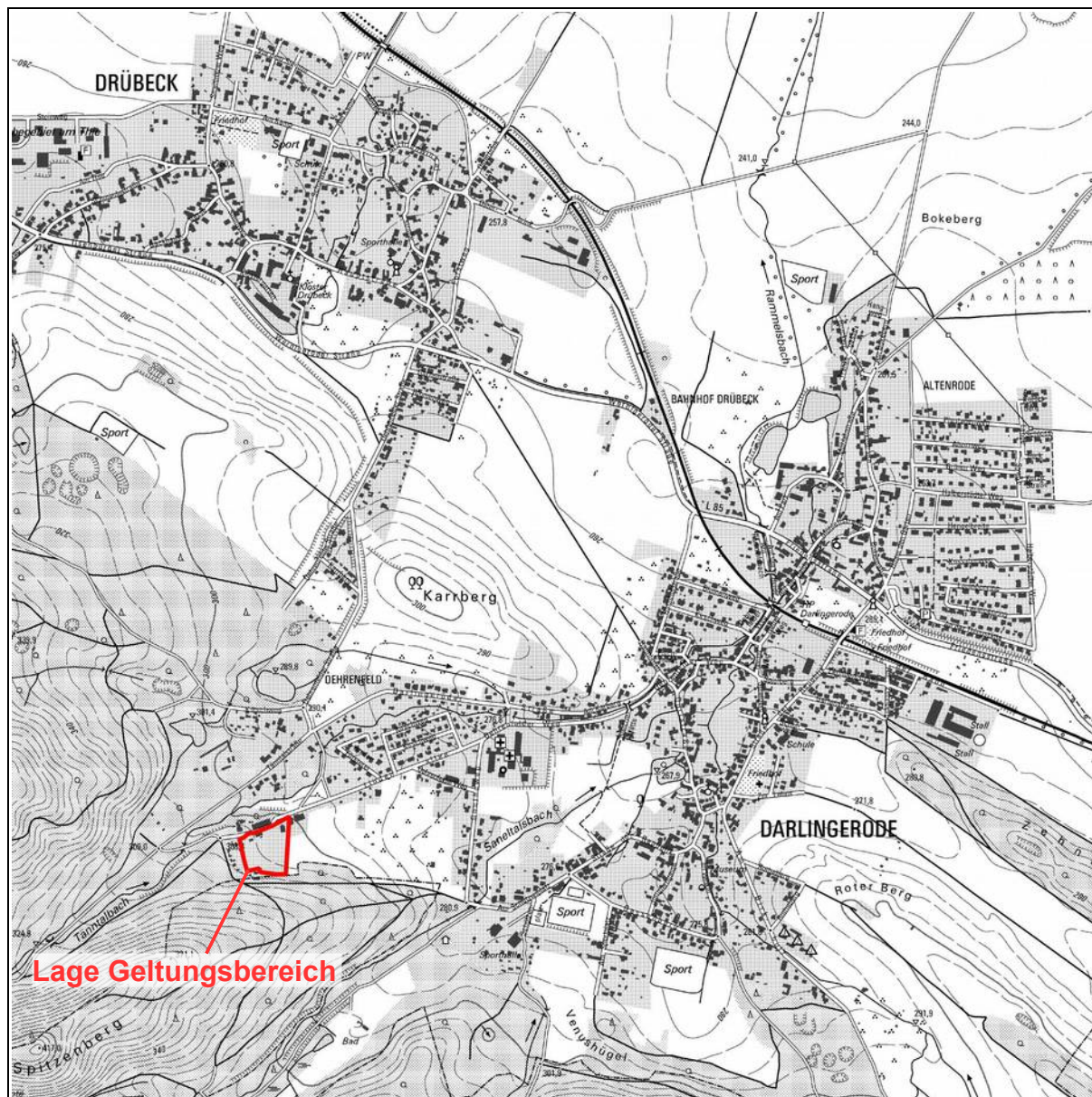




Stadt Ilsenburg

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 9 „Lindenallee“
Darlingerode mit örtlicher Bauvorschrift**

Stand: Mai 2021



Übersicht, [TK10 / 12/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-13889/2010

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe

An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:

Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30

Fax: 0531 480 36 32

Mobil: 0163 52 82 52 1

Email: info@ag-ge.de



**Stadt Ilsenburg
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Lindenallee“,
Ortsteil Darlingerode
mit örtlicher Bauvorschrift**

Herausgeber: Stadt Ilsenburg

Aufgestellt: Dipl. Ing. Frank Ziehe, Hessen / Braunschweig

Hessen im Mai 2021



Inhaltsverzeichnis

1.GRUNDLAGEN	7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
3.LAGEBEDINGUNGEN	8
3.1.Stadt Ilsenburg	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen	9
3.3.Ortsteil Darlingerode	10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich	11
4.STANDORTALTERNATIVEN	12
5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN	12
5.1.Raumbedeutsamkeit	12
5.2.Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt	12
5.3.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)	14
5.4.Flächennutzungsplan	17
5.5.Schutzgebiete	18
6.EINZELFACHLICHE BELANGE	18
6.1.Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	18
6.2.Artenschutz	19
6.3.Kulturdenkmale	21
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale	21
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale	22
6.4.Boden	22
6.5.Kampfmittel	23
6.6.Immissionsschutz	23
6.7.Vorbeugender Brandschutz	25
6.8.Löschwasserversorgung	25
6.9.Anbindung an das öffentliche Straßennetz	26
6.10.Öffentlicher Personennahverkehr	26
6.11.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur	27
6.12.Niederschlagswasser	30
7.INHALT DER SATZUNG	30
7.1.Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	30
7.2.Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)	32
7.3.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	33
7.4.Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	33
7.5.Unterirdische Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)	34
7.6.Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	34
7.7.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)	34
7.8.Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)	34
7.9.Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	35
7.10.Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	36
7.11.Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)	36
7.12.Örtliche Bauvorschrift (gem. (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	36
8.VERFAHREN	43
9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	44





1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für das Plangebiet liegen der Stadt Ilsenburg Anfragen des Eigentümers zur Errichtung von Wohngebäuden sowie von Ferienhäusern vor. Das Areal befindet sich in der südwestlichen Ortslage Darlingerodes und ist teilweise bereits bebaut. In der Vergangenheit wurde es als Lagerplatz und Betriebshof genutzt.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Stadt Ilsenburg bestrebt, durch die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen bauwilligen Bürgern und ihren Familien die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung zu bieten. So wird Abwanderungstendenzen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl geleistet. Östlich, westlich und nordwestlich des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden.

Weiterhin befinden sich westlich angrenzend an das Plangebiet auch bereits Ferien- und Wochenendhäuser. Der Tourismus stellt im Harz und damit auch in der Stadt Ilsenburg und ihrem Ortsteil Darlingerode einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar.

Die Errichtung von weiteren Ferienhäusern an einem bereits entsprechend vorgeprägten Bereich des Ortsteils Darlingerode steht im Einklang mit den touristischen Entwicklungszielen der Stadt Ilsenburg.

Ziel der Stadt Ilsenburg im Ortsteil Darlingerode ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu decken. Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung der vorhandenen Baustrukturen (Wohnbebauung sowie Ferienhäuser) und eine Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung brach gefallener Flächen (ehemaliger Lagerplatz / Betriebshof) erreicht werden. Gem. § 13a BauGB soll der Plan daher als BPlan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

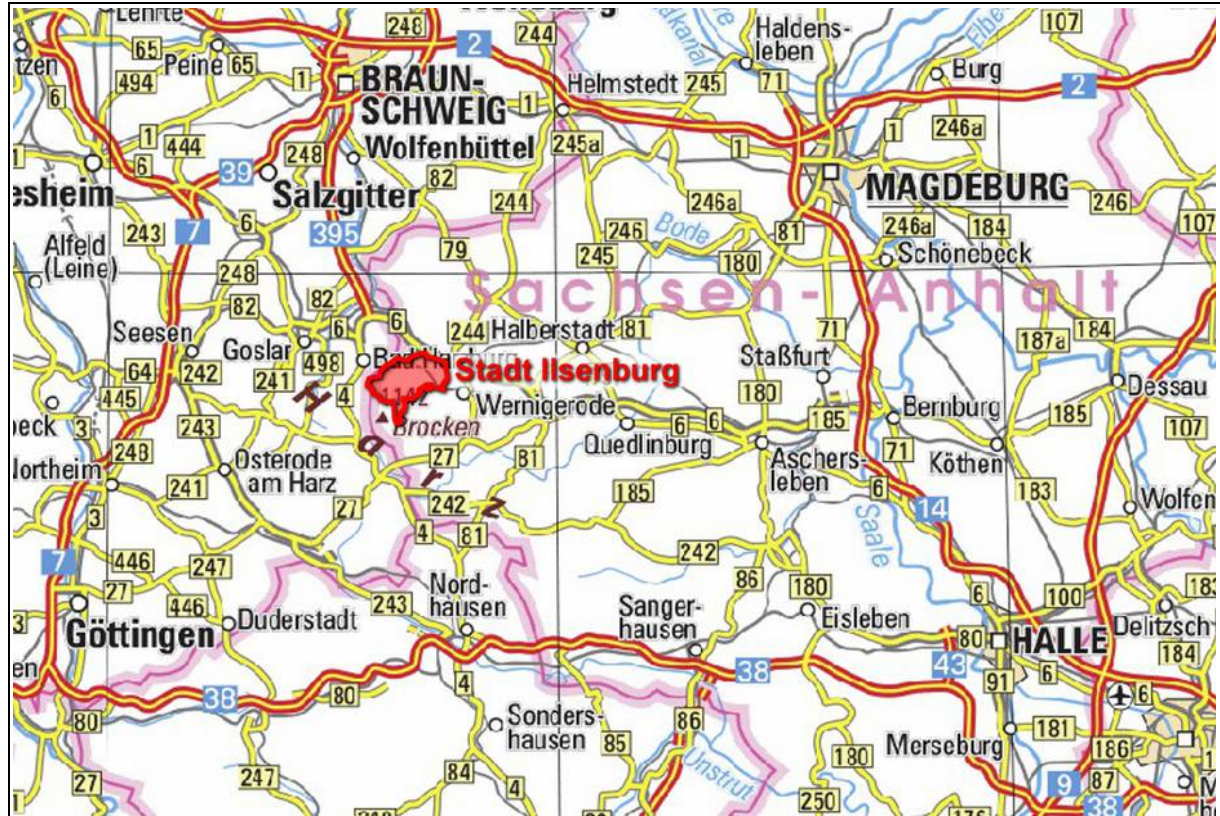
So wird die Neuinanspruchnahme von bisher nicht von Besiedlung geprägten Flächen für bauliche Nutzungen verhindert und damit insbesondere der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

Dieser Bebauungsplan soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie Ferienhäusern inklusive der für die geplanten Nutzungen notwendigen zugehörigen Nebenanlagen schaffen.



3. LAGEBEDINGUNGEN

3.1. Stadt Ilsenburg



Quelle: [TÜK 250] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-13889/2010

Die Stadt Ilsenburg liegt im Westen des Landkreises Harz in Sachsen-Anhalt und hat 9.648 Einwohner (Stand 31.12.2020)¹. Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 90 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 30 km Entfernung.

Nachbargemeinden sind in Sachsen-Anhalt im Süden die Stadt Wernigerode und im Norden die Gemeinde Nordharz.

Westlich grenzt das Land Niedersachsen an. Nachbargemeinde dort ist die Stadt Bad Harzburg.

Zur Stadt Ilsenburg gehören folgende Ortsteile:

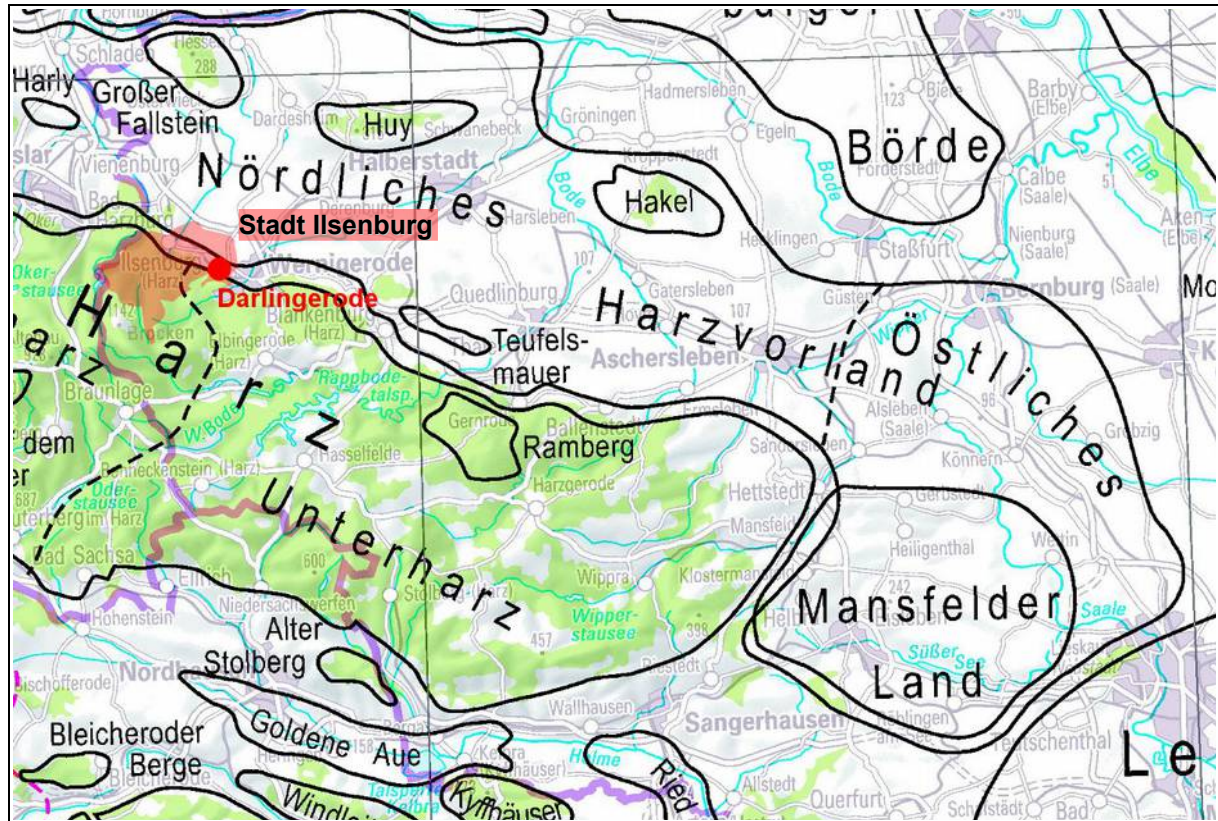
- Darlingerode,
- Drübeck und
- Ilsenburg.

