

Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 28  
„Alter Stadtweg“ OT Veckenstedt

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. 28

„Alter Stadtweg“ OT Veckenstedt

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, Bestand, Planungsanlass .....	3
1.2.	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
2.9.	Immissionsschutz .....	12
<b>3.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen .....</b>	<b>13</b>
3.1.	Ordnung von Grund und Boden .....	13
3.2.	Ordnung der Bebauung für den Teilbereich Allgemeines Wohngebiet .....	13
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Kostenberechnung und Finanzierung .....</b>	<b>14</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 .....	17
6.7.	Schutzgut Boden .....	18
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 .....	20
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich von Umweltauswirkungen ..</b>	<b>21</b>
7.1.	Planungsalternativen .....	22
7.2.	Überwachung der Umweltauswirkungen .....	22
<b>8.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>22</b>
8.1.	Rechtliche Grundlagen .....	22
8.2.	Konfliktanalyse .....	22
8.3.	Ergebnis der Prüfung .....	23
8.4.	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	23
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>24</b>
<b>Teil B:</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>25</b>

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

### **1. Ausgangssituation**

#### **1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass**

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 634 der Flur 6 und 76 der Flur 7, Gemarkung Veckenstedt und weist eine Größe von 2.131 m<sup>2</sup> auf. Sie sind gekennzeichnet durch Grünland- bzw. Weideflächen.

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

Planungsanlass ist die als Grünland- und Weidefläche genutzte Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 28 „Alter Stadtweg“ OT Veckenstedt eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von 2131 m<sup>2</sup> in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für Wohnbebauung in offener Bauweise zu schaffen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2022 der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wenn bis zu diesem Zeitpunkt das förmliche Verfahren eingeleitet wurde. 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 bei ca. 361 m<sup>2</sup> (0,40 x 902 m<sup>2</sup>) und somit unter 10.000 m<sup>2</sup>. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (NVPG LSA)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Insofern kann das Verfahren

gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

## **1.2. Bisherige Rechtslage**

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst. Das Plangebiet an der Straße „Alter Stadtweg“ befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

Der per 20.11.1995 rechtskräftige Flächennutzungsplan Veckenstedt weist für das Plangebiet Mischgebietsfläche aus. Auch der künftige Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Nordharz weist ein Mischgebietsfläche aus.

Damit ist der überwiegende Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (§ 8 Abs. 2 BauGB).

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.

- Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“, Punkt 4.1.1, G90

Beeinträchtigungen sind durch den Bau von 2 möglichen Eigenheimen nicht gegeben.

- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (östlich angrenzend), Punkt 4.2.1, G122

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

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 %).

