

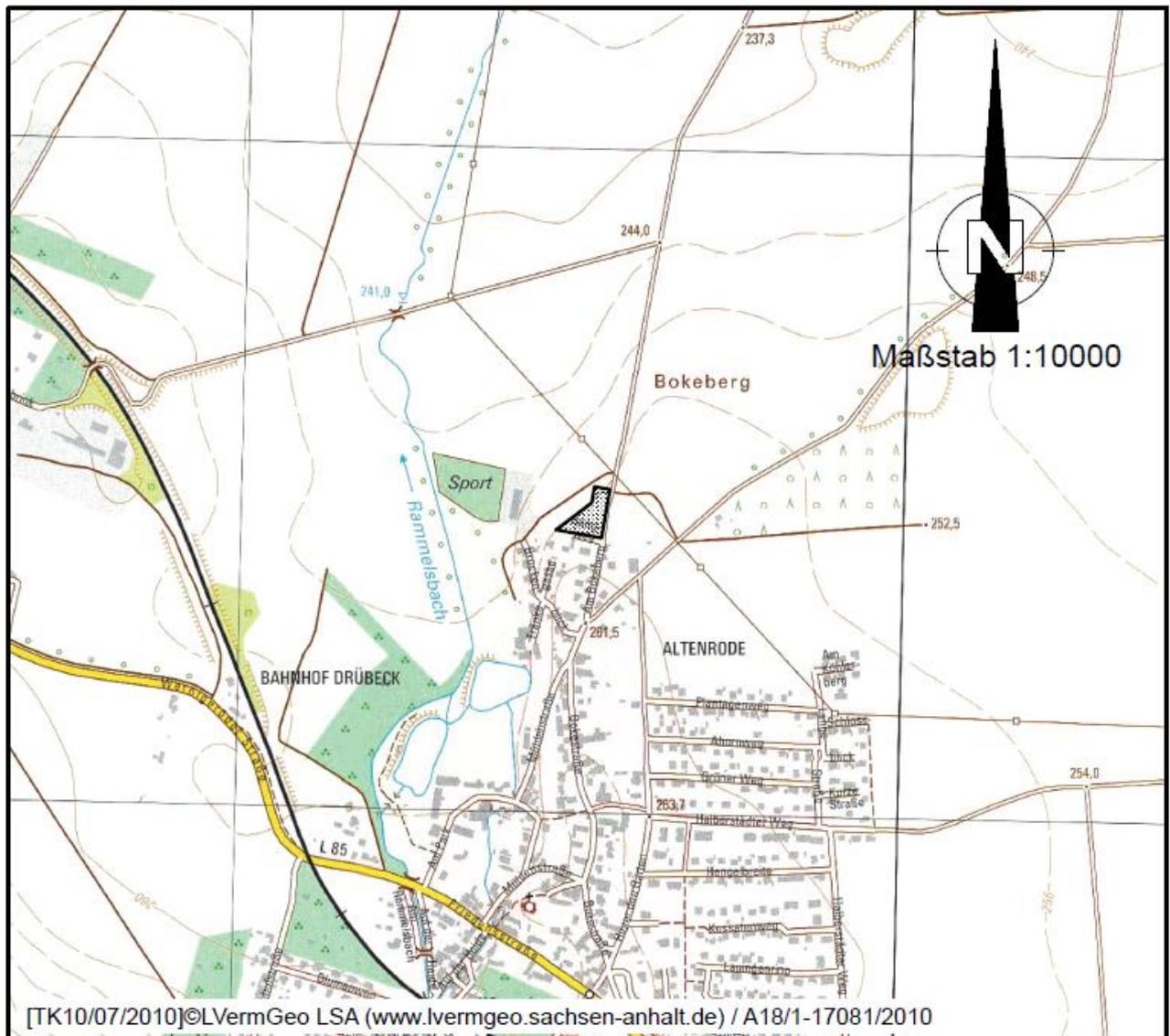
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“

im OT Darlingerode Stadt Ilsenburg

Landkreis Harz



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

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

Fassung Beschlussfassung

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“
im OT Darlingerode Stadt Ilsenburg
Landkreis Harz

Inhalt:

