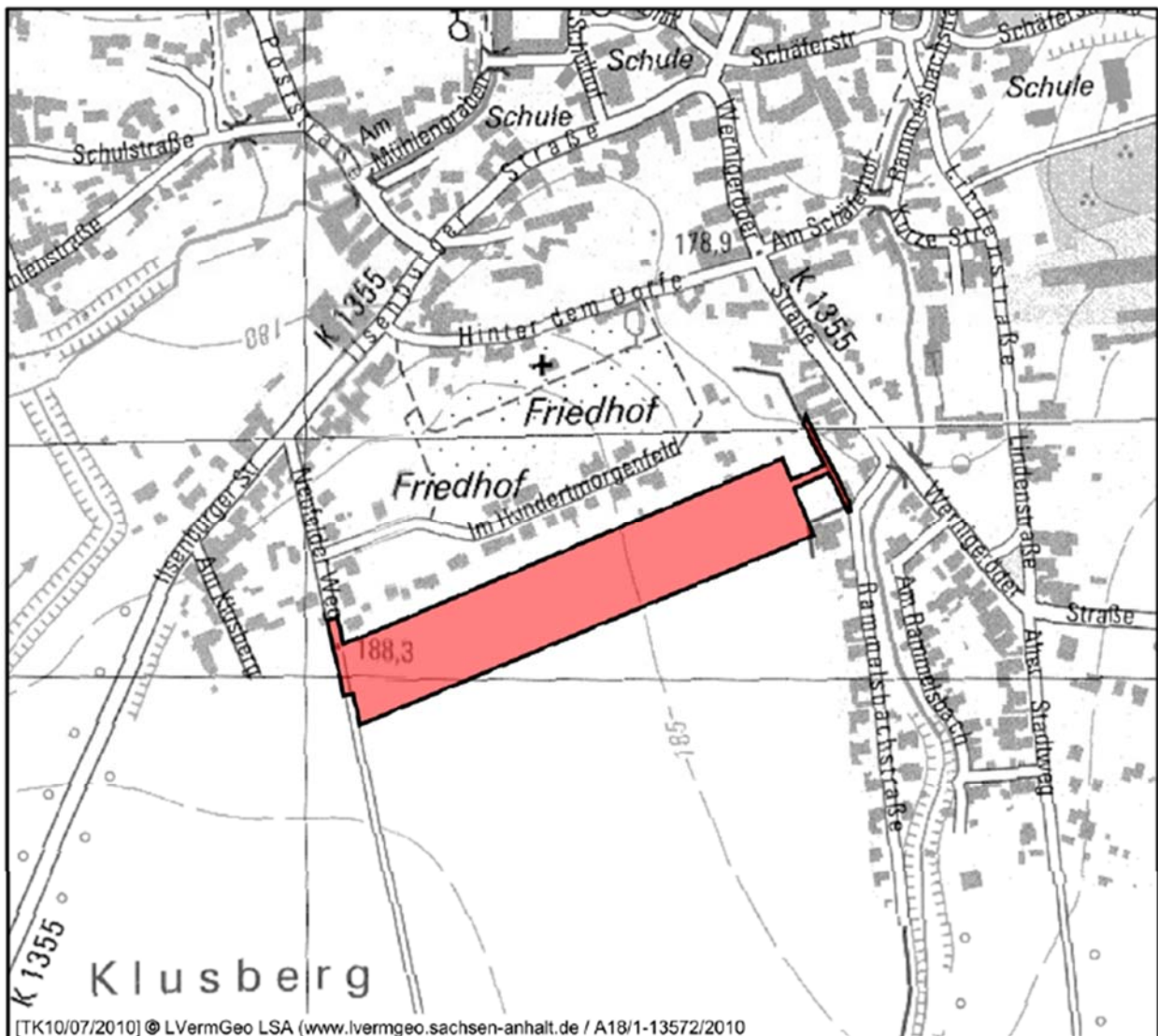


Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 29  
„In den Krengen“ OT Veckenstedt

Gemeinde Nordharz

Landkreis Harz



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

Harzburger Straße 24, 38871 Ilseburg  
039452/84193  
039452/84194

**Stand Entwurf**

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 29

„In den Krenzen“ OT Veckenstedt

Gemeinde Nordharz

Landkreis Harz

## Inhalt:

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass	3
1.2	Bisherige Rechtslage	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen	4
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
2.1	Allgemeine Planungsziele	11
2.2	Bauflächen	12
2.3	Verkehrsflächen	14
2.4	Grünflächen	15
2.5	Waldflächen	16
2.6	Denkmalschutz, Bodendenkmal	16
2.7	Ver- und Entsorgungsanlagen	16
2.7.1	Schmutz- und Regenwasser	16
2.7.2	Trinkwasserversorgung	17
2.7.3	Stromversorgung	17
2.7.4	Gasversorgung	17
2.7.5	Telefon, TV	18
2.7.6	Abfallbeseitigung	18
2.8	Bodenschutz	18
2.9	Immissionsschutz	18
<b>3</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>19</b>
3.1	Ordnung des Grund und Bodens	19
3.2	Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift)	19
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Kostenberechnung und Finanzierung</b>	<b>20</b>
5.1	Kostenberechnung der Baumaßnahme	20
5.2	Finanzierung der Baumaßnahme	20
<b>6</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>21</b>
6.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes	21
6.2	Umweltprüfung	21
6.3	Prüfung der Umweltbelange	22
6.4	Schutzgut Mensch	23
6.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
6.5.1	Biotopstrukturen	24
6.6	Schutzgut Boden	24
6.7	Schutzgut Wasser	25
6.8	Schutzgut Klima und Luft	26
6.9	Schutzgut Landschaftsbild	26
6.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
6.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
6.12	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	27
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen</b>	<b>28</b>
7.1	Planungsalternativen	28
7.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	28
<b>8</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>28</b>
8.1	Rechtliche Grundlagen	28
8.2	Konfliktanalyse	29
8.3	Ergebnis der Prüfung	30
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>30</b>

# Begründung der planerischen Festsetzungen

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Flurstücks 636 der Flur 3 und Teilflächen des Flurstücks 570 der Flur 6, Gemarkung Veckenstedt und weist eine Größe von 23.580 m<sup>2</sup> auf. Sie sind gekennzeichnet durch Ackerflächen.

