtig für das Erscheinungsbild eines Gebäudes ist auch seine Haustür. Historische Türen sollten unbedingt erhalten bleiben bzw. nachgebaut werden. Moderne Türen werden regelmäßig nicht den individuellen Bedürfnissen historischer Gebäude gerecht.

Bauzubehör

Die Einheitsgemeinde Ilseburg besitzt einen großen Schatz an historischen Baudetails, der in den westlichen Bundesländern bereits fast vollständig verlorengegangen ist. Neben den historischen Elementen wie Fensterläden, Leuchten, Klingeln, Kellerfenstergitter usw. sind auch Markisen wichtige Elemente für die Gestaltung der Fassaden. Da in unseren Breiten die Sonne nur sporadisch scheint, sollte grundsätzlich gewährleistet sein, dass eine Sonnenschutzeinrichtung in der sonnenfreien Zeit eingeholt werden kann.

Es muss darauf geachtet werden, dass eine Sonnenschutzeinrichtung in eingeholtem Zustand zu keiner Beeinträchtigung der Gebäudefassade führt. Durch Besspannungen mit glänzendem Kunststoffmaterial treten sie häufig gegen die in natürlichen Baustoffen errichteten Baudenkmale in störenden Kontrast. Textile Rollmarkisen, die bereits als traditioneller Sonnenschutz gelten, können auf gestalterisch angemessene Weise in eine Fassade eingefügt werden. Allerdings ist darauf zu achten, dass die Markisen auf die Abmessungen der Fenster begrenzt werden, um die Erdgeschosse gestalterisch nicht von den Obergeschossen abzuschneiden.

Dach

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern der Einheitsgemeinde Ilseburg, 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. Die Patina durch natürliches Altern gehört ganz entscheidend zu historischen Gebäuden und Stadtbereichen dazu. Betondachsteine und Ziegel mit einem Kunststoffüberzug, einer sogenannten Engobe, die keine natürliche Patina bekommen können, sollen deshalb nicht verwendet werden. Alte Ziegeldächer sollten unbedingt erhalten und wenn nötig, repariert werden. Historisches Ziegelmaterial besitzt heute einen besonderen Wert, da Ziegel dieser Art nicht mehr hergestellt werden können. Sind alte Ziegeldächer abgängig sollten wieder gebrannte Tonziegel Verwendung fin-

den, die zwar anfangs sehr rot und auf Grund des maschinellen Herstellungsprozesses relativ einförmig aussehen, aber innerhalb kurzer Zeit natürlich altern und ein lebhaftes Aussehen bekommen.

Als Ausstattungselemente Ilseburger Dächer sind von je her Gauben zur Belichtung oder Belüftung der Dachräume verwendet worden. Diese Gauben haben einen prägenden Einfluss auf die Gestalt der Dächer. Ihre Größe und Lage ergibt sich aus den konstruktiven Gegebenheiten des Hauptdaches. An den Gauben wiederholen sich in kleineren Maßstab alle Trauf- und Firstdetails und die an den Wand- und Dachflächen verwendeten Oberflächenmaterialien.

Antennen

Antennen- und Satellitenanlagen stören das Bild des Erholungs- und Kurgebietes, wenn sie vom Straßenraum aus sichtbar sind, deshalb sind sie an Fassaden nicht gestattet. In der Ilseburger Ortslage, die von den Spazierwegen der umliegenden Höhenzüge besonders zur Geltung kommt, wird auch die Dachlandschaft durch solche Anlagen empfindlich gestört.

Einfriedungen

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

4. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 0,5675 ha, die als zukünftige Baufläche (allgemeines Wohngebiet) zur Verfügung stehen.

Mögliche zusätzliche Bebauung:

ca. 1 bis 3 Baugrundstücke

5. Kostenberechnung und Finanzierung

Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße „Bahnhofstraße“, „Kirschweg“ und „Blumenweg“ sind weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich. Es brauchen keine öffentlichen Finanzmittel für das Plangebiet bereitgestellt werden.

6. Umweltauswirkungen / Artenschutzrechtliche Prüfung

6.1. Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Zentrums des Ortes Darlingerode zwischen den Straßen „Bahnhofstraße“, „Blumenweg“ und „Kirschweg“ innerhalb eines locker bebauten Wohngebietes aus Einfamilienhäusern.

Der zu bebauende Bereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 165 m zwischen den beiden Erschließungsstraßen und weist eine Breite zwischen 13 m und 20 m auf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2200 m². Die Erschließung ist vorhanden und erfolgt über die Straßen „Kirschweg“ und „Blumenweg“.