Teil A:	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	3
1.	Ausgangssituation	3
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand	3
1.2.	Planungsanlass	3
1.3.	Bisherige Rechtslage	4
2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
2.1.	Allgemeine Planungsziele	7
2.2.	Bauflächen	8
2.3.	Verkehrsflächen	9
2.4.	Grünflächen	9
2.5.	Denkmalschutz	10
2.6.	Gewässer	10
2.7.	Ver- und Entsorgungsanlagen	10
2.8.	Immissionsschutz	11
3.	Ordnungsmaßnahmen	12
3.1.	Ordnung von Grund und Boden	12
3.2.	Ordnung der Bebauung	12
4.	Städtebauliche Daten	13
5.	Kostenberechnung und Finanzierung	13
6.	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
6.1.	Rechtliche Grundlagen	14
6.2.	Konfliktanalyse	14
6.3.	Ergebnis der Prüfung	15
6.4.	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
Teil B:	Verfahrensablauf	17

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangssituation

1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand

Das im Norden des OT Darlingerode der Stadt Ilsenburg liegende Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode Stadt Ilsenburg umfasst die Flurstücke 4/2, 4/3, 4/4 und 4/6 sowie Teilflächen des 724/15 in der Flur 3, Gemarkung Darlingerode mit einer Größe von ca. 2.930 m².

Die genannten Flurstücke sind durch eine Grünfläche mit einem Bestand an Sträuchern und Bäumen gekennzeichnet, die in den letzten Jahren keine Pflege erhielt.

1.2. Planungsanlass

Planungsanlass ist die beschriebene Grünfläche einer Wohnnutzung zu zuführen. Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von ca. 2.930 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine Wohnbebauung in Form von bis zu 10 altersgerechte Mietwohnungen in Form von Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäusern zu schaffen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 25.09.2019 gefasst.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen liegen hier vor. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,40 unter 10000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (NVPK LSA)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

1.3. Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

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

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

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

- Der OT Darlingerode ist ohne zentralen Ort.

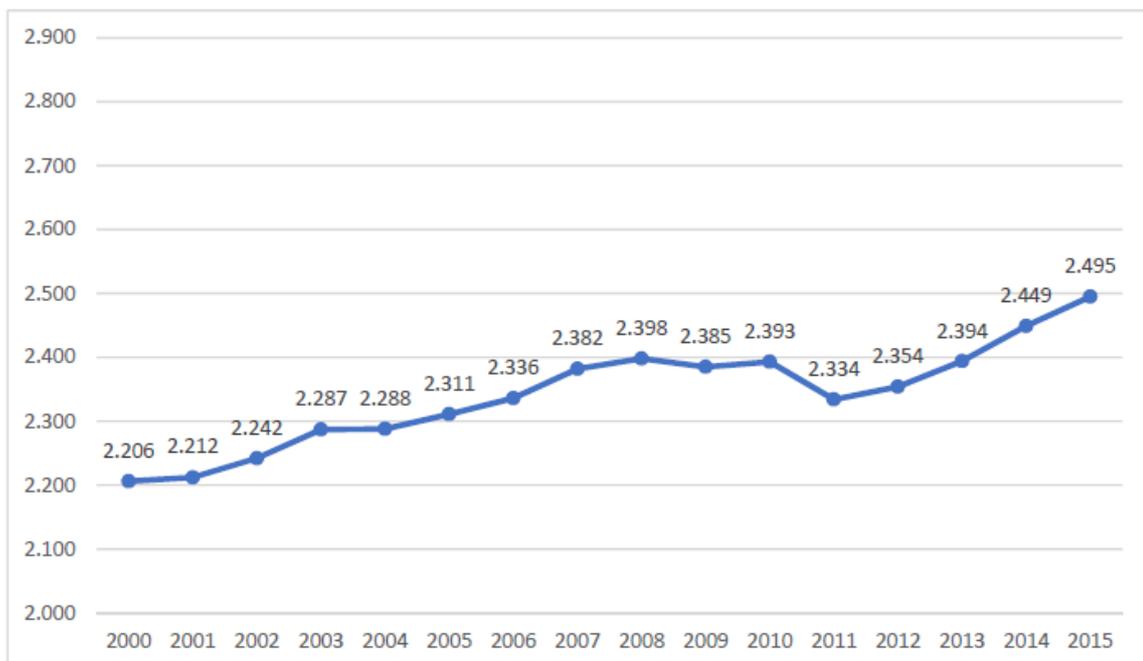
Gemäß Z 26 LEP 2010 ist die städtebauliche Entwicklung hier auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

