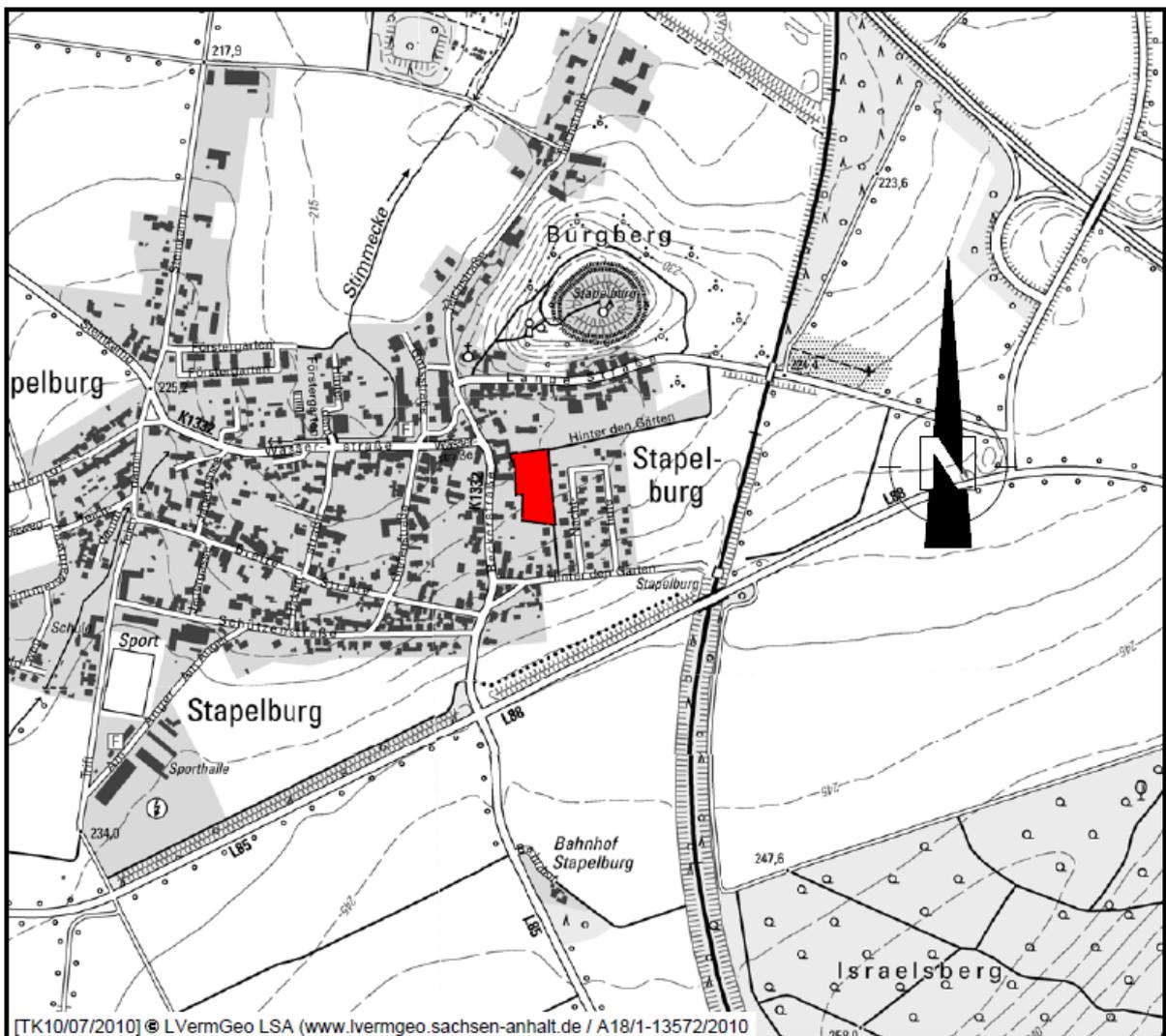


Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 27  
„Hinter den Gärten II“ OT Stapelburg  
Gemeinde Nordharz  
Landkreis Harz



**Conterra** Planungsgesellschaft mbH  
Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar  
Tel: 05321/21205  
Fax: 05321/29563  
E-Mail: [Conterra@t-online.de](mailto:Conterra@t-online.de)  
Internet: [www.conterra-goslar.de](http://www.conterra-goslar.de)

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

Fassung Entwurf

# Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 27 „Hinter den Gärten II“ OT Stapelburg

Gemeinde Nordharz

Landkreis Harz

## Inhalt:

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2.	Bestand .....	3
1.3.	Planungsziel .....	3
1.4.	Bisherige Rechtslage .....	4
<b>2.</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....</b>	<b>9</b>
2.1.	Allgemeine Planungsziele .....	9
2.2.	Bauflächen .....	9
2.3.	Verkehrsflächen .....	10
2.4.	Grünflächen .....	11
2.5.	Denkmalschutz .....	11
2.6.	Gewässer .....	11
2.7.	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	11
2.8.	Bodenschutz .....	12
<b>3.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Ordnung von Grund und Boden .....	12
3.2.	Ordnung der Bebauung .....	12
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Kostenberechnung und Finanzierung .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>14</b>
6.1.	Lage .....	14
6.2.	Umweltprüfung .....	14
6.3.	Schutzgebiete Natur und Landschaft .....	15
6.4.	Prüfung der Umweltbelange .....	15
6.5.	Schutzgut Mensch .....	16
6.6.	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	16
6.7.	Schutzgut Boden .....	19
6.8.	Schutzgut Wasser .....	19
6.9.	Schutzgut Klima und Luft .....	19
6.10.	Schutzgut Landschaftsbild .....	20
6.11.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	20
6.12.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	20
6.13.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	21
<b>7.</b>	<b>Baumschutzsatzung .....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen .....</b>	<b>22</b>
8.1.	Planungsalternativen .....	23
8.2.	Überwachung der Umweltauswirkungen .....	23
<b>9.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>23</b>
9.1.	Rechtliche Grundlagen .....	23
9.2.	Konfliktanalyse .....	23
9.3.	Ergebnis der Prüfung .....	24
9.4.	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	24
<b>10.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>25</b>
<b>Teil B:</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>26</b>