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 gesamtkommunalen 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 Gemeinde Nordharz mit ihren Ortsteilen besteht unstrittig Bedarf an Wohnraum im Rahmen des Eigenbedarfs.

Das Plangebiet liegt in leichter Hanglage. Das Gelände fällt mit einer Neigung zwischen 0 bis 1,7 % in Richtung Nordwest und ca. 2,5 % nach Nordost, wobei die höchste Erhebung im Bereich des Anschlusses an den Neufelder Weg mit ca. 189,6 m ü NHN befindet. Der tiefste Punkt mit ca. 180,7 m ü NHN liegt im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens.

Planungsanlass ist die als Ackerfläche genutzte Fläche einer Wohnnutzung zuführen. Es ist beabsichtigt, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „In den Krenzen“ eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von 23.580 m<sup>2</sup> in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine Wohnbebauung in offener Bauweise zu schaffen.

Es ist beabsichtigt, um hier das Baurecht für eine zusätzliche Bebauung mit ca. 23 Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungs- und Landschaftsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2022 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000

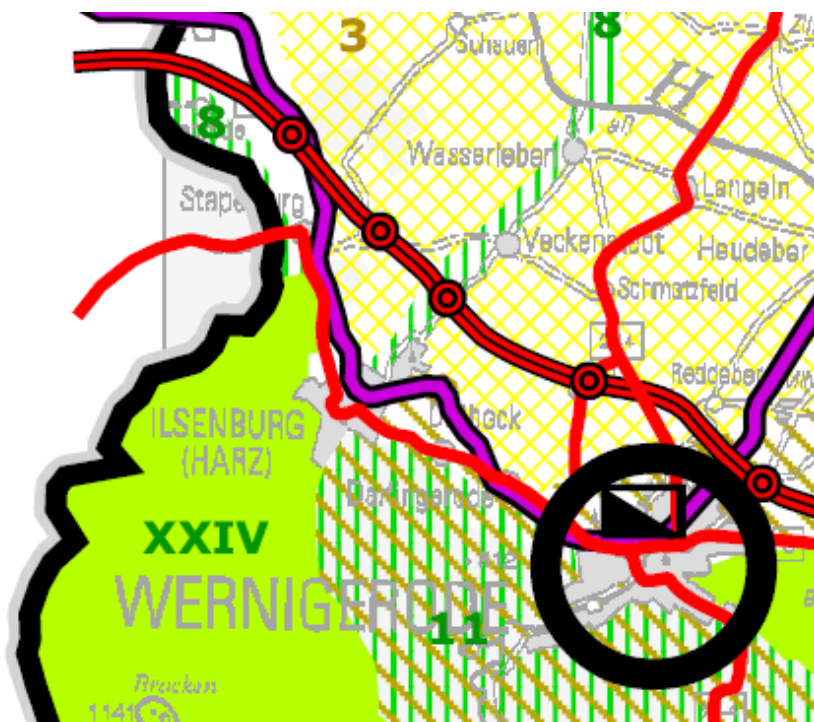
Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wenn bis zu diesem Zeitpunkt das förmliche Verfahren eingeleitet wurde. Die Voraussetzungen liegen hier vor. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,30 bei ca. 5.249 m<sup>2</sup> (0,30 x 17.497 m<sup>2</sup>) und somit unter 10.000 m<sup>2</sup>. Aufstellungsbeschluss war am 08.12.2022. 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 „Neufelder Weg“ befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde Nordharz ist per 30.12.2021 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit ist das Plangebiet vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (§ 8 Abs. 2 BauGB).

## 1.3 Übergeordnete Fachplanungen



Auszug aus dem LEP LSA

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, da sich im Plangebiet selbst keine speziellen touristischen Infrastrukturen befinden.

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

Beeinträchtigungen sind durch den Bau von Eigenheimen nicht gegeben.

- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, 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.

*Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz):*



- 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 %).