Die Stadt Ilsenburg ist über die Landesstraße L85 und die Autobahn A36 sehr gut an das landes- und bundesweite Straßennetz angebunden.

¹gem. Angabe Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen



Quelle: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

Naturräumlich zählt das Gebiet der Stadt Ilsenburg im nördlichen Teil Harzrandmulde. Die Harzrandmulde gehört zum Norddeutschen Tiefland.

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harli-Berg, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NHN unmittelbar an den Harz anschließt. Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände (u.a. Teufelsmauer) wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden. Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle².

Der südwestliche Teil des Gebietes der Stadt Ilsenburg gehört zur Landschaft des Oberharzes; ein kleiner Teil des Stadtgebietes im Südosten zum Unterharz. Der Ortsteil Darlingerode liegt am Übergang der Harzrandmulde zum Unterharz. Vom Landschaftstyp her handelt es sich beim Unterharz um eine reine Waldlandschaft, die besonders schutzwürdig ist. Die Harzhochrandfläche mit Höhen von 275 bis 610 m ü. NHN erscheint als waldgeprägte, wellige Hochfläche. An ihrer Nordflanke fällt sie steil und rasch ab (Bruchstufe).

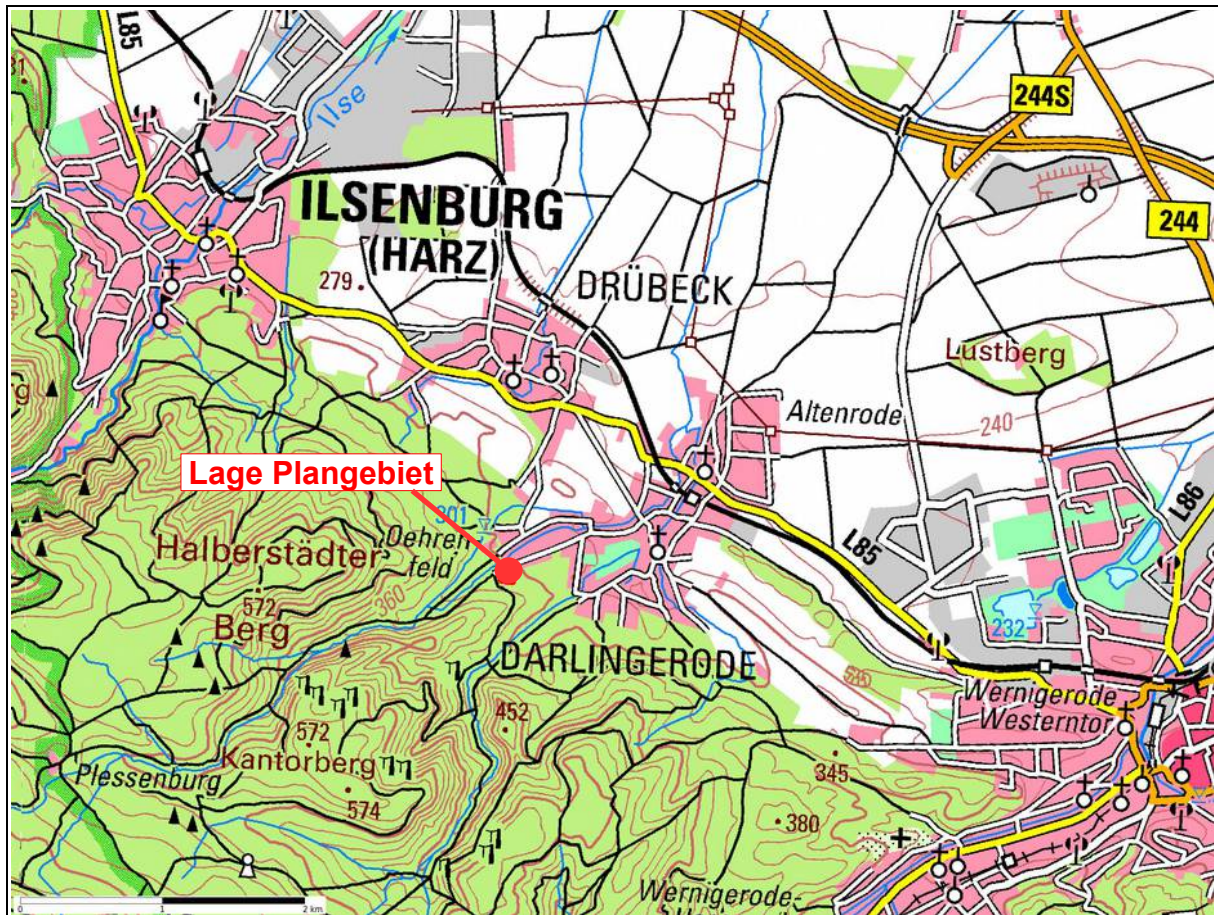
Die agrarische Bodennutzung dominiert im Unterharz. Weitere wichtige Nutzungsformen sind der Fremdenverkehr und der Bergbau (Steinbrüche). Der Unterharz steht insgesamt unter Landschaftsschutz - dieser Schutz wird in einzelnen Teilbereichen noch durch Naturschutz- und FFH-Gebiete intensiviert³.

²Webseiten Bundesamt für Naturschutz, 27.10.2016, 17:20 Uhr: http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?&no_cache=1&tx_isprofile_pi1%5Bland-schaft%5D=590&tx_isprofile_pi1%5Bbundesland%5D=6&tx_isprofile_pi1%5BbackPid%5D=13857&tx_isprofile_pi1%5Baction%5D=show&tx_isprofile_pi1%5Bcontroller%5D=Landschaft&cHash=fcbbc9143ab326e511e8309a66df032

³Webseiten Bundesamt für Naturschutz, 27.10.2016, 17:20 Uhr: http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?&no_cache=1&tx_isprofile_pi1%5Bland-schaft%5D=474&tx_isprofile_pi1%5Baction%5D=show&tx_isprofile_pi1%5Bcontroller%5D=Landschaft&cHash=2c5e6c5c4d9fa5823c4dc376b



3.3. Ortsteil Darlingerode



Quelle: [DTK100/01/2021] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-13889/2010

Darlingerode hat rd. 2.500 Einwohner⁴.

Nachbarortschaft von Darlingerode innerhalb der Stadt Ilsenburg ist der Ortsteil Drübeck im Nordwesten (ca. 2 km).

Ca. 5 km südöstlich liegt die Stadt Wernigerode.

Darlingerode liegt im Südosten des Gebietes der Stadt Ilsenburg am nördlichen Rand des Harzes. Die Ortslage befindet sich zwischen ca. 255 und 310 m ü. NHN.

Die Fließgewässer Tännaltbach, Saneltalsbach und Rammelsbach queren die Ortslage vom Harz kommend nach Norden.

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Darlingerode.

⁴Stand 31.12.2020 gem. Angabe Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg



3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



Quelle: [DOP/ALK/01/2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-13889/2010

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten Darlingerodes. Er wird von der nördlich verlaufenden öffentlichen Straße „Lindenallee“ erschlossen.

Nördlich der „Lindenallee“ befinden sich zweigeschossige Wohnbebauung und eine zweigeschossige, denkmalgeschützte ehemalige Scheune. Östlich des Geltungsbereiches schließen ein ebenfalls zweigeschossiges Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garten sowie regelmäßig gemähte Grünflächen an. Westlich sind Ferien- und Wochenendhäuser sowie ein Wohngebäude vorhanden. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt von einem brachliegenden Ferienhausgrundstück und den bewaldeten Hängen des Harzes. Hier verläuft auch ein Waldweg ungefähr parallel zur Grenze des Plangebietes.

Das Plangebiet ist eingefriedet. Die Zufahrt zum Gelände befindet sich im Nordosten. Es sind ein derzeit als Büro genutztes eingeschossiges Gebäude, ein eingeschossiger Unterstand sowie das sehr schöne Gebäude des sogenannten „ehemaligen Backhauses“ (Fachwerk, derzeit leerstehend) vorhanden. Größere Teile des Geltungsbereiches sind mit Schotter, Betonplatten oder Natursteinpflaster befestigt.

Das Plangebiet wurde in jüngerer Vergangenheit als "Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Bauabfällen" der ehemaligen Harzer Landschafts- und Wegebau GmbH genutzt.

Es diente als Lagerplatz/-fläche gebrauchsfähiger Betonplatten, für Bodenaushub, Muttererde, Unterbauböden, Kompost, Grünschnitt, Stammholz, Lager- und Aufbereitungsfläche für Hackschnitzel und Betonabbrüche, Abstellfläche für Geräte und Technik, Annahme, Zwischenlagerung und Behandlung von Betonabfällen, Gemischen aus Beton, Ziegeln u.ä., Bo-



den und Steine. Es wurde hier ausschließlich unbelastetes Material (LAGA Einbauklasse Z0) gelagert. Hierfür gab es eine Genehmigung nach BImSchG.

Derzeit wird das Gelände vom jetzigen Eigentümer und Investor für die vorliegende Planung teilweise immer noch als Lagerplatz und Stellfläche genutzt.

Im Osten verläuft an der Plangebietsgrenze eine Baumreihe. Weitere Gehölze sind im Westen und Süden des Plangebietes vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Darlingerode, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 43/3, 44/1, 45/1, 46/4 und 46/20. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11.435 m² (1,1 ha). Das Gelände steigt vom tiefsten Punkt an der „Lindenallee“ nach Norden hin um ca. 4 m an. Das Plangebiet liegt zwischen ca. 307 und 311 m ü. NHN.

4. STANDORTALTERNATIVEN

Ziel der vorliegenden Planung ist zum einen die Errichtung von Wohngebäuden entlang der „Lindenallee“ und zum anderen von Ferienhäusern im derzeit als Lagerplatz genutzten rückwärtigen Bereich.

Das Plangebiet ist bereits von Bebauung bzw. baulichen Nutzungen geprägt und erschlossen. Es wird infolge der Umsetzung der Planungsziele daher nicht zu einer Neuinanspruchnahme von bisher ungenutzter Flächen – insbesondere landwirtschaftlicher oder Flächen für den Wald – kommen. Der Zersiedlung der Landschaft wird durch die Nutzung bereits anthropogen geprägter und teilweise bebauter Fläche grundsätzlich entgegengewirkt.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde es aller Wahrscheinlichkeit nach auf den dann brach liegenden Grundstücken zur Fortsetzung der in Teilen des Plangebietes bereits fortgeschrittenen Verwahrlosung und Vermüllung kommen.

Zudem befinden sich die Grundstücke bis auf das relativ kleine Flurstück 46/4 (ca. 125 m²) im Eigentum des Investors. An möglichen anderen Standorten müsste zunächst der Grunderwerb für einen Standort in der Größe des Plangebietes (rd. 1,1 ha ohne Flurst. 46/4) erfolgen, während das Plangebiet selbst weiter ungenutzt bliebe. Dies wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Aus den genannten Gründen sind für dieses Vorhaben keine besser geeigneten alternativen Standorte erkennbar.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

5.1. Raumbedeutsamkeit

In ihrer Stellungnahme vom 11.05.2021 stellt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLV) unter Bezug auf § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) fest, dass der Bebauungsplan Nr. 9 „Lindenallee“ der EHG Stadt Ilseburg (Harz) aufgrund der geringen Flächengröße, der Nachnutzung einer brachgefallenen Fläche sowie der überwiegenden Entwicklung aus dem FNP nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

5.2. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 16.02.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2009 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor.



Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) festgelegt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für die Planung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP2010)

Die östlich gelegene Nachbarstadt Wernigerode ist gem. LEP2010 als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt Ilsenburg ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum. Der Ortsteil Darlingerode hat keine zentralörtliche Funktion.

Nach den Festlegungen des LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen der Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.

Das Vorhaben im Plangebiet stellt als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung eines brachliegenden Standortes sowie als Nachverdichtung der in diesem Teil der Ortslage bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen grundsätzlich eine städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Entwicklung dar. Eine Vergrößerung der Siedlungsfläche Darlingerodes erfolgt nicht.

Die Errichtung von straßenbegleitenden Wohnhäusern sowie Ferienhäusern im rückwärtigen Bereich auf einer relativ kleinen Fläche von 1,1 ha ist als Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs von Darlingerode anzusehen und entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung für die Entwicklung nicht zentraler Orte.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur (Kap. 4 LEP2010)

Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP2010 grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Folgende Vorbehaltsgebiete des LEP2010 sind für das Plangebiet relevant:

Vorbehaltsgebiet Ökologisches Verbundsystem (ÖVS) Nr. 22 "Teile des Harzes" (Ziffer 4.1.1 LEP2010, G 90)

Gem. Ziel Z 120 dienen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher



Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Gem. Begründung im Grundsatz G 90 sind Bedeutung und Entwicklungsziel der Verbundseinheit des Harzes die großen zusammenhängende Laubwaldgebieten unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden, Anpassungen der Artengemeinschaften möglich sind.

