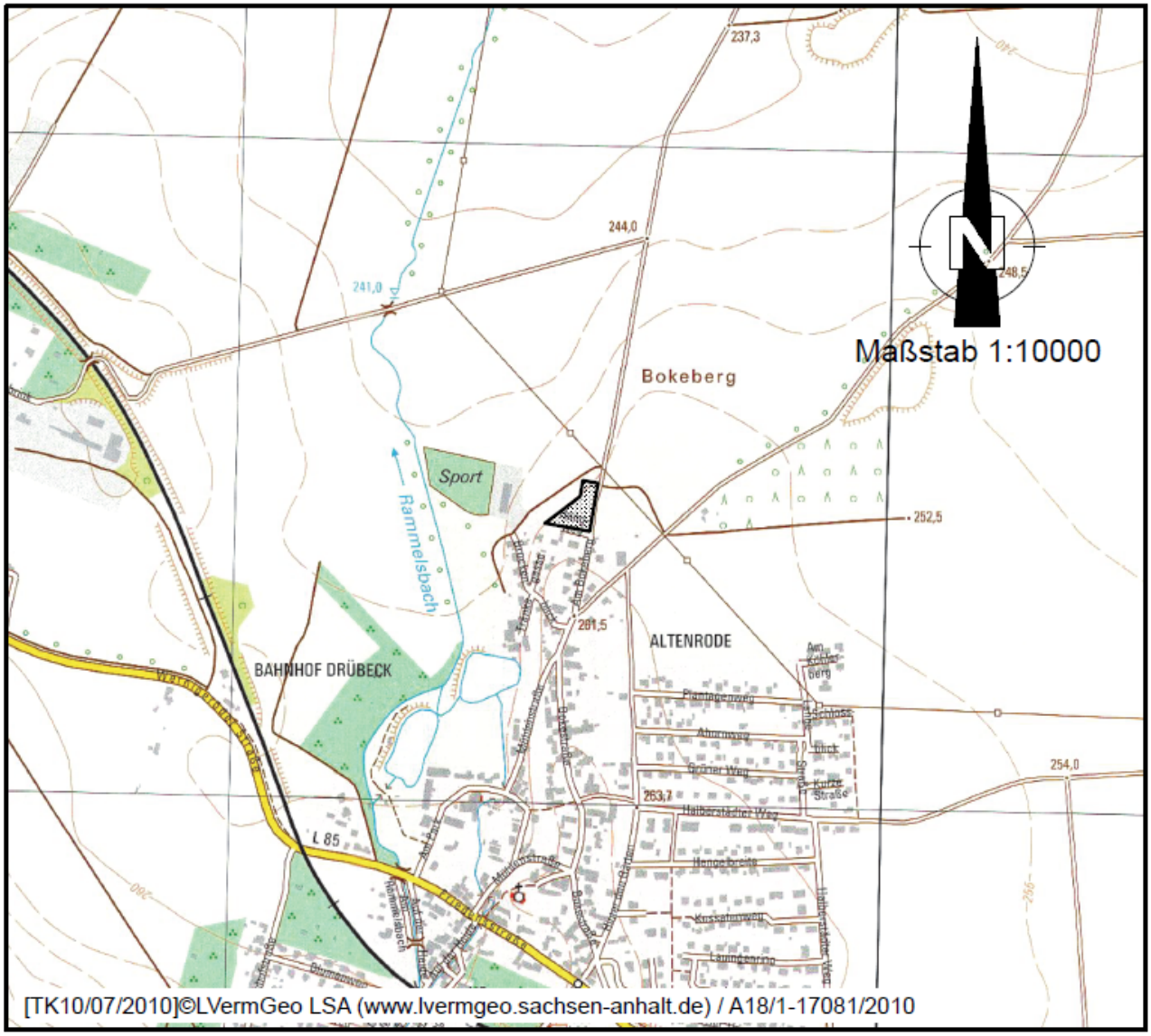
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“

im OT Darlingerode Stadt Ilsenburg

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 Ilsenburg
Tel: 039452/84193
Fax: 039452/84194

Fassung Entwurf

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“

im OT Darlingerode Stadt Ilsenburg

Landkreis Harz

I n h a l t:

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 3

1. Ausgangssituation 3
1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand 3
1.2. Planungsanlass 3
1.3. Bisherige Rechtslage 4
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 7
2.1. Allgemeine Planungsziele 7
2.2. Bauflächen 8
2.3. Verkehrsflächen 11
2.4. Grünflächen 11
2.5. Denkmalschutz 11
2.6. Gewässer 11
2.7. Ver- und Entsorgungsanlagen 11
3. Ordnungsmaßnahmen 12
3.1. Ordnung von Grund und Boden 12
3.2. Ordnung der Bebauung 12
4. Städtebauliche Daten 14
5. Kostenberechnung und Finanzierung 14
6. Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung 14
6.1. Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes 14
6.2. Umweltprüfung und Eingriffsregelung 14
6.3. Prüfung der Umweltbelange 15
6.4. Schutzgut Mensch 16
6.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen 17
6.6. Schutzgut Boden 18
6.7. Schutzgut Wasser 18
6.8. Schutzgut Klima und Luft 19
6.9. Schutzgut Landschaftsbild 19
6.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 20
6.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 20
6.12. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes 20
6.13. Baumschutzsatzung 21
7. Artenschutzrechtliche Prüfung 22
7.1. Rechtliche Grundlagen 22
7.2. Konfliktanalyse 23
7.3. Ergebnis der Prüfung 24
7.4. Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft 24