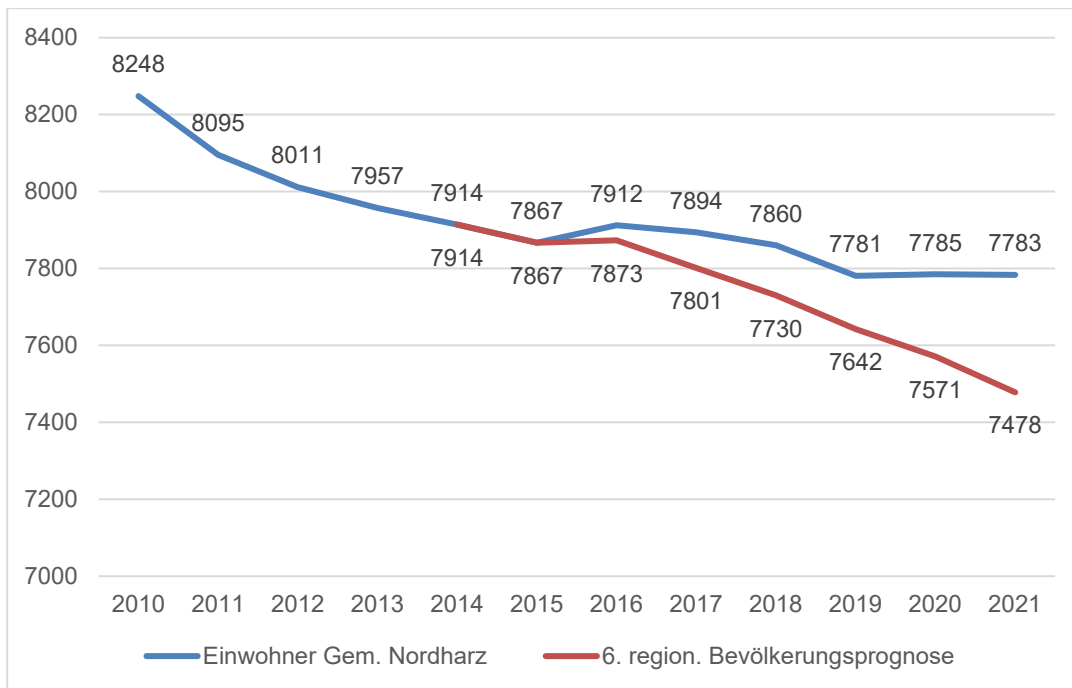


Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Nordharz im Vergleich zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose

Allerdings ist die Prognose in den vergangenen Jahren nicht eingetroffen. Gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sollte es in den Jahren 2014 bis 2021 einen Rückgang der Bevölkerung um 5,8 % geben, tatsächlich gab es jedoch nur eine Bevölkerungsabnahme von 1,7 %.

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 – 299 EW auf 7.615 EW für die Einheitsgemeinde Nordharz im Jahr 2030 statt 6.591 EW (+ 1024 EW).

Die Gemeinde Nordharz zeigt gegenüber der 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes einen deutlichen Anstieg der Einwohner, so dass die geplante Anzahl 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 Januar 2023

<b>Ortsteil</b>	<b>Planung</b>	<b>Satzungs- beschluss</b>	<b>Erschlossene Baugrund- stücke bebaut</b> /	<b>Bemerkungen</b>
Abbenrode	B-Plan „Der Gönnericht“	1992	20/20 10/10	Der erste Bauabschnitt ist bis 2000 vollständig bebaut worden, die Erschließung des 2. BA ist erfolgt und die Bebauung abgeschlossen.
	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	9/8	Die Bebauung ist überwiegend abgeschlossen.
	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	52/52	Vollständig bebaut
	„Eckerwiesen 2. Änderung“	2016	8/8	Vollständig bebaut
	„Eckerwiesen 3. Änderung“	2019	4/4	Vollständig bebaut
	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
	Satzung „Hinter den Gärten II“	2022	2/1	Erstes Haus im Bau

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
	Satzung „Alter Stadtweg“	2022	2/1	Erstes Haus im Bau
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

**272/267= Januar 2023**  
(258/234= Januar 2019)

Nach dieser Aufstellung wurden im Zeitraum Januar 2019 bis 2023 ca. 33 (267 – 234) Baugrundstücke bebaut.

Gemäß der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen vom 30.09.2019 von Infraplan ergibt sich aus der Empfehlung ein Bruttobaulandbedarf für die nächsten 10 Jahren von 14,6 ha. Dies entspricht ca. 1,5 ha / Jahr Bruttobauland – 20 % = 1,2 ha Nettobauland.

Bei 600 m<sup>2</sup> / Grundstück = 20 Grundstücke / Jahr = 2,5 Grundstücke je OT / Jahr.

Entstanden bzw. entwickelt sind in den letzten 4 Jahren aber nur 33 Baugrundstücke, welches einen Fehlbedarf von 47 Baugrundstücken (4 Jahre x 8 OT x 2,5 Grundstücke je OT / Jahr = 80 – 33 = 47 Grundstücke).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „In den Krenge“ werden ca. 1,75 ha Nettobauland in Anspruch genommen, welches über den jährlichen prognostizierten Bedarf liegt.

Aufgrund des Defizites der letzten Jahre ist diese Größe der geplanten Wohnbaufläche hinsichtlich des Eigenbedarfes dadurch ausreichend nachgewiesen.

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.