Die Wälder dienen in Verbindung mit Grünlandflächen in den Rodungsinseln und in den Tälern als Lebensraum und zur Verbreitung von Tierarten mit großem Aktionsradius und hoher Störanfälligkeit wie des Luchses, der Wildkatze und des Schwarzstorches. Im Bereich der Selke sind das unverbaute natürliche Mittelgebirgsflusssystem einschließlich der Zuflüsse, die an z.T. steilen Felshängen stockenden Laubwälder sowie die wertvollen naturnahen Auen-, Hang- und Plateauwälder aller Altersstadien mit den entsprechenden charakteristischen Tier- und Pflanzenarten zu schützen.

Die zahlreichen naturnahen Bachtälchen sind zu erhalten und durch extensive Nutzung zu pflegen. Die vielfältigen Biotopkomplexe setzen sich als länderübergreifender ökologischer Korridor unmittelbar in den Gebieten des Harzes in Niedersachsen und Thüringen fort.

Durch die Planung werden weder Waldflächen noch Bachtäler in Anspruch genommen. Auch Lebensräume von Tierarten mit hoher Störanfälligkeit (Luchs, Schwarzstorch) werden nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits bebaut / besiedelt und auch von Bebauung umgeben ist. Daher ist nicht von einer Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebietes durch die Planung auszugehen.

Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“ (Ziffer 4.2.5, G 142)

Gem. G 134 soll der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“. Gem. Begründung zum Grundsatz G 142 ist der Harz als nördlichstes Mittelgebirge und nördlichstes Wintersportgebiet Deutschlands die wichtigste Tourismusregion in Sachsen-Anhalt. Das Gebiet bündelt die wichtigsten Bereiche des Natur- und Aktivtourismus, bietet ein vielfältiges kulturtouristisches Angebot und ergänzt dieses um die Angebote rund um die Jahrhunderte alte Bergbaugeschichte der Region. In der Region soll die Nutzung traditioneller Wassermühlenstandorte weiterhin ermöglicht werden.

Der Harz gehört zu den bekanntesten deutschen Urlaubsregionen. Das Gebiet generiert etwa 40% der Übernachtungen in Sachsen-Anhalt.

Durch die geplante Errichtung von Wohnbebauung sowie von Ferienhäusern ist eine Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“ nicht zu erwarten. Insbesondere die geplante Errichtung der Ferienhäuser entspricht den Grundsätzen und Zielen des LEP2010 zur Entwicklung des Tourismus im Harz.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum LEP2010 kann festgestellt werden, dass infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze des LEP2010 zu erwarten sind.

5.3. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzen-



trieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gem. Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

Das Plangebiet ist nördlich, östlich und westlich – und teilweise auch im Süden von Bebauung umgeben. Auch das Plangebiet selbst ist bereits von Bebauung und Besiedlung geprägt. Die Planung verfolgt eine Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen sowie die Ergänzung bzw. Nachverdichtung der bereits vorhandenen Baustruktur.

Damit entspricht die vorliegende Planung dem Ziel der Siedlungskonzentration.

Zentralörtliche Gliederung (Sachlicher Teilplan (SaTP) des REPHarz):

Die Stadt Ilsenburg hat gem. aktuellem Stand des REPHarz die Funktion eines Grundzentrums inne. Der Ortsteil Darlingerode hat keine zentralörtliche Funktion. Es sei auf die Ausführungen zu den Vorgaben des LEP2010 im Pkt. 5.2 verwiesen. Die bauliche Entwicklung ist auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

Die angestrebte bauliche Entwicklung steht insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (ca. 1.1 ha / angestrebte Wohnbauentwicklung ca. 3.100 m²) im Einklang mit dem Ziel der Eigenentwicklung.

Der vorliegende BPlan der Innenentwicklung ermöglicht im Sinne der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen die bauliche Nutzung eines bereits von Bebauung geprägten Gebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs (siehe hierzu auch Pkte. 2; 3.4; 4 und 8).

Die Beschränkung auf die Eigenentwicklung von nicht zentralen Orten soll weiteren Zersiedlungstendenzen mit den dazugehörigen negativen Umweltauswirkungen entgegenwirken und der Entstehung einer dispersen Siedlungsstruktur begegnen (Begründung zum Ziel Z19 und Grundsatz G20 im SaTP „Zentralörtliche Gliederung“, S. 22, 3. Absatz).

Es wird infolge der Planung kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet. Sie stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar und wirkt damit der Zersiedelung der Landschaft entgegen.

Die Planung folgt damit nicht nur der Intention der Beschränkung auf die Eigenentwicklung gem. Ziel Z19 und Grundsatz G20 SaTP, sondern auch dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

Der im Grundsatz G 20 des SaTP geforderte Bedarfsnachweis kann aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit der Planung entfallen (vgl. Pkt. 5.1 - Raumbedeutsamkeit).

Im Zusammenhang mit dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist die im § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) geregelte Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung zu beachten. Gem. § 4 Abs. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen die Ziele der Raumordnung sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Demgemäß erstreckt sich die Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung von vornherein nur auf die in den Nrn. 1-3 des § 4 Abs. 1 ROG näher spezifizierten „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen“. Nicht raumbedeutsames Handeln unterliegt dieser Zielbindung damit nicht (Spannowsky / Runkel / Goppel 2010: § 3, Rn. 100).

Da es sich bei der Planung um eine nicht raumbedeutsame Planung handelt, ist die raumordnerische Vorgabe eines Bedarfsnachweises unbeachtlich.

Zudem steht die Planung auch aufgrund der Größe des Plangebietes und als Maßnahme der Innenentwicklung (s.o.) im Einklang mit Gebot der Eigenentwicklung in nichtzentralen Orten.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Ziel-



setzungen. Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.5 - Vorbehaltsgebiete des REPHarz ist bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 1 "Harz und Harzvorländer" (Pkt. 4.5.6 REPHarz)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung Nr. 1 "Harz und Harzvorländer".

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Gem. Ziel Z 1 zum Pkt. 4.5.6 ist in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Infolge der Planung - Entwicklung von Wohnbebauung sowie von Ferienhäusern - ist eine Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung nicht zu erwarten. Wie schon erwähnt, entspricht insbesondere die geplante Errichtung von Ferienhäusern den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung des Tourismus im Harz.

Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft Nr. 4 "Waldgebiete des Harz" (Pkt. 4.5.7 REPHarz)

Südlich und westlich grenzt das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“ an das Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von dessen Belangen ist grundsätzlich nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich außerhalb des Vorbehaltsgebietes liegt. Auch durch Hineinwirken sind infolge der Planung keine wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bedeutsamer Rad-, Wander-, Reitweg (Pkt. 4.8.4. REPHarz)

Südlich und westlich des Plangebietes verläuft der Europawanderweg E 11. Wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen Planung und den Belangen des Wanderweges sind nicht zu erwarten.

Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Fazit

Gem. den vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang steht. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung im erforderlichen Umfang.



5.4. Flächennutzungsplan

Darstellung im wirksamen FNP der Stadt Ilsenburg

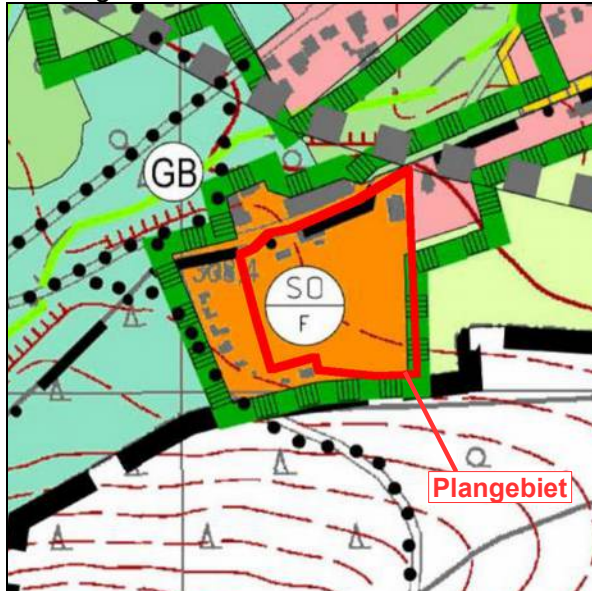


Abb. 1:
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-13889/2010

Darstellung des FNP Stadt Ilsenburg nach Anpassung auf dem Wege der Berichtigung

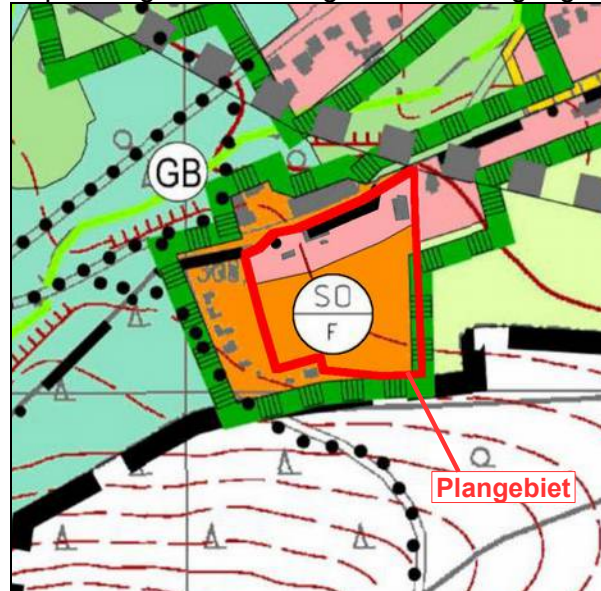


Abb. 2:
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-13889/2010

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ilsenburg stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ dar. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbebauung entlang der „Lindenallee“ sowie von Ferienhäusern im rückwärtigen Bereich zu schaffen.

Für die geplanten Ferienhäuser soll ein Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ festgesetzt werden. Dieser Teil der Planung ist somit aus dem im FNP dargestellten SO „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ entwickelt.

Für die entlang der „Lindenallee“ geplante Wohnbebauung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Hierfür müssen die Darstellungen des FNP angepasst werden, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Da der Plan gem. § 13a BauGB als BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für Entwicklung von Wohnbebauung an dieser Stelle geschaffen und dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Weiterhin gehört gem. Darstellung des FNP ein Streifen entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches zum LSG „Harz und Harzvorländer“. Die Abgrenzung des LSG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Norden des Geltungsbereiches ist die Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Drübeck und Darlingerode gekennzeichnet. Auch diese Kennzeichnung wird in die Planzeichnung übernommen.

Somit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.



5.5. Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“

Nördlich, östlich, südlich und westlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt ein Streifen des Plangebietes innerhalb des LSG. In diesem Bereich sind die Verbote, Erlaubnisvorbehalte und sonstigen Regelungen der zum LSG gehörigen Verordnung zu beachten. Die Abgrenzung des LSG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (siehe Pkt. 7.11 - Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)).

Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet liegt, wie auch die gesamte Ortslage Darlingerode, innerhalb des Naturparks Harz. Der Naturpark erstreckt sich mit einer Größe von etwa 166.000 ha über Gebiete der ehemaligen Landkreise Aschersleben-Staßfurt, Halberstadt, Quedlinburg, Sangerhausen und Wernigerode. Die im Plangebiet vorhandene und zu entwickelnde Bebauung (Wohngebäude sowie Ferienhäuser) steht den Belangen des Naturparks Harz nicht entgegen.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Im Osten des Geltungsbereiches ist ein Streifen entlang der Plangebietsgrenze Teil des LSG „Harz und nördliches Harzvorland“. Hier sind die Belange des LSG zu beachten. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt jedoch außerhalb des LSG. Bauliche Nutzungen sind nur dort geplant. Eine Beeinträchtigung des LSG ist daher nicht zu erwarten.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks Harz/Sachsen-Anhalt. Wie schon zuvor im Pkt. 5.5 beschrieben sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Naturparks zu erwarten. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Der Geltungsbereich gehört zur bebauten Ortslage und ist bereits teilweise bebaut bzw. befestigt. Angrenzend an das Plangebiet finden sich Ferienhäuser, Wohngebäude und eine ehemalige Scheune. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich auch in der Zukunft erhalten. Deshalb sind erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der schon vorhandenen Gebietsausprägung ebenfalls nicht absehbar.

Durch die beabsichtigte Nutzung des teilweise bebauten und erschlossenen Plangebietes werden zusätzliche Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB grundsätzlich vermieden. Das Planungsgebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits teilweise angeschlossen; die weitere Erschließung ist ebenfalls möglich. Somit ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht berührt.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen des Gesetzes zur Einsparung von



Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunetzender Gebäude werden nicht getroffen. Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht tangiert (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB).

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da der Geltungsbereich nicht davon berührt wird.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, werden von der Planung nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h) BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans aller Voraussicht nach nicht erheblich beeinträchtigt.

6.2. Artenschutz

Grundsätzlich ist zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) folgendes zu beachten:

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollten eventuelle Gehölzentnahmen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.

Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden.

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Dies betrifft insbesondere auch die mögliche Quartiernutzung der vorhandenen Gebäude und Anlagen bzw. einzelner Teile davon durch die Artengruppe Fledermäuse. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

Weiterhin hat die Begutachtung zum Artenschutz im Plangebiet folgendes ergeben:

Säugetiere:

Wolf, Luchs, Wildkatze, Biber, Fischotter und Feldhamster

Für diese Arten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Wolf, Biber, Fischotter und Feldhamster kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Falle des Luchses ist die Fläche höchstens ein kleiner Teil seines viele Quadratkilometer umfassenden Streifgebietes. Sie stellt damit keinen essentiellen Lebensraum dar.

