

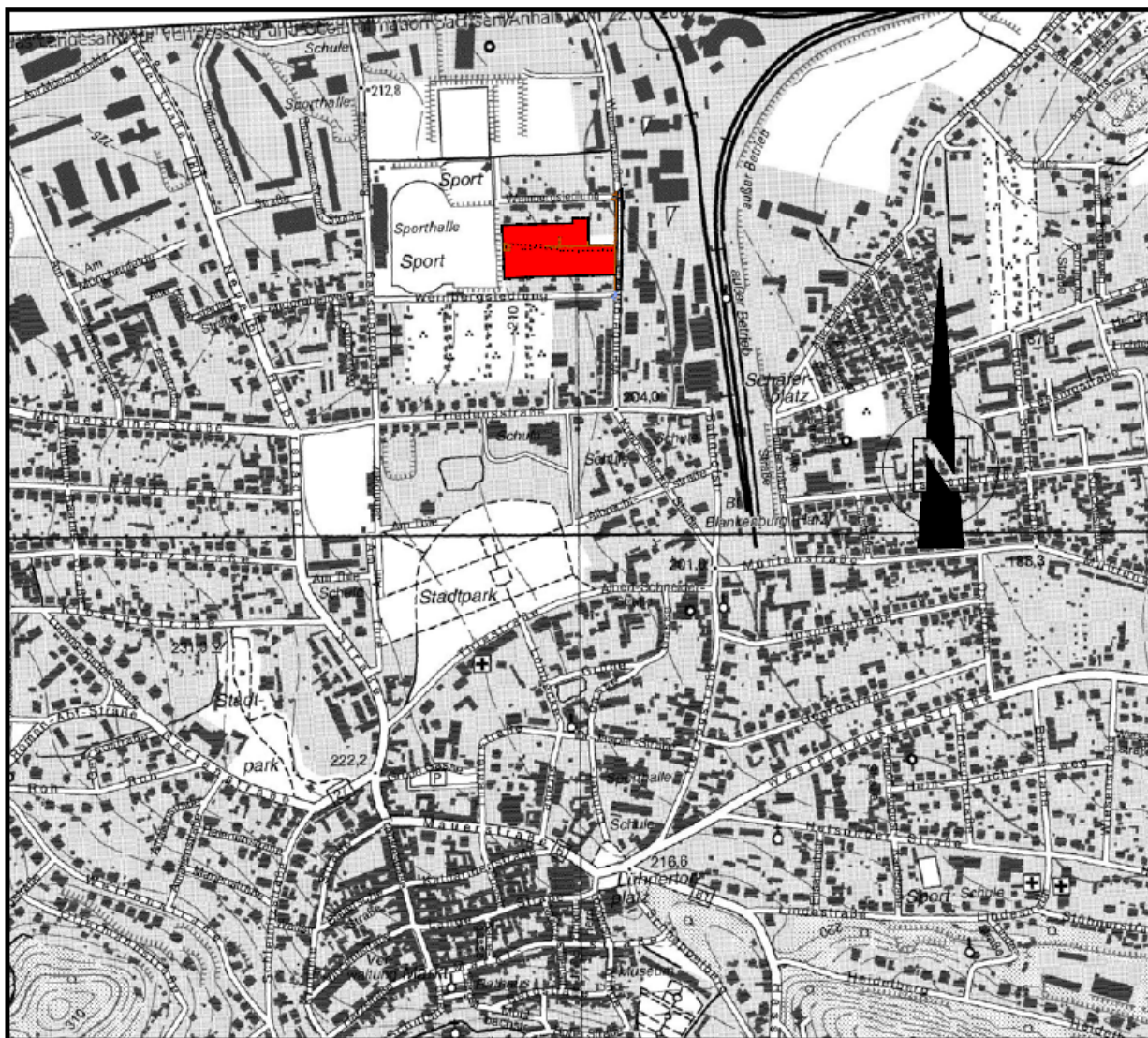
# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 22 / 22 „Wohnbebauung Weinbergsiedlung“**

**Stadt Blankenburg (Harz)**

**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)

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

Stand Entwurf

**B e g r ü n d u n g**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 22 / 22 „Wohnbebauung Weinbergsiedlung“**  
**Stadt Blankenburg (Harz)**  
**Landkreis Harz**

**I n h a l t:**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass	3
1.2	Bisherige Rechtslage	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen	4
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
2.1	Allgemeine Planungsziele	6
2.2	Bauflächen	6
2.3	Verkehrsflächen	8
2.4	Grünflächen	8
2.5	Denkmalschutz	9
2.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
2.6.1	Schmutz- und Regenwasser	9
2.6.2	Wasserversorgung, vorhandener Brunnen	9
2.6.3	Stromversorgung	10
2.6.4	Gasversorgung	10
2.6.5	Telefonkabel	10
2.6.6	Abfallbeseitigung	11
2.6.7	Bodenschutz	11
2.6.8	Immissionsschutz	11
<b>3</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>11</b>
3.1	Ordnung des Grund und Bodens	11
3.2	Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift)	11
3.3	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	12
<b>4</b>	<b>Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>13</b>
4.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes	13
4.2	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	13
4.3	Prüfung der Umweltbelange	14
4.4	Schutzgut Mensch	15
4.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
4.5.1	Biotopstrukturen	16
4.6	Schutzgut Boden	18
4.7	Schutzgut Wasser	18
4.8	Schutzgut Klima und Luft	19
4.9	Schutzgut Landschaftsbild	19
4.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
4.12	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	20
4.13	Baumschutzsatzung	21
4.14	Zusammenfassung	22
<b>5</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtliche Grundlagen	22
5.2	Konfliktanalyse	22
5.3	Ergebnis der Prüfung	24
5.4	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft	24
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Kostenberechnung und Finanzierung</b>	<b>24</b>
7.1	Kostenberechnung der Baumaßnahme	24
7.2	Finanzierung der Baumaßnahme	25

# Begründung der planerischen Festsetzungen

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1371/24, 1462, 1464, 1379/36, 1371/34, 1371/37 und 1371/30 der Flur 6, Gemarkung Blankenburg und weist eine Größe von 12376 m<sup>2</sup> auf.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt an der „Weinbergstraße“ in Blankenburg.