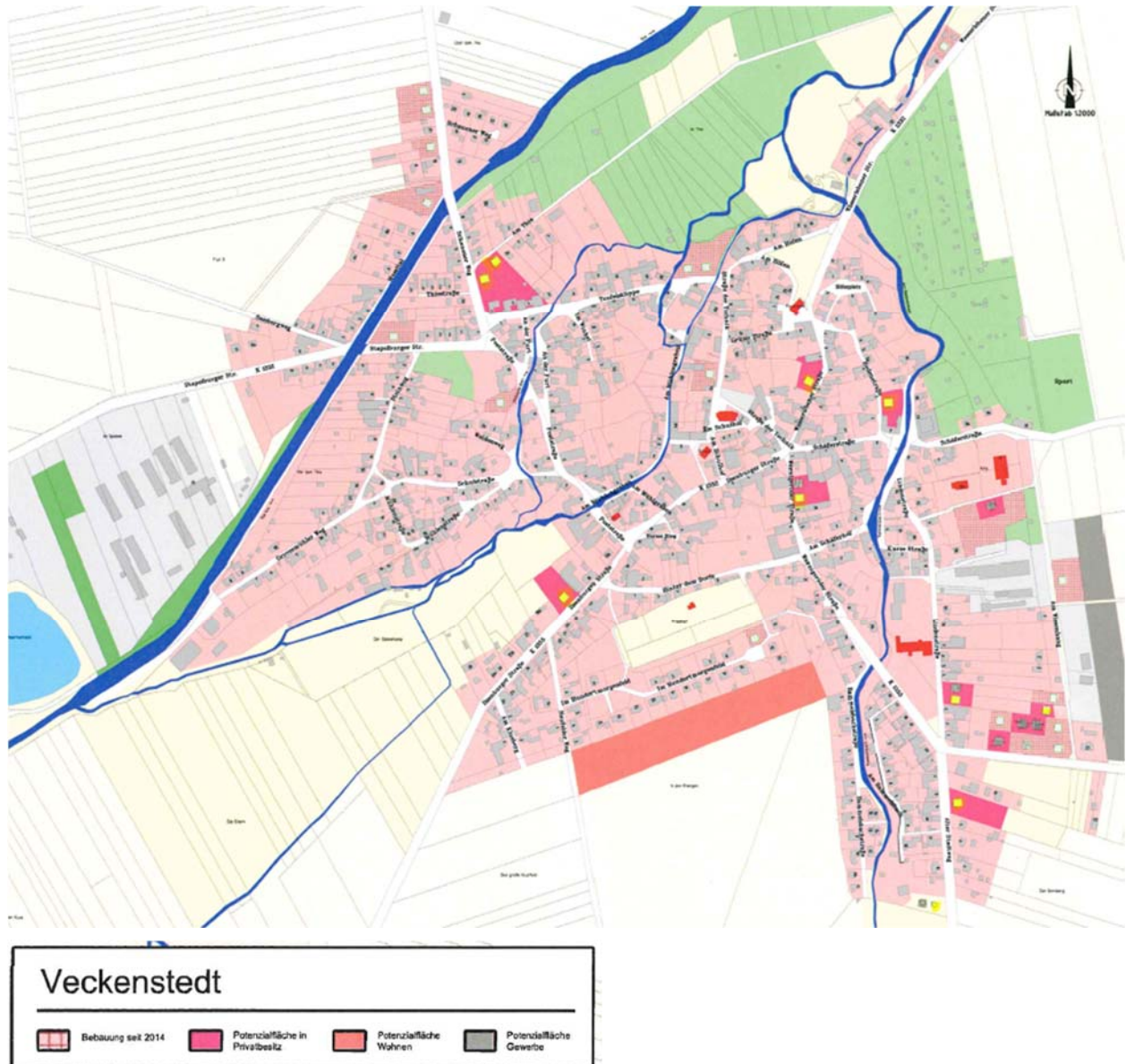
Die Gemeinde Nordharz ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.

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 gesamtträumliche 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 01/2023)



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. 29 „In den Krenzen“ nicht negativ beeinträchtigt, da sich im Plangebiet selbst sich keine speziellen touristischen Infrastrukturen befinden.

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.

- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, Punkt 4.5.4, Z1

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden aufgrund hochwertiger Böden ausgewiesen. Da in der Ortslage von Veckenstedt nachweislich kaum noch Baulücken vorhanden sind, muss sich die weitere Wohnbauflächenentwicklung in der Größenordnung für den Eigenbedarf im Außenbereich etablieren. Aufgrund des vorhandenen Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft wird die geplante 2-reihige Bebauung bedarfsweise realisiert, um den Eingriff in das Vorbehaltsgebiet so gering wie möglich zu halten.

Zum großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und wird durch die geplante Wohnbauflächenerweiterung kein raumordnerischer Konflikt gesehen.

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.

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

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasser, Punkt 4.5.1 Z1 – G3

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung potentieller Überflutungsbereiche, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutz-einrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können.

Wohnbauflächen des Plangebietes werden vom Vorbehaltsgebiet nicht erfasst, so dass keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

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

## **2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **2.1 Allgemeine Planungsziele**

Es ist Ziel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „In den Krengen“ Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden in offener Bauweise zu schaffen und die anstehende Baulandnachfrage im eigenen Ortsgebiet befriedigen zu können.

Innerhalb des Ortsgebietes sind zwar hier und da noch einige Baulücken vorhanden, jedoch kann aufgrund der privaten Grundstücksverhältnisse und zukünftiger Bauabsichten im Rahmen der Eigentümerfamilien kein Bauland für sonstige Bauwillige angeboten werden.

Geplant ist die städtebauliche Entwicklung mit Wohnhäusern in eingeschossiger offener Bauweise.

Seitens der Gemeinde Nordharz wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung 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 23.580 m<sup>2</sup>.

Mit der Schaffung von ca. 23 Grundstücken soll der notwendige Bedarf auf Wohnraum geschaffen werden und so auch die einzelnen Ortsteile stärken.

Die neue Wohnbebauung wird sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den angrenzenden Bebauungen „Im Hundertmorgenfeld“ 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.

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

### **Art der baulichen Nutzung**

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO vor. Diese werden nicht Bestandteil dieser Satzung.

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit sind im Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten (§ 4(2) BauNVO):

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

Die Errichtung von dauerhaften Ferienwohnungen ist ausgeschlossen. Die Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zulässig, da diese störend wirken würden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,30 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,60 für die geplante 2-geschossige Bauweise festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelungen verhindern soll.