Ähnliches gilt auch für die Wildkatze, nur in kleinerem Maßstab. Beide Arten kommen im Gebiet vor.



Haselmaus

Deren An- oder Abwesenheit müsste durch eine Kontrolle der Gehölzsäume geprüft werden. Die Prüfung kann im Prinzip jederzeit erfolgen, es darf nur kein Schnee liegen. Da aber die Gehölzsäume nur direkt an Grünflächen grenzen, sollte es auch keine Berührungspunkte geben bzw. zu Gefährdungen dieser Säume kommen.

Es sollte verhindert werden, dass z.B. eine Scherrasenfläche bis an den Zaun heran reicht und zur "Schaffung von Ordnung" alle Gehölze auf der Grenze entfernt werden. In diesem Sinne werden Maßnahmen zum Artenschutz und zum Schutz von Boden und Natur in die Planung aufgenommen (Maßnahmen M1, M2 und E1, vgl. Pkte. 7.9 und 7.10).

Fledermäuse

Die große Freifläche stellt mit Sicherheit ein Jagdgebiet für die dort in der Siedlung sowie im Wald vorkommenden Arten dar, ist artenschutzrechtlich aber nicht relevant und steht im Prinzip auch nach Umsetzung der Bebauungsplanung zur Verfügung;

Die beiden Gebäude (Holzscheune und kleines Fachwerkhäus) werden sicherlich zur Schaffung der Baufreiheit entfernt, vorher sollten sie in diesem Fall auf mögliche Fledermausquartiere überprüft werden. Auch das vorhandene Verwaltungsgebäude muss bei eventuell beabsichtigtem Umbau oder Abriss vorher kontrolliert werden. Die Bauweisen aller drei Gebäude lassen ein sehr hohes Quartierpotential vermuten.

Folgende Maßnahmen zum Artenschutz müssen für die Artengruppe Fledermäuse umgesetzt werden:

- Kontrolle des umzubauenden oder abzureißenden Gebäudebestandes auf Fledermausquartiere (Wochenstuben) bzw. auf Anzeichen (Kot-/Fraßreste) deren zeitweiser Anwesenheit, siehe Pkt. 7.9 - Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Vögel:

Freifläche - Nahrungsgebiet für die unmittelbar in den Randgehölzen und die im Wald vorkommenden Brutvogelarten, aber artenschutzrechtlich nicht relevant und steht nach Umsetzung der Bebauungsplanung recht ähnlich auch weiterhin zur Verfügung.

Randgehölze - Empfehlung zum Erhalt (siehe Haselmaus). Ansonsten gehen hier Bruthabitate verloren, die sich so aber im nahen und weiten Umfeld wiederfinden und nicht ersetzt werden müssen.

Die Pappelreihe muss sicherlich gefällt werden - dies wird als unproblematisch angesehen. Mit dem Fernglas wurden keine Horste oder Baumhöhlen entdeckt, die dies aktuell verhindern würden. Zudem ist die Reihe durch die trockenen Sommer und den Mistelbefall schon sehr geschädigt und sollte auch aus diesem Grund entfernt werden.

Zu Gehölzentnahmen ist zu beachten, dass diese grundsätzlich nur vom 01.10. - 28.02. erfolgen dürfen (siehe Pkt. 6.2- Artenschutz, Absatz 1). Ausnahmen hiervon sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz zu beantragen.

Gebäude - auch hier, wenn Umbau oder Abriss, vorherige Kontrolle auf Nist- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Vogelarten

Folgende Maßnahmen zum Artenschutz müssen für die Artengruppe Vögel umgesetzt werden:

- Kontrolle des umzubauenden oder abzureißenden Gebäudebestandes auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Vogelarten, siehe Pkt. 7.9 - Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Reptilien:

Die Freifläche bietet mit den Stein- und Reisighaufen schon ausreichend Potential für die



Zauneidechse. Ob das in Waldnähe und mit der Ortschaft als Barriere zur freien Landschaft auch so ist - muss durch Begehungen im Frühjahr geprüft werden. Die Ringelnatter kommt mit hoher Sicherheit vor, ist aber wiederum im Besonderen Artenschutz nicht relevant.

Folgende Maßnahmen zum Artenschutz müssen für die Artengruppe Reptilien umgesetzt werden:

- Kontrolle der für Reptilienvorkommen wichtigen Habitatstrukturen (Reisig- / Holz- / Steinhäufen, Gehölzsäume, strukturreiche Altgrasbestände) auf Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), siehe Pkt. 7.9 - Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Amphibien:

Da auf der Fläche keine Gewässer mit Potential als Amphibienlaichgewässer vorhanden sind, wird eine Beeinträchtigung von Amphibien grundsätzlich nicht erwartet.

Es ist jedoch mit dem Vorkommen des Feuersalamanders in den angrenzenden Wäldern zu rechnen. Auf seinen Laichwanderungen zum angrenzenden Bach wird er die Fläche in großer Anzahl queren.

Folgende Maßnahmen zum Artenschutz müssen für die Artengruppe Reptilien umgesetzt werden (bauzeitlich):

- Vermeidung offener Baugruben/Leitungsgräben in der Hauptaktivitätszeit (April/Mai - September) des Feuersalamanders (*Salamandra salamandra*), tägliches Absuchen der offenen Gruben auf gefangene Tiere und Bergung sowie Freisetzung in die angrenzenden Biotopflächen, siehe Pkt. 7.9 - Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Folgende Maßnahmen zum Artenschutz müssen für die Artengruppe Reptilien umgesetzt werden (beachtlich in der Ausgestaltung des Geländes):

- Vermeidung von für die Art unüberwindlichen Barrieren, wie z.B. hohe lang durchgehenden Borde, Einfriedungsmauern
- Ersetzen von vorhandenen Hochborden durch Rundborde bzw. regelmäßige Bordabsenkungen, offene Zäune mit Bodenfreiheit
- Vermeidung ökologischer Fallen, wie z.B. Regenwasser- und/oder Kellerschächte
- Vermeidung dieser Schächte bzw. Ersetzen der Abdeckung durch engmaschigere Abdeckungen, siehe Pkt. 7.9 - Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Hinweise zum Umgang mit im Plangebiet vorkommenden invasiven Neophyten:

Im Plangebiet kommt einzeln und auch flächig eine der asiatischen Staudenknötericharten vor. Im Zuge des Bauvorhabens sollte die Ausbreitung des Staudenknöterichs durch anfallende Erdmassenentsorgung oder Umlagerungen unbedingt vermieden werden. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu gibt es nicht, dies wird jedoch aus landschaftspflegerischen Gründen für sinnvoll erachtet.

Hinweise zu Bekämpfungsmethoden finden sich unter:

<https://www.korina.info/info/massnahmen/massnahmen-gegen-knoeteriche/>

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Der Geltungsbereich befindet sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals.

Unabhängig davon sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.



Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA bekannt.

6.4. Boden

Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen vorhanden.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. Erde mit schädlichen Verunreinigungen, Bauschutt, Straßenaufbruch, Holz- oder Kunststoffabfälle usw., sind diese vorerst getrennt zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz ist unverzüglich zu informieren.

Gem. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) des Landkreis Harz vom 11.05.2021 ist folgendes zu beachten:

Im Bereich der Stadt Ilsenburg/ Ortsteile und der Aufrichtungszone des Harzes liegen der unteren Bodenschutzbehörde Hinweise vor, dass die Möglichkeit von erhöhten Schadstoffwerten im Boden bestehen, welche sowohl geogen bedingt, aber auch aus der industriellen Nutzung in Umfeld der Stadt herrühren können.

In der jüngeren Vergangenheit wurde das Vorhabengebiet als "Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Bauabfällen" der ehemaligen Harzer Landschafts- und Wegebau GmbH genutzt. Es diente als Lagerplatz/-fläche gebrauchsfähiger Betonplatten, für Bodenaushub, Muttererde, Unterbauböden, Kompost, Grünschnitt, Stammholz, Lager- und Aufbereitungsfläche für Hackschnitzel und Betonabbrüche, Abstellfläche für Geräte und Technik, Annahme, Zwischenlagerung und Behandlung von Betonabfällen, Gemischen aus Beton, Ziegeln u.ä., Boden und Steine. Auch hieraus ergeben sich Anhaltspunkte hinsichtlich einer anthropogen verursachten Bodenbelastung.

Da der unteren Bodenschutzbehörde des LK Harz keine Gutachten oder Untersuchungsberichte zur beabsichtigten Planung vorliegen, sollte im Zuge des Planverfahrens die bodenschutzrechtliche Eignung der Planfläche fachgutachterlich nachgewiesen werden.

Hierzu sind die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) angegebenen Untersuchungen durchzuführen und anhand der Prüfwerte (Anhang 2, Nr. 1.4 BBodSchV) nutzungsbezogen (hier für Wohngebiet/ Ferienhäuser) zu bewerten. Dies kann z.B. im Rahmen einer anstehenden Baugrunduntersuchung durch ein fachlich geeignetes Unternehmen erfolgen. Sollte die Errichtung von Kinderspielflächen beabsichtigt sein, ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Harz vor Errichtung der Nachweis zu erbringen, dass die strengerer Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2 Nr. 1.4) für Kinderspielflächen gegenüber Wohngebieten nachweislich für diese Flächen eingehalten werden.

Für die abschließende Stellungnahme ist das Ergebnis der Untersuchungen der uBB des LK



Harz zur Prüfung/ Bewertung zu übergeben.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Vorlage der Begutachtung muss spätestens im Rahmen der Genehmigungsplanung (Bauntragsunterlagen) erfolgen.

Tragfähigkeit

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen und hieraus die Gründungsmöglichkeiten abzuleiten.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Versickerungsfähigkeit

Die Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Baugrunduntersuchung ebenfalls zu untersuchen und zu beurteilen (siehe auch Pkt. 6.12 - Niederschlagswasser).

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

6.5. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gem. § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

6.6. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet. Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeblich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

Bestand

Westlich des Plangebietes befindet sich bereits Ferienhaus-, Wochenendhaus- und Wohnbebauung.

Nördlich verläuft die Straße „Lindenallee“, auf deren gegenüberliegender Straßenseite Wohnbebauung und eine ehemalige Scheune bestehen.

Westlich des Geltungsbereiches ist ebenfalls Wohnbebauung sowie eine regelmäßig gemähte Grünfläche vorhanden.

Im Süden schließen die Waldflächen des Harzes an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selbst wurde und wird in großen Teilen als Lager- und Stellplatz genutzt. Im Nordosten des Plangebietes ist ein eingeschossiges, derzeit als Büro genutztes Gebäude, vorhanden. Weiter besteht an der „Lindenallee“ ein eingeschossiger Unterstand sowie südwestlich davon ein leer stehendes eingeschossiges Nebengebäude. Große Teile des Plangebietes sind mit Betonplatten, Schotter oder Pflaster befestigt und werden als Lagerplatz für Baumaterialien und Stellplatz für Fahrzeuge genutzt.



Der Flächennutzungsplans stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche „Fremdenverkehr, Freizeit und Kultur“ dar. Entlang der „Lindenallee“ soll im Zuge der vorliegenden Planung die Darstellung des FNP auf dem Wege der Berichtigung angepasst und eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Planung

Planungsziel ist es, entlang der „Lindenallee“ Wohnnutzungen zu ermöglichen und südlich daran anschließend – im rückwärtigen Bereich des Grundstücks – Ferienhausbebauung zu entwickeln.

Dem vorgefundenen Gebietscharakter der Umgebung entsprechend orientiert sich das Plangebiet vom Immissionsschutz her an einem allgemeinen Wohngebiet.

Als Hauptwindrichtung ist West bis Südwest anzusehen⁵.

Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Darlingerodes. Die unmittelbare Umgebung ist von Wohnnutzungen und Ferienhäusern geprägt. Angrenzend befinden sich weiterhin Grün- und Waldflächen.

Es sind die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)

Ferienhäuser und Wohnbebauung

Von den angrenzenden Ferien- und Wohnhäusern sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Scheune

Von der leerstehenden Scheune nördlich der „Lindenallee“ sind derzeit keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohn- und Ferienhausbauten zu erwarten. Die Zufahrten zur Scheune befinden sich auf den Giebelseiten (West- und Ostfassade).

Sollte es zu einer Wiederaufnahme der Nutzung der Scheune kommen, so sind die Schutzansprüche der vorhandenen und künftigen Wohnbebauung zu beachten.

Dem Ziel der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung mit Wohn- und Ferienhäusern im Plangebiet wird der Vorrang vor einer eventuellen künftigen gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung der Scheune gegeben

Grün- und Waldflächen südlich und östlich des Plangebietes

Von den östlich und südlich angrenzenden Grün- und Waldflächen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzansprüche der geplanten Wohn- und Ferienhausbebauung zu erwarten.

Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung von immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen ist im Plangebiet und seiner Umgebung nicht zu erwarten.

⁵Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen-Anhalt (Bernburg 2010): „Cross Compliance – Information zur Hauptwindrichtung gemäß § 2 Abs. 4 der DirektZahlVerpflV zur Berücksichtigung bei Maßnahmen zum Schutz vor Winderosion“, S. 3



6.7. Vorbeugender Brandschutz

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. Eine Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Die Bewegungsfläche muss eine Größe von mindestens 12 m x 7 m haben.

Alle notwendigen Flächen für die Feuerwehr gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

Die im Plangebiet künftig möglichen Wohnnutzungen sollen in einem Abstand von maximal 30 m zum öffentlichen Straßenraum liegen. Die diesbezüglichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befinden sich daher im öffentlichen Straßenraum der „Lindenallee“.