Es ist gekennzeichnet durch die Grünbrachfläche mit Bestand an einzelnen Obstbäumen.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von ca. 5 % nach Ost und ca. 2,5 % nach Norden auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Westen mit ca. 209,2 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Osten zur „Weinbergstraße“ mit ca. 199,3 m ü. NHN.

Bei den angrenzenden Bebauungen handelt es sich um eine überwiegend 1 bis 2 - geschossige Bebauung nach Norden und Süden und 4 bis 5 - geschossiger Bebauung nach Osten.

Planungsanlass ist die brachliegende Fläche entlang der „Weinbergstraße“ einer Wohnnutzung zu zuführen. Beabsichtigt ist die Nachverdichtung mit der Errichtung einer Wohnbebauung in Form von ca. 15 Einzel- bzw. Doppelhäuser im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

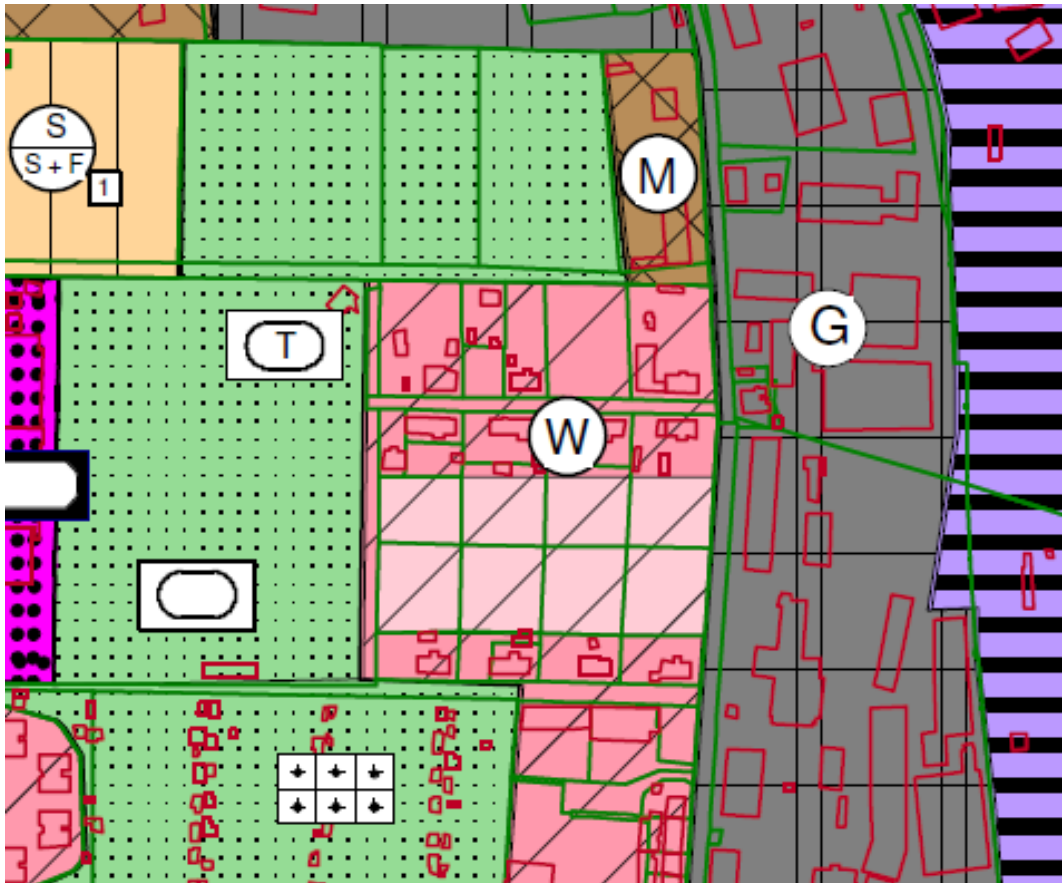
Im Plangebiet liegen keine der genannten Ausschlusskriterien vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird.

## 1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird von keinem Bebauungsplan erfasst. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) Blankenburg (Harz), wirksam seit 08.06.2013, letzte Änderung (2. Änderung) vom 30.06.2018, ist der Planungsbereich als Wohnfläche dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen mit den Darstellungen des F-Planes übereinstimmen, kann er als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt betrachtet werden.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des F-Planes Blankenburg (Harz) ist zurzeit in Bearbeitung und liegt der Genehmigungsbehörde zur Prüfung / Genehmigung vor.

Bezüglich des Bedarfsnachweises für die Wohnflächen wird auf die Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

## 1.3 Übergeordnete Fachplanungen

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

- G 13

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet

werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan, weil er Flächen im vorhandenen Siedlungsbereich einer Folgenutzung zuführt und insoweit das vorhandene Potential nutzt.

- Z 27

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten.

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“: G 142

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung sind nicht zu erwarten.

Nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) liegt das Plangebiet

- im Grundzentrum, Punkt 3.2.2, Z 13 (sachlicher Teilplan zentralörtliche Gliederung) und

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Punkt 4.5.6, Z 1.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung sind nicht zu erwarten.

