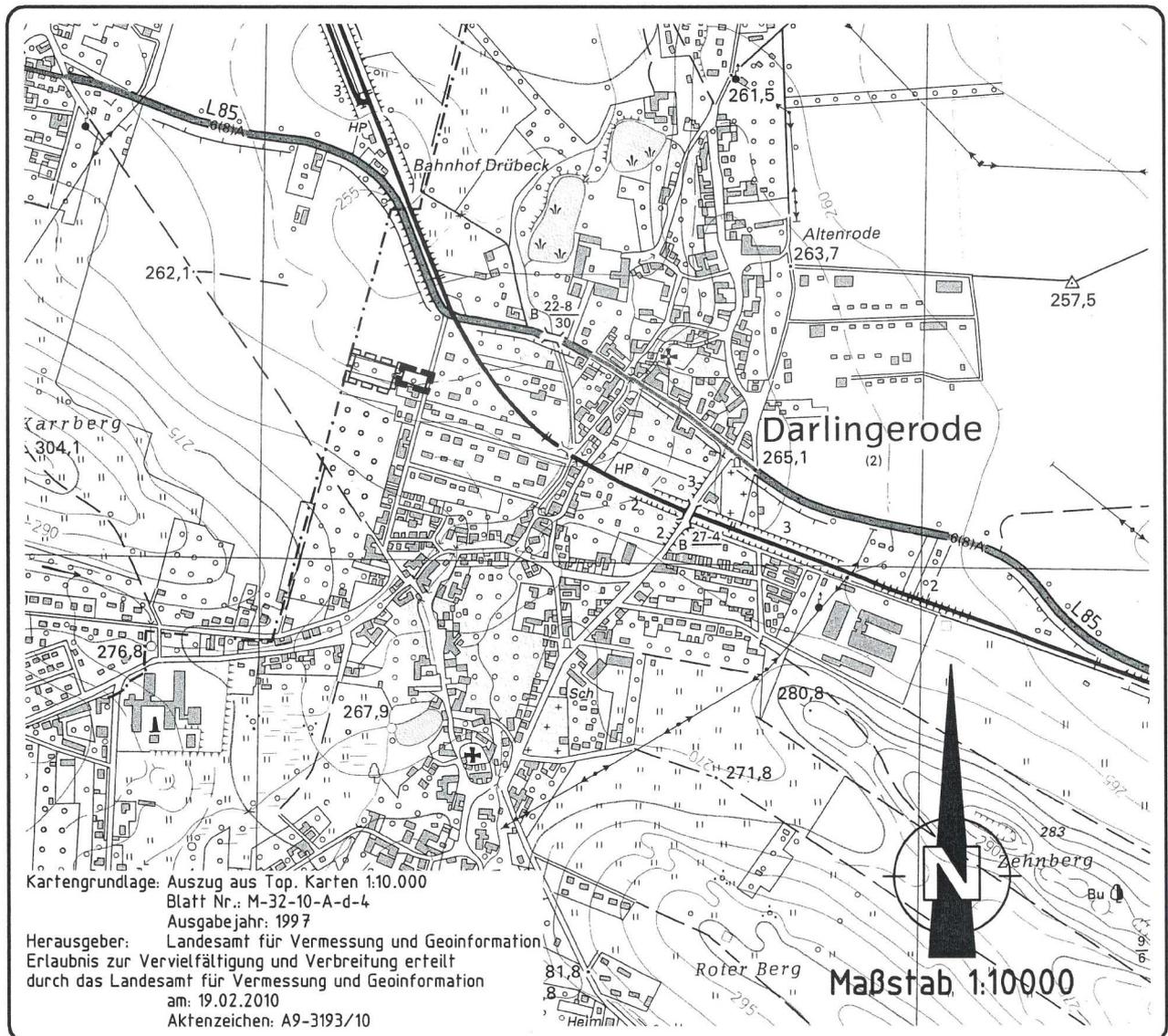


**Begründung**  
zur  
**Ergänzungssatzung**  
**„An der Bahnhofstraße“**

Stadt Ilsenburg, OT Darlingerode

Landkreis Harz



**Conterra Planungsgesellschaft mbH**

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: [Conterra@t-online.de](mailto:Conterra@t-online.de)