Die südlich der künftigen Wohnbebauung geplanten Ferienhäuser werden über einen privaten Stichweg mit einer für das 3-achsige Müllfahrzeug und Rettungsfahrzeuge dimensionierten Wendeschleife erschlossen. Das Aufstellen der Rettungsfahrzeuge kann aufgrund der Größe des Stichweges grundsätzlich in der privaten Erschließungsfläche erfolgen. Um einen gesicherten Zugang für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, wird die Erschließungsfläche mit einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte u.a. zugunsten der Rettungsfahrzeuge überlagert (siehe 7.6 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Weitere notwendige Flächen für die Feuerwehr sind Teil des Bauordnungsrechtes und daher im Baugenehmigungsverfahren mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt - insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr - zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

6.8. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Ilsenburg. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.



Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Im Umkreis von 300 m steht folgende Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung:

- Hydrant Lindenallee 22 (ehem. Oehrenfelder Weg 31a): 955 l / min über 2 Std.

Der Hydrant ist unter der Nummer 2 in der Vereinbarung über die Bereitstellung von Löschwasserhydranten durch die Stadtwerke Wernigerode erfasst und wird regelmäßig gewartet.

Um die Löschwasserversorgung (Grundsatz) für eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung zu gewährleisten, ist im Plangebiet die Errichtung einer Löschwasserzisterne notwendig. Diese muss folgendes Fassungsvermögen aufweisen:

notwendige Löschwassermenge:	1.600 l/min = 96 m ³ /h, über 2 Std. insg. 192,0 m ³
vorhandene Löschwassermenge (Hydrant):	955 l/min = 57 m ³ /h, über 2 Std. insg. 114,6 m ³
	<u>Differenz: 77,3 m³</u>

Die Zisterne muss zum Ausgleich der Differenz zur Erreichung der notwendigen Löschwassermenge mindestens ein Volumen von rd. 80 m³ vorhalten.

Bei der Ausführung der Zisterne sind die hierfür geltenden Vorschriften in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen (DIN 14230).

Die Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet und die Erschließung im Hinblick auf die Löschwasserversorgung gesichert.

6.9. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Für die straßenmäßige Erschließung muss das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße haben, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt.

Das Plangebiet wird von der nördlich verlaufenden öffentlichen Straße „Lindenallee“ über bereits vorhandene Zufahrten erschlossen. Daran anschließend ist eine private Stichstraße mit Wendeschleife geplant. Um die Erschließung auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge zu gewährleisten, wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (siehe Pkt. 7.6 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der künftigen Wohn-, Ferienhäusern als ausreichend dimensioniert anzusehen.

6.10. Öffentlicher Personennahverkehr

Gem. Pkt. F 5.2.1 des Nahverkehrsplanes des Landkreis Harz soll der Abstand zwischen Haltestellen in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten.



Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB) der Linie 274.

Die nächste Haltestelle Darlingerode, Goetheweg liegt ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes nicht eingehalten.

Bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit eines Fußgängers von ca. 0,85 m/s (Kinder, Ältere, Behinderte und Kinderwagenführer)⁶ bzw. 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener)⁷ kann die Haltestelle Goetheweg in ca. 10 bzw. 7 min erreicht werden.

Die Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle in 7 - 10 min wird als zumutbar und somit die Anbindung an den ÖPNV als ausreichend eingeschätzt.

Aus dem Inkrafttreten des B-Planes kann kein Anspruch auf die Einrichtung einer näher gelegenen ÖPNV-Zugangsstelle (z.B. durch veränderte Linienführung) abgeleitet werden.

6.11. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

Stadtwerke Wernigerode GmbH

Am Kupferhammer 38
38855 Wernigerode

Trinkwasserversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der geografischen Höhenlage des Plangebietes ist mit einem geringen Versorgungsdruck (ca. 2,5-3,0 bar) zu rechnen.

Gasversorgung

Die gastechnische Erschließung ist grundsätzlich möglich. Der Erschließungsträger sollte sich zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Gasversorger in Verbindung setzen.

Versorgung mit Elektroenergie

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen zentralen Netzanlagen gesichert werden.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist die Erweiterung des vorhandenen Stromnetzes um einen Kabelverteilerschrank für das Plangebiet erforderlich.

Sonstiges

Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung unserer Versorgungsleitung notwendig, so ist diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern. Für die weitergehende Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzuschließen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind möglicherweise vorhandene Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu bestehenden Versorgungsleitungen ist einzuhalten.

Weiterhin sollte bei der Planung beachtet werden, wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind, dass sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom Februar 2013 entsprechen.

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verän-

⁶ Webseite Mobilität im Ballungsraum München am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: http://www.mobinet.de/themen/wissen/wi_spot_nov.htm

⁷ Webseite der Wikipedia am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: [https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_\(Geschwindigkeit\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_(Geschwindigkeit))



der haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in den Bestandsplänen entbinden nicht von der Haftung des Bauunternehmens.

Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik NL Ost
Huylandstr. 18
38820 Halberstadt

Telekommunikation

Die Grundstücke im Plangebiet können an die Versorgungsnetze der Telekom angeschlossen werden.

Im Planbereich befinden sich auch bereits Telekommunikationslinien der Telekom (Hausanschluss Lindenallee 40).

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung, realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

Bei Schriftwechsel ist die o.g. aktuelle Adresse zu verwenden. Telefonisch gibt das Bauherrenberatungsbüro unter Tel. 0800 3301 903 Auskunft.

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.

Für die Flächen, die zur Grundstücksversorgung genutzt werden und nicht öffentlich gewidmet werden, ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu veranlassen.

WA Holtemme-Bode (WAHB)

In den sauren Wiesen 1
38855 Wernigerode/OT Silstedt

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet (Flurstück 43/3) ist schmutzwasserseitig über eine Hausanschlussleitung erschlossen. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über einen Schmutzwasserkanal DN 200 in der Lindenallee.

Ob die Mehrmengen an Schmutzwasser weiterhin ordnungsgemäß über die Hausanschlussleitung entsorgt werden können, kann derzeit nicht festgestellt werden. Hierfür ist dem WAHB ein gesonderter, vom Veranlasser zu tragender Nachweis vorzulegen.

Der Nachweis der gesicherten Entsorgung des Schmutzwassers ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Weiterhin ist folgendes zu beachten:

Beim WAHB ist vom Vorhabensträger rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 8 Wochen) ein Entwässerungsantrag zu stellen. Es darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn dem Vorhabensträger die Genehmigung des Entwässerungsantrages vorliegt.



Stoffe, wie feste oder auch zerkleinerte Abfälle, z. B. Kehricht, Müll, Schutt, Glas, Schlamm, Asche, mineralische Stoffe, die geeignet sind die Funktionsfähigkeit bzw. die Reinigungsleistung der öffentlichen Abwasseranlagen zu beeinträchtigen sowie Bau- und Werkstoffe anzugreifen, dürfen grundsätzlich nicht über die Abwasseranlagen entsorgt werden (DWA-M 115-2).

Für Planung, Bau und Betrieb sowie Wartung der Abwasseranlagen sind die Vorschriften des DWA-Regelwerkes, die DIN-Normen sowie die tangierenden Festlegungen des DVGW-Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen und einzuhalten (§§ 57 und 60 WHG).

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand den öffentlichen Straßen statt – hier die „Lindenallee“.

Gemäß § 3 Abs. 9 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur endgültigen Entsorgung aller anfallenden Abfälle dem Bauherrn.

Für den Bauherrn besteht gem. § 3 Abs. 8 KrWG als Abfallerzeuger von Abfällen die Pflicht, alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind einer ordnungsgemäßen und gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zuzuführen. Zur Gewährleistung dieser Pflichten, sind die anfallenden Abfälle getrennt voneinander und nach Abfallarten zu erfassen und getrennt zu entsorgen.

Die im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien sind so weit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen.

Eine Untersuchung hat dann im Mindestuntersuchungsprogramm je 500 m³ anfallendes Bodenmaterial nach der Tabelle II. 1.2-1 o. g. Regelungen, durch ein akkreditiertes Ingenieurbüro zu erfolgen.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.



6.12. Niederschlagswasser

Versickerung

Analog zu den Nachbargrundstücken und zum bereits bebauten Grundstück soll das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickert werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte vorab in einem Gutachten beurteilt werden – sinnvollerweise im Zuge der Baugrunduntersuchung.

Es muss vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem Baugrundstück gegeben sind.

Falls ungünstige Bodenverhältnisse ermittelt werden, können bedarfsabhängig geeignete Versickerungs- und Rückhalteanlagen (z.B. Rigolen und Zisternen) umgesetzt werden.

Konzeption Niederschlagswasserentsorgung

In nachfolgenden Planungsschritten (Genehmigungsplanung) ist eine Niederschlagswasserkonzeption zu erarbeiten. Diese ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz und ggf. mit dem WA Holtemme-Bode abzustimmen. Dabei sind die folgenden Hinweise zu beachten:

Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Anforderung wird mit einer Versickerung oder Rückhaltung/ Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen erfüllt. Entsprechende Rückhalteanlagen sind im Bebauungsplan festzuhalten und einzuzeichnen.

Niederschlagswasser soll grundsätzlich ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Versickerung muss entsprechend des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ erfolgen.

Dies ist u.a. mit hydrogeologischen Untersuchungen nachzuweisen und mit den Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Zentrale Entsorgung

Weiterhin ist auch ein zentraler Niederschlagswasserkanal vorhanden, an den ggf. angeschlossen werden könnte. Hierzu ist eine Abstimmung zwischen künftigem Bauherr / Investor und der Stadt Ilsenburg zu führen.

Sollte der Anschluss möglich sein, kann eine Versickerung des Niederschlagswassers entfallen.

7. INHALT DER SATZUNG

7.1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll von der baulichen Nutzung her untergliedert werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

In einem 30 m tiefen Streifen entlang der „Lindenallee“ sollen Wohnnutzungen entwickelt werden. Dem angestrebten und in der Umgebung vorherrschenden Gebietscharakter entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ein allgemeines Wohngebiet bietet aufgrund der weiteren hier regelhaft und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die notwendige Flexibilität, um auch andere Nutzungen, die mittelbar mit dem Wohnen zusammen hängen, zuzulassen. Damit wird eine robuste Nutzungsstruktur erreicht, die städtebaulich nachhaltig auch auf Veränderungen des Bedarfs reagieren kann,



ohne die grundsätzliche Fokussierung auf die Wohnnutzung in diesem Teil des Plangebietes aufzuweichen.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und Nr. 5 – Tankstellen ausgeschlossen.

Sondergebiete „Freizeit und Erholung“ SO 1 und SO 2 gem. § 10 Abs. 4 BauNVO

Südlich anschließend an die künftige Wohnbebauung entlang der „Lindenallee“ werden die Sondergebiete „Freizeit und Erholung“ SO 1 und SO 2 festgesetzt, die dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen dienen. Hier sollen zur Sicherstellung der Versorgung der Ferienhäuser und Ferienwohnung auch entsprechende Anlagen und Einrichtungen zulässig sein – insbesondere zur Verwaltung der Ferienhäuser und -wohnungen, aber auch Anlagen zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind ebenfalls zugehörige Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Zufahrten, Stellplätze) sowie Gebäude und Anlagen für technische Infrastruktur und Versorgung der Sondergebiete (z.B. Zisternen, Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers).

Ausgeschlossen sind Wohnmobilstellplätze, Camping- und Zeltplätze, da dies dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und daher Konflikte hervorrufen würde.

Als städtebauliches Leitmotiv wird ein zentraler Platzbereich ausgebildet, um den die zulässigen Gebäude und Anlagen in einer maximalen Tiefe von 20 m angeordnet werden können. Der großzügige Platz wirkt identitätsgebend und bietet neben der Erschließungsfunktion auch Aufenthaltsqualität.

Um den Erholungswert des Grundstücks i.S.d. Ferienhausnutzung zu erhalten und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend sollen die übrigen Flächen des Plangebietes als Grünflächen gestaltet werden.

Sondergebiet SO 2 – Wiedererrichtung altes Backhaus

Im Plangebiet befindet sich im Nordosten auf dem Flurstück 44/1 ein sehr schönes und trotz Leerstand in der Substanz noch gut erhaltenes Gebäude: das sogenannte „ehemalige Backhaus“.

An seinem derzeitigen Standort liegt es jedoch innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) und würde dort die angestrebte bauliche Entwicklung behindern. Zudem bestünde die Gefahr, dass es von den neuen Eigentümern abgebrochen und entsorgt würde.

Das ehemalige Backhaus ist in gut erhaltenem Fachwerk ausgeführt und eignet sich daher ausgezeichnet für einen vorsichtigen Abbau und eine Wiedererrichtung an anderer Stelle. Da ein Gebäude ohne Nutzung meist dem Untergang geweiht ist, soll es i.S.d. Planungsziele in diesem Teil des Geltungsbereiches ebenfalls zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederrichtung zu schaffen, wird das Sondergebiet SO 2 festgesetzt.

Das Sondergebiet SO 2 soll ausschließlich der Wiedererrichtung des aufgrund seiner hohen gestalterischen Qualität erhaltenswerten, ehemaligen Backhauses dienen. Andere bauliche Entwicklungen werden im SO 2 ausgeschlossen, denn falls es nicht zur Wiedererrichtung dieses qualitätvollen Gebäudes kommt, wird der Erhalt des Freiraums an dieser Stelle als städtebaulich und gestalterisch höherwertig angesehen.

Es wird also ein kleinflächiges Sondergebiet ausgewiesen, dass das Gebäude aufnehmen kann, aber ca. 1 m über die Grundfläche des ehemaligen Backhauses (ca. 10 m x 5,5 m) hinaus geht. So wird die Ausbildung eines Randbereiches z.B. für eine Befestigung zum Schutz des Sockels und zu Unterhaltungszwecken ermöglicht.