Die festgesetzte 2 - geschossige Bauweise soll unter Beachtung der benachbarten Bebauung im Baugebiet „Im Hundertmorgenfeld“ eine städtebauliche Ergänzung bilden, die gleichzeitig im Zusammenwirken mit der vorgesehenen Bepflanzung und Begrünung den harmonischen Übergang zur freien Landschaft absichert. Mit den vorgesehenen mittleren Grundstücksgrößen, einer Grundflächenzahl von 0,30 und dem zu erwartenden Bau von Wohngebäuden lassen sich auch bei festgesetzter Bauweise die vielfältigsten Bauwünsche der zukünftigen Bauherren umsetzen.

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.

### **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 3 m festgesetzt.

### **Bauweise**

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

Neben der Bauweise wird zusätzlich die Hausform festgesetzt, um den Bestand der städtebaulichen Ordnung weiterzuführen. Es werden Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Reihenhäuser werden nicht zugelassen, da Reihenhäuseranlagen leicht die zulässige Baulänge von 50 m erreichen (bei Einzelhäusern zwar auch möglich, jedoch im Bereich von Veckenstedt nicht zu erwarten), Ortsränder riegelartig begrenzen und damit aufgelockerte, harmonischen Übergänge in die freie Landschaft verhindern.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Über die textliche Festsetzung 4.1 sind Nebenanlagen sowie gemäß textliche Festsetzung 4.2 überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

## Städtebauliches Entwurf



Abbildung 2: mögliche Aufteilung der Grundstücke und deren Bebauung

## 2.3 Verkehrsflächen

### Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße „Neufelder Weg“, die einen Anschluss an die Kreisstraße 1335 besitzt.

Die öffentliche Erschließungsstraße, „Straße A“, wird mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Sie besitzt einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 20 m, der die Befahrung des Müllfahrzeugs und der Feuerwehr absichert. Der Ausbau wird gemäß RStO 12 für Wohnstraßen in der Bk 1,0, Tafel 1, Zeile 3 in Pflasterbauweise (Aufbau 65 cm) gewählt. Die öffentliche Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt im Mischverkehrsprinzip gestaltet, d.h. es werden keine gesonderten Gehwege angelegt, um den möglichen Begegnungsverkehr Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bzw. Begegnungsverkehr Pkw / Pkw 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.

Ergänzt wird die Erschließungsstraße „A“ vom Fußweg „A“, die im östlichen Bereich den fußläufigen Anschluss des Baugebietes in Richtung „Rammelsbach“ bzw. an den Fußwegbestand des Baugebietes „Im Hundertmorgenfeld“ in Richtung Friedhof eröffnen. Die Fußweganlage hat eine Grundbreite von 4,0 - 6,0 m, so dass über diese Wegführungen auch kleinere Betriebs- oder Reinigungsfahrzeuge zur Wartung oder Pflege der Grünanlagen bzw. der notwendigen Versorgungsleitungen gelangen können.

### ÖPNV

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Einmündung „Ilseburg Straße“ /

„Poststraße“ in ca. 450 m Entfernung bzw. in der „Wernigeröder Straße“ in ca. 300 zur geplanten Bebauungsfläche. Die Entfernung ist hier im ländlichen Raum aber hinnehmbar.

### Stellplätze

Stellplätze und sämtliche Zufahrten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 3).

Pflasterdecken (auch als Verbundsteine) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausbildung und herkömmlichen Fugen erfüllen den Abflusswert von 0,7.

Damit wird erreicht, dass ein Teil des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers flächenhaft entwässert wird.

## **2.4 Grünflächen**

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden im Januar 2023 in ihrem derzeitigen Bestand erfasst. Die Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgt im Kapitel 6 dieser Begründung.

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.

Zur städtebaulichen Eingrünung des Plangebietes ist eine Gehölzpflanzung als Übergang zur offenen Landschaft zur landwirtschaftlichen Fläche in Form einer Strauchhecke vorgesehen, die gleichzeitig den entsprechenden Schutz vor möglichen Staubbelastungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entgegenwirkt.

- Pflanzung einer Strauchhecke (Ortsrandeingrünung), textliche Festsetzung 4.1:

Innerhalb der mit „A“ zum Anpflanzen von Sträuchern vorgesehenen Fläche sind je 4 m<sup>2</sup> 1 Strauch (Qualität Heister 2 x verpflanzt) der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Ausführung der Pflanzung auf den privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Pflanzung und Pflege werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und der Gemeinde Nordharz geregelt.

Es sind mindestens 5 Gehölzarten aus der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

## Artenliste I, Fläche „A“ (Strauchhecke) auf privaten Grünflächen

Sträucher: Qualität Heister, mind. 2xv

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix aurita	Ohrweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### **2.5 Waldflächen**

- entfällt -

### **2.6 Denkmalschutz, Bodendenkmal**

#### Denkmalschutz

In der Umgebung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „In den Krenzen“ befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

#### Bodendenkmal

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) DenkSchG LSA aufmerksam gemacht (siehe Hinweis 1 auf der Planunterlage).

### **2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

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

Das Plangebiet kann über den Schmutzwasserkanal DN 200 in der „Rammelsbachstraße“ ordnungsgemäß abgeleitet werden. Anschlusspunkt ist der Schacht 421665015 mit einer Sohlentiefe vom 177,569 NHN.

Um den Anforderungen des WAHB für das Niederschlagswasser zu genügen, ist eine Drosselabflussspende auf  $q_{Dr} = 15 \text{ l/sha}$  vom WAHB für das Plangebiet (Verkehrsfläche, Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche) festgelegt.

Für das Plangebiet wurde bereits ein Entwässerungskonzept (vom 10.03.2023) aufgestellt und dem WAHB und der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt.