Teil B: Verfahrensablauf 25

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangssituation

1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand

Das im Norden des OT Darlingerode der Stadt Ilsenburg liegende Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode Stadt Ilsenburg umfasst die Flurstücke 4/2, 4/3, 4/4 und 4/6 sowie Teilflächen des 724/15 in der Flur 3, Gemarkung Darlingerode mit einer Größe von ca. 2.930 m².
Die genannten Flurstücke sind durch eine Grünfläche mit einem Bestand an Sträuchern und Bäumen gekennzeichnet, die in den letzten Jahren keine Pflege erhielt.

1.2. Planungsanlass

Planungsanlass ist die beschriebene Grünfläche einer Wohnnutzung zu zuführen. Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von ca. 2.930 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine Wohnbebauung in Form von ca. 10 altersgerechte Mietwohnungen in Form von Doppel- bzw. Reihenhäusern zu schaffen.
Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingerichtet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 25.09.2019 gefasst.
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 10000 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 0,40 unter 10000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (NVPG LSA)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

1.3. Bisherige Rechtslage

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

Der per 11.05.2019 rechtskräftige Flächennutzungsplan Ilsenburg weist für das Plangebiet Wohngebietsfläche aus.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

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

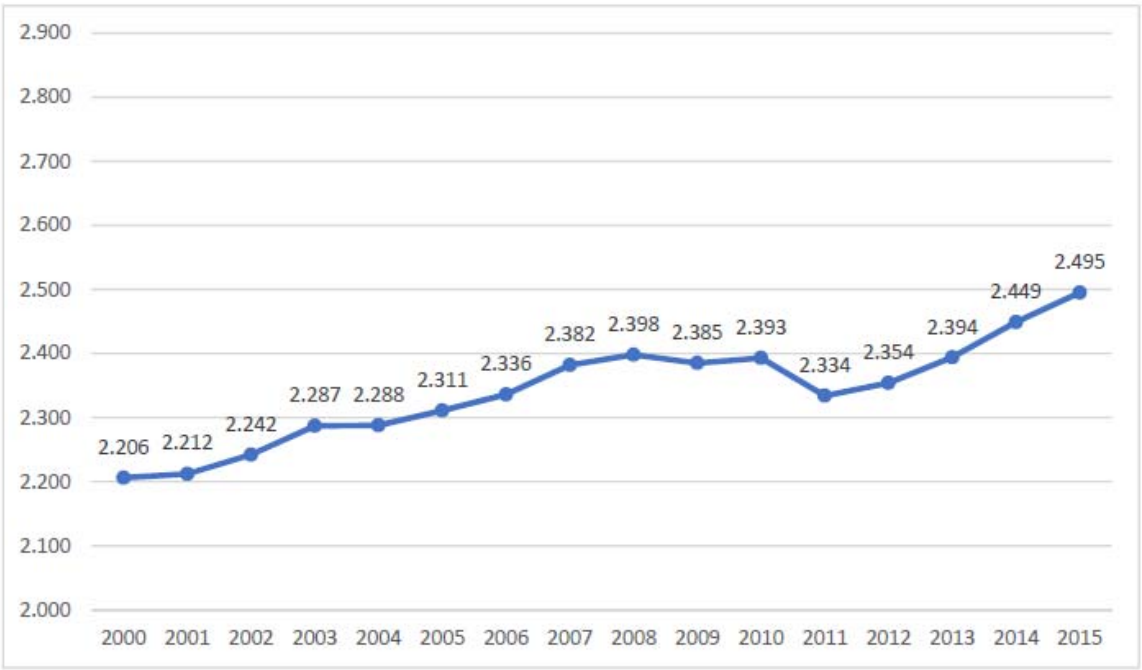
- Der OT Darlingeorde ist ohne zentralen Ort.