Das Sondergebiet SO 2 wird fußläufig angebunden – eine mögliche Wegeführung wird in der Planzeichnung gekennzeichnet



7.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA und das SO 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbe-
reich wird als städtebaulich verträglich angesehen und ermöglicht eine wirtschaftliche Aus-
nutzung der Baugrundstücke.

Im SO 2 wird der planerischen Zielstellung gemäß eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Diese er-
möglicht die Wiederrichtung des ehemaligen Backhauses (5,5 m x 10 m = 55 m²) auf der
festgesetzten Sonderbaufläche SO 2 (7,5 m x 12 m = 90 m²):

- 90 m² SO 2 x GRZ 0,65 = 58,5 m² überbaubare Fläche > 55 m² Grundfläche Backhaus.

Dass die überbaubare Fläche geringfügig größer ist als die Grundfläche des ehemaligen
Backhauses, dient der Berücksichtigung von unvermeidbaren Abweichungen bei der Bau-
ausführung und - wie schon zuvor beschrieben - dem Schutz der Sockelzone sowie der Aus-
führung von Wartungsarbeiten.

Zahl der Vollgeschosse

Die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene, zweigeschossige Bebauung an der „Lin-
denallee“ hat Traufhöhen von ca. 6 m bis ca. 7 m und Firsthöhen von ca. 10 m bis ca. 12 m.
Diese den Gebietscharakter prägenden Geschossigkeiten und Bauhöhen sollen auch im All-
gemeinen Wohngebiet (WA) im Plangebiet zulässig sein.

Daher wird festgesetzt, dass höchstens 2 Vollgeschosse zulässig sind. Als maximale Trauf-
höhe wird 7 m festgesetzt und als maximale Firsthöhe 12 m. Mit diesen Vorgaben fügt sich
die künftig mögliche Bebauung entlang der „Lindenallee“ harmonisch in die Umgebung ein.
Zudem wird die im Harz und Vorharz in den gewachsenen Ortskernen typische zweige-
schossige Bauweise aufgegriffen. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden
wird auf diese Weise auch eine höhere bauliche Dichte ermöglicht.

Zudem sind so an modernen Bedürfnissen orientierte Geschosshöhen von 3 m bei gleichzei-
tiger Ausbildung von Sockelzone und Drempeel möglich.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 südlich der künftigen Wohnbebauung wird einge-
schossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich i.S.d. angestrebten Einfü-
gens der künftigen Bebauung in die Umgebung an den westlich und südlich des Geltungsbe-
reiches vorhandenen Ferienhäusern.

Zudem wird durch die Staffelung der Geschossigkeit städtebaulich ein Übergang zur Land-
schaft geschaffen. Die Festsetzung von Höchstwerten für Trauf- und Firsthöhen ist hier ent-
behrlich, da aufgrund der festgelegten Nutzung als Ferienhäuser die für Wohnen typischen
Geschosshöhen bereits eine angemessene Höhe vorgeben.

Im SO 1 ist ausschließlich die Wiedererrichtung des eingeschossigen ehemaligen Backhau-
ses zulässig. Daher wird auch hier maximal ein Vollgeschoss zugelassen.

Bezugspunkte zur Höhenermittlung

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben ver-
längerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelege-
nen Teiles des Daches anzusehen.

Weiter wird festgesetzt, dass bei Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Dachterrassen,
die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt. Dies sorgt ebenso
dafür, dass sich auch dieser Gebäudetypus in die Höhenentwicklung der vorhandenen
Baustrukturen einfügt. Die Oberkante bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der
Gebäudekonstruktion. Dieser Punkt kann z.B. auch die Oberkante eines Trägers sein, der
aus statisch konstruktiven Gründen über das Gebäude hinausragt.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der obersten Dachbegren-



zung anzusehen.

Das Plangebiet weist wesentliche Höhenunterschiede auf. Daher werden die Höhenpunkte über Normalhöhennull (NHN) auf der bestehenden Straßenoberfläche „Lindenallee“ als untere Bezugspunkte festgesetzt. Der Bezug auf das bestehende Straßenniveau stellt den relevanten städtebaulichen Bezug für die Wohnbebauung entlang der Straße dar. Für dazwischen liegende Gebäude und bauliche Anlagen müssen die Werte linear interpoliert werden. Die unteren Bezugspunkte orientieren sich an den bereits vorhandenen Höhenbezügen baulicher Anlagen (vorhandene Straßenoberfläche) und ordnen diese den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.

Der Nachweis der Bauhöhen ist mit den konkreten Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsverfahren vorzulegen.

7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise:

Planungsziel ist es, eine offene Siedlungsstruktur mit seitlichen Grenzabständen zu entwickeln, welche die städtebaulichen Struktur der offenen Siedlungsbebauung an der „Lindenallee“ fortsetzt. Zudem soll ein großzügiger, offener Gebietscharakter erzielt werden. Entsprechend wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Baugrenzen:

Grundsätzlich sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie den Grenzen des Geltungsbereiches einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. So wird ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Nachbargrundstücke vermieden.

Angrenzend an die Lindenallee hält die Baugrenze 6 m Abstand. Auf diese Weise soll der derzeit recht beengt wirkenden Straßenraum optisch aufgeweitet werden. Weiter wird so die Ausbildung einer ausgedehnten Vorgartenzone ermöglicht, die den beabsichtigten offenen und großzügigen Siedlungscharakter unterstreicht.

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Baugrenze auf der Abgrenzung zum hier vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzstreifen. Die Bebauung hält hier einen Abstand von 4,5 m zum benachbarten Grundstück. Der beabsichtigte offene Gebietscharakter wird so gewährleistet und der Erhalt des Gehölzstreifens gesichert.

An der westlichen Plangebietsgrenze soll ein Gehölzstreifen als Strauchhecke etabliert werden. Auch hier verläuft die Baugrenze entlang der Abgrenzung des Grünstreifens. Aufgrund der festgesetzten Breite von 3 m werden auch hier die gebotenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken eingehalten.

In dem festgesetzten Sondergebiet SO 2 bildet die Baugrenze die Abmessungen des hier wieder zu errichtenden ehemaligen Backhauses ab. Um die Ausbildung eines Randbereiches zu ermöglichen (Einfassung des Sockels, Begehbarkeit zur Unterhaltung), verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 1 m zum Rand der Sonderbaufläche.

Zudem hält die Baugrenze 6 m Abstand zur Baugrenze des nordöstlich gelegenen SO 1, um die Mindestdiefe der Abstandsflächen (jeweils 3 m gem. § 6 Abs. 5 BauO LSA) zu dort möglichen Gebäuden gewährleisten zu können.

7.4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Erschließung – Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Mischfläche

Zur Sicherstellung der Erschließung des SO „Freizeit und Erholung“ im südlichen Teil des Plangebietes werden private Erschließungsflächen festgesetzt. Die Erschließung wird als Stichweg mit Wendeschleife vom Bereich der derzeitigen Zufahrt von der „Lindenallee“ nach Süden geführt.



Sie bildet einen Platzbereich als identitätsgebendes städtebauliches Element aus. Die privaten Erschließungsflächen werden zudem die notwendige technische Infrastruktur (Leitungen und Kanäle) aufnehmen.

Die Private Erschließungsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) festgesetzt. Damit soll die angestrebte Aufenthaltsqualität dieser Flächen als Wohnstraße / Wohnweg ermöglicht werden.

Private Erschließung – Zweckbestimmung Mittelinsel

Im Zentrum der Wendeschleife wird zur gestalterischen Aufwertung der Platzfläche ebenfalls die Ausbildung einer Mittelinsel festgesetzt. Diese kann i.S.d. Gestaltung auch begrünt werden.

7.5. Unterirdische Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet soll zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser die Errichtung einer Zisterne zur Löschwasserversorgung zulässig sein. Eine entsprechende textliche Festsetzung zur Errichtung einer solchen Zisterne wird getroffen.

Die Zisterne im Plangebiet ist mit einem Fassungsvermögen von mindestens 80 m³ auszuführen (vgl. auch Pkt. 6.8 - Löschwasserversorgung).

Das notwendige Fassungsvermögen wurde aus der Stellungnahme der Feuerwehr Stadt Ilseburg vom 11.04.2021 nachrichtlich übernommen.

7.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Überlagernd zur vorgenannten privaten Verkehrsfläche werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Rettungs- und Müllfahrzeuge sowie der Leitungsträger festgesetzt. Neben der Erschließung durch Rettungs- und Müllfahrzeuge wird so auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur planungsrechtlich gesichert. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in folgenden Planungsschritten öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

7.7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung soll dies grundsätzlich zulässig sein.

Ausgeschlossen hiervon ist ein 6 m breiter Streifen zwischen entlang der „Lindenallee“, da der Straßenraum hier schon sehr beengt ist und eine weitere optische Einengung durch direkt angrenzende Nebenanlagen vermieden werden soll (siehe auch Pkt. 7.3 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Absatz „Baugrenzen“). Daher sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, hier unzulässig.

7.8. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht für die Bebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes sollen – auch im Sinne der angestrebten Erholungsqualität und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – als private Grünflächen festgesetzt werden.

Weiterhin wird die von dem Gehölzstreifen belegte Fläche an der östlichen Plangebietsgrenze als Grünfläche festgesetzt, um den Erhalt der hier vorhandenen Gehölze zu sichern.



7.9. Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Ergebnis der Begutachtung zum Artenschutz (vgl. Pkt. 6.2 - Artenschutz) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Entlang dem südlichen Rand des Plangebietes wird in ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Erhalt von hier bestehenden Gehölzen festgesetzt. Hier vorhandene Bäume und Sträucher dürfen nicht entfernt, sondern müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Dies dient den Belangen des Artenschutzes für die Artengruppe Säugetiere (insbesondere Haselmaus) und Vögel.

Der vorhandene Gebäudebestand muss vor jeglichen Umbau-, Erweiterungs- und Abbruchmaßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren (Wochenstuben) bzw. auf Anzeichen (Kot-/Fraßreste) deren zeitweiser Anwesenheit und auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Vogelarten überprüft werden.

Dies muss von einer sachkundigen Person rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn durchgeführt werden.

Sollten Fledermausquartiere oder Anzeichen dafür bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Vogelarten gefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Jegliche Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen dürfen in diesem Fall zunächst nicht begonnen oder fortgeführt werden.

Das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ebenso müssen für Reptilienvorkommen wichtige Habitatstrukturen (Reisig-/Holz-/Steinhäufen, Gehölzsäume, strukturreiche Altgrasbestände) vor Beginn einer eventuellen Entnahme durch eine sachkundige Person auf Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geprüft werden.

Auch hier sind beim Vorhandensein von Zauneidechsen die Arbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Während der Bauphase müssen in der Hauptaktivitätszeit (April/Mai - September) des Feuersalamanders (*Salamandra salamandra*) offene Baugruben/Leitungsgräben vermieden werden.

Offene Gruben sind täglich auf gefangene Tiere zu prüfen, die Tiere zu bergen und in die angrenzenden Biotopflächen freigesetzt werden.

Bei der Gestaltung der Frei- und Grünflächen sowie bei der Ausführung der Entwässerungsanlagen (Niederschlags- und Schmutzwasser) im Plangebiet sind die Artenschutzrisiken für die Artengruppe Reptilien (Feuersalamander) zu minimieren.

Um die Leitwirkung von Bordsteinen auf Amphibien zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Bordsteinhöhen eine Höhe von 5 cm nicht überschreiten dürfen oder Rundborde eingesetzt werden müssen.

Grundsätzlich sollen ökologische Fallen, wie z.B. Regenwasser- oder Kellerschächte vermieden werden. Um ausgewachsene Feuersalamander vor dem Sturz in Gullies zu bewahren, darf die Maschenweite / Lochgröße der notwendigen Schachtabdeckungen (z.B. Schachtgitter oder Gullydeckel) 1,6 cm nicht überschreiten.

Um Lockwirkungen durch Feuchtigkeit in Schlammfangeimern von Gullies auf Amphibien zu minimieren, sind die Schlammmeimerböden von Gullies im Plangebiet zu mit 5 bis 10 Bohrungen mit einem Durchmesser von 8 bis 10 mm zu lochen.

Um die Laichwanderung des Feuersalamanders nicht zu behindern, haben Zäune und sonstige bauliche Grundstückseinfriedungen einen Abstand von mindestens 10 cm zu m Boden einzuhalten.



7.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schutz des Bodens

Um die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, nicht überdachte Stellplatzflächen wasser- und gasdurchlässig zu befestigen. Hierfür sind insbesondere Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil geeignet.

Maßnahmenfläche M1

Planungsziel ist es, den an der östlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Gehölzstreifen zu erhalten. Dieser ist zudem im südlichen Bereich Teil des LSG „Harz und Harzvorländer“.

Um den Vorgaben und Regelungen des LSG zu entsprechen und um den Übergang zur Landschaft an dieser Stelle im Sinne einer Ortsrandeingrünung zu gestalten, wird für den Gehölzstreifen als Maßnahme M1 festgesetzt, dass bestehende Gehölze hier dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Maßnahmenfläche M2

Am westlichen Rand des Plangebietes soll als Übergang und Sichtschutz sowie zur naturräumlichen Aufwertung eine Strauchhecke etabliert werden.

Daher wird hier entlang der Plangebietsgrenze in einer Breite von 3 m eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Artenliste

Für die Ersatz- und Neuanpflanzungen in den Maßnahmenflächen M1 und M2 sind ausschließlich Sträucher der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste zu verwenden. Es sind die angegebenen Pflanzqualitäten einzuhalten..