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

- zentralörtliche Gliederung, Pkt. 3.2.4., Z 19

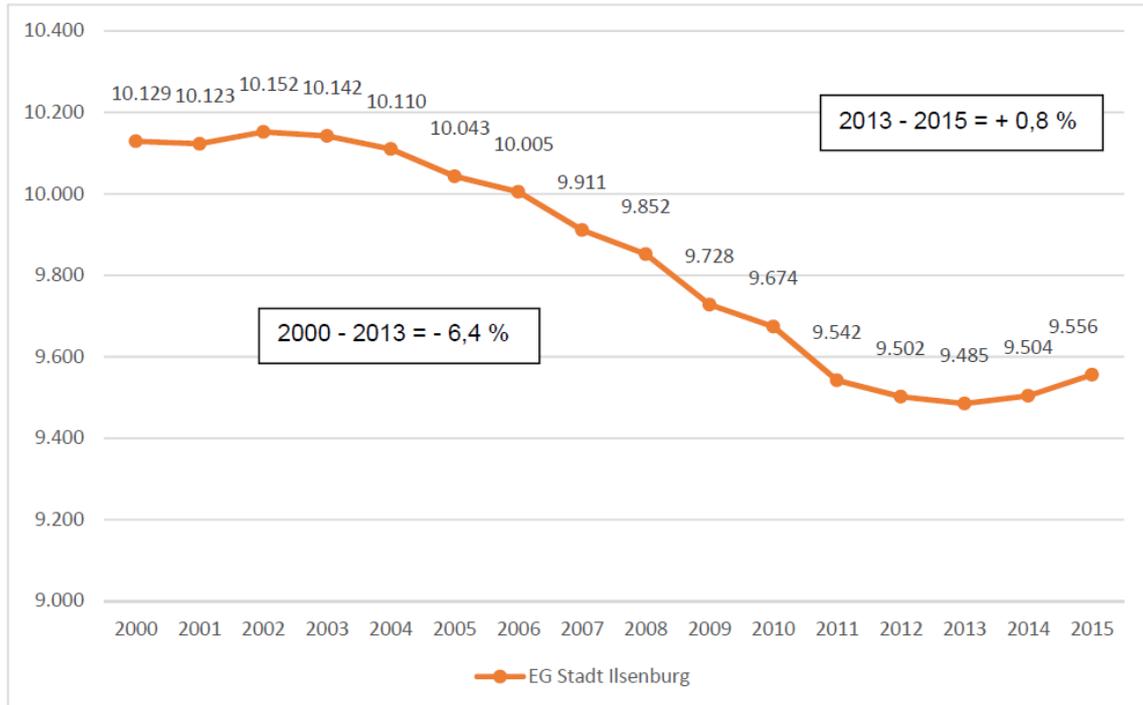
Auswirkungen auf die Entwicklung des Eigenbedarfes, auf die im Verflechtungsgebiet umliegenden Grund- bzw. Mittelzentren bzw. auf die Anpassung der Versorgungseinrichtungen werden mit der Aufstellung des B-Planes nicht erwartet. Im OT Darlingerode ist in den letzten 15 Jahren eine Bevölkerungszunahme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