Das Entwässerungskonzept sieht eine zentrale Rückhaltung über ein trockenfallendes Regenrückhaltebecken in naturnaher Ausbildung vor. Es erfolgt daher – je nach eingeleiteter Niederschlagsmenge – nur ein zeitweiser Aufstau einer Wasserfläche mit unterschiedlichen Wasserspiegelhöhen und Verweilzeiten. Betrieb und Unterhaltung eines Regenrückhaltebeckens mit ständigem Wassereinstau und entsprechender Eingrünung kann seitens des zuständigen Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme - Bode aus Kostengründen nicht abgesichert werden. Es wird ein trockenfallendes Regenrückhaltebecken umgesetzt.



Die gedrosselte Abgabe wird über einen Drosselschieber mit Überlauf hergestellt. Anschlusspunkt für den Anschluss des gedrosselten Abflusses ist der Bestandsschacht 111665060 mit einer Sohlhöhe von 179,14 m NHN.

Wie im Baugebiet „Hundertmorgenfeld“ (nördlich anliegend Baugebiet) werden die höherliegenden Grundstücke nicht an das RRB angeschlossen. Sie versickern das Oberflächenwasser in der steinigigen Kiesschicht in einer Tiefe von ca. zwischen 1,0 – 1,5 m unter OK Gelände.

Bei einer befestigten Gebäudefläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und einer befestigten Hofbefestigung ist eine ca. Rigole mit einer Länge von 15 -20 m je nach Wahl der Rigolenquerschnittes erforderlich.

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

### **2.7.2 Trinkwasserversorgung**

*Trinkwasserversorgung:*

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der Straße „Neufelder Weg“, zur Verfügung stehen. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

*Löschwasserversorgung:*

Eine Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Gemeinde Nordharz (Mitbenutzung der technischen Hydranten) mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz. Es stehen der Hydrant, V 1 DN 80 („Wernigeröder Straße“) in einer Entfernung von ca. 275 m, der Hydrant, V 2 DN 80 („im Hundertmorgenfeld“) in einer Entfernung von ca. 250 m und die Zisterne V mit 10 m<sup>3</sup> („im Hundertmorgenfeld“) in einer Entfernung von ca. 200 m für das Plangebiet zur Verfügung.

Im Zuge der Erschließung wird ein neuer Hydrant zur Löschwasserversorgung angeordnet und in die Vereinbarung aufgenommen.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup>/ h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.

Der notwendige Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h ergibt sich aus der DVGW Technische - Arbeitsblatt W405 bei einem Allgemeinen Wohngebiet, bei < 3 Vollgeschossen und einer max. GFZ von 0,7 bei kleiner Brandgefahr bei überwiegender Bauart der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzung mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen. Sollte insbesondere durch ein Abweichen von der Vorgabe dieses B-Planes eine mittlere oder große Gefahr der Brandausbreitung zugrunde gelegt werden müssen, so ist die fehlende Löschwassermenge dezentral (z.B. Zisternen, Löschwasserkissen) bereit zu stellen.

### **2.7.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität soll durch den zuständigen Versorgungsträger Avacon AG sichergestellt werden. Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Erdkabel in der Straße „Neufelder Weg“.

### **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 wird durch die Deutschen Telekom AG bzw. weiteren Anbietern sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Erdkabel in der Straße „Neufelder Weg“.

Rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, ist mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten, damit geprüft werden kann, mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die geplante Bebauung versorgt werden kann.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

### **2.7.6 Abfallbeseitigung**

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für die öffentlichen Erschließungsstraßen bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da eine Befahrung für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gegeben ist.

## **2.8 Bodenschutz**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind für die Fläche des Plangebietes keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten im Altlastenkataster für den Landkreis Harz erfasst.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) bei den durchzuführenden Erdarbeiten des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises Harz. (Adresse: Friedrich-Ebert-Str. 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 03941/5970, 5765 oder - 5760) unverzüglich zu informieren.

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

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

## **2.9 Immissionsschutz**

### Landwirtschaft

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

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

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

### Verkehrslärm

In der bestehenden Erschließungsstraße „Neufelder Weg“ und dem bestehenden Baugebiet „Im Hundertmorgenfeld“ wird zurzeit von einem Fahrtenaufkommen von den bestehenden 33 Grundstücken /

Häusern mit ca. 2,3 EW/Haus und 3,1 Fahrten / Tag (Statistik des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur: Mobilität in Deutschland) von ca. 235 Fahrten / 24 h ausgegangen.

Mit der Umsetzung des Plangebietes (BG „In den Krengen“) wird sich das Fahrtenaufkommen um ca. 164 Fahrten / 24 h (23 Grundstücken / Häusern mit ca. 2,3 EW/Haus und 3,1 Fahrten / Tag) auf 399 Fahrten / 24 h erhöhen, welches eine Steigerung des Fahrtenaufkommens von 40 % verursacht.

Eine Überschreitung zulässige schalltechnische Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags (06.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A)

nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 45 dB(A)

wird nicht erwartet.

Weitere Lärm- oder Geruchsbelastungen aus der Umgebungsbebauung, die auf das Plangebiet schädlich einwirken könnten, sind nicht bekannt.

### **3 Ordnungsmaßnahmen**

#### **3.1 Ordnung des Grund und Bodens**

Eine Ordnung des Grund und Boden wird nicht erforderlich, da der Eigentümer der Grundstücke, die evangelische Kirchengemeinde diese über Erbpacht ablöst.

#### **3.2 Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift)**

##### **Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

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 15 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 Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 38 Grad zulässig werden.