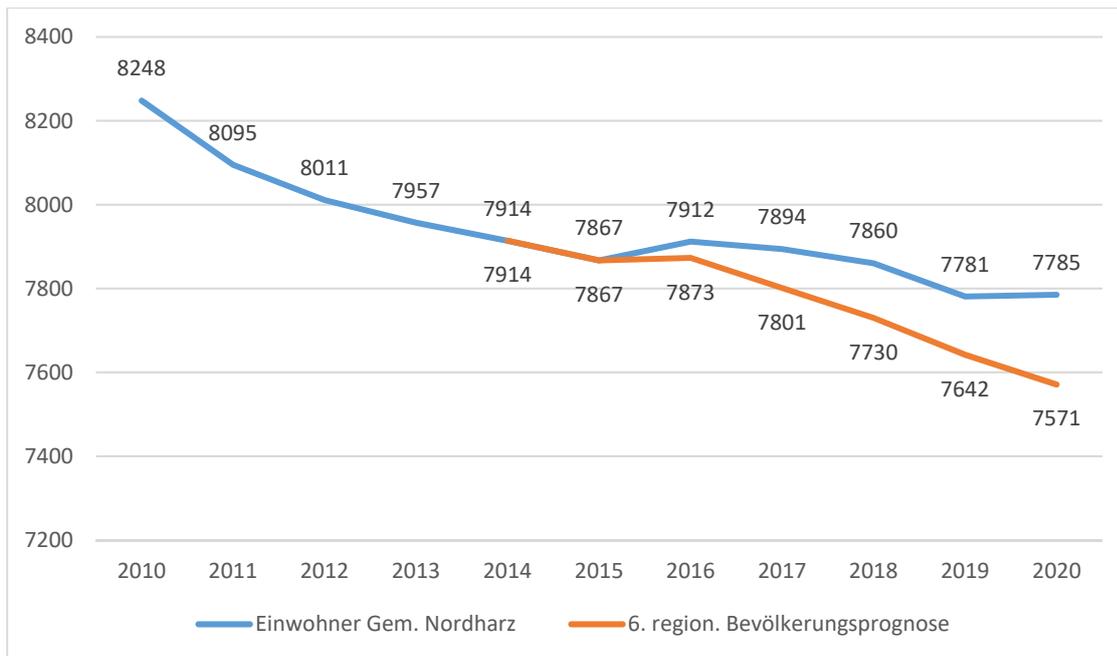


Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Nordharz im Vergleich zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose

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 zwei Bauplätzen 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 Mai 2021

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 „Senioren-Wohnanlage am Mühlentor“	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 „Senioren-Wohnanlage am Mühlentor“	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 „Wiesengang“	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)

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 2021 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 Gemeinde Nordharz ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.

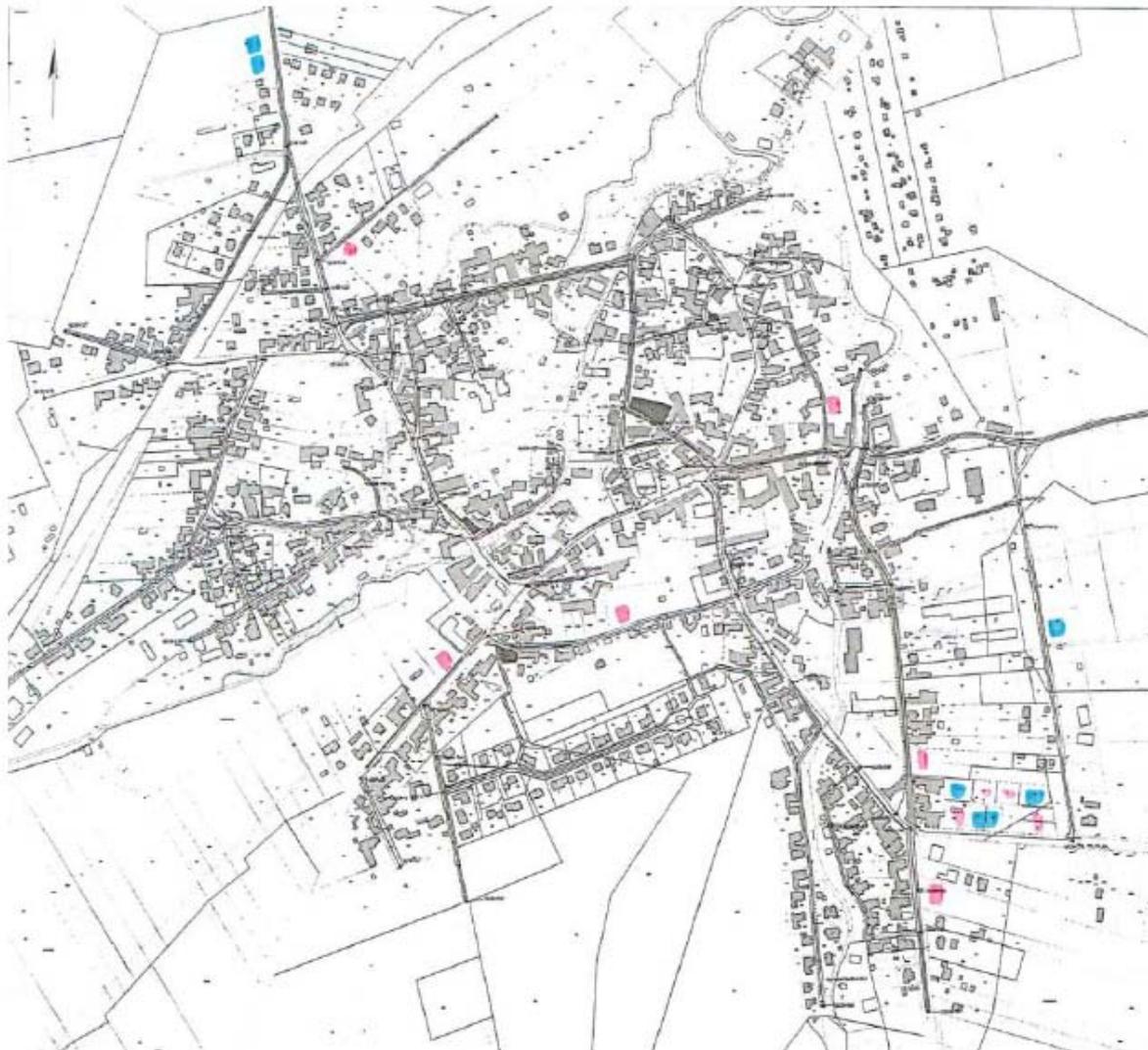
Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs eine neue Wohngebietsfläche entwickelt werden, aber durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und die Nähe zum Ortsteilzentrum fügt es sich in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung des Ortsteils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