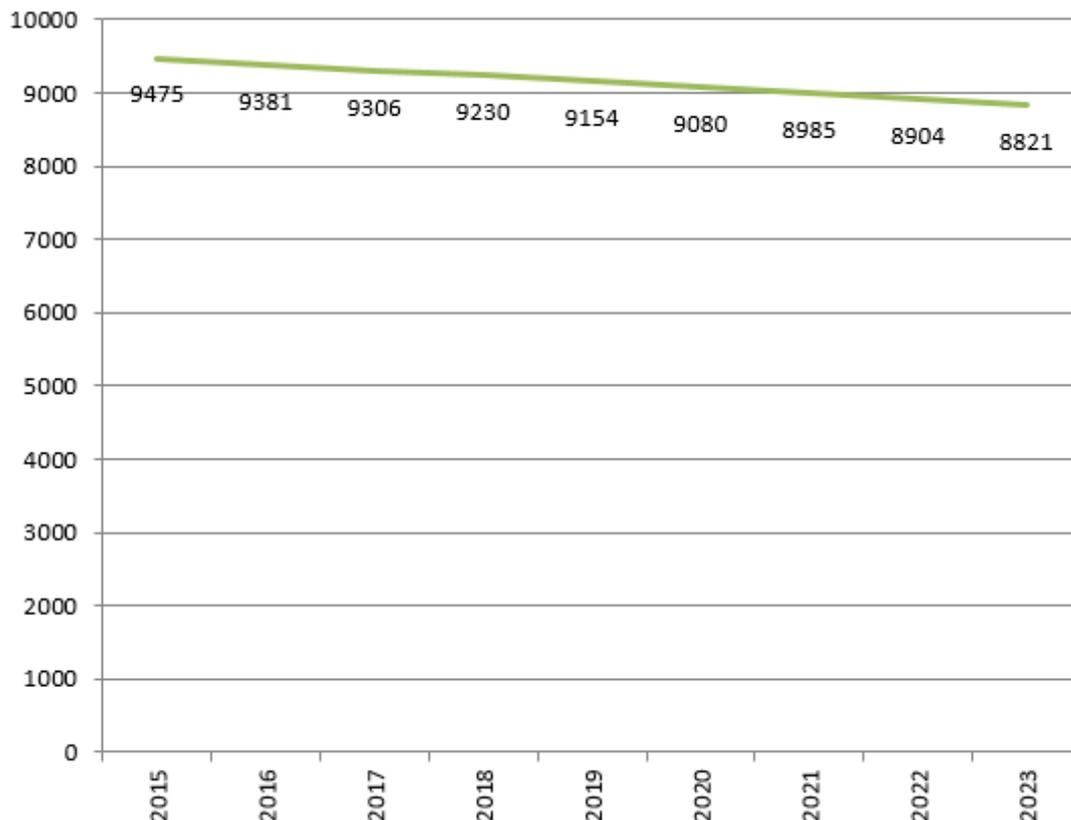
Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Ortsteil Darlingerode
(Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg)

Quelle: Wohnraumanalyse in Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

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



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



6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030 der Stadt Ilseburg

Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Eigenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

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

Mit dem Verfahren gemäß § 13b BauGB ermöglicht der Gesetzgeber erstmals Außenbereichsflächen im Umfang von weniger als 10.000 m² Grundfläche, was in etwa einem Bruttobauland von maximal ca. 2,5 - 3,0 ha entspricht, unter Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren zu überplanen. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs eine neue Wohngebietsfläche entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und die Nähe zum Ortsteilzentrum fügt es sich in die gesamtäumliche städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Darlingerode ein.

Gestellte Ziele für den Ortsteil Darlingerode sind vorhandene Grünflächen zu erhalten, das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Bebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten zu wahren, bauliche Nutzungen an die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz anzupassen entsprechen den Zielen des REPHarz.

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

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Planungsziele

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode ein Außenbereichsgrundstück in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine altersgerechte Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäusern in 1-geschossiger Bauweise zu schaffen.

Die vorliegende Planung ist darauf ausgerichtet, die bereits vorhandene Erschließung für eine flächensparende Bebauung zu nutzen. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Das Plangebiet hat eine Bruttobaufläche von ca. 2.930 m².

Mit der Schaffung von bis zu 10 altersgerechten Mietwohnungen in Form von Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäusern im Ortsteil Darlingerode passt sich der OT an die städtebauliche Entwicklung in Orten ohne Zentral-Ort-Status auf die Eigenentwicklung bzw. örtlichen Bedürfnissen an.

Die neue Wohnbebauung soll sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den

angrenzenden Bebauungen anpassen, da keine Gebietseigenständigkeit zu erwarten ist.

2.2. Bauflächen

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

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

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

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

Baugrenze

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

Bauweise

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

Als Hausform werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt, um für den künftigen Grundstückseigentümer noch einen gewissen Spielraum in der Gestaltung der Baufläche zu ermöglichen.

Festlegung der Sockelhöhe

Aufgrund der Begrenzung der Höhe über dem vorhandenen Gelände und der Lage zum bestehenden Baugebiet „Halberstädter Weg“ darf die Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschosses) maximal 0,75 m über der mittleren Höhe (DHHN 2016) der Erschließungsstraße betragen. Der Bezugspunkt für die Erschließungsstraße ist die Straße „Am Bokenberg“ und der anschließend ausgebaute Wirtschaftsweg (Plattenweg).