## **Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Ausgangssituation**

#### **1.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das im Westen des OT Stapelburg der Gemeinde Nordharz liegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 „Hinter den Gärten II“ OT Stapelburg (Bebauungsplan der Innenentwicklung) umfasst in der Flur 4, Gemarkung Stapelburg, das Flurstück 46/1 und 191 sowie Teilflächen des Flurstücks 238.

Der Geltungsbereich umfasst die in Dorfgebieten übliche Grünlandnutzung als überwiegend durch extensiv und intensiv genutzte Wiesenflächen.

#### **1.2. Bestand**

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 110 m entlang der Straße „Hinter den Gärten“ und weist eine Tiefe zwischen 45 bis 55 m auf.

Im Plangebiet befinden sich z.Z. im Nordwesten ein kleines Nebengebäude, sonst sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Die vom Plangebiet erfasste Fläche wird als Grünfläche bzw. als Weideland genutzt.

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben.

#### **1.3. Planungsziel**

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Hinter den Gärten II“ OT Stapelburg eine unbeplante Innenbereichsfläche mit einer Größe von ca. 5562 m<sup>2</sup> nach zu verdichten, um hier das Baurecht für 2 bis 3 Baugrundstücke zu schaffen. Diese sind einzeilig entlang der Straße „Hinter den Gärten“ geplant.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a beschleunigten Verfahren) aufgestellt.

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 m<sup>2</sup> 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 (UVP) 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. Das Plangebiet an der Straße „Hinter den Gärten“ befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Der per 23.09.1994 rechtskräftige Flächennutzungsplan Stapelburg weist für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet 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)

- Die Gemeinde Nordharz mit ihren Ortsteilen 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.

- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“, Punkt 4.2.5, G 142

Der Bereich des Plangebietes ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

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

- zentralörtliche Gliederung, Pkt. 3.2.4., Z 19

Vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt (6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030) wird für den Zeitraum von 2014 bis zum Jahre 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 7.914 EW um – 1.323 EW auf 6.591 EW für die Einheitsgemeinde (EG) Nordharz prognostiziert. Dies entspricht einem Rückgang von – 16,7 %.

Der prognostizierte Rückgang liegt damit deutlich über der prognostizierten Bevölkerungsabnahme für das Land Sachsen-Anhalt (- 11 %) und den Landkreis Harz (- 13 %).

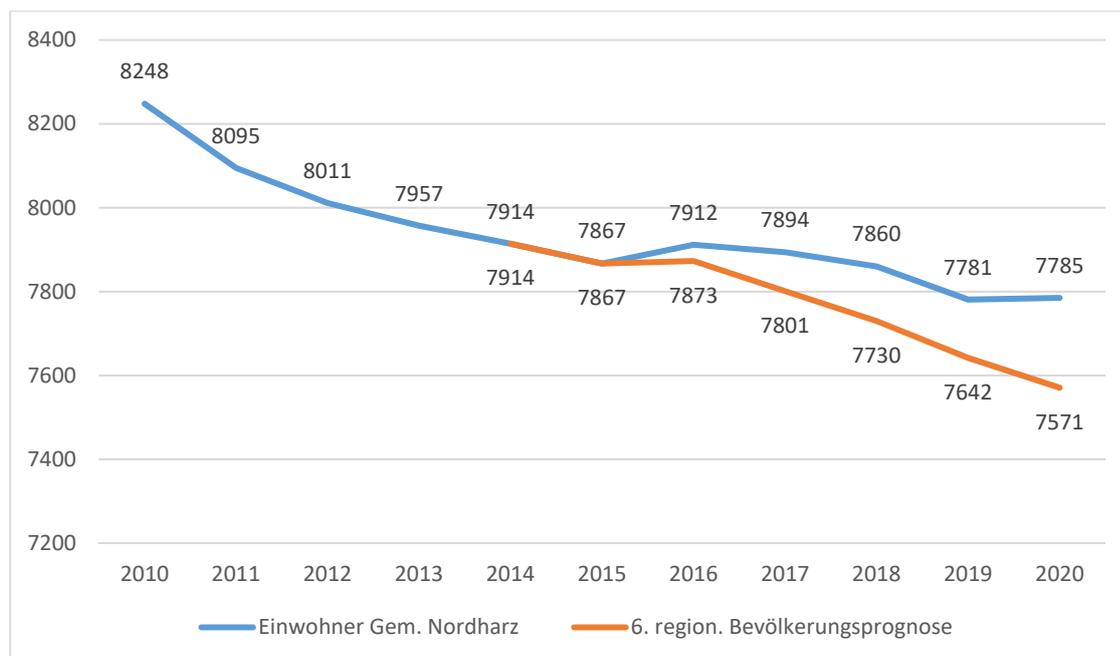


Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Nordharz im Vergleich zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose

Allerdings ist die Prognose in den vergangenen Jahren nicht eingetroffen. Gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sollte es in den Jahren 2014 bis 2020 einen Rückgang der Bevölkerung um 4,3 % geben, tatsächlich gab es jedoch nur eine Bevölkerungsabnahme von 1,6 %.