Der Ortsteil Veckenstedt 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:

- Ortslage aus Baulückenkataster: ca. 8 - 10 freie Baugrundstücke (siehe Auszug Stand 08/2021)



*Veckenstedt*

■ 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 Veckenstedt 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.

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

Die Erfordernisse des REP Harz werden durch den Bebauungsplan Nr. 28 „Alter Stadtweg“ 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 Veckenstedt stabilisiert hat.

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Ilseae und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“ Punkt 4.5.3 G 1 – Z3 (westlich und östlich angrenzend)

Im Regionalen Entwicklungsplan werden zur Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt.

Konflikte mit dem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Ilseae und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“ sind durch das Plangebiet, mit der Herstellung von 2 Bauplätzen, nicht zu erwarten.

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. 28 „Alter Stadtweg“ OT Veckenstedt eine Außenbereichsfläche in einer Größe von ca. 2.131 m<sup>2</sup> in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet ist darauf ausgerichtet, die bereits vorhandene Erschließung für eine Bebauung mit maximal 2 Einfamilienhäusern zu schaffen.

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

Das Plangebiet hat eine Bruttobaufläche von ca. 2.131 m<sup>2</sup>. Es ist möglich, maximal 2 Eigenheime zu errichten. Mit der Schaffung von ca. 2 Bauplätzen in Veckenstedt passt sich der OT an die städtebauliche Entwicklung in Orten ohne Zentral-Ort-Status auf die Eigenentwicklung bzw. örtlichen Bedürfnissen an.

Die neue Wohnbebauung wird sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den angrenzenden Bebauungen anpassen, um hier keinen Konflikt zur bestehenden Bebauung zu erhalten.

### **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 Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 (2) BauNVO zulässig:

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

Es werden nicht zugelassen:

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

### **Maß der baulichen Nutzung**

- Grund- und Geschossfläche, Höhe baulicher Anlagen

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 wird aufgrund der eingeschossigen Bauweise nicht festgesetzt.

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

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird sowohl für die bebauten als auch die noch unbebauten Grundstücke die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Die Nichtzulässigkeit von Hausgruppen ist dadurch begründet, dass zum einen Hausgruppen in den dörflichen Randstrukturen im OT Veckenstedt 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 entsprechen und die Beeinträchtigung insbesondere auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Der Abstand wird von der öffentlichen Erschließungsstraße mit 3 m festgesetzt.

### **2.3. Verkehrsflächen**

#### öffentliche Erschließung

Durch die bereits ausgebaute Gemeindestraße Straße „Alte Stadtweg“ ist die Erschließung gesichert.

## 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 privaten Grünflächen ist für das Plangebiet vorgesehen, die das private Gartenland südlich der geplanten Gebäude absichert.

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

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

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

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

### **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**

#### **2.7.1 Schmutz- und Regenwasser**

Die Gemeinde Nordharz, OT Veckenstedt, verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Der Schmutzwasserhausanschluss des Plangebietes kann nach Aussage des WAHB an den Schmutzwasserschacht 421640015 hergestellt werden. Die Tiefenlage und Aufnahmefähigkeit hierfür ist ausreichend.