Festlegung der Drempeelhöhe

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

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Über die textliche Festsetzung 3.1 sind Nebenanlagen sowie gemäß textliche Festsetzung 3.2 überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

2.3. Verkehrsflächen

Eine gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen wird für den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode als nicht erforderlich gehalten, da die Stadt Ilseburg vor Satzungsbeschluss das Widmungsverfahren abschließen wird, so dass die Straßen „Am Bokeberg“ bzw. „Hangweg“ die nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) erforderlich Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhalten.

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

2.4. Grünflächen

Für den Gewässerrandstreifen wird im Nordwest die Ausweisung einer privaten Grünfläche notwendig, da sich nördlich angrenzen, das Gewässer 043-12-01 der Gewässer II. Ordnung befindet.

Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten. Eine Entnahme ist nur gestattet, wenn es mit dem geplanten Bauvorhaben nicht vereinbar ist.

Alle entnommenen Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, jeweils gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, sowie mehrstämmige Bäume, sind im Verhältnis 1 : 1 entsprechend der Artenliste I auszugleichen. Hierfür stehen das Plangebiet sowie die Flurstücke 19/1 und 412/18, Flur 3, Gemarkung Darlingerode zur Verfügung.

Über einen Hinweis auf der Planunterlage wird auf die notwendige Regelung der Verkehrssicherungspflicht

der auf dem Flurstück 4/1 vorhandenen Bäume hingewiesen.

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

An der nordwestlichen Grenze des B-Plangebietes entlang des Flurstücks 334/17, Flur 3, Gemarkung Darlingerode befindet sich das Gewässer 2. Ordnung mit der Katasterbezeichnung 043-12-01 (Zulauf zum Mühlengraben).

2.7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Mit der Straße „Am Bokeberg“ und den dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist die leitungsgebundene Erschließung für das Plangebiet abgesichert.

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

2.7.1 Schmutz- und Regenwasser

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Kanalisation in der Straße „Am Bokeberg“ angebunden werden. Eine Regenwasserkanalisation ist im diesen Bereich der Straße „Am Bokeberg“ nicht vorhanden, so dass das anfallende Grundstück einer Versickerung zugeführt werden muss. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone sollte Vorrang vor einer Versickerung über Versickerungsanlagen haben. Eine besondere Regenrückhaltung wird nicht für erforderlich erachtet, da auf dem Grundstück ausreichend Fläche für eine Versickerung zur Verfügung steht. Die Versickerungsanlage ist der Stellung des Gebäudes anzupassen. Dabei ist die Topografie des Geländes zu berücksichtigen.

Die Bemessung der Versickerungsanlage ist nach DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" durchzuführen. Ein Notüberlauf von 10 l/sha ist in eine bestehende Verrohrung DN300 über dem Gewässer 043-12-01 (Gewässer II. Ordnung) zum Mühlengraben zulässig. Der Erhalt der bestehenden Verrohrung wird über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Über ein Bodengutachten konnte nachgewiesen werden, dass sandige Kiesschichten mit einem k_f -Wert von 10^{-3} bis 10^{-5} vorliegen, so dass eine Versickerung nach DWA A 138 möglich ist.

Für die Ableitung des Schmutzwassers und für die Versickerung des Regenwassers sind die entsprechenden Entwässerungsanträge bzw. wasserrechtlichen Unterlagen für die Versickerung zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme – Bode und dem Landkreis Harz, Untere Wasserbehörde einzuholen. Hierzu wird der künftige Bauherr die erforderlichen Planunterlagen im Zuge der Beantragung der Baugenehmigung erarbeiten, da hier erst die

Lage der Gebäude eindeutig feststeht.

2.7.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

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

2.7.3 Stromversorgung

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

2.7.4 110-kV Hochspannungsfreileitung

Nordöstlich des Plangebietes verläuft eine 110-kV Hochspannungsfreileitung. Der Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt empfiehlt im Anhang 4 einen Abstand von 10 m zwischen den ruhenden äußeren Leiterseilen der Hochspannungsleitung und Orte, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Dazu zählen auch Bauflächen eines B-Plangebietes.