- Weitere einzelfachliche Grundsätze

Punkt 5.1 Natur- und Landschaftsschutz: G1, G4, G5,

Punkt 5.2 Bodenschutz: G1 – G3,

Punkt 5.3 Gewässerschutz: G1 – G3 und

Ebenso sind einzelfachliche Grundsätze aus dem REPHarz *für den Natur- und Landschaftsschutz*, wie die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Beschränkung der Inanspruchnahme des Freiraumes und anderer Eingriffe in Natur und Landschaft, *für den Bodenschutz* mit seinen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleich- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Produktionsfaktor, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte), *für den Gewässerschutz* besonders zu beachten.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

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

### **2.1 Allgemeine Planungsziele**

Es ist Ziel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 22 „Wohnbebauung Weinbergsiedlung“ Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden in Form von ca. 15 Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen, die das Plangebiet zwischen den Bestandsgebäuden der „Weinbergsiedlung“ von der „Weinbergstraße“ städtebaulich entwickeln.

Geplant sind 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Seitens der Stadt Blankenburg (Harz) wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Gleichzeitig wird der Novellierung des Baugesetzbuches zur Stärkung der Innenentwicklung Rechnung getragen, um die bisher gewerblich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen.

### **2.2 Bauflächen**

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

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

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) gem. § 4 BauNVO**

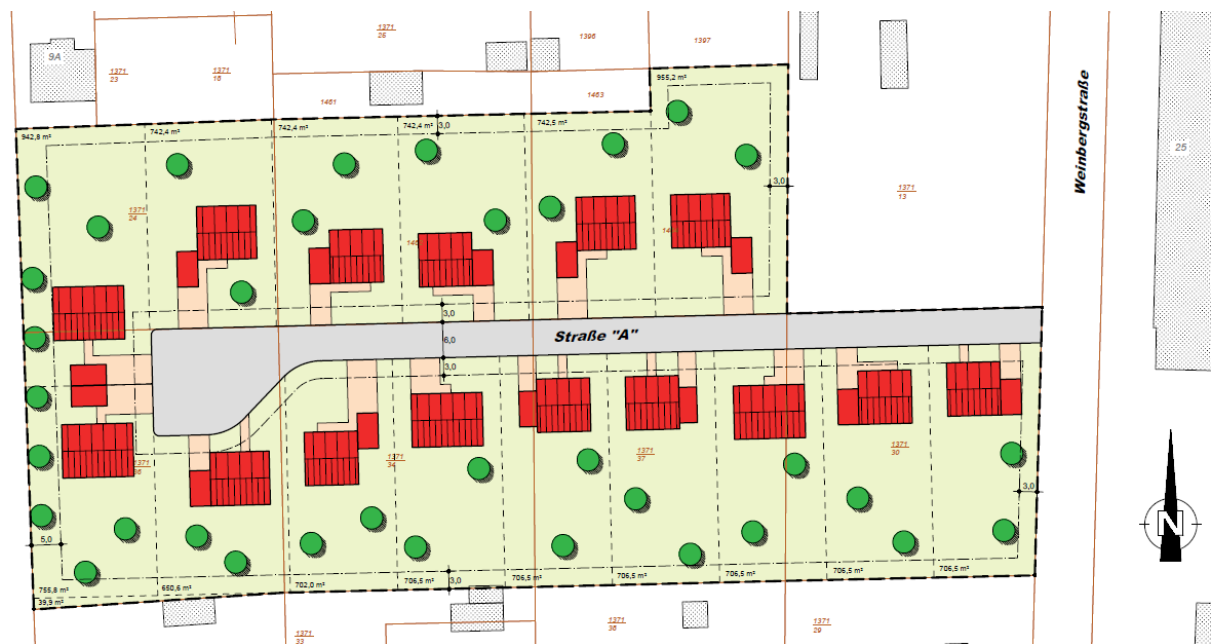
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig (textliche Festsetzung 1.1). Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) vor, die ebenfalls zugelassen wird (textliche Festsetzung 1.2). Diese werden zugelassen, um nicht störenden gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.2). Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll nicht durch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO nicht zulässig, da diese störend wirken würden.



## Städtebaulicher Entwurf



Die Abbildung zeigt die mögliche Bebauung

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Geschoßflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt.

Die Höchstmaße der Gebäude werden entsprechend der möglichen Gestaltung und der baulichen Nutzung werden zusätzlich über die maximale Firsthöhe festgesetzt. Die maximale Firsthöhe darf 8,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der geplanten Fahrbahn in Höhe der Zufahrt zum Grundstück (textliche Festsetzung 2)

Die gewählten Höchstmaße gewährleisten, dass sich die künftigen Gebäude ihrer Höhe nach harmonisch in die in der Umgebung vorhandene Bebauung einfügen werden. Die textliche Festsetzung sorgt für eine geometrisch eindeutige Bestimmung der Bezugshöhe.

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

### Bauweise

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird sowohl für die bebauten als auch die noch unbebauten Grundstücke die offene Bauweise festgesetzt, um hier den Gebietscharakter zu erhalten.

## **2.3 Verkehrsflächen**

### **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der öffentlichen Erschließungsstraße „Weinbergstraße“. Für das Plangebiet wird eine gesonderte Ausweisung einer privaten Erschließungsstraße erforderlich, da die Grundstücke durch die bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen nicht ausreichend erschlossen werden.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m zum Blankenburger Bahnhof als zentrale Schaltstelle des ÖPNV.

### **Stellplätze und Garagen**

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Blankenburg (Harz) vom 10.03.2004, die nachrichtlich in die Planunterlage aufgenommen wurde.