In der Straße „Alter Stadtweg“ ist kein Niederschlagswasserkanal vorhanden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone sollte Vorrang vor einer Versickerung über Versickerungsanlagen haben. Das gesammelte Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll zur Gartenbewässerung nutzbar gemacht werden, da dies die Versickerung über belebte Bodenzonen unterstützt. Überschüssiges Niederschlagswasser ist durch geeignete Versickerungsanlagen zum Beispiel über ein Mulden- oder/und Rigolensystem zu

versickern. 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 beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme - Bode (Schmutzwasser) und dem Landkreis Harz, Untere Wasserbehörde, (Regenwasser) einzuholen. Hierzu werden der künftigen Bauherren 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 bzw. aus einer vorhandenen Zisterne vorgesehen. Der Hydrant, V 3 DN 80, befindet sich in der „Wernigeröder Straße“.

### **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 Telefon, TV**

Die Versorgung mit Telefon, TV 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 bereits öffentlich ausgebaute Gemeindefstraße „Alte Stadtweg“ sichergestellt.

## **2.8. Bodenschutz**

Alllastverdachtsflächen 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.

## **2.9. Immissionsschutz**

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

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

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

### **3. Ordnungsmaßnahmen**

#### **3.1. Ordnung 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 den Teilbereich Allgemeines Wohngebiet**

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 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. Die Zulässigkeit bis 48° wird hier gewählt, da der Bauherr beabsichtigt, ein altes Fachwerk als neues Einfamilienhaus zu errichten. Dieses hat eine Dachneigung von 48°.

#### 4. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2.131 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Mischgebiet	902 m <sup>2</sup> = 42,33 %
Private Grünfläche	<u>1.229 m<sup>2</sup> = 57,67 %</u>
	2.131 m <sup>2</sup> = 100,00 %

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

#### 5. Kostenberechnung und Finanzierung

Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße „Alte Stadtweg“ 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 Südosten der Ortslage von Veckenstedt an der Straße „Alter Stadtweg“, welche den Ort in Richtung Süden als Wirtschaftsweg verlässt. Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 50 m entlang der Straße und weist eine Tiefe von 45 bis 50 m auf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2131 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Alter Stadtweg“.

Das Grundstück wird aktuell als Pferdeweide genutzt. Die Nutzung erfolgt temporär je nach Aufwuchs. Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden. Das Grundstück schließt sich südlich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Im Osten grenzt es an den Wirtschaftsweg, südlich und westlich schließen sich weitere Grünlandflächen an.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes weist eine weitgehend lockere Struktur aus Einfamilienhäusern und kleinen Gehöften auf. Das Plangebiet schließt sich an die vorhandene Bebauung an, südlich erstreckt sich zwischen „Altem Stadtweg“ im Osten und dem Rammelsbach im Westen ein Streifen mit Wiesennutzung, daran schließen sich östlich und westlich Ackerflächen an. Die weitere Umgebung des Plangebietes und auch der Ortschaft Veckenstedt wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Naturnahe Elemente stellen vor allem Wiesenflächen an den Ortsrändern, insbesondere im Umgebungsbereich des Flusslaufs der Ilse sowie des Rammelsbaches dar. Der Ort weist eine intensive Durchgrünung mit Gehölzbeständen und Gartenflächen auf. Ein harmonischer Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft in Form von Streuobstwiesen, Gehölzbeständen oder Grünland ist nicht mehr überall am Ortsrand gegeben. Im Bereich des Plangebietes ist dies noch der Fall.

##### 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. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt.

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 Nr. 28 „Alter Stadtweg OT Veckenstedt“ 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 sind daher erforderlich.

### 6.3. Schutzgebiete Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 und dessen Umgebung wird nicht durch ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht berührt, noch befinden sich hier sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft. Das als extensive Pferdeweide genutzte Plangebiet stellt nach vorliegender floristischer Erfassung ein mesophiles Grünland, jedoch keinen 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 August 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. 28 „Alter Stadtweg OT Veckenstedt“ 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 Biotope gemäß § 30 BNatSchG	x	
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes		x
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.		x

## 6.5. Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einem derzeit als Weidefläche genutzten Grundstück eine Bebauung mit maximal zwei Einfamilienhäusern vorbereitet. Dies führt zu einer geringfügigen Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Alter Stadtweg“ und zu einer Intensivierung der Nutzung von Freiflächen im Bereich des Plangebietes.