Der Abstand der Bauflächen im Plangebiet zu den äußeren Leiterseilen beträgt 12,5 m, so dass die Empfehlung des Abstandserlasses eingehalten ist.

Der vom Netzbetreiber vorgegebene Leitungsschutzbereich weist einen Abstand von ca. 2,0 m zur allgemeinen Wohngebietsfläche auf.

2.7.5 Gasversorgung

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

2.7.6 Telefonkabel

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

2.7.7 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR über die öffentliche Gemeindestraße „Am Bokeberg“ sichergestellt.

2.8. Immissionsschutz

Ca. 65 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Pferdestall mit angeschlossenen Reit- und Bewegungsplatz für Pferde. Durch diese Nutzung können grundsätzlich Geruchsmissionen im 65 m entfernten Plangebiet hervorgerufen werden.

Konflikte mit dem Bestand der Pferdehaltung bei der umliegenden Wohnbebauung sind nicht bekannt

geworden. Da hier geringe Abstände zwischen 40 bis 55 m vorliegen, wird davon ausgegangen, dass bei einer Entfernung von ca. 65 m deutliche geringere Auswirkungen spürbar werden.

Aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird an einigen Tagen im Jahr eine geringe Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigung beim Düngen, der Aussaat oder Ernte zu verzeichnen sein, die aber zeitlich und im Umfang begrenzt sein werden und gerade in dörflichen Bereich nicht als unzumutbare Einschränkung einzustufen sind.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1. Ordnung von Grund und Boden

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

3.2. Ordnung der Bebauung

Die örtliche Bauvorschrift soll das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes und der prägenden Merkmale der Stadt Ilsenburg OT Darlingerode im ländlichen Harzvorland positiv beeinflussen. Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Plangebietes gewährleisten kann. Im Interesse einer Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Bürger ist es geboten, den Rahmen für die Erneuerung, Veränderung und Neubauten eindeutig zu bestimmen. Maßnahmen an baulichen Anlagen, welche die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Stadt Ilsenburg gestellt (§ 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA). Da die aufgestellte Bauvorschrift nicht jeden möglichen Einzelfall erfassen kann und ein Gestaltungsspielraum vorhanden sein muss, ist eine Befreiungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen gegeben.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden wird insbesondere durch bestimmte Oberflächenmaterialien sowie deren Verarbeitung bestimmt. In Ilsenburg sind dies verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk aus Naturstein oder Ziegel, Fachwerkverkleidung mit naturroten Tonziegeln oder Holzverschalung. Auch die Farbe ist wesentlicher Bestandteil der Oberfläche einer Fassade. Glänzende Anstriche an Gebäuden sind in Ilsenburg untypisch und führen zu Störungen im Ortsbild.

Das Verhältnis von geschlossenen Wandflächen zu Öffnungen und die Horizontal- und Vertikalgliederungen sind für das Erscheinungsbild der Fassaden ausschlaggebend. Bei der Errichtung von Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches ist die Maßstäblichkeit der Baukörper eine wesentliche Voraussetzung. Fenster und Türen eines Gebäudes prägen nicht nur das Gebäude selbst, sondern wirken wesentlich auch auf das Ortsbild ein. Großflächige Fensterfassaden werden daher ausgeschlossen.

Dach

Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern des Ortsteiles, ist die Gestaltung der Dächer. Das malerische Bild der Dachlandschaft, besonders von den umliegenden Hängen aus gesehen, ist beeindruckend. Neben dem Spiel von Dachform und Dachneigung wird dies durch das verwendete Dacheindeckungsmaterial bewirkt.

Ziel der Festlegung der Farbe der Dacheindeckung ist die einheitliche Regelung der Dachfarben im Entwicklungsbereich. Durch diese Festsetzung sollen nur besonders untypische Dachfarben, wie z. B. gelb, blau, grün bzw. graue bis schwarze, ausgeschlossen werden. Um den Gestaltungsvorstellungen der Bauherren zu entsprechen, wird der Gestaltungsrahmen auf rote bis rotbraune Dacheindeckungen einheitlich festgesetzt. Nach dem Bestimmtheitsgebot sind die Farben eindeutig zu definieren. Hierzu wird das RAL-Farbenregister verwendet.