Zudem leben derzeit viele junge Bürger/-innen in der Gemeinde, es besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland und es gibt so gut wie keine Leerstände. Diese Faktoren können dazu führen, dass auch in den nächsten Jahren der prognostizierte Bevölkerungsrückgang weiter verlangsamt oder gar gestoppt wird.

Setzt man die positivere Bevölkerungsentwicklung der ersten Jahre ins Verhältnis zu den weiteren Jahren der Prognose, so ergibt sich eine Reduzierung der Bevölkerung von 7.914 EW (Stat. Landesamt) um – 344 EW auf 7.570 EW für die Einheitsgemeinde Nordharz im Jahr 2030 statt 6.591 EW (+ 979 EW)

Die Gemeinde Nordharz zeigt gegenüber der 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes einen deutlichen Anstieg der Einwohner, so dass die geplante Anzahl von einem Bauplatz klar den Eigenbedarf widerspiegelt.

Die Einheitsgemeinde Nordharz führt neben einem Baulückenkataster zusätzlich eine Soll-/Ist-Bestand über die Wohnbaugebiete.

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

*Wohnbaugebiete (B-Pläne und Satzungen) Gemeinde Nordharz Stand September 2019*

Ortsteil	Planung	Satzungsbeschluss	erschlossene Baugrundstücke / bebaut	Bemerkungen
Abbenrode	B-Plan „Der Gönne-nicht“	1992	20/20	Der erste Bauabschnitt ist bis 2000 vollständig bebaut worden, die Erschließung der 2. BA (ca. 8 Baugrundstücke) scheiterte bisher an der Haushaltskonsolidierung der Gemeinde.
	Satzung „Stapelburger Straße“	1995	6/4	Die überplanten Flächen liegen vollständig in privater Hand. Eine Verpflichtung zum Verkauf bzw. ein Baugebot kann nicht ausgesprochen werden.
	Außenbereichssatzung „Hütteberg“	2017	2/2	Vollständig bebaut.
	Nr. 15 „Am Mühlengraben“ Abbenrode	2017	5/2	Die überplanten Flächen liegen vollständig in privater Hand. Eine Verpflichtung zum Verkauf bzw. ein Baugebot kann nicht ausgesprochen werden. (fehlende Erschließung)
	Nr. 21 „Lange Straße 32“	2018	1/1	Komplett bebaut.
Danstedt	-			
Heudeber	B-Plan „Mühlenberg“	1994	32/32	Komplett bebaut.
Langeln	Satzung „Silstedter Weg“	2000	9/6	Die wenigen nicht bebauten Flächen liegen vollständig in privater Hand. Eine Verpflichtung zum Verkauf bzw. ein Baugebot kann nicht ausgesprochen werden.
	Satzung „Hinter den Gärten“	1998	4/3	Ein Grundstück beherbergt einen Tiefbrunnen, der derzeit noch nicht

				entfernt werden darf.
	Satzung „Der Thie“	1994	3/3	Vollständig bebaut.
Schmatzfeld	-			
Stapelburg	B-Plan „Eckerwiesen“	1993	52/48	Privater Investor (Schweiz). Vermessung und innere Erschließung von ca. 5 - 8 Baugrundstücken steht noch aus.
	„Eckerwiesen 2. Änderung“	2016	8/8	Vollständig bebaut
	„Eckerwiesen 3. Änderung“	2019	4/2	
	B-Plan „Hinter den Gärten“	2006	40/40	Vollständig bebaut
	Satzung „Steinkamp“	1994	1/1	Vollständig bebaut
	Satzung „Lerchenfeld“	2001	5/3	Die überplanten Flächen liegen vollständig in privater Hand. Eine Verpflichtung zum Verkauf bzw. ein Baugebot kann nicht ausgesprochen werden.
	Nr. 19 „Teichstraße II“	2018	3/-	Fläche in Privatbesitz
Veckenstedt	Satzung „Schauener Weg“	1995	14/14	Vollständig bebaut
	Satzung „Neufelder Weg“	1995	6/6	Vollständig bebaut
	B-Plan „Im Hundertmorgenfeld“	2002	20/20	Vollständig bebaut
	Satzung „Wiesenhang“	2010	3/2	Fläche in Privatbesitz
	B-Plan „Wernigeröder Straße OT Veckenstedt“	2015	8/8	Vollständig bebaut
Wasserleben	B-Plan „Wohnsiedlung O-Dorf“	2004	-	Eine Erschließung scheiterte bisher an der Haushaltskonsolidierung. Verkleinerte B-Plan-Änderung wirksam. Erschließung in Vorbereitung.
	Satzung „Wohnhäuser Straße der MTS“	2004	2/2	Vollständig bebaut
	Satzung „Zillyer Weg“	2014	5/5	Vollständig bebaut
	Satzung „Wernigeröder Straße OT Wasserleben“	2014	1/1	Vollständig bebaut
	Satzung „Wittenberg“	2015	4/4	Vollständig bebaut

**258/247= Mai 2021**  
(258/234= Januar 2019)

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Punkt 4.5.6 Z1 – G3

Die Erfordernisse des REP Harz werden durch den Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ nicht negativ beeinflusst. 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 Bebauungsplanes nicht erwartet, da sich in den letzten Jahren die Anzahl der Bevölkerung im OT Stapelburg stabilisiert hat.

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.

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 Boden-schutzklausel 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.