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

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

- zentralörtliche Gliederung, Pkt. 3.2.4., Z 19

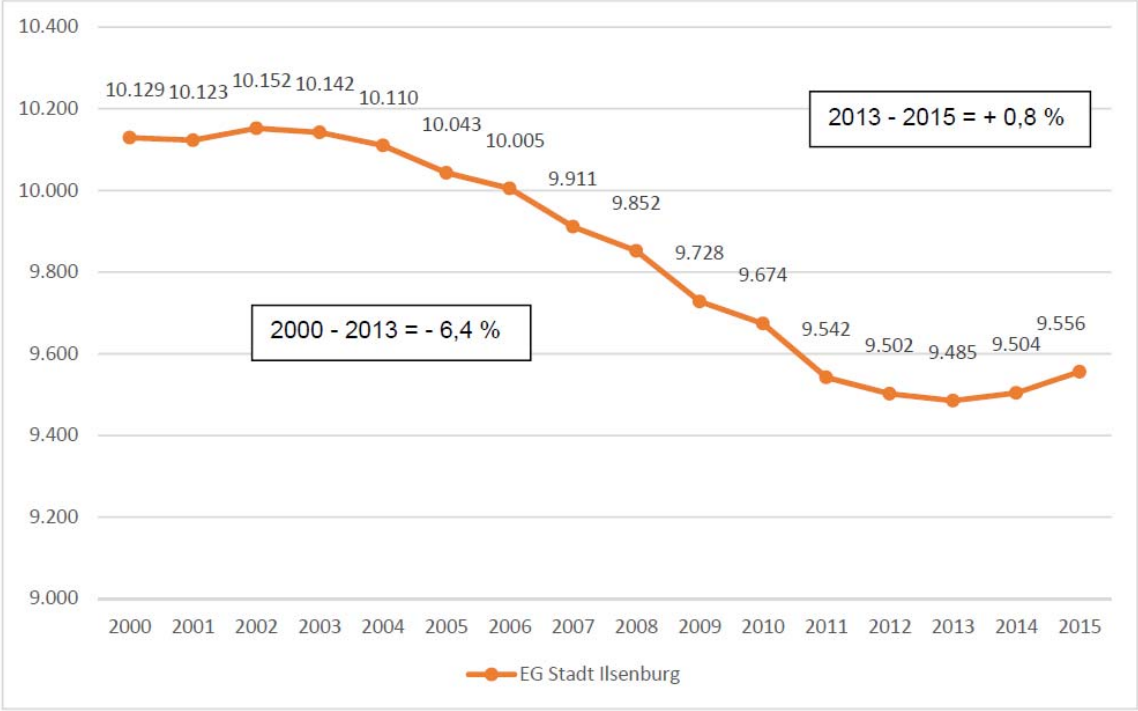
  Auswirkungen auf die Entwicklung des Eigenbedarfes, auf die im Verflechtungsgebiet umliegenden Grund- bzw. Mittelzentren bzw. auf die Anpassung der Versorgungseinrichtungen werden mit der Aufstellung des B-Planes nicht erwartet. Im OT Darlingerode ist in den letzten 15 Jahren eine Bevölkerungszunahme von + 13,1 % zu verzeichnen, was erheblich höher ist als in den beiden anderen OT der Gemeinde. Die positive Bevölkerungsentwicklung ist auf die Ausweisung von Bauland zurückzuführen.



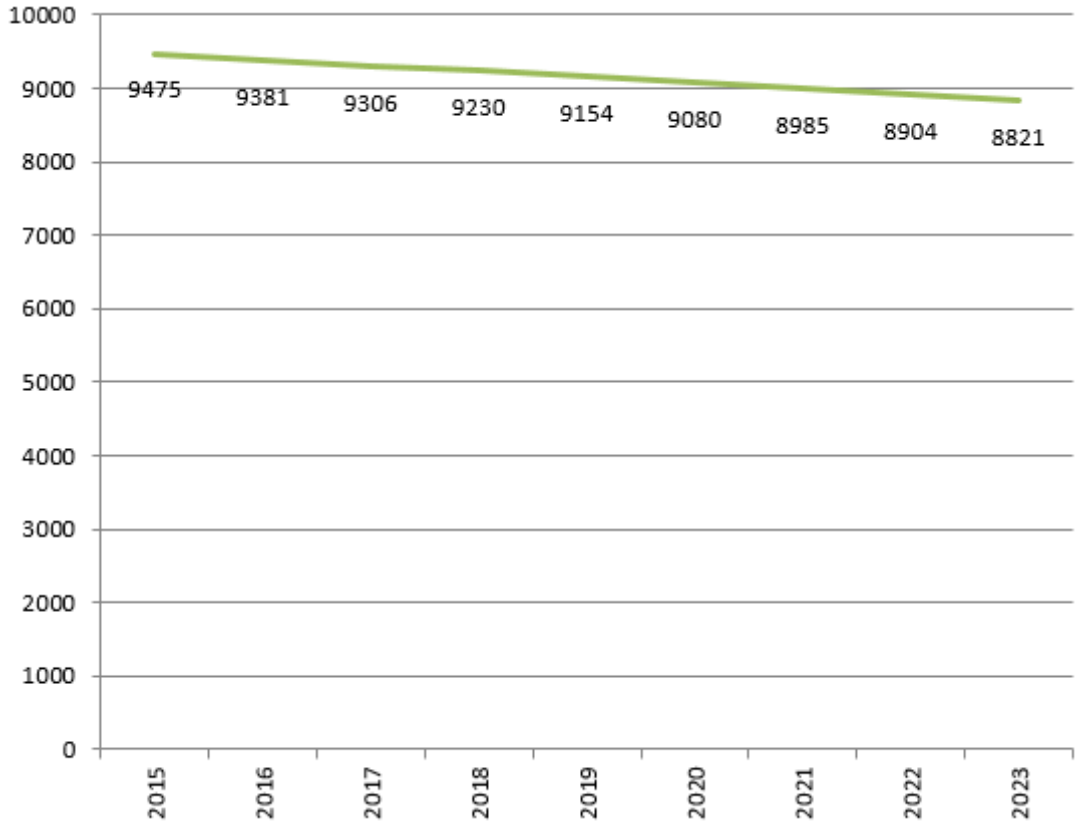
Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Ortsteil Darlingerode (Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg)