#### **4 Städtebauliche Daten**

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 23.580 m<sup>2</sup>

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	17.498 m <sup>2</sup> =	74,20 %
Verkehrsflächen	3.541 m <sup>2</sup> =	15,02 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	1.503 m <sup>2</sup> =	6,38 %
Private Grünfläche	<u>1.038 m<sup>2</sup> =</u>	<u>4,40 %</u>
	23.580 m <sup>2</sup> =	100,00 %

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

##### **5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme**

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. gemeindlicher Kostenanteile wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „In den Krengen“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung durch einen Investor geleistet wird.

Durch den Investor werden ebenfalls auf eigenes Risiko die erforderlichen Planungskosten übernommen, so dass der Gemeinde Nordharz keine weiteren Kosten entstehen.

##### **5.2 Finanzierung der Baumaßnahme**

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

## **6 Umweltauswirkungen**

### **6.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Veckenstedt östlich der Straße „Neufelder Weg“, welche den Ort in Richtung Süden, im weiteren Verlauf als Wirtschaftsweg, verlässt. Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 370 m entlang der Bebauung „Im Hundertmorgenfeld“ und weist eine Tiefe von ca. 42 m auf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 23.580 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt von Westen von der Straße „Neufelder Weg“.

Das Grundstück wird aktuell als Ackerfläche intensiv genutzt. Am nördlichen Rand befindet sich ein schmaler Saum. Das Plangebiet schließt sich südlich und östlich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an. Im Westen grenzt es an die Zufahrtsstraße, südlich setzt sich die Ackerfläche fort.

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 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, wie beispielsweise an der neuen Wohnbebauung entlang der Straße „Im Hundertmorgenfeld“, die unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt.

### **6.2 Umweltprüfung**

Planungsanlass ist die als Ackerfläche genutzte Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Es ist beabsichtigt, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „In den Krengen“ eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von 23.580 m<sup>2</sup> in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine Wohnbebauung mit ca. 23 Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zu schaffen.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Im Folgenden erfolgt daher die Prüfung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7, (7) und § 1a BauGB in verkürzter Form.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „In den Krengen“ im Rahmen eines Umweltberichtes erfolgt nicht, da es sich um eine Bebauung aufgrund von § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB handelt. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine bebaubare Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sind gegeben. Daher wird für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Es gelten jedoch die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes.

### 6.3 Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter sowie der vorhandenen Biotopstrukturen erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Herbst 2022 sowie 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.

<b>Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „In den Krengen“ der Gemeinde Nordharz), Landkreis Harz zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB</b>	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<b>Schutzgüter</b>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von		x
<b>Sonstige</b>		
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
<b>Nach § 1a</b>		
(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	x	

Tabelle 2: Checkliste berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB

#### 6.4 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einer aktuell als Acker genutzten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dadurch wird benachbart zur vorhandene Bebauung „Im Hundertmorgenfeld“ eine weitere, ähnlich strukturierte Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht. Dies führt zu einer Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung und Versiegelung am Ortsrand und zu einer Intensivierung der Nutzung verbleibender Freiflächen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Neufelder Weg“, die den Ort in Richtung Süden verlässt und sich als Wirtschaftsweg mit zwei Fahrspuren fortsetzt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch eine Stichstraße, an welcher sich beidseitig die Bebauung aufreißt. Vom Wendepunkt an dessen Ende erstreckt sich ein Fußweg, der im Osten an die Rammelsbachstraße anbindet. Durch Festsetzung einer privaten Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes wird ein schmaler Grünstreifen zwischen Plangebiet und der sich südlich fortsetzenden Ackerfläche geschaffen.

#### **Bewertung**

Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt zur Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung im südlichen Bereich der Ortslage und zu einer Intensivierung der Nutzung von Freiflächen im Plangebiet.

Einen wesentlichen Punkt im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes Mensch stellen immissionsschutzrechtliche Belange dar. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung immissionsschutzrechtliche Änderungen in Form einer äußerst geringfügigen Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen.

Zunehmender Fahrzeugverkehr ist lediglich im Bereich der Erschließungsstraße „Neufelder Weg“ zu erwarten, über den auch die Erschließung des benachbarten Wohngebietes erfolgt. Somit ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

#### 6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der überplante Bereich und dessen Umfeld im Anschluss an die vorhandene Bebauung ist durch intensive Ackernutzung geprägt. Die umgebenden Flächen in Richtung Süden werden ebenfalls als Ackerflächen

genutzt. Im Norden und Osten schließt sich die vorhandene Bebauung der Ortslage Veckenstedt an. Die Erschließungsstraße „Neufelder Weg“ ist bis zum Ortsende asphaltiert und anschließend 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 „gering“ zu betrachten.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (Herbst 2022) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem im Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (2004) verwendeten Biotopcodes. Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen.

### **6.5.1 Biotopstrukturen**

#### **Offenlandbiotop**

##### Intensiv genutzter Acker (AI)

Nahezu das gesamte Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt, welche sich in südlicher Richtung fortsetzt.

##### Ruderalflur, gebildet aus ein- und zweijährigen Arten (URB)

Entlang der vorhandenen Wohnbebauung zur angrenzenden Ackerfläche hin erstreckt sich ein ca. 1,5m breiter Saum, der regelmäßig gestört wird und sich aus überwiegend einjährigen (Gefleckte Taubnessel, Geruchlose Kamille, Acker-Ehrenpreis) und einzelnen ausdauernden Arten wie Rainfarn, Glatthafer und Löwenzahn zusammensetzt.

##### Obst- und Gemüsegarten (AKB)

Im Osten des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken errichtet und ein Fußweg führt hier zur Rammelsbachstraße. In diesem Bereich befindet sich eine ehemalige Gartenfläche, die überwiegend aus Rasen und wenigen niederstämmigen Obstgehölzen besteht.