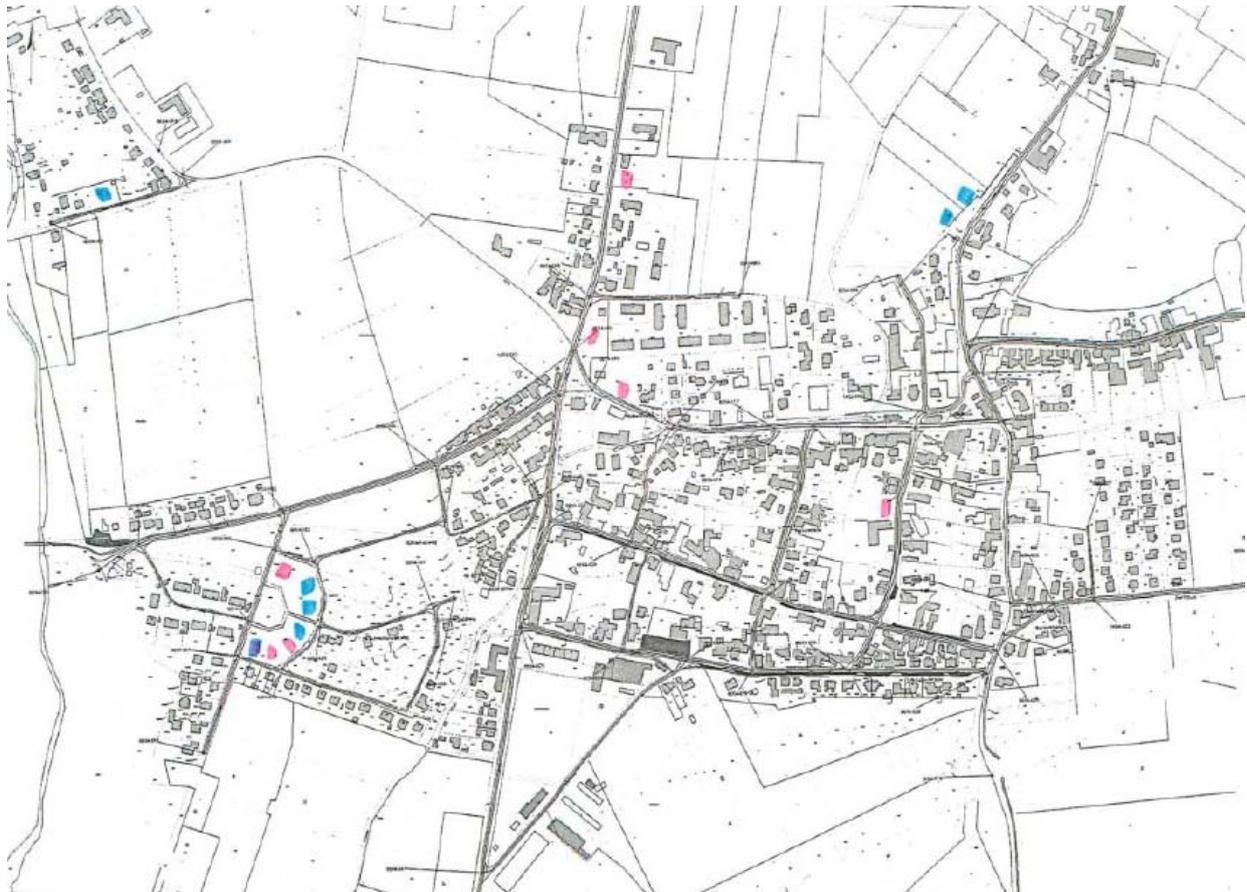
Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Eigenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die Gemeinde Nordharz ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs eine neue Wohngebietsfläche entwickelt werden, aber durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und die Nähe zum Ortsteilzentrum fügt es sich in die gesamtäumliche städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Stapelburg ein.

Der Ortsteil Stapelburg ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. Weitere innerörtliche Freiflächen selbst werden durch teilweise Nebenerwerbsbetriebe, Resthöfen, Gartenflächen und Hausgärten gekennzeichnet und unterstreichen den noch intakten ländlichen Charakter des Ortsteils. Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine weiteren Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung.

Vorhandene Analyse / Gesamtsituation im Ortsgebiet:

- Baugebiet „Eckerwiesen“ 3 - 4 freie Baugrundstücke (östliche Planfläche A), da zurzeit noch fehlende Erschließung in der Straße „Kienbergweg“ und „Köhlerholzweg“
- Ortslage aus Baulückenkataster: 3 freie Baugrundstücke (siehe Auszug)



■ Baulücken in Privatbesitz      ■ Bebaut 2016/2017

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung keine als landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen wird. Als Vorbehaltsgebiet des Tourismus und Erholung wird dem Harz und Harzvorland im REP Harz ein besonderes Gewicht beigemessen.

Gestellte Ziele für den Ortsteil Stapelburg 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 zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Harz und 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 beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Hinter den Gärten II“ OT Stapelburg zwei Innenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortslage zu beplanen, um hier das Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen und ist darauf ausgerichtet, die bereits teilweise vorhandene Erschließung für eine Bebauung mit 2 bis 3 Einfamilienhäusern zu nutzen.

Die Fläche befindet sich im Anschluss an der Straße „Hinter den Gärten“

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. 5562 m<sup>2</sup>. Es ist möglich, 2 bis 3 Eigenheime zu errichten.

Mit der Schaffung von ca. 2 - 3 Bauplätzen in Stapelburg 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.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Planungszielen der Gemeinde Nordharz, 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.