Quelle: Wohnraumanalyse in Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Einheitsgemeinde Ilsenburg zeigt gegenüber der 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes einen deutlichen Anstieg der Einwohner den Eigenbedarf klar wiederspiegelt.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre in der Einheitsgemeinde Ilsenburg (Harz) (Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg, 2000-2015)



6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030 der Stadt Ilsenburg

Die Stadt Ilsenburg hat 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: kein freies Baugrundstück, erschlossen 2000-2006
- Neuer Weg + Erweiterung 1. Änderung: 1 freies Baugrundstück, erschlossen 2010-2013, privat
- Schützenplatz: 0, Überplanung 2013
- Halberstädter Weg Nord II: 0, erschlossen 2013-2015

In der Aufstellung ist klar zu erkennen, dass der Ortsteil Darlingerode keine Bevorratung bzw. Vorratsplanung an Wohnbauflächen vornimmt, sondern kleine dem Bedarf angepasste Gebiete entwickelt.

Im OT Darlingerode wird ein zusätzlich hoher Bedarf an altersgerechtes Wohnen gesehen. Der Bedarf wird durch den demografischen Wandel in den kommenden Jahren erheblich steigen. Nur ein kleiner Teil der Wohnungen sind heute barrierearm – doch die Nachfrage wird kontinuierlich anwachsen. Den teuren Umbau können sich jedoch Mieter und Vermieter oft nicht leisten. Fahrstuhl, bodengleiche Duschen im Bad, barrierefreie, breite Türen, durch die auch ein Rollstuhlfahrer kommt – so sieht eine altersgerechte Wohnung aus. Doch das ist ein Idealfall. Nur etwa zwei Prozent der bundesweit 41 Millionen Wohnungen haben derzeit einen solchen Standard für behinderte bzw. betagte Menschen. Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum wird in naher Zukunft sogar noch erheblich zunehmen. Denn Deutschland wird immer älter. Liegt der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung derzeit bei 21 Prozent, so wird dieser im Jahr 2060 voraussichtlich schon 34 Prozent betragen. Dieser steigende Bedarf an entsprechendem Wohnraum macht die Ausweisung passender Wohnformen notwendig. Vielfach möchten ältere Menschen ihre angestammte Umgebung nach Möglichkeit nicht verlassen und wünschen sich eine Unterkunft nahe ihrer Wohnung oder zumindest im oder in der Umgebung des angestammten Wohnorts.

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Punkt 4.5.6 Z1 – G3
  Nebeneinnahmequelle für die Stadt Ilsenburg und ihren OT stellt schon seit langem der Fremdenverkehr dar. Beeinträchtigungen auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ sind durch das Schaffen von Wohnraum nicht zu erwarten.
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Ilseaue und Zuflüsse (einschl. Feuchtgebietes) östlich angrenzend, Punkt 4.5.3, Z 3
  Beeinträchtigungen sind nicht aufgrund des großen Abstandes zum „Rammelsbach“ zu erwarten.

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 Einheitsgemeinde Ilsenburg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.
Mit dem Verfahren gemäß § 13b BauGB ermöglicht der Gesetzgeber erstmals Außenbereichsflächen im Umfang von weniger als 10.000 m² Grundfläche, was in etwa einem Bruttobauland von maximal ca. 2,5 - 3,0 ha entspricht, unter Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren zu überplanen. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs eine neue Wohngebietsfläche entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und die Nähe zum Ortsteilzentrum fügt es sich in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Darlingerode ein.
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 entsprechen den Zielen des REPHarz.
Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung, da die Einbeziehung des Plangebietes die bereits vorhandenen Nutzungen fortsetzt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Planungsziele

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode ein Außenbereichsgrundstück in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine altersgerechte Wohnbebauung zu schaffen.
Anlass ist die geplante Bebauung der Fläche mit ca. 10 altersgerechten Mietswohnungen in Form von Doppel- bzw. Reihenhäusern in 1-geschossiger Bauweise.
Die vorliegende Planung ist darauf ausgerichtet, die bereits vorhandene Erschließung für eine flächensparende Bebauung zu nutzen. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.
Das Plangebiet hat eine Bruttobaufläche von ca. 2.930 m².
Mit der Schaffung von ca. zehn altersgerechten Mietswohnungen Mietwohnungen in Form von Doppel- bzw. Reihenhäusern im Ortsteil Darlingerode passt sich der OT an die städtebauliche Entwicklung in Orten ohne Zentral-Ort-Status auf die Eigenentwicklung bzw. örtlichen Bedürfnissen an.

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

2.2. Bauflächen

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

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor.

Städtebaulicher Entwurf

Städtebaulicher Entwurf (Alternativvorschlag)

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage, Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und vorhandenen Verkehrswegen bietet sich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes an.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO) von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen vor. Diese Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 sowie nach § 4 Abs. 2, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, werden innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen, da diese störend an die vorhandene Bebauung am Ortsrand von Darlingerode wirken.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,40 festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelungen verhindern soll. Flächen für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um 50% überschreiten, so dass den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen. Eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der eingeschossigen Bauweise nicht erforderlich.