7.11. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

In der Umgebung des Plangebietes und entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Abgrenzung des LSG „Harz und nördliche Harzvorländer“. Die Abgrenzung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7.12. Örtliche Bauvorschrift (gem. (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Anlass und Ziel

Grundsätzlich hat die Wahrung des Ortsbildes in Darlingerode besondere Bedeutung. Die Bebauung des Altdorfes Darlingerode ist städtebaulich, ortsgeschichtlich und architektonisch von wesentlicher Bedeutung. Im historischen Ortskern befinden sich auch zahlreiche denkmalgeschützte Häuser. Darüber hinaus zeichnet sich jedoch auch die jüngere Bebauung z.B. in Blumenweg, Kirschweg, Zehnbergstraße und Gartenstraße durch besondere örtliche Bausubstanz, die Rücksicht auf die historische bauliche Gestaltung nimmt, aus.

Es wird eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für den vorliegenden BPlan erlassen, um für das Plangebiet Entwicklungen zu vermeiden, die das Ortsbild Darlingerodes beeinträchtigen und den besonderen Charakter, die Gestaltung des Ortsbildes und der örtlichen Baukultur Darlingerodes zu sichern.

Die ÖBV soll für das besonders baulich geprägte Dorf Darlingerode das Baugeschehen im Plangebiet im Hinblick auf die aktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes des kleinen Harzdorfes zwischen Wernigerode und Ilseburg und dessen prägenden Merkmale positiv beeinflussen.

Besondere Merkmale des Ortsbildes Darlingerodes sind insbesondere seine naturrot ge-



deckten Fachwerkhäuser mit und ohne Fassadenbehänge aus Holz oder Tonziegeln als regionaltypische Bauweise, welche die Schönheit und Individualität eines jeden einzelnen Gebäudes erkennen lassen.

Auch die jüngere Baukultur mit einfacheren, schlichteren Gestaltungselementen lassen die besonderen Merkmale der örtlichen Baukultur wie insbesondere die Dacheindeckung in diversen Rottönen oder die helle Putzfassade erkennen. Diese positiven Entwicklungen sollen im Plangebiet fortgeführt werden.

Ziel der bauordnerischen Regelungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen einzuwirken. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der Dachlandschaften, -eindeckung und -aufbauten, die Gestaltung der Fassaden wie bspw. den Erhalt von Fachwerkkonstruktionen, die Farbgestaltung der einzelnen Bauelemente sowie die Gestaltung von Einfriedungen.

Die ÖBV soll dabei kein enges Korsett sein, sondern einen Handlungsrahmen vorgeben, in dem sowohl die historischen und ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale zu finden sind, als auch neuzeitliche Anforderungen an die Gebäudeplanung möglich sind.

Das in Jahrhunderten gewachsene Siedlungsbild Darlingerodes verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf die historische Bausubstanz, auf heimische Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen der harztypischen Baulichkeiten geprägt haben und auch weiterhin prägen sollen.

Dabei sollen zeitgemäße Erfordernisse im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt werden. Um dies zu gewährleisten, beschränkt sich die Satzung auf die Festschreibung grundlegender Gestaltungsmerkmale:

- Fassaden,
- Dächer,
- Dachaufbauten einschließlich Solar- und Fotovoltaikanlagen,
- Antennen und Satellitenanlagen,
- Einfriedungen sowie
- Geländeänderungen.

Die teilweise herrschende Baumentalität, alles zu verbauen, was die Baumärkte anbieten, könnte bzw. hat teilweise auch in Darlingerode zur Ausbreitung einer allgegenwärtigen, überall verbreiteten Architektur geführt, die das historische Ortsbild empfindlich stören kann. Zu nennen sind hier insbesondere die Verwendung von Baustoffen, die in Farbgebung und / oder Material nicht den ortstypischen Gegebenheiten entsprechen wie bspw. eine Fassadenverkleidung mit Kunststoffplatten in Steinfliesenoptik oder vorgefertigte, standardisierte Zaun- oder Betonsteinelemente. Hier soll die ÖBV entgegenwirken und Fehlentwicklungen vermeiden helfen.

Die ÖBV unterstützt und erfüllt die Aufgabe, das Ortsbild auch für die Öffentlichkeit zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen Bauleitplanungen die Siedlungsgeschichte Darlingerodes anschaulich zu bewahren.

Die Weiterentwicklung der bestimmenden örtlichen Baukultur, wie bspw. die „Harzer Brettverschalung“, der Behang der Baukörper mit naturroten Tonziegeln oder eher kleinflächig mit Naturschiefer, die sichtbaren Fachwerkkonstruktionen, die Dachformen insbesondere von Satteldächern in steiler Dachneigung sowie die Dacheindeckung mit naturroten nicht glänzenden Tonziegeln gibt die vielfältigen historischen Bezüge nur zu erkennen, erlebbar zu machen, wenn sie mit einer angemessenen und gestalterisch angepassten Eigenentwicklung verbunden ist.

Das Engagement vieler Bauherren ist in weiten Bereichen Darlingerodes zu sehen. Diese ÖBV soll diese Entwicklung weiter unterstützen, anhand des Gestaltungsrahmens führen und damit den Baucharakter weiterhin erhalten und weiterentwickeln.



Zu § 1 Abs. 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Die ÖBV gilt räumlich für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes, da sich jegliche Festsetzungen nur auf den Geltungsbereich einer Bauleitplanung beziehen können.

Zu § 1 Abs. 2 - Sachlicher Geltungsbereich

Das Ortsbild einer Gemeinde wird von ihren baulichen Anlagen geprägt. Daher gilt die ÖBV für sämtliche bauliche Maßnahmen zur Errichtung von oder Veränderung an Gebäuden oder baulichen Anlagen.

Zu § 1a - Genehmigungsvorbehalt

Der Landesgesetzgeber hat in § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA vorgesehen, dass in den ÖBV eine besondere gemeindliche Genehmigungspflicht für die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die die örtlichen Bauvorschriften Anforderungen stellen, eingeführt werden kann.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, schließt diese die nach der ÖBV erforderliche Genehmigung ein; die Genehmigung wird im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Zu beachten ist das übergeordnete Denkmalschutzrecht, im Plangebiet im Sinne des Umgebungsschutzes für die nördlich gelegene denkmalgeschützte ehemalige Scheune.

Zur Beurteilung genehmigungsbedürftiger Vorhaben i.S. dieser ÖBV sind Unterlagen vorzulegen, aus denen erkennbar ist, ob das Vorhaben den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung entspricht. Das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung sollte durch Darstellung im Lageplan 1:1000, geeignete Fotos / Fassadenansichten - auch des Bestandes aus dem Straßenraum – dargestellt werden. Aus der Baubeschreibung muss die Wahl der Materialien und Farben erkennbar sein.

Zu § 1 b - Abweichungen

Es ist auch notwendig, dass die ÖBV flexibel angewendet wird. Es können nicht alle Anforderungen zweifelsfrei geregelt werden. Darlingerode hat teilweise ein durchwachsendes Erscheinungsbild.

Insofern kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über Abweichungen entschieden werden. Gefragt sind Verantwortung, Verständnis und Fingerspitzengefühl sowohl bei den Baubehörden als auch bei den Bauherren. Die öffentlichen Belange, die insbesondere durch das Ortsbild gekennzeichnet sind, und die Belange des einzelnen Bauherrn sind gegeneinander abzuwägen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass der Charakter der ÖBV dadurch nicht in Frage gestellt werden soll. Oberste Handlungsmaxime ist der Erhalt des historisch gewachsenen Ortsbilds.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, schließt diese die nach der ÖBV mögliche Abweichung ein, die Abweichung wird im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Zu § 2 - Fassaden

Fassaden charakterisieren in ihrer Gesamtheit entscheidend das Ortsbild. Ein harmonisches Erscheinungsbild erhält ein Gebäude durch klar strukturierte Fassaden. Die Baumaterialien eines Gebäudes prägen entscheidend sein Erscheinungsbild.

Da es früher nur eine beschränkte Auswahl an Materialien gab sowie aus Gründen der Kosten und der Logistik überwiegend natürliche, regionale Materialien verwendet wurden, entstanden unwillkürlich ausgewogene Fassadenfolgen, von denen historische Orte, wie der Ortsteil Darlingerode, heute in ihrem Erscheinungsbild profitieren.

Diese sollten nicht durch untypische und / oder künstliche Materialien, wie sie die vielfältige Produktpalette industrieller Fertigung anbietet, beeinträchtigt werden. Bei Neu- und Umbauten ist deshalb die Art (und Farbe) der zu verwendenden Baumaterialien so zu wählen, dass



sich die bauliche Anlage in die nähere Umgebung einfügt.

Darlingerode verfügt über zahlreiche zweistöckige Fachwerkhäuser mit und ohne Fassadenbehänge aus horizontaler und/oder vertikaler Holzverkleidung sowie aus naturroten Ziegeln als regionaltypische Bauweise. Die ältesten Bauwerke stammen aus dem 17. Jahrhundert. Es besteht ein geschlossenes einheitliches Ortsbild, aus dem die Sakralbauten baulich dominant herausragen. Die jüngere, schlichtere Bebauung in Darlingerode mit vorwiegend hellen Fassadenputzflächen fügt sich in das Ortsbild in seiner qualitätvollen Eigenart gut ein.

Sowohl das Fachwerk, die horizontale und vertikale Holzverkleidung, der Behang mit naturroten Tonziegeln oder Naturschiefer als auch die Putzflächen vor allem jüngerer Bauten bestimmen das Ortsbild Darlingerodes. Dieses soll auch für künftige Generationen ortsbildprägend sein. Das Grundanliegen der Dorferhaltung und -erneuerung besteht in der Erhaltung und Nutzung der historisch überlieferten Bausubstanz sowie – wie im Plangebiet des vorliegenden BPlans - der Entwicklung des Ortes.

Die neuen Gebäude, Umbauten und Erweiterungen sollen unter Verwendung der in der Umgebung vorhandenen wesentlichen Gestaltungsmerkmale weitgehende Abwechslung und Vielfalt erreichen. Dabei geht es nicht um ein Nachempfinden historischer Bauformen, sondern um den Schutz des Ortsbildes vor Verunstaltungen und dessen qualitätvolle Ergänzung. Außerdem soll ein Impuls für die Bildung neuer Bauformen - allerdings im Zusammenhang eines städtebaulichen Ensembles - gegeben werden. Gerade bei dem heutigen Angebot von Baudeen und von Baustoffen kann sich der Wunsch, die Fassade durch den Einsatz verschiedener Bauelemente und Baustoffe interessant zu gestalten, in das Gegenteil auswirken.

Im Plangebiet sollen i.S.d. notwendigen Gestaltungsspielraumes für den Bauherren für untergeordnete Bauteile auch Rundstämme zulässig sein. Sparsam eingesetzt und als untergeordnetes gestalterisches Element verwendet, wird durch den Einsatz von Rundstämmen nicht mit einer negativen Beeinflussung des Ortsbildes gerechnet.

Farbgebung der Fassaden

Eine harmonische Gesamterscheinung des Ortsbildes resultiert aus einer harmonischen Abstimmung der Fassadenfarben und Farbintensitäten untereinander.

Aus Gründen der Bestimmtheit wird für die zulässigen Farben der Fassadengestaltungen und -verkleidungen jeweils auf das anerkannte Register der RAL-Farben zurückgegriffen, um ein einheitliches ausgewogenes Erscheinungsbild zu bewahren. Die angegebenen RAL-Töne orientieren sich an der in Darlingerode historisch gewachsenen Farbgebung. Die jeweiligen Farbspektren der Ziegelbehänge, der Putzflächen, des Holzfachwerks sowie der Holzverkleidungen sind so gewählt, dass sich die Anstriche in die Umgebung einfügen, aber dem einzelnen Bauherrn noch einen Gestaltungsspielraum lassen.

Zu § 3 - Dach

Die Dachlandschaft wird bestimmt durch die Dachform, die Größe der Dächer, Dachaufbauten wie Gauben sowie die Ziegel und Farbe. Vom Rotheberg im Südosten von Darlingerode hat man einen sehr schönen Blick auf Darlingerode und seine Dachlandschaft. Die Gestaltung der Dächer ist außerordentlich wichtig für das Erscheinungsbild des Ortsteils Darlingerode. Das malerische Bild der Dachlandschaft ist besonders von den umliegenden Hängen aus beeindruckend und wird auch durch das verwendete Dachmaterial bewirkt.

Dachform

In Darlingerode überwiegt das naturrote Satteldach. Dem Satteldach kommt eine besondere gestalterische Bedeutung in der Ortslage zu.

Andere Dachformen wie das Krüppelwalmdach oder Mansarddach sind bei besonderen Gebäuden vorzufinden (z.B. Schule, Hauptgebäude der Domäne oder Lücke-Stift). So auch das moderne Pultdach für das neue Feuerwehrgebäude.



Um eine harmonische Dachlandschaft zu erhalten, sind einheitliche Kriterien zur Dachform erforderlich. Im Sinne des Erhalts einer einheitlichen Dachlandschaft werden für das Plangebiet grundsätzlich Satteldächer zugelassen.

Um auch der Gestaltungsfreiheit des Bauherren Raum zu geben werden, Mansarddächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer ebenfalls zugelassen. Eine negative Beeinflussung des Ortsbildes bzw. der Dachlandschaft ist hieraus aufgrund der Ähnlichkeit zum reinen Satteldach und der zu beachtenden Dachneigungen nicht zu erwarten.

Dachneigung

In Darlingerode sind Dächer mit einer Neigung von ca. 30° bis 40° in ortsbildprägender Anzahl vorzufinden. Die Dachneigung von 20° bis 50° ist in der ÖBV bereits sehr weit gefasst, um eine moderne Baukultur zuzulassen und sowohl den Erhalt, als auch die Weiterentwicklung des bestehenden Ortsbildes Darlingerodes zu ermöglichen.