Gemäß § 4 (2) sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
3. nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 (3) werden die ausnahmsweise zulässigen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

nicht Bestandteil des Plangebietes, da diese bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise 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 zweigeschossigen Bauweise (nördliche Baufeld) bei einem entsprechenden Wert von GFZ 0,8. Beim südlichen Baufeld wird aufgrund der eingeschossigen Bauweise keine GRZ festgesetzt.

Die maximal festgesetzte 1 bis 2-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 Einzelhäuser festgesetzt. Die Nichtzulässigkeit von Hausgruppen ist dadurch begründet, dass zum einen Hausgruppen in den dörflichen Randstrukturen im OT Stapelburg 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).

### **Baugrenze**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Baugebiet ein Mindestabstand der Baukörper zur Begrenzungslinie der Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken und Flächen gewährleistet und so durch das beabsichtigte aufgelockerte Baubild zu entsprechend und die Beeinträchtigung insbesondere auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Der Abstand wird von der öffentlichen Erschließungsstraße mit 5 m festgesetzt.

## **2.3. Verkehrsflächen**

### öffentliche Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt von der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße „Hinter den Gärten“ und wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Eine Wendeanlage wird nicht erforderlich. Die verschiedenen Abfallbehälter werden zur „Beckerstraße“ gebracht.

Die Breite der Wohngebietsstraße wird mit einer Breite von 4,20 m festgesetzt. Sie werden verkehrsberuhigt im Mischverkehrsprinzip gestaltet, d.h. es werden keine gesonderten Gehwege angelegt, um den möglichen Begegnungsverkehr Pkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit sowie die Erreichbarkeit der Grundstücke abzusichern.

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

Die Erschließung zum Vorhaben ist über die vom B-Plan erfassten öffentlichen Straßenparzellen der Straße „Hinter den Gärten“. Die Straße „Hinter den Gärten“ ist noch nicht in allen Teilen grundhaft ausgebaut und noch nicht gewidmet. Der Ausbau der zurzeit noch mit einer ungebundenen Bauweise befestigten Verkehrsanlage Straße „Hinter den Gärten“ wird erst in späteren Jahren vorgenommen. Eine Erschließung ist verkehrlich gesichert.

Aufgrund der geringen Breite der öffentlichen Erschließungsstraße werden 2 Feuerwehraufstellflächen zeichnerisch festgesetzt, die mit der freiwilligen Feuerwehr Stapelburg abgestimmt sind.

### ÖPNV

Für das Plangebiet kann der Abstand zur nächsten öffentlichen Haltestellen des ÖPNV nicht eingehalten werden.

Die Haltestelle „Wasserstraße“ (Busverkehr) befindet sich in ca. 550 m Entfernung und dem Bahnhaltepunkte ca. 250 m zur geplanten Bebauungsfläche. Die Entfernung ist hier im ländlichen Raum aber hinnehmbar.

#### Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Über die textliche Festsetzung 2 sind Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich kein Erfordernis gesehen, so dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig werden.

#### **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 dem Anschluss an die Straße „Hinter den Gärten“ 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 Gemeinde Nordharz, OT Stapelburg, verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Kanalisation in der Straße „Hinter den Gärten“ angebunden werden. Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird vor Ort einer Versickerung zum Beispiel über ein Mulden-Rigolen-System zugeführt. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone sollte Vorrang vor einer Versickerung über Versickerungsanlagen haben. Eine besondere Regenrückhaltung wird nicht für erforderlich erachtet, da die künftigen Grundstücke ausreichend Fläche für eine Versickerung zur Verfügung stehen. 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 bei der Stapelburger Abwassergesellschaft mbH (Schmutzwasser) und dem

Wasser- und Abwasserverband Holtemme – Bode bzw. dem Landkreis Harz, Untere Wasserbehörde, (Regenwasser) 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 Gemeinde Nordharz (Mitbenutzung der technischen Hydranten) mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz vorgesehen. Folgende Hydranten stehen zur Verfügung:

Hydrant St 2 DN 200, in Höhe „Beckerstraße 1“, Entfernung von ca. 275 m vom Plangebiet

Hydrant St 5 DN 150, in Höhe „Wasserstraße 1“, Entfernung von ca. 200 m vom Plangebiet.

Zusätzlich stehen die Zisternen ST 4 und St 3 zur Verfügung, die im 300 m-Bereich liegen.

### **2.7.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Avacon AG sichergestellt.

### **2.7.4 Gasversorgung**

Die Versorgung mit Gas wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Harz Energie 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 sichergestellt. Kann im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung eine Bereitstellung von Abfällen / Abfallbehälter nicht am Straßenrand einer mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße erfolgen, so ist nach Prüfung durch die Entsorgungswirtschaft die nächste für Sammelfahrzeuge erreichbare Bereitstellungsfläche in der „Beckerstraße“ festzulegen und mit der Enwi abzustimmen.

## **2.8. Bodenschutz**

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz.

## **3. Ordnungsmaßnahmen**

### **3.1. Ordnung von Grund und Boden**

Durch Gemeinde Nordharz 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 Dächer, da sonst eine Einordnung in die bestehende Bebauung und in das umgebende Landschaftsbild

verloren gehen könnte. Es werden die Teile der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Dächer in der Gemeinde Nordharz (Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben) vom 14.3.2014 übernommen.

Die örtliche Bauvorschrift soll das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes, wie zum Beispiel dem Burgberg, und der prägenden Merkmale 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, die die Gestaltung der Dächer betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Gemeinde Nordharz 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.