Die festgesetzte 1-geschossige Bauweise soll unter Beachtung der benachbarten 1 - 2 -geschossigen Bebauung eine städtebauliche Ergänzung bilden.

Baugrenze

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

Bauweise

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

Als Hausform werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen werden festgesetzt, um für den künftigen Grundstückseigentümer noch einen gewissen Spielraum in der Gestaltung der Baufläche zu ermöglichen. Geplant ist zurzeit eine Doppel- bzw. Reihenhausbebauung.

Festlegung der Sockelhöhe

Aufgrund der Begrenzung der Höhe über dem vorhandenen Gelände und der Lage zum bestehenden Baugebiet „Halberstädter Weg“ darf die Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschosses) maximal 0,75 m über der mittleren Höhe der Erschließungsstraße betragen. Der Bezugspunkt für die Erschließungsstraße ist die Straße „Am Bokenberg“ und der anschließend ausgebaute Wirtschaftsweg (Plattenweg).

Festlegung der Drempelhöhe

Aufgrund der Begrenzung der Höhe der Gebäude und der Lage zum bestehenden Baugebiet „Halberstädter Weg“ darf die Drempelhöhe (Höhe zwischen Dachgeschossrohfußboden und der Unterseite der Dachsparren) maximal 0,75 m betragen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich ein Erfordernis gesehen. Dies soll bewirken, dass überdachte Stellplätze und Garagen möglichst zusammen mit dem Wohngebäude errichtet werden.

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen zulässig.

2.3. Verkehrsflächen

Eine gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen ist für den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode nicht erforderlich, da das Plangebiet über die Straße „Am Bokestraße“ 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

entfällt

2.7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Mit der Straße „Am Bokeberg" und den dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist die leitungsgebundene 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

Der Ortsteil Darlingerode der Stadt Ilsenburg, verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Kanalisation in der Straße „Am Bokeberg“ angebunden werden. Eine Regenwasserkanalisation ist im diesen Bereich der Straße „Am Bokeberg“ nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes ist vor Ort einem Nutzungs- bzw. Versickerungssystem zu zuführen. Die Bemessung des Versickerungssystems hat nach DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu erfolgen. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone sollte Vorrang vor einer Versickerung über Versickerungsanlagen haben. Je nach Bodenbeschaffenheit kann eine Regenrückhaltung erforderlich werden. Die Versickerungsanlage ist der Stellung des Gebäudes anzupassen. Dabei ist die Topografie des Geländes zu berücksichtigen.
Für die Ableitung des Schmutzwassers und für die Versickerung des Regenwassers sind die entsprechenden Entwässerungsanträge bzw. wasserrechtlichen Unterlagen für die Versickerung zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme – Bode und dem Landkreis Harz, Untere Wasserbehörde einzuholen. Hierzu wird der künftige Bauherr die erforderlichen Planunterlagen im Zuge der Beantragung der Baugenehmigung erarbeiten, da hier erst die

Lage der Gebäude eindeutig feststeht.

2.7.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Eine Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg (Mitbenutzung der technischen Hydranten) mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz. Die erforderlichen Hydranten (Nr. 8 und Nr. 10) befindet sich in der Einmündung „Hinter den Gärten / Am Bokestraße Haus Nr. 28 c“ (Entfernung von ca. 200m) mit einer Leistung von 37,2 m³/h und in der „Am Bokestraße / Einmündungsbereich Darlingeröder Brockenblick“ (Entfernung ca. 230m) mit einer Leistung von 55,2 m³/h.

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 „Am Bokeberg“ sichergestellt.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1. Ordnung von Grund und Boden

Durch die 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

Die örtliche Bauvorschrift soll das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale der Stadt Ilsenburg OT Darlingerode im ländlichen Harzvorland 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. Maßnahmen an baulichen Anlagen, welche die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Stadt Ilsenburg 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.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden wird insbesondere durch bestimmte Oberflächenmaterialien sowie deren Verarbeitung bestimmt. In Ilsenburg 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. Glänzende Anstriche an Gebäuden sind in Ilsenburg untypisch und führen zu Störungen im Ortsbild.

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. Fenster und Türen eines Gebäudes prägen nicht nur das Gebäude selbst, sondern wirken wesentlich auch auf das Ortsbild ein. Großflächige Fensterfassaden werden daher ausgeschlossen.

Dach

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern des Ortsteiles, 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. Durch diese Festsetzung sollen nur 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 bis rotbraune Dacheindeckungen einheitlich festgesetzt. Nach dem Bestimmtheitsgebot sind die Farben eindeutig zu definieren. Hierzu wird das RAL-Farbenregister verwendet.

Als Ausstattungselemente Darlingeröder 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 kleinerem Maßstab alle Trauf- und Firstdetails und die an den Wand- und Dachflächen verwendeten Oberflächenmaterialien.

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 Darlingerode typischen Formen und Konstruktionen bedienen, die sich historisch herausgebildet haben.

4. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2.930 m², die als zukünftige Baufläche zur Verfügung stehen.