Da sich das Plangebiet unmittelbar an die Straße „Alter Stadtweg“ 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 Pferdeweide geprägt. Die Nutzung erfolgt extensiv und temporär je nach Aufwuchs auf der Fläche. Die umgebenden Flächen in Richtung Süden werden ebenfalls als Wiesenflächen genutzt. Im Norden und Osten schließt sich die vorhandene Bebauung der Ortslage Veckenstedt an. Die Erschließungsstraße „Alter Stadtweg“ ist am Ortsende als zweistreifiger Betonweg mit Bewuchs zwischen den Fahrspuren hergestellt.

Seltene Arten oder besonders schutzwürdige Arten sind aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und dessen Nutzung nicht zu erwarten. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist als „mittel“ zu betrachten. Extensiv genutzte Weideflächen, die dauerhaft Lebensraum für Insekten bieten, sind jedoch allgemein selten geworden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (August 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.

### **Offenlandbiotope**

#### Mesophiles Grünland (GMA)

Das gesamte Plangebiet wird einheitlich als extensive Pferdeweide genutzt. Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die Fläche stellt ein mesophiles Grünland dar, welches im nördlichen Bereich etwas intensivere Nutzungsspuren und auch offene Bodenstellen aufweist. Im südlichen Bereich zeigt das Aufkommen von mehrjährigen Ruderalpflanzen wie Klette, Rainfarn, Schwarznessel und Brennessel sowie einzelnen Gehölzen (Brombeere, Hunds-Rose) eine extensivere Nutzung durch die Pferde an.

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 Weidefläche sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Aufgrund des Erfassungszeitraumes im August 2021 kann das überwiegende Artenspektrum der Fläche abgebildet werden, lediglich früh blühende Arten und Gräser können hierbei teilweise nicht erfasst werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich der Anteil charakteristischer, bzw. besonders charakteristischer Arten durch einen längeren Erfassungszeitraum wesentlich erhöhen würde.

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

Artenliste Weidefläche Pferde
Achillea millefolium
Arctium lappa
<b>Arrhenatherum elatius</b>
Artemisia vulgaris
Ballota nigra
Cirsium arvense
Convolvulus arvensis
Crepis capillaris
<b>Dactylis glomerata</b>
<b>Festuca pratensis</b>
<b>Galium album</b>
Lamium album
Lolium perenne
Potentilla reptans
Plantago lanceolata
Rumex obtusifolius
Tanacetum vulgare
Taraxacum officinale
Trifolium repens
Urtica dioica

Es wurden insgesamt 20 verschiedene Pflanzenarten nachgewiesen. Die Fläche weist einen mittleren Artenreichtum auf und weist lediglich zwei besonders charakteristische sowie zwei 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 **nicht** erreicht.

### **Bewertung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich 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 des Rammelsbaches und dessen Umgebung sind auf hydromorphen Bodenstandorten Böden wie Amphigley, Vega, Amphigley-Vega und Amphigley-Schwarzgley 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 Ortsrandbebauung mit unmittelbarem Anschluss an bereits bebaute Flächen und unmittelbar an der Straße „Alter Stadtweg“. Dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten vermieden.

Durch die geplante Schaffung von maximal zwei Bauplätzen einschließlich Garagen und Zuwegungen wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von max. 361 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 im Bereich eines Bachtals, welches einen heterogenen Aufbau der Versickerungszone aufweist. Hier fließt das Grundwasser im Lockergestein (Porenwasserleiter). Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes weist einen Flurabstand von 5-10 m auf. Es ist dadurch nicht oder nur wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