Internet: [www.conterra-goslar.de](http://www.conterra-goslar.de)

Fassung § 34 BauGB

**Begründung**  
zum  
**Ergänzungssatzung „An der Bahnhofstraße“**  
**Stadt Ilsenburg, OT Darlingerode**  
**Landkreis Harz**

**Inhalt:**

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. **Ausgangssituation**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Bestand
  - 1.3 Bisherige Rechtslage
2. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Allgemeine Planungsziele
  - 2.2 Bauflächen
  - 2.3 Verkehrsflächen
  - 2.4 Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen
  - 2.5 Denkmalschutz
  - 2.6 Erschließung
3. **Ordnungsmaßnahmen**
  - 3.1 Ordnung des Grund und Bodens
  - 3.2 Ordnung der Bebauung
4. **Städtebauliche Daten**
5. **Kostenschätzung und Finanzierung**

Teil B: Umweltbericht

1. **Anlass und Ziel der Planung**
2. **Gesetzliche Grundlagen**
3. **Das Plangebiet**
  - 3.1 Lage
  - 3.2 Naturraum
  - 3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft
4. **Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 4.1 Schutzgut Mensch
  - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 4.3 Schutzgut Boden
  - 4.4 Schutzgut Wasser
  - 4.5 Schutzgut Klima und Luft
  - 4.6 Schutzgut Landschaftsbild
  - 4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  - 4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
  - 4.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
5. **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**
  - 5.1 Planungsalternativen
  - 5.2 Überwachung der Umweltauswirkungen
6. **Zusammenfassung**

Teil C: Verfahrensablauf

## Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Ausgangssituation

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das im Westen des Ortsteiles Darlingerode der Stadt Ilsenburg liegende Plangebiet der Ergänzungssatzung umfasst in der Flur 2, Gemarkung Darlingerode, das Flurstück 1697/11 in einer Tiefe von 38 m von der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die in Dorfgebieten übliche Grünlandnutzung als Rasenfläche mit einzeln Obstbäumen sowie Teile einer Streuobstwiese gem. § 37 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG LSA.

#### 1.2 Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 19 m entlang der Bahnhofsstraße und weist eine Tiefe von 38 m auf.

Im Plangebiet befinden sich z.Z. keine Gebäude, die als Wohn- und Nebengebäude genutzt werden. Die von der Ergänzungssatzung erfassten Fläche ist unbebaut und wird als Grünfläche bzw. als Weideland genutzt.

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben und fällt mit leichtem Gefälle in nördöstliche Richtung ab.

#### 1.3 Bisherige Rechtslage

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

Der per 19.01.1993 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Darlingerode weist für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet aus.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

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

- im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“

- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“.

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

- zentralörtliche Gliederung: kein zentraler Ort

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“

- Ländlicher Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus.

Die Erfordernisse des REP Harz werden durch die Ergänzungssatzung „An der Bahnhofstraße“ nicht negativ beeinflusst. Auswirkungen auf die Entwicklung des Eigenbedarfes bzw. Eingriffe, die im Verflechtungsgebiet umliegenden Grundzentrum Ilsenburg und Mittelzentrum Wernigerode, sind mit der Schaffung von einem Bauplatz, bei vorliegender Bauvoranfrage, nicht zu verzeichnen.

Als Vorbehaltsgebiet des Tourismus und Erholung wird dem Harz und Harzvorland im REP Harz ein besonderes Gewicht beigemessen.

Gestellte Ziele für den Ortsteil Darlingerode sind vorhandene Grün- und Waldflächen zu erhalten, das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Bebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten zu wahren, bauliche Nutzungen an die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz anzupassen sowie vorhandene Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern, entsprechen dem Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Harz und dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung, da die Einbeziehung des Plangebietes die bereits vorhandenen Nutzungen fortsetzt. Durch die geplanten Umweltmaßnahmen werden die Eingriffe in das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems minimiert.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

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

### **2.1 Allgemeine Planungsziele**

Es ist beabsichtigt, mit der Ergänzungssatzung "An der Bahnhofstraße" ein Außenbereichsgrundstück in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen.