#### ***Bewertung***

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand der bebauten Ortslage von Veckenstedt und deren Nutzung ist deren Lebensraumfunktion bereits stark eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der geplanten Bebauung in Form von Wohnhäusern und der Versiegelung von Freiflächen. Dadurch entsteht ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen. Am südlichen Rand des Plangebietes ist lediglich eine schmale private Grünfläche geplant, die keinen harmonischen Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Die Wohngrundstücke grenzen unmittelbar an die intensiv genutzte Ackerfläche.

Es ergibt sich somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

### **6.6 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 (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Auf der Ackerfläche und der Ruderalfläche im Plangebiet ist von einer mittleren bis starken Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

### ***Bewertung***

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die geplante Bebauung als Ortsrandbebauung mit unmittelbarem Anschluss an bereits bebaute Flächen und unmittelbar an der Straße „Neufelder Weg“. Dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten vermieden.

Durch die geplante Wohnbebauung einschließlich Garagen und Zuwegungen wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung auf einer Fläche von max. 11.414 m<sup>2</sup> ermöglicht. Es findet keine weitere Versiegelung von Freiflächen statt.

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

## **6.7 Schutzgut Wasser**

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

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich 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 Versickerung von Regenwasser kann aufgrund der geologischen Gegebenheiten nur teilweise unmittelbar im Bereich der Grundstücke erfolgen. Das Entwässerungskonzept sieht eine zentrale Rückhaltung über ein trockenfallendes Regenrückhaltebecken in naturnaher Ausbildung vor.

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.

## **6.8 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 südlichen 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 am Rand des Siedlungsbereichs sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen werden durch die Neuschaffung von Gartenflächen ausgeglichen. Zudem werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

## **6.9 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im 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, was für die angrenzende Bebauung im Hundertmorgenfeld zutrifft. Das Plangebiet selbst wird aktuell als Ackerfläche 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 „Neufelder Weg“ 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 schmaler begrünter Streifen zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft 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.

## 6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

## 6.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind als nicht gegeben, bzw. wenig erheblich zu bewerten.

## 6.12 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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 Acker 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 intensive 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 stark 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 schmale 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 und 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. 29 „In den Krenzen“ 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 23.580 m<sup>2</sup> eine vergleichsweise kleine Fläche am Rand der bebauten Ortslage von Veckenstedt. Es ist durch einen hohen Freiflächenanteil und eine intensive Nutzung geprägt und weist keine Gehölze auf. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen bieten Nahrungs- und Lebensraum für nur sehr wenige auf Äckern und deren Randbereiche vorkommende Vogelarten. Hierbei wäre insbesondere die Feldlerche eine Brutvogelart, welche Äcker nutzt. Nistmöglichkeiten für andere Vogelarten sind aufgrund fehlender Gehölzbestände nicht vorhanden. Feldlerchen finden innerhalb der intensiv genutzten Ackerflächen mit den aktuellen Anbaumethoden insgesamt immer weniger Brutmöglichkeiten. Auf großen Ackerschlägen sind nur noch wenige Brutpaare zu beobachten.

Nahrungsgäste sind auf der Ackerfläche ebenfalls kaum zu erwarten. Lediglich Dorngrasmücken nutzen gelegentlich Ackerflächen, insbesondere Rapsfelder, zur Nahrungssuche. Brutplätze der Art sind jedoch nur in Hecken, ggf. im Siedlungsbereich, zu erwarten.

Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Ackerfläche bietet kaum Lebensraum für Insekten, hier kommen lediglich sehr wenige, allgemein häufige Insektenarten vor.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die Tiere lineare Strukturen wie Hecken und Wegränder als Orientierungsstrukturen nutzen. Der aktuelle Randbereich der Siedlung stellt solch eine Struktur dar. Eine charakteristische Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Errichtung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern und den zugehörigen Heckenpflanzungen und Gartenflächen sowie einer Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken vorbereitet. Die Bebauung der Ackerfläche führt zum unmittelbaren Verlust des vorhandenen Lebensraumes, hiervon ist vor allem die gefährdete Feldlerche betroffen.

Bei Vermeidung von Bauarbeiten während der Hauptbrutzeit (Mitte März bis Juli als Bauausschlusszeit) können erhebliche Störungen der Feldlerche als möglicher Brutvogel ausgeschlossen werden. Damit liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der Brutvögel vor.

### **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. 29 „In den Krengen“ 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. Durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Gartenflächen werden derzeit nicht vorhandene Strukturen und somit in eingeschränktem Umfang neuer Lebens- und Nahrungsraum insbesondere für Insekten und Vögel geschaffen.

## **9 Zusammenfassung**

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird ein Teilbereich eines derzeit unbebauten und als intensive Ackerfläche genutzten Grundstückes an einer vorhandenen Erschließungsstraße bebaut. Damit wird das Plangebiet in die bebaute Ortslage einbezogen. Den Anlass für die Planung bildet der Wunsch der Gemeinde, die anstehende Baulandnachfrage im eigenen Ortsgebiet befriedigen zu können.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch an das vorhandene Ortsbild an. Ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Landschaft wird durch die spärliche randliche Bepflanzung nicht erreicht. 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.

Nordharz, den

---

Der Bürgermeister

## Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 V v. 4.1.2023 I Nr. 6
- 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. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- 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)
- BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg.) (1970): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 100 Halberstadt. In: Geographische Landesaufnahme 1:200.000 – Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Bonn
- Biototypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020
- Landkreis Wernigerode (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht
- MINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2005): Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt. Landkreis Wernigerode. Entwurf. unveröff.

## Anhang

Entwässerungskonzept vom 10.03.2023

Auswertungsbericht zur Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 28.03.2023