Mögliche Bebauung:	ca. 1 Doppelhäuser und 6 Reihenhäuser	
Wohnungen:	ca. 1 x 2,0 + 6 x 1,0 Wohnung/Haus	= ca. 8 Wohnungen
Geschätzte Einwohnerzahl:		
aus zukünftiger Bebauung	ca. 1 x 4,0 + 6 x 2 EW/WE	= ca. 14 EW

5. Kostenberechnung und Finanzierung

Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße „Am Bokeberg“ sind weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich. Der Ausbau der z. Z. noch unbefestigten Teilfläche der Verkehrsanlage „Hangweg" wird erst in späteren Jahren vorgenommen, da eine Forderung zum sofortigen Ausbau weder von der Stadt Ilsenburg noch den betreffenden Anliegern gesehen wird.

6. Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung

6.1. Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.930 m² und befindet sich im Nordosten des Ortsteils Darlingerode, welcher zur Stadt Ilsenburg gehört und sich zwischen den Städten Ilsenburg und Wernigerode befindet. Der Ort Darlingerode befindet sich am unmittelbaren Harzrand südlich der A36. Das Plangebiet erstreckt sich auf einem mit verschiedenen Gehölzen bestandenen Grundstück am Ortsrand im unmittelbaren Anschluss an vorhandenen Wohnbebauung, das Gelände ist eben.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist im Süden durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, welche den nördlichen Rand der Bebauung des Ortes Darlingerode bilden. Nach Norden und Westen wird der Ortsrand durch Gehölzbestände, Wiesen und Streuobstwiesen gebildet. Weiter nördlich ist die Landschaft durch ausgedehnte Ackerflächen geprägt.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen lückigen Gehölzbestand, der sich aus unterschiedlichen Arten zusammensetzt. Die anthropogene Prägung ist deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen und sind hier auch nicht zu erwarten.

Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Bebauung der bisher unbeplanten Außenbereichsfläche mit 1-geschossigen Doppel- bzw. Reihenhäusern. 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 und Eingriffsregelung

Planungsanlass ist die Entwicklung einer Wohnnutzung auf der bisher durch einen Gehölzbestand geprägten Fläche im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung. Für die beabsichtigte Bebauung der Fläche ist vorgesehen, die Außenbereichsfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2.930 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen.

Die Fläche soll mit einer 1- geschossigen offenen Wohnbebauung bebaut werden.

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 Form einer grundlegenden Betrachtung der Schutzgüter.
Für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB ist grundsätzlich kein Umweltbericht erforderlich. Ebenso ist eine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“, OT Darlingerode nicht erforderlich. 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. Die grundsätzlichen Umweltbelange sind jedoch zu berücksichtigen. Darüber hinaus gelten die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes.

6.3. Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter und die Erfassung der im Gebiet vorkommenden Vogelarten erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im April 2020 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. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode Stadt Ilsenburg Landkreis Harz gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB 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	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x

Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG	x	
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschafts-vorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes		x
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

6.4. Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einem derzeit durch verschiedenartige Gehölzbestände geprägten Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“, OT Darlingerode eine Wohnbebauung mit 1-geschossigen Doppel- bzw. Reihenhäusern mit zugehörigen Gartenflächen vorbereitet. Dies führt zu einer erstmaligen Bebauung einer bislang mit Gehölzen bestandenen Freifläche. Hieraus ergibt sich eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen.
Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße „Am Bokeberg“ und den „Hangweg“. Die Planung hat nur geringe Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs in den genannten Straßen.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionsschutzrechtlich keine Änderungen hinsichtlich einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist nur mit einer geringen Zunahme des Fahrzeugverkehrs im Bereich der Erschließungsstraße zu rechnen, somit ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen derzeit nicht, woran sich auch durch die Planung nichts ändert.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen im Einzugsbereich der Städte Ilsenburg und Wernigerode.

6.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch einen unterschiedlich strukturierten Gehölzbestand geprägt. Es befindet sich in einem Bereich zwischen zwei nach Norden aufeinander zulaufenden Wegeverbindungen, die an seiner Nordspitze zusammentreffen. Im Süden grenzt Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Die Gehölzfläche setzt sich aus einem breiten Gürtel aus Pyramidenpappeln (*Populus nigra ‚Italica'*) im Westen, daran anschließend einem Brombeergebüsch, einem stark verwilderten, ehemaligen Streuobstwiesenbestand im Süden und einer Weihnachtsbaumkultur im Norden zusammen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im Südosten der Fläche, wobei der ehemalige Streuobstbestand, das Brombeergebüsch und ein Teil der Weihnachtsbaumkultur überplant werden. Gebäude oder versiegelte Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Biotopstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (April 2020) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992). Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen. Es findet auch eine grobe Einschätzung statt, welchen Anteil an der Gesamtfläche die jeweiligen Biotoptypen einnehmen.