Anlass ist die geplante Bebauung der Fläche mit einem Einfamilienhaus. Die Fläche befindet sich an der Bahnhofstraße unmittelbar nördlich der Einfamilienhausbebauung entlang der Bahnhofstraße.

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

Bei der Möglichkeit einer Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht für erforderlich erachtet, da die mögliche Bebauung keine Eigenentwicklung eines Neubaugebietes darstellen können, sondern es sich hier lediglich um Abrundungen der bebauten Ortslage am Ortsrand handelt und insofern die gebotene Einfügung zukünftige Bebauung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage erwartet werden kann.

Das im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegende Baugrundstück soll daher nur mit wenigen planungsrechtlichen Festsetzungen belegt werden, so dass jederzeit die Anpassung an die im Zusammenhang bebaute Ortslage erfüllt werden kann.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) vom OT Darlingerode weist für den Ergänzungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet aus.

### **2.2 Bauflächen**

Da für das mögliche Baugrundstück der Einpassungsgrundsatz bzw. Einfügungsgebot an die bebaute Ortslage Grundvoraussetzung sein soll, wurden in die Ergänzungssatzung keine planungsrechtlichen

Festsetzungen aufgenommen.

Festsetzungen z. B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Grund- und Geschossflächenzahl, zu Bauweisen, zu Höhenlagen von Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen sind entbehrlich, da ergänzend zum Regelungsinhalt der Satzung weiterhin die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB als Beurteilungskriterium für Bauvorhaben besteht.

### **2.3 Verkehrsflächen**

Eine gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen ist für den Ergänzungsbereich "An der Bahnhofstraße" nicht erforderlich, da das Plangebiet über die Straße „Bahnhofstraße“ erschlossen wird.

Die geringe Tiefe des Plangebietes von 38 m erfordert keine Festsetzungen für in das Gebiet hineinführende Stichstraßen oder sonstige öffentliche Verkehrsanlagen.

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

### **2.4 Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen**

Die relativ schmale Form des Plangebietes lässt nur eine Bebauungsmöglichkeit zu, so dass nicht zu befürchten ist, dass gerade am Ortsrand eine übermäßige, verdichtete Bebauung stattfindet.

Im Rahmen der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wird vom künftigen Bauherren durch textliche Festsetzungen gefordert, dass im Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahme vorhandene Streuobstwiese zu ergänzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Pro 16 m<sup>2</sup> Flächenverlust durch die Wohnbebauung ist ein Obstbaum zu pflanzen.

### **2.5 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Gebäude die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Baudenkmale verzeichnet sind.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt aufmerksam gemacht.

### **2.6 Erschließung**

Mit der in den letzten Jahren ausgebauten "Bahnhofstraße" und den dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Erschließung für das Ergänzungsgebiet abgesichert.

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

## **3. Ordnungsmaßnahmen**

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

Durch die Stadt Ilsenburg OT Darlingerode werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige

Bebauung vorgesehen, da die in Privatbesitz vorhandene Parzelle hinreichend Größe und Zuschnitt haben.

### **3.2 Ordnung der Bebauung**

Bauherren haben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung darauf zu achten, dass ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es den Festsetzungen der Satzung entspricht und es sich darüber hinaus in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Auf die Gestaltungshinweise aus dem Dorfentwicklungsplan zur Gestaltung der Fassade, der Farbgebung der Gebäude, der Eingänge und Türen, der Fenster, Dächer, Gebäudehöhen und Einfriedungen wird hingewiesen.

So enthält die Ergänzungssatzung gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung im wesentlichen Aussagen zur Gestaltung der Dächer sowie zur Gestaltung der Fassaden von Gebäuden.