#### **Dach**

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern der Gemeinde Nordharz, ist die Gestaltung der Dächer. Um die Dachlandschaft sowie die Wirkung der ortstypischen Dächer weitgehend zu erhalten, werden nur Dachziegel als Ton und Betondachsteine zugelassen.

Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad sind nur mit roten Dachziegeln bzw. Betondachsteinen oder ähnlichem zulässig (§ 5 der örtlichen Bauvorschrift). Zusätzlich wurde in der Satzung verankert, dass im Plangebiet ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 38 Grad zulässig werden.

#### **4. Städtebauliche Daten**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5562 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	4089 m <sup>2</sup> = 91,50 %
öffentliche Verkehrsfläche	<u>473 m<sup>2</sup> = 8,50 %</u>
	5562 m <sup>2</sup> = 100,00 %

Mögliche Bebauung:	ca. 2 bis 3 Baugrundstücke
Geschätzte Einwohnerzahl:	
aus zukünftiger Bebauung	ca. 2 bis 3 x 2,6 EW/WE = ca. 5- 8 EW

#### **5. Kostenberechnung und Finanzierung**

Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße „Hinter den Gärten“ (öffentlich gewidmet bis Haus Nr. 2) und dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages 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 im Westen der Ortslage von Stapelburg an einem schmalen Zufahrtsweg „Hinter den Gärten“, welcher von der Beckerstraße nach Norden führt und von einer befestigten Erschließungsstraße in einen schmalen Wiesenweg ausläuft. Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 110 m entlang der Straße „Hinter den Gärten“ und weist eine Tiefe von 45 bis 55 m auf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5562 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Hinter den Gärten“.

Das Grundstück wird aktuell als Gartenfläche mit einem Bestand an nieder- bis mittelstämmigen Obstbäumen, einigen Nadelbäumen und Laubbäumen genutzt. Das Grundstück erstreckt sich zwischen vorhandener Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern im Süden und Osten sowie größeren ehemaligen Bauernhäusern im Westen und Norden. Damit wird die Bebauung im Siedlungsbereich des OT Stapelburg inmitten der bereits vorhandenen Bebauung verdichtet. Aktuell ist lediglich eine Bebauung in Form eines Pavillions und eines Swimmingpools auf der überplanten Fläche vorhanden.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes weist eine weitgehend lockere Struktur aus Einfamilienhäusern und kleinen Gehöften auf. Die weitere Umgebung des Plangebietes und auch der Ortschaft Stapelburg wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Naturnahe Elemente stellen vor allem die Umgebung des Burgbergs und der Bachlauf der „Stimmecke“ 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.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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 „Hinter den Gärten II“ 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 Arten- und Biotopschutzes. Eine Prüfung der Fläche auf das Vorhandensein besonders geschützter Biotope sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher erforderlich.

### 6.3. Schutzgebiete Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 und dessen Umgebung wird nicht durch ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht berührt, noch befinden sich hier sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft. Der als extensive Mähwiese mit Obstbäumen genutzte südliche Bereich des Plangebietes stellt nach vorliegender floristischer Erfassung einen besonders geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.V.m. NatSchG LSA) dar.

### 6.4. Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juni 2021 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. 27 „Hinter den Gärten II“ OT Stapelburg der Gemeinde Nordharz, 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 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

### 6.5. Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einem Teilbereich des derzeit als Grünland genutzten Grundstückes eine Bebauung mit 2 bis 3 Wohnhäusern vorbereitet. Dies führt zu einer geringfügigen Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Hinter den Gärten“ und zu einer Intensivierung der Nutzung von Freiflächen im Bereich des Plangebietes.

Da sich das Plangebiet unmittelbar an die Straße „Hinter den Gärten“ anschließt, ist eine zusätzliche Erschließung nicht erforderlich. Die Planung hat kaum Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs an der Erschließungsstraße.

#### **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.

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 Gartenfläche mit Beeten, zahlreichen kleineren Obstbäumen, Nadel- und Laubbäumen sowie einer extensiv genutzten Mähwiese mit Obstgehölzen geprägt, Im Nordwesten im Anschluss an die vorhandene Bebauung werden die Gärten intensiver als Hausgärten genutzt. Hier werden auch Hühner gehalten. Der südliche Bereich des Plangebietes ist dagegen durch eine Mähwiese geprägt, welche nur abschnittsweise mit der Hand gemäht wird und zahlreiche typische Arten der Mähwiesen aufweist. Der Zufahrtsweg „Hinter den Gärten“ ist schmal und nur bis zum Beginn des Plangebietes von Süden her befestigt. Weiter im Norden ist er ein schmaler Wiesenweg.

Seltene Arten oder besonders schutzwürdige Arten sind aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten vorhandener Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist als „mittel“ zu betrachten. Extensiv genutzte und abschnittsweise gemähte Wiesen, die dauerhaft Lebensraum für Insekten bieten, zudem in Verbindung mit Obstgehölzen, sind allgemein selten geworden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (Juni 2021) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992) und nach der Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (2020). Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen.

## Gehölzbestände

Gehölzbestände sind im gesamten Plangebiet vorhanden. Die Mehrzahl sind nieder- und mittelstämmige Obstgehölze, welche im gesamten Plangebiet verteilt angepflanzt wurden. Da es sich hierbei nicht um eine Streuobstwiese (i.S.d. §22 NatSchG LSA; Biotoptypenrichtlinie) handelt, wurde der nördliche Bereich als Obst- und Gemüsegarten, der südliche Bereich als mesophiles Grünland erfasst. Weiterhin befinden sich einzelne größere Nadelbäume auf der Fläche. Im Zentrum ist ein kleiner Bestand aus Eschen vorhanden.

### Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten (HBC)

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein kleiner Bestand Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit einem Stammdurchmesser von 20-30 cm, welcher zur späteren Brennholznutzung angepflanzt wurde. Darunter werden Hühner gehalten.

### Hecke aus überwiegend standortfremden Arten (HHC)

Im westlichen Randbereich zur Erschließungsstraße befindet sich eine geschnittene Hecke aus Fichte (*Picea abies*).

## Offenlandbiotope

### Mesophiles Grünland (GMA)

(§22 NatSchG LSA)

Der südliche Teilbereich des Plangebietes stellt auf einer Fläche von ca. 1800m<sup>2</sup> mesophiles Grünland dar, welches mit zahlreichen kleineren Obstbäumen und einzelnen Nadelbäumen bestanden ist und als extensive Mähwiese genutzt wird.

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

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

Kennzeichnende Pflanzenarten der Wiesenfläche im südlichen Bereich des Plangebietes sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Aufgrund des Erfassungszeitraumes im Juni 2021 kann das überwiegende Artenspektrum der Fläche abgebildet werden, lediglich sehr früh blühende Arten wie bspw. Veilchen können hierbei nicht erfasst werden.

Tabelle 2: nachgewiesene Pflanzenarten der südlichen Wiesenfläche im Plangebiet, **fett schwarz:** besonders charakteristische Pflanzenarten, **fett grau:** charakteristische Pflanzenarten

<b>Artenliste Wiesenfläche südlicher Bereich des Plangebietes</b>
<b>Alopecurus pratensis</b>
<b>Anthoxanthum odoratum</b>
<b>Arrhenatherum elatius</b>
<b>Bellis perennis</b>

Bromus hordeaceus
<b>Cardamine pratensis</b>
Cerastium holosteoides
Dactylis glomerata
Festuca ovina
Festuca pratensis
<b>Galium album</b>
Geum urbanum
Glechoma hederacea
Holcus lanatus
Plantago lanceolata
Poa annua
Poa pratensis
Ranunculus repens
<b>Ranunculus acris</b>
Taraxacum officinale
Trifolium pratense
<b>Veronica chamaedrys</b>
Vicia sativa

Die Wiesenfläche wird abschnittsweise mit der Sense zur Futtergewinnung gemäht und nicht gedüngt und weist daher ein breites Artenspektrum auf. Es dominieren verschiedene Gräser, Blütenpflanzen sind auch vertreten, aber mit deutlich geringerer Häufigkeit. Es wurden insgesamt 23 verschiedene Pflanzenarten nachgewiesen. Die Fläche ist relativ artenreich und weist sechs besonders charakteristische sowie elf charakteristische Arten auf. Somit wird die erforderliche Artenzahl für die Einstufung als **planar-kolline Frischwiese und damit als besonders geschützter Biotop gemäß §22 NatSchG LSA** auf dieser Fläche erreicht.

#### Obst- und Gemüsegarten (AKB)

Der mittlere Bereich und ein Teilbereich im Nordosten ist durch aktuelle und ehemalige Gartennutzung als Obst- und Gemüsegarten gekennzeichnet. Hier sind verschiedene kleinere Obstgehölze, einzelne Sträucher und Nadelbäume vorhanden. Eine Teilfläche wird zum Gemüseanbau genutzt. Die Rasenflächen werden häufiger gemäht, als im südlichen Teilbereich.

#### Gebäude (BW)

Im Zentrum des Plangebietes befinden sich ein Pavillion und ein Pool. Sonst ist keine Bebauung vorhanden.

#### Unbefestigter Weg (VWA)

Die Straße „Hinter den Gärten“ ist innerhalb des Plangebietes kaum befestigt und stellt hier einen Wiesenweg mit typischer Trittvegetation dar. Kennzeichnende Arten sind Gänseblümchen, Weißklee, Breitwegerich, Löwenzahn, Spitzwegerich, Einjähriges Rispengras und Zusammengedrücktes Rispengras.

#### **Bewertung**

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

Eine Bedeutung der Fläche für den regionalen Biotopverbund besteht nicht. Insgesamt ergibt sich eine erhebliche

Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

### **6.7. Schutzgut Boden**

Die Gesteinsschichten des nördlichen Harzrandes sind vor allem durch jüngere Gesteinsformationen geprägt. Im Bereich des Plangebietes bilden überwiegend pleistozäne Schotterkörper in Form von Hochterrassen den geologischen Untergrund. Im Auenbereich der „Stimmecke“ und dessen Umgebung sind auf hydromorphen Bodenstandorten Böden wie Braunstaugleye und Staugleye verbreitet. Diese Böden sind grund- und stauwasserbestimmt und in den Talauen verbreitet. Im Plangebiet ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

#### ***Bewertung***

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die geplante Bebauung als Lückenbebauung innerhalb bereits bebauter Flächen und unmittelbar an der Straße „Hinter den Gärten“. Dadurch wird eine Inanspruchnahme von Flächen am Ortsrand und die zusätzliche Versiegelung für Zufahrten vermieden.