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

Einfriedungen

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

4. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2.930 m². Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	2.923 m ² = 99,76 %
Grünfläche	<u>7 m² = 0,24 %</u>
	2.930 m ² = 100,00 %

Mögliche Bebauung:		ca. 4 Doppelhäuser
Wohnungen:	ca. 4 x 2,0 Wohnung/Haus	= ca. 8 Wohnungen
Geschätzte Einwohnerzahl:		
aus zukünftiger Bebauung	ca. 8 x 2 EW/WE	= ca. 16 EW

5. Kostenberechnung und Finanzierung

Aufgrund der vorhandenen ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraße „Am Bokeberg“ bis zum Flurstück 411/17 sowie dem vorhandenen ausgebauten Wirtschaftsweg als Betonspurbahn sind weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen zurzeit nicht zwingend erforderlich. Die Stadt Ilsenburg plant für die Straße „Am Bokeberg“ den Zwischenraum der Betonspurbahn durch Asphalt zu schließen, eine straßenbegleitende Mulde für die Oberflächenentwässerung herzustellen, den Randstreifen mit Mineralgemisch zu verstärken und die Straßenbeleuchtung zu ergänzen.

Soweit die verkehrliche Erschließung des Wohnbaugebietes im Plangebiet des B-Plan Nr. 8 „Wohnpark am Bokeberg“ auch über den „Hangweg“ erforderlich wird, wird die Verkehrsanlage „Hangweg“ auf Kosten des neuen Eigentümers des Plangebietes ausgebaut.

Eine Forderung zum sofortigen Ausbau der Straße „Hangweg“ bzw. der Straße „Am Bokeberg“ wird weder

von der Stadt Ilseburg noch den betreffenden Anliegern gesehen wird.

Mit dem Grundstückseigentümer wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

6.1. 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).

6.2. Konfliktanalyse

Das Plangebiet umfasst mit 2930 m² eine vergleichsweise kleine Fläche im Randbereich der bebauten Ortslage von Darlingerode. Es ist durch einen hohen Gehölzanteil in Form eines stark verwilderten ehemaligen Streuobstbestandes, von Brombeerhecken und einer Weihnachtsbaumkultur geprägt. Das Plangebiet grenzt im Westen an eine mehrreihige Eschenbepflanzung.

Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Gartenflächen vorkommende Vogelarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Zaunkönig, Bachstelze, Singdrossel, Star, Ringeltaube, Buchfink, Gartengrasmücke und Rotkehlchen. Es handelt sich hierbei um besonders geschützte Arten.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die hier auftretenden Insektenarten aufgrund der geringen Flächengröße kaum Nahrung bieten. Eine charakteristische, hier zu erwartende Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen weitestgehend beseitigt werden. Es sollte jedoch geprüft werden, ob die Erhaltung von einzelnen größeren Laubgehölzen in den Randbereichen möglich ist. Bei Neupflanzung sollte nach Möglichkeit auf die Pflanzung heimischer, standortgerechter Arten zurückgegriffen werden. Die von der

Kreisbaumschutzverordnung geschützten Bäume sind bei Fällung zu ersetzen. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen der geplanten Gebäude werden kleinräumige Nahrungshabitate neu entstehen. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

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

Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Beseitigung der Gehölzstrukturen deutlich außerhalb der Brutzeit stattfinden, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung und der Anlage von Gartenflächen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten erneut besiedelbar. Teilbereiche des siedlungstypischen Lebensraumes werden somit neu geschaffen.

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

6.3. Ergebnis der Prüfung

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

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Bokenberg“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

6.4. Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ im OT Darlingerode der Stadt Ilsenburg ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.

Ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes muss jedoch beseitigt werden.

Für Verluste von Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung bzw. unter der zusätzlichen Festsetzung fallen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

Gesetzliche Grundlagen, Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. des MU vom 01.06.1994
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen
- Landkreis Wernigerode (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht
- Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil Gehölze im Landkreis Harz (Kreisbaumschutzverordnung - KrBaumSchVO) vom 26.01.2011

Teil B: Verfahrensablauf

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

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 20.07.2020 bis 21.08.2020

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 13.07.2020 durchgeführt und um Stellungnahme bis zum 21.08.2020 gebeten.

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Ilsenburg vom wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurden in den einfachen Bebauungsplan und in die Begründung eingearbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnpark Am Bokeberg“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den

Der Bürgermeister