Anforderungen bestehen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile. Gerade hier könnten Außenwandgestaltungen sowohl in farblicher Hinsicht als auch in der Auswahl der Baumaterialien den Gesamteindruck des Ortsbildes erheblich stören. So werden helle Farbtöne für die Außenwandgestaltung vorgegeben.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungsmerkmal stellt die Dachdeckung dar. Hier wird für Hauptgebäude und geneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden die Dachdeckung mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in rotem Farbton vorgegeben. Es soll erreicht werden, dass sich die Neubauten in seinen Dachflächen der Dachlandschaft anpasst. Das Satteldach ist mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° festgesetzt.

### **4. Städtebauliche Daten**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 0,07 ha, die als zukünftige Baufläche zur Verfügung stehen.

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

Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße „Bahnhofstraße“ sind weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich. Es brauchen keine öffentlichen Finanzmittel für das zukünftige Plangebiet bereitgestellt werden.

## Teil B: Umweltbericht

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Ilsenburg OT Darlingerode plant die Einbeziehung einer Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Anlass ist die geplante Bebauung der Fläche mit einem Einfamilienhaus. Die Fläche befindet sich an der Bahnhofstraße unmittelbar nördlich der Einfamilienhausbebauung entlang der Bahnhofstraße.

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht und bewertet der Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens und legt Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen fest, wodurch eine natur- und umweltverträgliche bauleitplanerische Entwicklung gewährleistet werden kann.

### 2. Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Richtlinien bilden die Grundlage zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichts:

- *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. IS. 1818)
- *Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt* (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. S. 769,801)
- *Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt* (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Gem.RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11. 2004 (MBI. LSA S. 685)

### 3. Das Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das Plangebiet als Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Westen des OT Darlingerode und schließt sich unmittelbar nördlich an die vorhandene Bebauung entlang der Bahnhofstraße an. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 1697/11, Flur 2, Gemarkung Darlingerode in einer Tiefe von 38 m von der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet selbst sowie die westlich angrenzende Fläche sind aktuell mit alten Obstgehölzen bestanden. Die nördlich daran angrenzende Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden schließt sich die vorhandene Bebauung entlang der Bahnhofstraße an. Im Osten verläuft die Bahnhofstraße, an die sich weiter östlich ebenfalls Einfamilienhausbebauung anschließt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 705 m<sup>2</sup>, die derzeit überwiegend extensiv genutzt wird. Die Fläche ist mit wenigen alten Obstbäumen bestanden.

### **3.2 Naturraum**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Harzburger Harzvorland", einer Untereinheit des Naturraumes „Nördliches Harzvorland“, das zur Aufrichtungszone des nördlichen Harzrandes gehört. Das Plangebiet und dessen Umgebung sind durch starke anthropogene Veränderungen infolge von landwirtschaftlicher Nutzung sowie Bebauung geprägt. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Bebauung erweitert werden. Die sowohl gärtnerisch als auch landwirtschaftlich sowie als Obstwiesen genutzten Flächen am westlichen Siedlungsrand Darlingerodes besitzen eine hohe Bedeutung für den Naturschutz sowie einen geringen bis mäßigen Entwicklungsbedarf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

### **3.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft**

Das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ grenzt unmittelbar südöstlich, südlich und westlich an den Siedlungsbereich der Gemeinde Darlingerode. Es umfasst den gesamten vom Harz geprägten Teil des ehemaligen Landkreises Wernigerode außerhalb des Nationalparks.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, welches unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt. Weitere Schutzgebiete und auch besonders geschützte Biotop (§30 NATSCHG LSA) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **4. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB. Im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird die Umweltprüfung der Planungsebene entsprechend dem Umfang angemessen und sachgerecht gemacht.

### **4.1 Schutzgut Mensch**

Mit der vorliegenden Planung wird auf der derzeit als Wiesenfläche extensiv genutzten und mit Obstbäumen bestandenen Fläche eine Bebauung vorbereitet.