Durch die geplante Schaffung von 2-3 Bauplätzen einschließlich Garagen und Zuwegungen wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von max. 2200 m<sup>2</sup> 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 Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit Karbonatgestein, welches bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von >5m aufweist. Hier fließt das Grundwasser im Festgestein. Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes weist einen Flurabstand von 10-20 m auf. Es ist dadurch gut vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist eine geringe 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. 600 bis 650 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel um

8,5°C. Das Jahresmittel der Schneedecke liegt bei ca. 50 Tagen. Das Harzvorland befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Stapelburg. Die Ortslage Stapelburg wird im Landschaftsrahmenplan als Überwärmungsbereich geringer Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Die Freiflächen um die Ortslage, 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 innerhalb des Siedlungsbereichs sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Kleinräumige Mikroklimaveränderungen werden durch die Erhaltung von Gartenflächen ausgeglichen. Zudem 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 Einfamilienhausbebauung, Gartenflächen und historische Bauernhäuser geprägt. Die Ortslage Stapelburgs weist eine starke Durchgrünung auf. Der Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft ist in weiten Teilen als harmonisch zu bezeichnen. Das Plangebiet selbst wird aktuell als Garten-, bzw. Wiesenfläche mit Obstbäumen genutzt. In nördlicher Richtung sind die Hänge des Burgbergs landschaftsprägend, in Richtung Südwesten sind die Harzer Berghänge sichtbar.

### ***Bewertung***

Die nutzungsgeprägten Flächen des Plangebietes besitzen für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. In der Wahrnehmung ist der Bereich um die Straße „Hinter den Gärten“ dem Siedlungsraum zuzuordnen. Daher ist bei einer Bebauung 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 Stapelburgs an. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben wenig erheblich 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. Zudem stehen Teilbereiche der aktuell als Wiesen- und Gartenfläche genutzten Fläche auf Dauer nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung. 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 extensive Nutzung der Fläche bliebe erhalten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Durch das Vorhaben ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.	-
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist eingeschränkt. Durch die erstmalige Bebauung und Versiegelung entsteht jedoch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
<b>Boden</b>	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.	++
<b>Wasser</b>	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.	+
<b>Klima/Luft</b>	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.	-
<b>Landschaftsbild</b>	Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an die bebaute Ortslage Stapelburgs an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter werden derzeit nicht berührt.	-
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
<b>+++ sehr erheblich    ++ erheblich    + wenig erheblich    - nicht erheblich</b>		

## 7. Baumschutzsatzung

Für die Grundstücke innerhalb der bebauten Ortslage Stapelburgs gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nordharz. Danach sind alle Bäume, die einen Stammumfang von >100cm in 1m Höhe aufweisen, ausgenommen Obstbäume und Nadelbäume, geschützt. Im Plangebiet fällt lediglich eine alte Walnuss (*Juglans regia*) mit einem Stammumfang von 198 cm im Nordwesten unter den Schutz der Satzung. Der Baum soll erhalten bleiben.

## 8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurde für den einfachen Bebauungsplan eine Fläche gewählt, die sich innerhalb bereits bebauter Flächen befindet und eine Erschließung aufweist. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch an das Ortsbild an, eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden. Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden durch eine Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß vermieden.

## **8.1. Planungsalternativen**

Durch die Planung wird die maßvolle bauliche Weiterentwicklung Stapelburgs 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.

## **8.2. Überwachung der Umweltauswirkungen**

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

## **9. Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **9.1. 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).

### **9.2. Konfliktanalyse**

Das Plangebiet umfasst mit 5562 m<sup>2</sup> eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Stapelburg. Es ist durch einen hohen Freiflächenanteil geprägt und weist zahlreiche Gehölze, zumeist Obstbäume auf. 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, Bachstelze, Singdrossel, Star, Ringeltaube, Buchfink, Gartengrasmücke und Rotkehlchen. Es handelt sich hierbei um besonders geschützte Arten. Die Wiesenflächen stellen zusammen mit den vielfältigen Gehölzen einen Lebensraum für verschiedene Insektenarten dar.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen weitestgehend beseitigt werden. Es sollte jedoch geprüft werden, ob die Erhaltung von Obstgehölzen in den Randbereichen möglich ist. Bei Neupflanzung sollte nach Möglichkeit auf die Pflanzung heimischer Arten zurückgegriffen werden. Der von der Baumschutzsatzung geschützte Starkbaum sollte erhalten werden. 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 stattfindet, 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 dorftypischen Lebensraumes bleiben erhalten.

### **9.3. 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. 27 „Hinter den Gärten“ 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.

### **9.4. Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Hinter den Gärten II“ ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.

Die Walnuss im Nordwesten, welche, unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nordharz fällt, soll erhalten bleiben. Die Planar-Kolline Frischwiese im südlichen Bereich des Plangebietes stellt einen Besonders geschützten Biotop (§30 BNatSchG, §22 NatSchG LSA) dar, für dessen Beseitigung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen sind.

## 10. Zusammenfassung

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich eines derzeit unbebauten und als extensive Wiesen- sowie Gartenfläche genutzten Grundstückes an einer vorhandenen Erschließungsstraße bebaut. Damit wird das Plangebiet in die bebaute Ortslage einbezogen. Den Anlass für die Planung bildet die geplante private Schaffung von 2-3 Bauplätzen.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch an das vorhandene Ortsbild an. 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.

## 11. Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen

- Baumschutzsatzung der Gemeinde Nordharz vom 25.03.2015
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch I 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2019 I 2513
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Denkmalschutz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. des MU vom 15.02.2020 MBl. LSA. Nr. 19 vom 02.06.2020
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen
- Landkreis Wernigerode (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht
- Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil Gehölze im Landkreis Harz (Kreisbaumschutzverordnung - KrBaumSchVO)“ vom 29.07.2009

## 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 Gemeinde Nordharz) 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 einfache Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Nordharz, den

Der Bürgermeister