Gehölzstrukturen

<u>Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten (HBC) – ca. 45%</u>

Der größte Teil der Fläche des Plangebietes (südöstlicher Teil) ist durch eine ehemalige Streuobstwiese gekennzeichnet. Die Obstgehölze sind noch vorhanden und verjüngen sich z.T. selbst, der Charakter einer typischen Streuobstwiese ist jedoch durch zunehmene Sukzession und mangelnde Pflege und Nutzung verloren gegangen. Gelegentlich wird ein Teilbereich der Fläche mit einem Pferd beweidet. Der Gehölzbestand ist geprägt durch verschiedene Obstgehölze unterschiedlichen Alters, vor allem Apfel- und Kirschbäumen sowie von verschiedenen jüngeren Laubbäumen. Kennzeichnende Arten sind hier Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*). Vereinzelt sind auch Sträucher wie Schlehe (*Prunus spinosa*),

Brombeere (*Rubus fruticosus*) oder Hunds-Rose (*Rosa canina*) zu finden. Der krautige Unterwuchs ist durch Stickstoffzeiger wie Knoblauchrauke, Brennnessel, Gefleckte Taubnessel und Kletten-Labkraut geprägt.

Strauchhecke (HHA) – ca. 40%

Ein großer Teil des Plangebietes, welcher nicht durch Bäume geprägt ist, wird durch Brombeere überwachsen. Begleitende Arten sind Brennnessel und Kletten-Labkraut.

Sonderkultur – Weihnachtsbaumpflanzung (AG) – ca. 15 %

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur aus Nordmann-Tannen.

Bewertung

Aufgrund der Lage des Grundstücks am Rand der bebauten Ortslage von Darlingerode und dessen Nutzung ist die Lebensraumfunktion bereits stark eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der geplanten Bebauung in Form der Doppel- bzw. Reihenhäusern. Dadurch entsteht ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen.
Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße ergibt sich jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

6.6. Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der hier überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücken geprägten Ortslage von Darlingerode. Es erstreckt sich auf einer weitgehend ebenen Fläche zwischen der Straße „Am Bokeberg“ im Osten, dem „Hangweg“ im Süden und einem Wirtschaftsweg im Westen.
Die Böden im Plangebiet sind durch die ehemalige Nutzung als Streuobstwiese und aktuelle Nutzungen als temporäre Weidefläche, bzw. Weihnachtsbaumkultur verändert. Es ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bebauung der derzeit bestehenden Gehölzfläche mit Doppel- bzw. Reihenhäusern vorgesehen. Die Bebauung führt zu einer erstmaligen baulichen Nutzung der derzeit mit Gehölzen bestandenen Fläche mit Anschluss an die vorhandene Bebauung. Dadurch wird eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden.
Aufgrund der Lage der Flächen im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt bereits verändert ist. Es erfolgt eine erstmalige Bebauung und Versiegelung von Freiflächen, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

6.7. Schutzgut Wasser

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

Das Grundwasser bewegt sich im Festgestein (Kluft- und Porenwasserleiter), ohne, bzw. mit geringmächtigen bindigen Deckschichten. Der Grundwasserflurabstand der wasserführenden Schichten beträgt 10m. Dieses Gebiet gehört zur Geschütztheitsklasse A, hierbei weist das Grundwasser eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf und ist schlecht oder wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

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

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

6.8. Schutzgut Klima und Luft

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

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

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes und der geringen Flächengröße ist nicht mit nennenswerten Veränderungen zu rechnen.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Freiflächen und durch die Pflanzung von Gehölzbeständen innerhalb der zukünftigen Freiflächen um die Gebäude ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Durchgrünung des Gebietes auf den nicht zu bebauenden Flächen erhalten, bzw. wiederhergestellt wird. 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 überwiegend durch Einfamilienhausbebauung mit zugehörigen Gärten geprägt. Die Fläche schließt an die bebaute

Ortslage an.

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

Bewertung

Die Fläche 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 im näheren Umfeld 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 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

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

Die vorliegende Planung dient der Bebauung einer derzeit dicht mit Gehölzen bewachsenen Fläche im Randbereich der bebauten Ortslage von Darlingerode. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Die Fläche bliebe als Gehölzfläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. 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 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Positive Effekte ergeben sich durch die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen im Einzugsbereich der Städte Ilsenburg und Wernigerode.	-
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes wurden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen und werden auch nicht erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Fläche ist eingeschränkt. Durch Bebauung und Versiegelung ergibt sich ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung.	++
Boden	Die Bebauung und Versiegelung von bislang nicht bebauten, bzw. versiegelten Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	++
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens auf einer vergleichsweise kleinen Fläche angrenzend an bereits bebaute Flächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima unwesentlich. Die Bebauung der Gehölzfläche führt zu keiner nennenswerten Veränderung. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Die Erhaltung von Garten- und Freiflächen mildert negative 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 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

Im Plangebiet gilt nach dem Satzungsbeschluss die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg. Hier sind alle

- stammbildende Gehölze mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr (in 1m Höhe)
- Eiben, Rotdorn, Weißdorn und Mehlbeere, deren Stammumfang mindestens 30 cm beträgt,
- alle Hecken mit einer Mindestfläche von 20 m²,
- Gehölzgruppen, die aus mindestens 5 Büschen oder Bäumen mit einer Höhe von jeweils mindestens 2,50 m bestehen oder die eine geschlossene bewachsene Fläche mit einem Durchmesser von mehr als 5 m an der engsten Stelle aufweisen und mit einer Mantel- und Kernzone als abgegrenztes Gebiet erkennbar sind.

wurden geschützt (§3 Geltungsbereich).