Dies führt zu einer geringfügigen Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung und zu einer Nutzungsänderung der vorhandenen Freiflächen. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Bahnhofstraße. Im Plangebiet kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen in der Intensität des Fahrzeugverkehrs.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung immissionsschutzrechtlich keine Änderungen hinsichtlich Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Somit ergibt sich durch die Planung keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

### **4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist aktuell durch eine extensive Wiesennutzung sowie einen alten Obstbaumbestand gekenn-

zeichnet. Bei den Obstbäumen handelt es sich um vier mittelstämmige Bäume (Kirsche und Apfel) mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm. Die Bäume haben bereits ein hohes Alter erreicht und weisen zahlreiche alte Schnittstellen mit Morschungen und Totholz auf. Weitere Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Untergrund wird extensiv bewirtschaftet, wodurch sich eine mesophile Grünlandfläche entwickelt hat. Kennzeichnende Pflanzenarten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*).

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand vom OT Darlingerode sind die Flächen durch die umgebenden Siedlungsstrukturen und die gärtnerische/obstbauliche Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits eingeschränkt. Seltene Arten oder besonders schutzwürdige Arten sind hier kaum zu erwarten. Dennoch besitzen alte Obstgehölze eine hohe Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Pilze und Tierarten.

Um die Bebauung der Fläche zu ermöglichen, müssen die vorhandenen Obstbäume beseitigt werden. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich zudem durch Bebauung und Versiegelung der bestehenden Freiflächen, wodurch ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen entsteht.

Im Rahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen soll der sich unmittelbar westlich anschließende Obstbaumbestand im Landschaftsschutzgebiet durch Pflanzung hochstämmiger Obstbäume ergänzt werden. Dabei werden die alten und in naher Zukunft abgängigen Obstbäume im Geltungsbereich durch Neupflanzungen ersetzt. Dadurch ist eine langfristige Sicherung und Erhaltung eines Streuobstgürtels im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft gewährleistet.

Aus der Planung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die Beseitigung von vier mittelstämmigen, alten Obstbäumen sowie durch Bebauung und Versiegelung.

Eine Einschränkung der Funktionalität des westlichen Ortsrandbereiches hinsichtlich seiner Biotopverbundfunktion ist aufgrund der Lage der Fläche und der geringen Größe nicht zu erwarten, hier ergeben sich daher keine Beeinträchtigungen.

#### **4.3 Schutzgut Boden**

Die Aufrichtungszone des nördlichen Harzrandes ist geologisch durch das zutage treten verschiedener Gesteinsschichten in schmalen Streifen gekennzeichnet. Im Bereich des Plangebietes wechseln sich Buntsandsteine des Trias mit Ilsenburgschichten des Kalksteins der Kreidezeit ab. Die Böden auf diesen Sedimenten sind vor allem Braunerden, welche im Umfeld des Plangebietes überwiegen. (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bei den Böden im Plangebiet ist infolge der anthropogenen Nutzung von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Durch die geplante Bebauung der Fläche mit einem Einfamilienhaus wird die erstmalige Bebauung ermöglicht. Hinzu kommen Flächenversiegelungen für Zuwegungen und Stellflächen.

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

#### **4.4 Schutzgut Wasser**

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

Das Grundwasser im Festgestein (Karbonatgestein) im Bereich des Plangebietes weist tektonisch bedingte, wasserwegsame Störungszonen auf. Die Deckschichten besitzen eine geringe Mächtigkeit (< 5 m), daher ist das Grundwasser wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist daher eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Durch eine Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße wird für das Schutzgut Wasser von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Durch die Art der Nutzung besteht zudem keine Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser.

#### **4.5 Schutzgut Klima und Luft**

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 700 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 7°C bis 8°C.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der bebauten Ortslage vom OT Darlingerode. Die Ortslage Darlingerode wird im Landschaftsrahmenplan als Überwärmungsbereich geringer Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Die Freiflächen im Geltungsbereich und dessen Umgebung besitzen eine klimatische Bedeutung und Wirksamkeit als Kaltluftentstehungsgebiet. Freiflächen in der Nähe von Siedlungsbereichen sind wichtig für die Kaltluftproduktion und sorgen durch Luftaustauschbewegungen für einen klimatischen Ausgleich.

Die klimatischen Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung der Fläche sind aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Baufläche und deren Lage in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich als gering einzuschätzen.

Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

#### **4.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld stellt sich als typischer Übergangsbereich zwischen bebauter dörflicher Ortslage und freier Landschaft dar. Typisch sind hier vor allem gärtnerisch genutzte Flächen und zumeist sehr alte Obstbaumbestände.

Das Plangebiet sowie die westlich und südwestlich angrenzenden Flächen werden hinsichtlich des Landschaftsbildes als eine Einheit erlebt. Daneben grenzen sich die bebauten Bereiche deutlich ab, wenngleich ein harmonischer Übergang durch eine rückwärtige Gartennutzung der Wohngrundstücke an der Bahnhofstraße erreicht wird.

Die nutzungsgeprägte Fläche im Geltungsbereich ist aufgrund der deutlichen anthropogenen Prägung (Obstanbau und extensive Nutzung) stärker dem Siedlungsbereich zuzuordnen als der offenen Landschaft und besitzt für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung.

Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch an die bestehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße an. Der harmonische Übergang in die freie Landschaft bleibt in Form der westlich angrenzenden Obstwiesen erhalten und wird durch Neupflanzungen ergänzt.

Die naturraumtypische Eigenart und Vielfalt des Gebietes wird somit durch das Vorhaben hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt.

#### 4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

#### 4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Rahmen der in der Ergänzungssatzung „An der Bahnhofstraße“ getroffenen Festsetzungen innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt durch ergänzende Pflanzungen hochstämmiger Obstbäume aus regionaltypischen Sorten auf der westlich angrenzenden Obstwiese.

#### 4.9 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Im Umweltbericht ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung der Fläche führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Zudem stehen die alten Obstbäume auf Dauer nicht mehr als Lebensraum für Pilze und verschiedene Tierarten zur Verfügung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht und negative Umweltauswirkungen würden vermieden.

Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Der vorhandene Obstbaumbestand bliebe bis zu seinem natürlichen Abgang erhalten. Durch die Neupflanzung als Ausgleich für den Verlust der Obstgehölze wird jedoch deren dauerhafter Erhalt gesichert.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	Durch das Vorhaben ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Die geringfügige Erweiterung der derzeit vorhandenen Bebauung lässt keine negativen Auswirkungen erwarten.	-
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Die Lebensraumfunktion im Geltungsbereich ist eingeschränkt, es werden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten erwartet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ergibt sich durch die Beseitigung von vier mittelstämmigen, alten Obstbäumen sowie durch Bebauung und Versiegelung. Eine Einschränkung der Biotopverbundfunktion des	++

	westlichen Ortsrandbereiches ist nicht zu erwarten.	
<b>Boden</b>	Durch die Planung wird die erstmalige Bebauung und Versiegelung von Flächen auf maximal 254 m <sup>2</sup> vorbereitet. Dies führt zu einer wesentlichen und nachhaltigen Veränderung der Bodenfunktion und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	++
<b>Wasser</b>	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und reduzierter Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Gefahr eines Schadstoffeintrages sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	-
<b>Klima/Luft</b>	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima nur unwesentlich. Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Baufläche und deren Lage in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.	-
<b>Landschaftsbild</b>	Die geplante Bebauung passt sich in Art und Maß an die bestehende Bebauung an und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die nutzungsgeprägte Fläche im Geltungsbereich besitzt für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Die naturraumtypische Eigenart und Vielfalt des Gebietes und damit das Landschaftsbild werden nicht erheblich beeinträchtigt.	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter werden derzeit nicht berührt.	-
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
<b>+++ sehr erheblich    ++ erheblich    + wenig erheblich    - nicht erheblich</b>		

### Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Vorfeld der Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde mit dem Bauherren Einigung darüber erzielt, dass eine Ausnahme vom Bauverbot unter folgenden Auflagen zulässig ist.