#### ***Bewertung***

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

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

#### **6.9. Schutzgut Klima und Luft**

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 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 südöstlichen Bereich der bebauten Ortslage von Veckenstedt. Die Ortslage Veckenstedt 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 Veckenstedts weist eine starke Durchgrünung auf. Der Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft ist in einigen Teilen als harmonisch zu bezeichnen, in vielen Bereichen ist der Übergang zwischen Bebauung und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sehr abrupt, beispielsweise bei den westlich des Plangebietes befindlichen Einfamilienhausgebieten. Das Plangebiet selbst wird aktuell als Weidefläche für Pferde genutzt. In weiten Bereichen um die Ortslage sind die ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen landschaftsprägend, in Richtung Süden 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 „Alter Stadtweg“ dem Siedlungsraum zuzuordnen. Daher ist bei einer Bebauung unter Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur nicht von einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen. Zudem wird der südliche Bereich des Plangebietes als private Grünfläche festgesetzt, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft erhalten und entwickelt wird.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung der Ortslage Veckenstedts 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 Weide 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 Veckenstedts an. Im Übergang zur freien Landschaft wird eine private Grünfläche festgesetzt. 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. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurde für den Bebauungsplan eine Fläche gewählt, die sich unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließt 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.

## **7.1. Planungsalternativen**

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

## **7.2. Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Gemeinde Nordharz überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Alter Stadtweg“ OT Veckenstedt 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 Umsetzung der Planung ergeben.

## **8. Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **8.1. Rechtliche Grundlagen**

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

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

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Streng geschützt sind alle Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG sowie Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Nach aktueller Rechtslage sind bei artenschutzrechtlichen Prüfungen in Planungs- und Zulassungsverfahren für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Artengruppen von Relevanz:

1. Alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)
2. Alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

### **8.2. Konfliktanalyse**

Das Plangebiet umfasst mit 2.131 m<sup>2</sup> eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Veckenstedt. Es ist durch einen hohen Freiflächenanteil geprägt und weist keine Gehölze auf. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für häufige, allgemein auf Wiesen- und Grünflächen der Siedlungsbereiche vorkommende Vogelarten wie Amsel, Singdrossel, Star, Blaumeise, Kohlmeise, Haussperling Goldammer, Rabenkrähe und Elster. Nistmöglichkeiten sind aufgrund der fehlenden Gehölzbestände nicht vorhanden. Aufgrund der Lage des Grundstückes und der Nutzung als Pferdeweide ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Brutplatz von Vögeln genutzt wird.

Es handelt sich hierbei um besonders geschützte Arten. Die Wiesenfläche stellt aufgrund der vorhandenen Blütenpflanzen, Offenbodenflächen und Tierkot 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. Durch Fledermäuse genutzt werden vielmehr lineare Strukturen, wie sie sich entlang von Ilse und Rammelsbach erstrecken. 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.

Infolge der geplanten Bebauung werden Teilbereiche der Freiflächen im Süden als private Grünfläche erhalten, vor allem die Bereiche entlang der Stimmecke, so dass die noch vorhandenen Nahrungshabitate weiterhin erhalten bleiben. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Bei Neupflanzung von Gehölzbeständen sollte nach Möglichkeit auf die Pflanzung heimischer, nach Möglichkeit reich blühender, Arten zurückgegriffen werden. Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, greifen im vorliegenden Fall nicht.

Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Nahrung suchenden 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 im Bereich der privaten Grünfläche ist das Gebiet für Vogelarten in nahezu der gleichen Weise wie vorher besiedelbar. Der Lebensraum bleibt somit weitgehend erhalten.

### **8.3. Ergebnis der Prüfung**

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

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Alter Stadtweg“ OT Veckenstedt hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Alter Stadtweg“ OT Veckenstedt ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.

Bei der extensiv als Pferdeweide genutzten Fläche handelt es sich um ein mesophiles Grünland mit nur wenigen (besonders) charakteristischen Arten einer gut ausgeprägten Planar-Kollinen Frischwiese. Die Fläche stellt daher keinen Besonders geschützten Biotop (§30 BNatSchG, §22 NatSchG LSA) dar. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

## **9. Zusammenfassung**

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird ein Teilbereich eines derzeit unbebauten und als extensive Weidefläche genutzten Grundstücks 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 maximal zwei 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.

## **10. Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 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

## 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 Bebauungsplan wurde sodann als Satzung beschlossen.

Nordharz, den

Der Bürgermeister