Durch die vorliegende Planung soll eine Bebauung im rückwärtigen Teil der bestehenden Einfamilienhausgrundstücke für 1-3 Wohnhäuser ermöglicht werden. Anlass ist die geplante Bebauung eines

Grundstückes im östlichen Bereich. Das Grundstück wird aktuell überwiegend intensiv als Pferdeweide und Abstellbereich für Geräte und Material genutzt. Das Grundstück stellt eine Freifläche zwischen der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung dar. Es findet eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung statt. Aktuell ist eine Bebauung in Form eines Unterstandes auf der überplanten Fläche vorhanden. Die übrigen überplanten und daher möglichen Bauflächen stellen ebenfalls rückwärtige Gartengrundstücke dar.

Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld weist eine weitgehend lockere Struktur aus Einfamilienhäusern auf. Die Bebauung erstreckt sich in weiten Teilen beidseitig der Erschließungsstraßen „Blumenweg“ und „Kirschweg“, die sich östlich der Zufahrtsstraße „Bahnhofstraße“ als Sackgassen erstrecken. Hier sind einzelne unbebaute Grundstücke vorhanden.

Die weitere Umgebung des Plangebietes und auch der Ortschaft Darlingerode wird im nördlichen Teil überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Süden erstrecken sich ausgedehnte Waldflächen des Nationalparks Harz. Naturnahe Elemente stellen vor allem diese Waldflächen, der Bachlauf des Sandbaches sowie die z.T. noch großflächigen Streuobstwiesenbestände dar. Der Ort weist eine intensive Durchgrünung mit Gehölzbeständen und Gartenflächen auf.

6.2. Umweltprüfung

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. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest.

Die Umweltprüfung ist damit integrierter Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung eines Bauleitplanes.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB unter Anwendung von § 13a BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist, da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind:

- die zulässige Grundfläche hinter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000 m² zurückbleibt.
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.
- zudem keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Folgenden erfolgt die Prüfung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7, (7) und § 1a BauGB in kompakter Form. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kirschweg“ im Rahmen eines Umweltberichtes erfolgt aufgrund des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB nicht. Daher wird keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Es gelten jedoch die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher erforderlich.

6.3. Schutzgebiete Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes und deren Umgebung wird nicht durch ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht berührt, noch befinden sich hier sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft. Besonders geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

6.4. Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Februar 2018 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. 7 „Kirschweg“ OT Darlingerode der Stadt Ilsenburg, Landkreis Harz	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		x
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 Biotop gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung		x

zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes		x
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.		x

6.5. Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einem Teilbereich der derzeit als Gartenflächen sowie Pferdeweide und Lagerplatz genutzten Grundstücke eine Bebauung mit einem bis drei Einfamilienhäusern vorbereitet. Dies führt zu einer geringfügigen Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung und zu einer Intensivierung der Nutzung von Freiflächen im Bereich des Plangebietes.

Da sich das Plangebiet innerhalb eines bebauten und erschlossenen Wohngebietes befindet, ist eine zusätzliche Erschließung nicht erforderlich. Die Planung hat kaum Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs an den angrenzenden Erschließungsstraßen. Gehölzbestände sind kaum vorhanden. Einzelne Obstbäume mit überwiegend geringer Vitalität müssen entfernt werden.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung und etwas intensivere Nutzung der Flächen immissionsschutzrechtlich Änderungen in Form einer äußerst geringfügigen Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Gleichzeitig ergibt sich aber auch ein positiver Effekt für das Schutzgut, da Baugrundstücke für junge Familien im dörflichen Bereich geschaffen werden.

Zunehmender Fahrzeugverkehr ist kaum zu erwarten, somit ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

6.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist infolge der aktuellen Nutzung als Gartenflächen, bei dem aktuell zu bebauenden Grundstück als Pferdeweide und Lagerplatz geprägt und von allen Seiten durch Hausgrundstücke und Gartenflächen umgeben. Infolge der intensiven Nutzung als Weidefläche, bzw. Einstellfläche für Pferde in den Sommermonaten ist die Bodenvegetation stark gestört. Die Fläche ist daher als Offenbodenfläche zu bezeichnen, es ist nur ein sehr lückiger Bewuchs mit Gras vorhanden. Im westlichen Teil befinden sich vier Obstgehölze mit einem Stammdurchmesser von 15 bis 30 cm, die aufgrund der Nutzung eine eingeschränkte Vitalität aufweisen. Weiter östlich befindet sich ein Unterstand/Carport. Hier wachsen eine Birke, ein Holunder und eine kurze Hecke aus Nadelgehölzen. Bei den übrigen Flächen handelt sich um durchschnittliche Gartenflächen mit Rasen und einzelnen Gehölzen.

Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits eingeschränkt bis stark eingeschränkt. Naturnahe Strukturen sind hier nicht vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage und der aktuell überwiegend intensiven Nutzung ist deren Lebensraumfunktion bereits eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich vor allem aus der Bebauung und Versiegelung von Freiflächen, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht.

Eine Bedeutung der Fläche für den regionalen Biotopverbund ist nicht gegeben. Insgesamt ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

6.7. Schutzgut Boden

Die Aufrichtungszone des nördlichen Harzrandes ist geologisch durch das Zutagetreten verschiedener Gesteinsschichten in schmalen Streifen gekennzeichnet. Im Bereich des Plangebietes wechseln sich Buntsandsteine des Trias mit Ilsenburgschichten des Kalksteins der Kreidezeit ab. Die Böden auf diesen Sedimenten sind vor allem Braunerden, welche im Umfeld des Plangebietes überwiegen. (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die geplante Bebauung innerhalb bereits vorhandener Einfamilienhausbebauung konzentriert und die Bebauung hier verdichtet. Die Erschließung ist vorhanden, dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung für Zufahrtsstraßen vermieden.

Durch die geplante Bereitstellung von 1-3 Baugrundstücken einschließlich Garagen und Zuwegungen wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von max. 825 m² ermöglicht. Es findet keine weitere Versiegelung von Freiflächen statt.

Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wird jedoch auf den für eine Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Flächen wesentlich verändert, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

6.8. Schutzgut Wasser

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

Das Grundwasser im Festgestein (Karbonatgestein) im Bereich des Plangebietes weist tektonisch bedingte, wasserwegsamen Störungszonen auf. Die Deckschichten besitzen eine geringe Mächtigkeit (< 5 m), daher ist das Grundwasser wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Durch eine 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 hinaus werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung führt zwar zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion, lässt aber für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

6.9. Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 700 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 7°C bis 8°C. Das Jahresmittel der Schneedecke liegt bei ca. 70 Tagen. Der Harz befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Darlingerode. Die Ortslage Darlingerode wird im Landschaftsrahmenplan als Überwärmungsbereich geringer Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Die westlich angrenzenden Freiflächen (Ackerflächen) um die Ortslage, die sich in der Nähe des Plangebietes erstrecken, besitzen eine klimatische Bedeutung und Wirksamkeit als Kaltluftentstehungsgebiet. Freiflächen sind wichtig für die Kaltluftproduktion, vor allem in der Nähe von Siedlungsbereichen, wo sie für einen klimatischen Ausgleich sorgen. Es ist zu erwarten, dass kleinräumig Luftaustauschbewegungen zwischen offener Landschaft und Siedlungsbereich stattfinden.

Bewertung

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

Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

6.10. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im unmittelbaren Umgebungsbereich des Plangebietes wird überwiegend durch vorhandene Einfamilienhausbebauung und in geringem Maße landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im weiteren Umfeld, vor allem in Richtung Westen, erstrecken sich weiträumige Ackerflächen. Die Ortslage Darlingerodes ist einerseits durch historisch gewachsene Bausubstanz, aber in weiten Teilen auch durch Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung geprägt und weist eine starke Durchgrünung auf. Der Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft ist als harmonisch zu bezeichnen. Das Plangebiet selbst ist durch rückwärtige Gartenflächen sowie eine intensiv genutzte Pferdeweide mit Unterstand geprägt. Auch das nähere Umfeld ist durch Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet.

Bewertung

Die mit Einfamilienhäusern bebauten Flächen des Plangebietes besitzen für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung. In der Wahrnehmung sind die Bereiche um die Erschließungsstraßen „Bahnhofstraße“, „Blumenweg“ und „Kirschweg“ eindeutig dem Siedlungsraum zuzuordnen. Daher ist bei einer Verdichtung der vorhandenen Bebauung innerhalb der vorhandenen rückwärtigen Garten- und Nutzflächen unter Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur nicht von einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung der Ortslage Darlingerodes an. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

6.11. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

6.12. 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.