1. Die Baufläche ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Planung der Bebauung muss unter Berücksichtigung des geringfügigsten Flächenverlustes erfolgen.
2. Für die Inanspruchnahme von Fläche aus der Streuobstwiese und der vorzunehmenden Baumfällungen besteht eine Ausgleichspflicht durch den Verursacher. Der Ausgleich kann nur im Biotop selbst erfolgen. Ein Ausgleich an anderer Stelle ist nicht möglich. Der Flächenverlust kann nicht ausgeglichen werden. Daher ist ein Ersatz durch zusätzliche Baumpflanzungen zu schaffen. (1 Baum pro 16 m<sup>2</sup> Flächenverlust)
3. Der Bauherr muss sich der beleibenden Nutzungseinschränkung seines Grundstücks durch die Streuobstwiese bewusst sein. Im Zusammenhang mit der späteren Wohnnutzung bedeutet dies, dass der Teil des Grundstücks, der nicht bebaut werden darf, so wie bisher als Streuobstwiese zu nutzen ist, d.h. Nutzungen und Pflege der Bäume und 2-3-malige Mahd der Wiese bzw. Beweidung mit Schaffen. So sind u.a. Anpflanzungen (außer hochstämmiger Obstbäume) und bauliche Nebenanlagen (z-B- *Wäscheplatz*, *Sandkasten*, *Carport*) *nicht zulässig*.

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

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Umweltauswirkungen wurde eine Fläche gewählt, deren Erschließung bereits gesichert ist. Die geplante Bebauung fügt sich in Art und Maß harmonisch in die Umgebung ein. Es werden keine naturschutzfachlich wertvollen Flächen in Anspruch genommen, die Biotopverbundfunktion im Ortsrandbereich der Gemeinde Darlingerode wird nicht beeinträchtigt. Dadurch werden zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ vermieden.

Das bauliche Maß soll sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Bahnhofstraße orientieren, wodurch die lockere Bebauung fortgesetzt wird und das Maß der Versiegelung minimiert wird.

### **5.1 Planungsalternativen**

Die Planung dient der kleinflächigen baulichen Entwicklung von Wohnbebauung im Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen entlang der Bahnhofstraße am westlichen Ortsrand der Gemeinde Darlingerode. Damit wird dem Ziel der Gemeinde Darlingerode, eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung unter Erhaltung eines harmonischen Landschafts- und Ortsbildes zu betreiben, entsprochen. Dafür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.

### **5.2 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Gemeinde Darlingerode überwacht gemäß § 4c BauGB ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge des Beschlusses der Ergänzungssatzung „An der Bahnhofstraße“ eintreten durch eine stetige Beobachtung der Ortslage. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Gemeinde Darlingerode über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung der Ergänzungssatzung ergeben.

## **6. Zusammenfassung**

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen. Die Stadt Ilsenburg OT Darlingerode plant die Einbeziehung einer Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es handelt sich dabei um ein Einzelgrundstück an der Bahnhofstraße, das mit einem Einfamilienhaus bebaut werden soll. Infolge der Planung soll die vorhandene Bebauung in geringem Maße nach Norden erweitert werden. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur und der harmonische und landschaftsangepasste Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft erhalten werden.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die im Rahmen der Ergänzungssatzung ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt durch Pflanzung hochstämmiger Obstgehölze aus regionaltypischen Sorten als Ergänzung einer westlich angrenzenden Streuobstwiese, die dauerhaft gepflegt und erhalten wird.

### Quellenverzeichnis

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg.) (1970): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 100 Halberstadt. In: Geographische Landesaufnahme 1:200.000 – Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Bonn

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt. In: Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Heft 4 (1992)

LANDKREIS WERNIGERODE (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2004): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Gem.RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11. 2004 – 42.2-22302/2

STADT ILSENBURG, OT DARLINGERODE (2009): Ergänzungssatzung „An der Bahnhofstraße“

## Teil C: Verfahrensablauf

### 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.02.2010 bis 22.03.2010.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 12.02.2010 durchgeführt und um Stellungnahme bis zum 22.03.2010 gebeten.

### 2. **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ilsenburg (Harz) vom <sup>25. AUG. 2010</sup> wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegung vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurde in die Ergänzungssatzung und in die Begründung eingearbeitet. Die Ergänzungssatzung „An der Bahnhofstraße“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den 07. SEP. 2010

Der Bürgermeister