Über die textliche Festsetzung 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich kein Erfordernis gesehen, so dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig werden.

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 5).

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

## **2.4 Grünflächen**

Eine gesonderte Ausweisung von Grünflächen wird nicht erforderlich.

Die Schaffung von öffentlichen Gemeinschaftsflächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

### Nachrichtliche Übernahme

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

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

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

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

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



## **2.5 Denkmalschutz**

In der Umgebung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 22 / 22 „Wohnbebauung Weinbergsiedlung“ befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

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

## **2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **2.6.1 Schmutz- und Regenwasser**

Das Plangebiet wird an die zentrale Mischwasserbeseitigungsanlage des Trink- und Abwasserverband Vorharz (TAZV) mit Schmutz- und Niederschlagswasser im Schacht 7151377 angeschlossen.

Zurzeit befindet sich kein Schmutzwasserkanal in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Ein Regenwasserkanal DN 300 ist in der „Weinbergstraße“ vorhanden, ist für die Aufnahme des zusätzlichen Regenwassers nicht ausreichend.

Über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem TAZV wird abgesichert, dass die notwendigen Regen- und Schmutzwasserkanäle über ein Trennsystem zur Verfügung stehen und die Entwässerung des Plangebietes abgesichert wird.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist der erforderliche Entwässerungsantrag zu erarbeiten und beim Trink- und Abwasserverband Vorharz einzureichen.

### **2.6.2 Wasserversorgung**

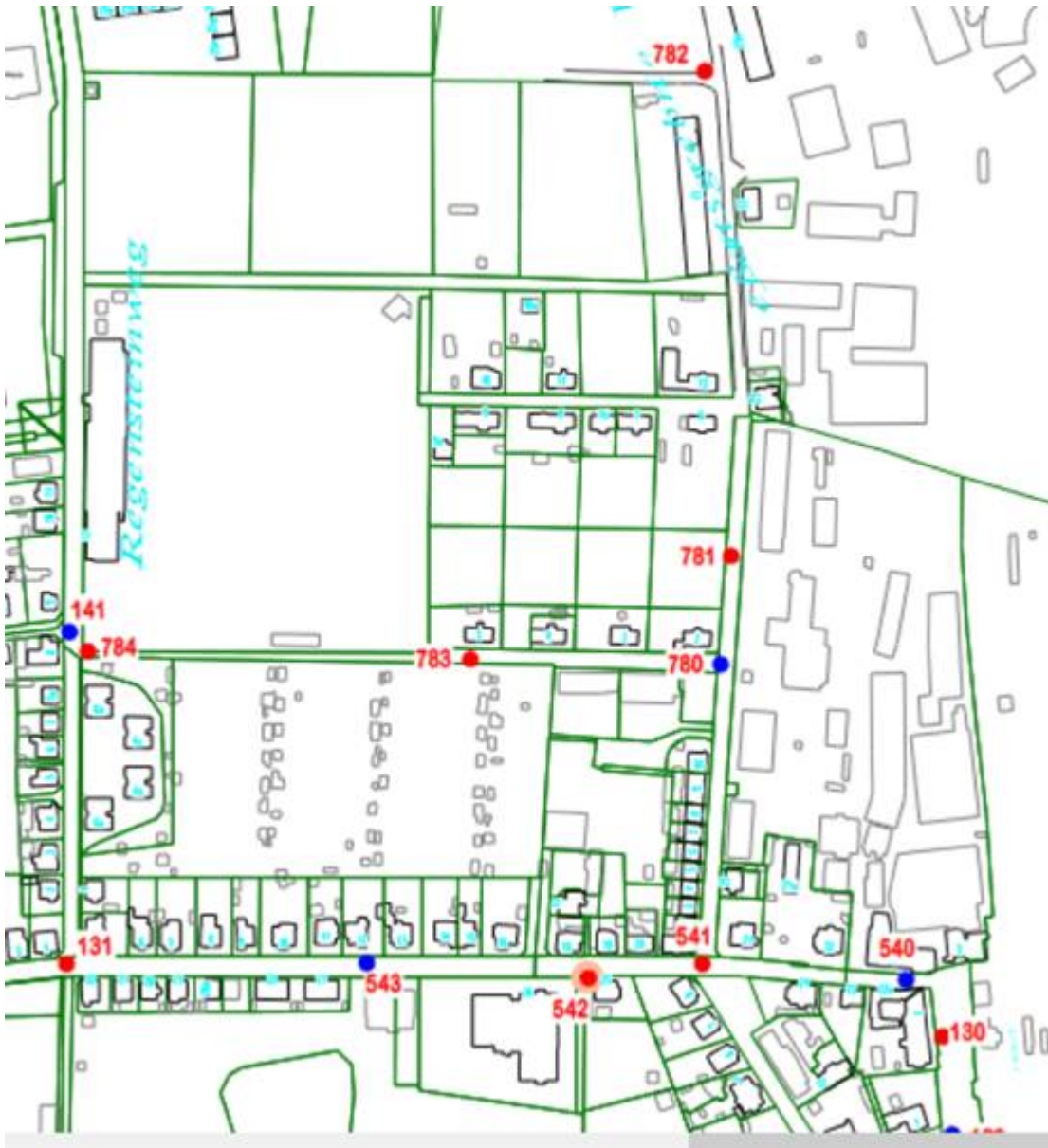
#### **Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der „Weinbergstraße“ zur Verfügung stehen. Zuständig für das Trinkwassernetz ist der Trink- und Abwasserverband Vorharz (TAZV). Zwischen dem Erschließungsträger und dem TAZV wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der die Versorgung mit Trinkwasser absichert.