Zusätzlich sind die laut Baumschutzsatzung ausgenommen Obstbäume entsprechend der Artenliste I im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Hierfür stehen das Plangebiet sowie die Flur stücke 19/1 und 412/18, Flur 3, Gemarkung Darlingerode zur Verfügung.

Tabelle 3: Aufstellung der vorhanden Großgehölze

Baumart	Stammumfang in cm	Erforderlicher Ausgleich nach Baumschutzsatzung und zusätzlicher textlicher Festsetzung
Süßkirsche (Prunus avium ssp.)	40	1 Baum
Apfel (Malus sylvestris ssp.)	78	1 Baum
Apfel (Malus sylvestris ssp.)	40	1 Baum
Weichselkirsche (Prunus mahaleb)	40/38/42/28	2 Bäume
Apfel (Malus sylvestris ssp.)	82	1 Baum
Apfel (Malus sylvestris ssp.)	84	1 Baum
Apfel (Malus sylvestris ssp.)	81	1 Baum
Süßkirsche (Prunus avium ssp.)	105	1 Baum
Apfel (Malus sylvestris ssp.)	96	1 Baum
Apfel (Malus sylvestris ssp.)	95	1 Baum
Apfel (Malus sylvestris ssp.)	166	1 Baum
Apfel (Malus sylvestris ssp.)	115	1 Baum
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)	66	
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)	68	
Apfel (Malus sylvestris ssp.)	135	1 Baum
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	50/48/45/42/39	3 Bäume
Winter-Linde (Tilia cordata)	42	
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)	41	
Süßkirsche (Prunus avium ssp.)	66	1 Baum
Süßkirsche (Prunus avium ssp.)	69	1 Baum
Winter-Linde (Tilia cordata)	79	
Summe		**19**

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 19, z.T. alte Obstbäume und andere Laubbäume, welche aufgrund ihres Stammumfanges durch die Baumschutzverordnung bzw. der zusätzlichen textlichen Festsetzung geschützt sind. Gemäß §4 ist das Entfernen, Zerstören oder Schädigen geschützter Gehölze verboten. Zur Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Fällung erforderlich ist.

Eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung ist bei der Stadt Ilsenburg zu beantragen. Für beseitigte Gehölze sind gemäß §7 Ersatzpflanzungen zu tätigen.

Die tatsächliche notwendig zu entnehmende Anzahl an Bäumen richtet sich nach der Bebauung. Für die Ersatzpflanzung stehen das Plangebiet sowie die Flurstücke 19/1 und 412/18, Flur 3, Gemarkung Darlingerode zur Verfügung.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung

7.1. Rechtliche Grundlagen

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des besonderen Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Besonders geschützt sind alle Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG, Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409 sowie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Streng geschützt sind alle Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs

IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG sowie Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.
Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind in § 44 BNatSchG geregelt.
Nach aktueller Rechtslage sind bei artenschutzrechtlichen Prüfungen in Planungs- und Zulassungsverfahren für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Artengruppen von Relevanz:
1. Alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)
2. Alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

7.2. Konfliktanalyse

Das Plangebiet umfasst mit 2930 m² eine vergleichsweise kleine Fläche im Randbereich der bebauten Ortslage von Darlingerode. Es ist durch einen hohen Gehölzanteil in Form eines stark verwilderten ehemaligen Streuobstbestandes, von Brombeerhecken und einer Weihnachtsbaumkultur geprägt. Das Plangebiet grenzt im Westen an eine mehrreihige Pflanzung Pyramidenpappeln (Alter ca. 30 Jahre). Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Gartenflächen vorkommende Vogelarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Zaunkönig, 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. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die hier auftretenden Insektenarten aufgrund der geringen Flächengröße kaum Nahrung bieten. Eine charakteristische, hier zu erwartende Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen weitestgehend beseitigt werden. Es sollte jedoch geprüft werden, ob die Erhaltung von einzelnen größeren Laubgehölzen in den Randbereichen möglich ist. Bei Neupflanzung sollte nach Möglichkeit auf die Pflanzung heimischer, standortgerechter Arten zurückgegriffen werden. Die von der Kreisbaumschutzverordnung geschützten Bäume sind bei Fällung zu ersetzen. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen der geplanten Gebäude werden kleinräumige Nahrungshabitate neu entstehen. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.
Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Beseitigung der Gehölzstrukturen deutlich außerhalb der Brutzeit stattfinden, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit

das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung und der Anlage von Gartenflächen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten erneut besiedelbar. Teilbereiche des sieldungstypischen Lebensraumes werden somit neu geschaffen.

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

7.3. Ergebnis der Prüfung

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind im Plangebiet nicht vorhanden, bzw. nicht zu erwarten.
Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Bokenberg“ 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.

7.4. Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode der Stadt Ilsenburg ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.
Ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes muss jedoch beseitigt werden.
Für Verluste von Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung bzw. unter der zusätzlichen Festsetzung fallen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Schutzgebiete oder Schutzobjekte sowie Besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gesetzliche Grundlagen, Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569)
- 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 26.01.2011

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 Gemeinderates 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. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den

Der Bürgermeister