6.13. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

Die geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich in geringem Maße.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Negative Umweltauswirkungen würden vermieden, gleichzeitig würden jedoch auch die positiven Auswirkungen der Planung, beispielsweise auf das Schutzgut Mensch in Form der Bereitstellung von Wohngrundstücken, nicht eintreten. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Die vorhandene Nutzung der Fläche bliebe erhalten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.	-
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist stark eingeschränkt. Durch die erstmalige Bebauung und Versiegelung entsteht jedoch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen.	++
Boden	Die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	++
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	+

Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima nur unwesentlich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	-
Landschaftsbild	Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an die bebaute Ortslage Darlingerodes an. Es findet eine Verdichtung der Bebauung innerhalb einer Fläche mit lockerer Einfamilienhausbebauung statt. Die derzeit als Pferdeweide genutzte Fläche wird als Gartenfläche gestaltet. 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		

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurde für den Bebauungsplan Nr. 7 „Kirschweg“ eine Fläche gewählt, die sich innerhalb bereits bebauter Flächen befindet und eine Erschließung aufweist. Die derzeitige Nutzung als Pferdeweide wird aufgegeben, die Fläche wird als Gartenfläche gestaltet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Darlingerodes, es erfolgt eine Verdichtung der Bebauung und damit ein wirkungsvoller Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig werden für die jüngere Generation Möglichkeiten geschaffen, im dörflichen Bereich zu wohnen. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein, eine Zersiedelung der Landschaft, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes werden vermieden.

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

7.1. Planungsalternativen

Durch die Planung wird die maßvolle bauliche Weiterentwicklung Darlingerodes als Wohnstandort unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht. Hierfür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

7.2. Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Ilsenburg überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kirschweg“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Stadt Ilsenburg über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung Umsetzung der Planung ergeben.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

8.1. 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).

8.2. Konfliktanalyse

Das Plangebiet umfasst mit 2200 m² bebaubarer Grundstücksfläche eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Darlingerode. Es ist durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Gartenflächen geprägt und weist eine Durchgrünung mit Rasen und verschiedenen Gehölzen auf. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen bieten Nahrungsraum und Brutmöglichkeiten für häufige, allgemein in Gartenflächen vorkommende Vogelarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Singdrossel, Star, Ringeltaube, Buchfink, Gartengrasmücke und Rotkehlchen. Es handelt sich hierbei um besonders geschützte Arten. Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Im Bereich des derzeit als Pferdeweide genutzten Grundstückes ist aufgrund der weitgehend fehlenden Vegetation kaum mit einem Vorkommen von Vogelarten zu rechnen. Geeignete Brutplätze sind hier nicht vorhanden.

Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar. Eine charakteristische Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt und Gartenstrukturen auch als Jagdraum nutzt. Intensiver durch Fledermäuse genutzt werden lineare Strukturen, wie Hecken oder Fließgewässer, die hier nicht vorhanden sind.

Infolge der geplanten Bebauung werden Teilbereiche der Freiflächen erhalten, bzw. die Pferdeweide als Gartenfläche gestaltet, so dass die noch vorhandenen Nahrungshabitate weiterhin erhalten bleiben. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der

Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.

Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung und der Anlage von Gartenflächen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten in nahezu der gleichen Weise wie vorher besiedelbar. Der Lebensraum bleibt somit weitgehend erhalten.

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

8.3. Ergebnis der Prüfung

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

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kirschstraße“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

8.4. Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es werden Flächen bebaut, die überwiegend intensiv genutzt sind, sich innerhalb der vorhandenen Bebauung erstrecken und bereits erschlossen sind.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sowie Besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9. Zusammenfassung

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kirschweg“ wird die Bereitstellung von 1-3 Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich eines durch Einfamilienhäuser und zugehörige Gartenflächen geprägten Wohngebietes ermöglicht. Dadurch erfolgt eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung. Den Anlass für die Planung bildet die geplante private Bebauung eines derzeit als Pferdeweide und Lagerplatz genutzten Grundstückes mit einem Einfamilienhaus.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ erwartet. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch in das vorhandene Ortsbild ein. Eine Umweltprüfung sowie Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Somit ist eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes gegeben.

Teil B: Verfahrensablauf

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom bis

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom durchgeführt und um Stellungnahme bis zum gebeten.

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ilsenburg) vom wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurden in den einfachen Bebauungsplan und in die Begründung eingearbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Kirschweg“ OT Darlingerode wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den

Der Bürgermeister