#### **Löschwasserversorgung**

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich verändert, da um das Plangebiet bereits Bebauung vorhanden ist. Die Stadt Blankenburg (Harz) hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Der notwendige Löschwasserbedarf von 48 m³/h ergibt sich aus der DVGW Technische - Arbeitsblatt W405 bei einem Allgemeinen Wohngebiet, bei < 3 Vollgeschossen und einer max. GFZ von 0,7 bei kleiner Brandgefahr bei überwiegender Bauart der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzung mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt über die Hydranten 541 mit einer Löschwassermenge 75 m³/h, 781 mit 61,2 m³/h 782 mit 55,2 m³/h. Die Entfernungen zum Plangebiet betragen ca. 50 – 275 m.



### 2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Blankenburg GmbH sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Erdkabel in der „Weinbergstraße“.

Bei der Herstellung des Hausanschlusses ist darauf zu achten, dass dieser eine ausreichende Kapazität für mögliche und erwartende E-Mobilität für z.B. Ladestationen / Wall Box besitzt.

### 2.6.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird bei Bedarf durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Blankenburg GmbH sichergestellt. Der mögliche Anschluss erfolgt über die vorhandene Leitung in der „Weinbergstraße“.

### 2.6.5 Telefonkabel

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutsche Telekom AG bzw. weitere Anbieter sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Erdkabel in der „Weinbergstraße“. Rechtzeitig, mindestens 3

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

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

#### **2.6.6 Abfallbeseitigung**

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für die geplante öffentliche Erschließungsstraße besteht für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da eine Befahrung für ein 3-achsige Müllfahrzeug gegeben ist.

#### **2.6.7 Bodenschutz**

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz.

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

#### **2.6.8 Immissionsschutz**

Im Westen des Plangebietes befinden sich gewerbliche Ansiedelungen und die Bahnlinie. Der Abstand zu den bestehenden Gebäuden beträgt zwischen 10 und 15 m zu den gewerblichen Flächen und ca. 120 m zur Bahnlinie.

Mit dem Planungsziel das Baurecht für ca. 15 Einzel- und Doppelhäuser zwischen dem Bestand der Bebauungen auf einer ca. 12.376 m<sup>2</sup> unbebauten Fläche zu schaffen, die sich städtebaulich in die benachbarten Wohnbereiche entlang der „Weinbergstraße“ einbinden, wird die bestehende Lärmimmission nicht verändert.

Die geplanten Neubebauungen werden durch den Bestand an Gebäuden abgeschirmt, so dass aus Sicht der Stadt Blankenburg (Harz) nicht der Bedarf eines gesonderten Schallgutachtens gesehen wird sowie auf die Festlegung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen.

### **3 Ordnungsmaßnahmen**

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

Eine Ordnung des Grund und Bodens der privaten Baufläche wird nicht erforderlich. Sollte sich in Zukunft trotzdem eine andere Grundstücksteilung für eine differenzierte Nutzung mit unterschiedlichen Eigentümern als sinnvoll erweisen, ist eine geänderte Grundstücksteilung über privatrechtliche Verträge jederzeit möglich.

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

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch den Bebauungsplan erlassen werden. Nach der am 1. September 2013 in Kraft getretenen Fassung der Bauordnung müssen

die Gemeinden nicht mehr die Weitergeltung der örtlichen Bauvorschriften für jeweils fünf Jahre beschließen, wenn diese fortbestehen sollen.

Die Gemeinden können gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen berücksichtigt. Darüber hinaus können Gemeinden gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, die den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbilds und der Baukultur regeln (Gestaltungssatzung).

### **3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift**

Gemäß § 9 (4) BauGB werden die Örtlichen Bauvorschriften als integrierte und selbstständige Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan gestalterisch zu entwickeln.

Damit der zusammenhängende Gesamtcharakter des Gebietes erhalten bleibt, wird als Geltungsbereich das gesamte Plangebiet bestimmt.

Die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan sollen in der Gestaltung des Daches (Zubehör Dachfläche), der Außenfassade und der Zäune und Einfriedungen denen des Bestands außerhalb des Bebauungsplanes entsprechen, um die benachbarten Wohnbereiche zu verbinden.

Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Plangebietes gewährleisten kann. Im Interesse einer Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Bürger ist es geboten, den Rahmen für die Erneuerung, Veränderung und für Neubauten eindeutig zu bestimmen. Maßnahmen an baulichen Anlagen, welche die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht der Stadt Blankenburg (Harz) gestellt (§ 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA). Da die aufgestellte Bauvorschrift nicht jeden möglichen Einzelfall erfassen kann und ein Gestaltungsspielraum vorhanden sein muss, ist eine Befreiungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen gegeben.

#### Außenfassade

Durch die Begrenzung der Gestaltungsvorschriften auf diese grundlegenden Aspekte wird den Grundstücksbesitzern zum einen eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit ermöglicht, zum anderen aber eine optische Verbindung im Gebiet geschaffen, die den Gebietscharakter betont. Um wesentliche negative Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden zudem Kunststoffverkleidungen sowie grelle, neonfarbene und fluoreszierende Oberflächen bei der Fassadengestaltung sowie leuchtende und untypische Farbtöne ausgeschlossen.

#### Zubehör Dachfläche

Die Festsetzung, dass Sonnenkollektoren angebracht werden können, verdeutlicht, dass diese alternative Energiegewinnung möglich und durchaus gewünscht ist.

#### Zäune, Einfriedungen

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

Zäune und Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zur öffentlichen Straße zulässig und sind als durchsehbare Zäune auszuführen.