Farbgebung

In Darlingerode ist traditionell das rote Dach typisch – ursprünglich das mit naturroten Linkskrempern gedeckte Dach.

Dies ist historisch begründet: Der Linkskremper wurde in der alten Ziegelei in Oehrenfeld, die bis 1848 in Betrieb war, hergestellt. Vorzufinden sind auch häufig noch die blaßrosé bis grauen, ausgewaschenen Betondachsteine, die Resultat der schwierigen Materialsituation der DDR-Jahre sind. Untergeordnet sind dunkelgraue bis anthrazitfarbene gedeckte Dächer aus jüngster Zeit zu sehen.

Der überwiegende Teil der Dächer ist in verschiedenen Rottönen eingedeckt.

Naturrote Dachziegel

Als „naturrot“ bezeichnet man Dachziegel, deren Brennfarbe sich allein aus naturbelassenen Rohstoffen, ohne Zusatz von farbändernden Metalloxiden, ergibt. Die überwiegende Farberscheinung ist das eigentliche „Ziegelrot“ oder „Naturrot“ in der gesamten Bandbreite des Farbspieles. Die Brennfarben sind abhängig von den Rohstoffen und deren spezifischen Brenntemperaturen. Sie lassen sich durch das Verschneiden der Rohstoffe verändern und angleichen. Tondachziegel sind in ihrer natürlichen unbehandelten Variante offenporig – diffusionsoffen. Naturrote Dachziegel sind nach der örtlichen Bauvorschrift zulässig.

Durch Zugabe von Mineralien kann der gesamte Scherben durchgefärbt werden und verschiedene Farbnuancen erzielt werden. In Zusammenhang mit engobierten Dachziegeln kann man den Dachziegelscherben an die Engobenfarbe anpassen. Dadurch werden kleinere Absplitterungen unauffälliger. Gleiches gilt für Schnittkanten.

Dunkelgraue Dachziegel

Auch die im Ort vorkommenden, dunkelgrauen bis anthrazitfarbenen Dächer sollen im Plangebiet zulässig sein. Damit wird eine das Ortsbild bereits mitprägende Dachfarbe aufgegriffen und den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit zugestanden. Es wird eingeschätzt, dass matte Grautöne im Plangebiet keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die Dachlandschaft Darlingerodes ausüben.

Die Regelung der Farbgebung von Dacheindeckungen ist infolge moderner Einfärbungstechniken, die erhebliche Abweichungen von den traditionellen naturroten Eindeckungsfarben ermöglichen, aus baugestalterischer Sicht erforderlich und sinnvoll.

Aus Gründen der Bestimmtheit wird für die zulässigen Farben der Dacheindeckung (und der Fassadenverkleidungen mit Dachziegeln, § 2 Abs. 2) auf das anerkannte Register der RAL-Farben zurückgegriffen. Die Vorgabe der analog zu verwendenden Rot- und Grautöne sowie deren jeweiligen Mischönen ist mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar. Es ist somit ein ausreichendes Farbspektrum zur Auswahl vorhanden.

Glanz und Reflektion

Glanz ist eine optische Eigenschaft einer Oberfläche, Licht ganz oder teilweise spiegelnd zu reflektieren. Ist eine Oberfläche nicht glänzend, weil sie Licht diffus reflektiert, so nennt man



dies Mattheit.

Genau wie Farbe ist der Glanz eine Eigenschaft, die zum visuellen Erscheinungsbild einer Oberfläche beiträgt. Glanz ist ein Sinneseindruck. Die Betrachtung und die Wahrnehmung von Dachziegeloberflächen sind also durch hohe Individualität und Subjektivität des Betrachters gekennzeichnet. Das Erscheinungsbild wird durch verschiedene Faktoren wie Tageszeit (Licht, Schatten, Lichtbrechung), Witterung (Regen, Tau, Raureif), Umwelt (Stäube, Pollen, Grünbildung) und Umfeld (Dachlandschaft, Ensemble) beeinflusst, verändert und sogar verfremdet. Glänzende Materialien beeinträchtigen, verändern und verfremden das Erscheinungsbild eines Ortes ländlichen Charakters und insbesondere einer Dachlandschaft besonders.

Dies soll durch die Verwendung nicht glänzender Materialien vermieden werden.

Engobierte Dachziegel

Engobierte Dachziegel weisen matte, mattglänzende bis glänzende Oberflächen auf. Engoben werden zur Oberflächengestaltung eingesetzt, um eine die unterschiedlichen Brennfarben des Scherbens überdeckende Farbwirkung zu erzielen. Neben der Naturrotskala werden auch dunklere, erdige Brennfarben bis zu schwarz erreicht. Die Engobe stellt keine Schutzschicht dar.

Werden glasbildende Zusätze bei Engoben eingesetzt, können die Oberflächen große Ähnlichkeit mit Glasuren erhalten. Da sich aber keine durchgängige Glasschicht bildet und die Offenporigkeit erhalten bleibt, werden diese Oberflächen nicht zu den Glasuren gerechnet.

Matt engobierte Dachziegel, die nur eine mattglänzende Oberfläche aufweisen und nicht reflektieren, werden zugelassen. Edelengobierte, auch seidenmatt engobiert genannte Dachziegel stellen nach dieser ÖBV eine glänzende, reflektierende Oberfläche dar und sind nicht zulässig.

Glasierte Dachziegel

Glasierte Dachziegel sind mit einer geschlossenen, glasartigen Schicht aus gemahlenen, vorgeschmolzenen Gläsern spezieller Zusammensetzung bedeckt. Es gibt transparente und durchgängig eingefärbte Glasuren. Glasierte Dachziegel haben an der glasierten Seite eine geschlossene Oberfläche und sind daher nicht diffusionsoffen. Die glasierte Oberfläche neigt dazu weniger schnell zu verschmutzen; eine selbstreinigende Aktivität wird durch verglaste Oberflächen jedoch nicht erreicht.

Glasierte Dachziegel haben eine glänzende, reflektierende Oberfläche und sind durch die ÖBV nicht zulässig. Auch werden die sogenannten mattglasierten Ziegel nicht zugelassen.

Der Dorfentwicklungsplan Darlingerodes, an dem sich jahrelang die Bauherren orientiert haben, stellte bereits fest, dass neben Ziegelbehängen aus Linkskrempen auch häufig Biberschwanzziegel für Giebelbehänge verwendet werden. Schiefer wird in Darlingerode nur sehr sparsam, etwa zur Verzierung von Giebelspitzen oder Umrandung von Giebeln bzw. Fenstern eingesetzt. Es ist kein regionaltypisches Baumaterial.

Imitationen von natürlichen Baumaterialien, Blecheindeckungen oder ähnliches sollen jedoch nicht zulässig sein.

Nachrichtlich wird auf das Arbeitsblatt „Dachziegeloberflächen“ der Arbeitsgemeinschaft Ziegeldach e.V. im Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V., Bonn, verwiesen.

Gründächer

Dachbegrünungen haben ökologische Vorteile. Sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse insbesondere durch Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen sowie Erhöhung der Verdunstung. Weiterhin speichern sie Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe von Niederschlagswässern. Sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen sowie Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere. Auch verbessern Dachbegrünungen das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen



(Wohlfahrtswirkung).

Bautechnische Vorteile liegen in der Verlängerung der Lebensdauer von Dächern und der Verbesserung der Wärmedämmung.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Ortsbildes im relevanten Straßenzug der „Lindenallee“ ist hierdurch nicht zu erwarten, da sich das Sondergebiet SO 1 hinter der straßenbegleitenden Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) befindet und von der Straße kaum einsehbar ist. Auch auf die Dachlandschaft wirken sich Gründächer nicht negativ aus, da sie den umgebenden Grünflächen (z.B. Gärten, Wiesen) optisch stark ähneln und damit als Dachflächen kaum wahrnehmbar sind.

Insbesondere aufgrund der positiven Auswirkungen von Dachbegrünungen auf das Kleinklima, Tiere, Pflanzen, den Wasserhaushalt und weil negative Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zu erwarten sind, werden im Sondergebiet SO 1 auch Gründächer alternativ zum Ziegeldach zugelassen.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren (Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen) können das Ortsbild enorm beeinträchtigen. Da sie meist aus technischen Gründen notwendig sind, gilt es zur Minderung der optischen Beeinträchtigungen einige gestalterische Grundregeln einzuhalten.

Die Satzung lässt im Interesse moderner, nachhaltiger Energieversorgung und -gewinnung zu, dass Solar- und Photovoltaikanlagen die Hälfte der gesamten Dachfläche einnehmen darf.

Zu § 4 - Antennen und Satellitenanlagen

Antennen- und Satellitenanlagen können das Ortsbild enorm beeinträchtigen und sind nur auf dem Dach zulässig. Empfehlenswert ist die farbliche Anpassung an das Dach. Eine Anbringung an die vom öffentlichen Raum einsehbare Fassade wird jedoch ausgeschlossen, um die Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes zu verringern.

Zu § 5 - Einfriedungen

Die Einfriedung ist nicht nur Grenze, sondern ein wichtiges Gestaltungselement auch im öffentlichen Raum. Die Einfriedung bestimmt den ersten Blick auf das Grundstück und soll passend zum Gebäude ausgebildet werden. Die Anordnung und Gestaltung der Einfriedung prägen den Charakter des Straßen- und Ortsbildes entscheidend und damit das Ortsbild.

Aufgrund des im 19. Jahrhundert erfolgten Abbaus des Granitsteins um die Ortslagen Darlingerode und Drübeck wurden als ortstypische Einfriedung Granitpfosten und Granitsockel mit Zaunfeldern aus Holzstaketzäunen in einer Höhe von ca. 1,50 m eingesetzt.

Alternativ wurden die Grundstücke, Gärten und Hofanlagen blickdicht mit einer mannshohen Holzverbretterung aus stumpf gestoßenen Brettern mit und ohne Deckleisten – ähnlich dem Harzer Brettbehang der Fassaden – eingezäunt.

Die in der Ortslage vorzufindenden Hecken, meist Liguster, beleben nicht nur den Straßenraum, sondern bieten auch ökologische Vorteile.

Anzutreffen sind in der Ortslage auch Jägerzäune aus diagonalen Holzlattung (vorwiegend aus DDR-Zeiten) sowie Schmiedeeisen. Die jüngere Baukultur zeigt die Verwendung einfacher Stabgittermattenzäune, glatter Betonelemente oder Betonformelemente auch zur Straßenseite des Grundstücks. Nicht immer harmonisieren diese Baustoffe mit der Fassade des Gebäudes. Bei der Wahl der Einfriedung soll unbedingt auf eine Abstimmung des Baumaterials mit dem Gebäude geachtet werden. Deshalb werden diese Materialien im Plangebiet nicht zugelassen.

Zu § 6 - Geländeänderungen

Willkürliche Geländeänderungen im Rahmen der Freiflächengestaltung, die das Landschafts- und Ortsbild negativ beeinträchtigen, sollen vermieden werden. Deshalb darf



das natürlich vorhandene Gelände nicht wesentlich durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden und ist nach Errichtung der baulichen Anlagen wiederherzustellen.

Bauvorhaben sollen sich ohne unnatürlich wirkende Aufschüttungen oder Abgrabungen in die Umgebung einfügen. So dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zur Regulierung der Geländeoberflächen die Höhe des natürlichen Geländes um nicht mehr als 0,5 m zur Straße verändern. So wird die Entstehung von deutlich aus der Bauungsstruktur herausstechenden, dominanten Freiflächengestaltungen ausgeschlossen.

8. VERFAHREN

Im Norden, Osten, Westen und Süden des Plangebietes ist bereits Bebauung vorhanden und auch der Geltungsbereich selbst ist bereits teilweise bebaut (Bürogebäude, Unterstand, ehem. Backhaus). Die westlich angrenzende Bebauung erreicht dieselbe Tiefe wie die geplanten Sondergebiete. Die westlich / südlich angrenzende Bebauung erreicht dieselbe Tiefe wie die geplanten Sondergebiete. Zudem sind auch Befestigungen bis in eine Tiefe von ca. 50-60 m sichtbar.

Das Plangebiet ist also bereits von Bebauung umgeben und nahezu vollständig von Siedlung geprägt.

Es wird über die öffentliche Straße „Lindenallee“ erschlossen und zur bestehenden Siedlungsfläche Darlingerodes zu rechnen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Lindenallee“ dient somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung einer Brachfläche und der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang des Ortsteils Darlingerode. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Im Geltungsbereich wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (siehe Pkt. 7.2). Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter (überbaute) Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Als maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO ist die im Bauland liegende Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt, anzusehen.

Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,4 und der maßgebenden Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA: ca. 3.124 m²) und Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ (SO: ca. 3.487 m²) von zusammen ca. 6.611 m², beträgt die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich für die Hauptnutzung rd. 2.644 m².

Unter Hinzuziehung der zulässigen Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind darüber hinaus höchstens 1.322 m² zulässig, so dass maximal eine Grundfläche von rd. 3.966 möglich wäre. Dieser Wert liegt weit unterhalb des Schwellwertes von 20.000 m² Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB, siehe Pkt. 6.1 - Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz).

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Lindenallee“ erfüllt somit die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.



9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3.124 m ²	=	27%
Sondergebiet (SO) „Freizeit und Erholung“	ca.	3.577 m ²	=	31%
Private Straßenverkehrsflächen	ca.	1.118 m ²	=	10%
Grünfläche	ca.	3.616 m ²	=	32%
Plangebiet insgesamt:	ca.	11.435 m ²	=	100%

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe,
Hessen / Braunschweig im Mai 2021