Zulässige Materialien für die Grundstücksabgrenzung sind Holz oder Metall.

#### Geländeveränderungen

Neben der Fassadengestaltung, den Dächern und Einfriedungen besitzen die Geländeänderungen einen starken Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Grundstückes. Deshalb ist darauf zu achten, dass die Veränderungen des bestehenden Geländes nicht so stark verändert werden und sich in die vorhandene Landschaft und künftige Straßenführung einpassen.

Begrenzt wurden Veränderungen des natürlichen Geländes mit Neuaufschüttungen und Neuabgrabungen sowie neu angelegte Stützmauern zur Regulierung der Geländeoberflächen auf maximal 0,5 m zu den Nachbargrundstücken und zur Straße.

## **4 Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung**

### **4.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12.376 m<sup>2</sup> und befindet sich innerhalb eines durch Wohn- und Gewerbebebauung geprägten Gebietes nördlich der Kernstadt Blankenburgs. Es erstreckt sich zwischen der Straße „Weinbergsiedlung“ im Norden und Süden, der Weinbergstraße im Osten und zwei Sportplätzen im Westen. Die Fläche selbst umfasst einen Bereich mit ehemaligen Kleingärten zwischen der Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern an den beiden Straßenzügen der „Weinbergsiedlung“.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch lockere Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Kleingartenanlagen und Gewerbebebauung geprägt. Im Westen erstrecken sich verschiedene Sportanlagen, der Norden ist durch Grün- und Freiflächen sowie Gewerbe- und Industrie Flächen geprägt. Auch im Osten erstrecken sich Gewerbeanlagen. Die Flächen weisen einen mittleren bis hohen Freiflächenanteil auf.

Das Plangebiet wurde bereits von den Resten der ehemaligen Kleingärten beräumt und ist überwiegend durch einjährige bis ausdauernde Ruderalvegetation geprägt. Nur vereinzelt sind noch Obstgehölze, zumeist Nieder- und Mittelstamm-Obstbäume, verblieben. Teilflächen im Norden stellen typische Kleingartenbrachen mit ungenutzten Wiesenflächen und zahlreichen kleineren Obstgehölzen dar. Versiegelte Flächen sind nicht vorhanden, lediglich ein behelfsmäßig mit wassergebundener Wegedecke befestigter Zufahrtsweg führt von der Weinbergstraße in westliche Richtung. Das Gelände fällt leicht in östliche Richtung ab.

Die geplante Bebauung entspricht in Art und Maß der vorhandenen Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit mittleren Freiflächenanteil im Umgebungsbereich des Plangebietes.

Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

### **4.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung**

Planungsanlass ist, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 22 „Wohnbebauung Weinbergsiedlung“ Baurecht für die Bebauung mit Wohngebäuden in Form von ca. 15 Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen.

Die zuvor als Kleingärten genutzte Fläche soll einer erneuten Nutzung für Wohnbebauung im Innenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB zugeführt werden, so dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich wird.

Im Folgenden erfolgt die Prüfung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7, (7) und § 1a BauGB in Form einer grundlegenden Betrachtung der Schutzgüter, um sicherzustellen, dass gemäß §13 (1) BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Es gelten jedoch die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher erforderlich.

#### 4.3 Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter und die Erfassung der im Gebiet vorkommenden Vogelarten erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im September 2022 und durch Sichtung der vorliegenden Planungsgrundlagen für das Gebiet. Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

<b>Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 22 „Wohnbebauung Weinbergsiedlung“ der Stadt Blankenburg (Harz), Landkreis Harz zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB</b>	<b>sind zu prüfen</b>	<b>sind nicht betroffen</b>
<b>Schutzgüter</b>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	x	
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x

Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
<b>Abfall, Boden- und Immissionsschutz</b>		
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)	x	
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
<b>Sonstige</b>		
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
<b>Nach § 1a</b>		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes		x
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

#### 4.4 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf den derzeit ungenutzten Kleingartenbrachen und Ruderalflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 / 22 eine Wohnbebauung mit ca. 15 Einzel- und Doppelhäuser und zugehörigen Gartenflächen vorbereitet. Dies führt zu einer Bebauung einer ehemals unbebauten und aktuell ungenutzten und weitgehend unversiegelten Fläche. Hieraus ergibt sich somit eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen.



Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Weinbergstraße“ im Osten. Durch Anlage einer Zufahrtsstraße „Straße A“ mit Wendehammer innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung der Grundstücke. Die Planung hat kaum Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs im Plangebiet und den angrenzenden Erschließungsstraßen. Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen der Sportanlagen, des Straßenverkehrs und der Gewerbe- und Industrieflächen vorbelastet.

Die geplanten Neubebauungen werden durch den Bestand an Gebäuden nach Norden und Süden hin abgeschirmt.

### **Bewertung**

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionsschutzrechtlich kaum Änderungen hinsichtlich einer Änderung von Störgrad und Schutzanspruch. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Fahrzeugverkehrs im Bereich der Erschließungsstraße zu rechnen, somit ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Beeinträchtigungen durch Lärm bestehen bereits als Vorbelastung der Fläche.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken mit zugehörigen Gartenflächen in Zentrumsnähe der Stadt Blankenburg (Harz).

## **4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist durch die Nutzung als ehemalige Kleingartenanlage geprägt. Der vorhandene Gehölzbestand auf der Fläche wurde im südlichen und östlichen Teil weitestgehend beseitigt. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist insgesamt gering. Gehölze sind auf der Fläche in Form einzelner verbliebener Obstbäume vor allem im nördlichen Teil vorhanden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze am Sportplatz erstreckt sich eine Strauch-Baumhecke.

Die Flächen sind aufgrund der Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Ihre Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist stark eingeschränkt. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten sind daher nicht zu erwarten.

### **4.5.1 Biotopstrukturen**

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (September 2022) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992). Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen. Es findet auch eine grobe Einschätzung statt, welchen Anteil an der Gesamtfläche die jeweiligen Biotoptypen einnehmen.

### **Gehölzbestände**

#### Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HBA) – ca. 6 %

Im Randbereich (Hangfläche im Westen zum Sportplatz) erstreckt sich eine ca. 5-6m breite, dichte Strauch-Baumhecke aus Bergahorn, Vogelkirsche, Gemeiner Esche, Pyramidenpappel und Roßkastanie. Dominierende Straucharten sind Schwarzer Holunder, Hundsrose, Roter Hartriegel und Brombeere.

#### Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (HHC) – ca. 8 %

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein kleiner Bestand strauchförmig wachsender Robinien. Auf einer Teilfläche im Nordosten, einer ebenfalls bereits geräumten ehemaligen Gartenfläche, erstreckt sich ein dichtes Gebüsch aus Gartenbrombeere und Goldrute, welches ebenfalls diesem Biotoptyp zugeordnet wird.

#### Sonstiger Einzelbaum (HEX)

Im Osten des Plangebietes wurden drei Obstbäume (Kirsche) und ein dreistämmiger Bergahorn stehen gelassen. Auf den Brachflächen im Nordwesten des Plangebietes, welche nicht beräumt wurden, befinden sich mehrere jüngere, z.T. aber auch sehr alte Obstbäume. Die Bäume fallen teilweise unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Blankenburg.

### **Offenlandbiotope**

#### Ruderalflur, gebildet aus ein- bis zweijährigen Arten (URB) – ca. 65%

Der südliche Teilbereich des Plangebietes weist aufgrund des Eingriffes in die Vegetationsstrukturen eine weitgehend geschlossene Decke aus einjähriger Ruderalflur auf. Kennzeichnende Arten sind: verschiedene Gänsefuß-Arten und Kompass-Lattich, welche die Fläche dominieren. Daneben treten Beifuß, Brennnessel, Glatthafer, Knäulgras, Johanniskraut, Wilde Möhre, Steinklee, Gewöhnliches Bitterkraut, und verschiedene Gehölze (Holunder, Roter Hartriegel, Brombeere) als Reste der vormals vorhandenen Vegetation in Erscheinung.

#### Obst- und Gemüsegarten, verwildert (AKB) – ca. 17 %

Teilflächen im Nordwesten des Plangebietes sind durch ehemalige Gartennutzung (Kleingärten) gekennzeichnet und wurden bisher nicht beräumt. Hier sind noch Beerensträucher und kleinere Obstgehölze sowie einzelne größere Obstbäume vorhanden. Der Unterwuchs wird durch Wiesenarten wie Glatthafer, Knäulgras, Löwenzahn, Spitzwegerich, Herbst-Löwenzahn und Johanniskraut geprägt.

#### Befestigter Weg (VWB) – ca. 4%

Gebäude und alte Zuwegungen sind im Plangebiet keine mehr vorhanden. Es wurde jedoch eine provisorische Zuwegung von der Weinbergstraße aus gebaut, die sich fast bis zum westlichen Ende des Plangebietes erstreckt. Die Fläche hat eine Breite von ca. 3m und ist als wassergebundene Wegedecke befestigt.

### **Bewertung**

Aufgrund der Lage des Grundstückes innerhalb der bebauten Ortslage von Blankenburg inmitten ausgedehnter Wohn- und Gewerbegebiete ist deren Lebensraumfunktion bereits stark eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der geplanten Bebauung in Form von Wohnhäusern. Dadurch entsteht ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen. Es ergibt sich somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

#### **4.6 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kernstadt Blankenburgs. Es erstreckt sich auf einer weitgehend ebenen Fläche mit leichter Neigung nach Osten westlich der Weinbergstraße. Das Plangebiet weist ein Gefälle von ca. 5 % nach Osten und ca. 2,5 % nach Norden auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Westen mit ca. 209,2 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Osten zur „Weinbergstraße“ mit ca. 199,3 m ü. NHN.

Die Böden im Plangebiet sind kleinflächig durch Nutzung und Befestigung von Flächen verändert. Der Anteil der versiegelten Flächen ist gering. Es ist von einer geringen bis mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

##### ***Bewertung***

Im Rahmen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 22 ist die Bebauung der derzeit brachliegenden Kleingartenflächen mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt von der öffentlichen Erschließungsstraße „Weinbergstraße“ durch eine neu zu bauende Zufahrtsstraße „A“. Die Bebauung führt zu einer erstmaligen baulichen Nutzung einer derzeit baulich unbeeinträchtigten Fläche im Innenbereich. Dadurch wird eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden.

Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches ist davon auszugehen, dass die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt bereits verändert ist. Es erfolgt eine erstmalige Bebauung und Versiegelung von Freiflächen, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

#### **4.7 Schutzgut Wasser**

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

Das Grundwasser bewegt sich im Festgestein als Kluft- und Porenwasser ohne, bzw. mit geringmächtigen bindigen Deckschichten (< 2m). Der Grundwasserflurabstand der wasserführenden Sandsteinschichten beträgt < 20m. Dieses Gebiet gehört zur Geschützteitsklasse A, hierbei weist das Grundwasser eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf und ist schlecht oder wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt (Landkreis Wernigerode 2006).

##### ***Bewertung***

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

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

#### **4.8 Schutzgut Klima und Luft**

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei ca. 7°C. Das Jahresmittel der Schneedecke liegt bei 70 Tagen. Der Harz befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden. Die Entstehung von Föhnwinden ist im Bereich des Plangebietes möglich.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Blankenburg. Die Ortslage wird im Landschaftsrahmenplan als Überwärmungsbereich mit hoher Intensität eingeschätzt (Landkreis WERNIGERODE 2006).

##### ***Bewertung***

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Die Gehölzbestände im Plangebiet und dessen Umgebung fungieren derzeit als Frischluftentstehungsgebiet.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Bäumen und Freiflächen sowie durch die Pflanzung von Gehölzbeständen auf den Grundstücken ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch Anlage der Hausgärten wieder gut durchgrünt ist. Gegebenenfalls ist auch die Erhaltung von einzelnen Obstbäumen möglich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

#### **4.9 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch ältere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung sowie Gewerbebebauung geprägt.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der städtischen Wohnbebauung im Übergang zu Gewerbe- und Industrieflächen und ist somit eindeutig der bebauten Ortslage zuzuordnen.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Umfeld des Plangebietes dem Landschaftsbildkomplex Harzvorland, Schichtstufengebiet zugeordnet, welches durch mächtige Sandsteinschichtstufenbildungen geprägt ist, die weithin sichtbar sind. Dabei besitzt das Regensteingebiet mit seinen schroffen Felsabstürzen das imposanteste Erscheinungsbild. Zusammen mit dem Obstanbau in den Ortsrandlagen, welche das Landschaftsbild zusätzlich bereichern, werden positive, identitätsstarke Landschaftsbilder erzeugt. Störend wirkende Baukörper sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

##### ***Bewertung***

Die Fläche ist aufgrund der deutlichen anthropogenen Prägung und der Nutzungen im Umfeld eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen und besitzt für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung im Umfeld an. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **4.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

#### 4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

#### 4.12 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

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

Die vorliegende Planung dient der Bebauung einer ehemals als Kleingärten genutzten und aktuell zum überwiegenden Teil beräumten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Blankenburg. Die Fläche wird von zwei Seiten von Wohnbebauung entlang der Zuwegungen „Weinbergsiedlung“ gesäumt. Durch Bebauung und Versiegelung wird die Fläche erneut einer Nutzung zugeführt. Es findet eine bauliche Nachverdichtung der Fläche statt. Durch Anlage von Rasenflächen und Pflanzung von Gehölzen zur Gartengestaltung werden Teilfunktionen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ sowie „Wasser“ wiederhergestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Die Fläche bliebe als ehemalige Kleingartenfläche erhalten. Die Ruderalflächen würden sich zu ausdauernden Ruderalbeständen mit einzelnen Gehölzen entwickeln und später von Gehölzbeständen dominiert werden. Positive Auswirkungen der Planung, beispielsweise auf das Schutzgut Mensch sowie die o.g. Schutzgüter, würden entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Die Fläche ist durch Lärm vorbelastet. Positive Effekte ergeben sich durch die Bereitstellung von Wohnbauland.	-
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes wurden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen und auch nicht erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Fläche ist eingeschränkt. Durch Bebauung und Versiegelung ergibt sich ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen. Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
Boden	Die Bebauung und Versiegelung von bislang nicht bebauten, bzw. versiegelten Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.	++
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens auf einer vergleichsweise kleinen Fläche innerhalb bereits bebauter Flächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima. Die Bebauung einer innerstädtischen Grünfläche führt zum Verlust eines Bereiches der Frischluftentstehung. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Die Bepflanzung von Freiflächen (Gartenflächen) und die mögliche Erhaltung von Einzelbäumen und der vorhandenen Hecke mildert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.	+

Landschaftsbild	Die Fläche ist für das Landschaftsbild derzeit von geringer Bedeutung. Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an den Umgebungsbereich an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.	-
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich    ++ erheblich    + wenig erheblich    - nicht erheblich		

#### 4.13 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet befinden sich am östlichen Rand sowie im nordwestlichen Bereich einzelne Bäume, die einen Einzeldurchmesser von ca. 25 bis 70 cm aufweisen.

Für die insgesamt acht Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Blankenburg (Harz), nach der (§2) Laubbäume (ausgenommen Pappeln und Obstbäume), mit einem Stammumfang  $\geq 50$  cm und Obstbäume mit einem Stammumfang  $\geq 90$  cm geschützt sind. Gemäß §3 ist es nicht gestattet, nach § 2 dieser Satzung geschützte Bäume zu entfernen, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.

Zur Umsetzung der Planung wäre ggf. eine Fällung erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 22 „Wohnbebauung Weinbergsiedlung“ wird hierzu keine Festlegung getroffen. Daher werden in der folgenden Tabelle die Bäume aufgelistet, welche nach grober Ermittlung der Stammdurchmesser (entsprechende Baumumfänge sind noch genau zu bestimmen) unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen würden.

Bei Erforderlichkeit einer Fällung ist ein entsprechender Ausgleich seitens des Bauherren nach Antrag und Genehmigung durch die Stadt Blankenburg erforderlich. Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung entscheidet die Stadt Blankenburg im Einzelfall über den Umfang der Ersatzpflanzung.

Auf der Gartenbrache im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine sehr alte und unbedingt erhaltenswerte Kirsche mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm. Hier sollte geprüft werden, ob eine Erhaltung im Rahmen der geplanten Bebauung möglich ist.

Tabelle 3: geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung in den Randbereichen des Plangebietes

Baumart		Stammdurchmesser/ Stammumfang in cm ca.
<i>Plangebiet Osten, an Weinbergstraße</i>		
1	<i>Bergahorn (Acer pseudoplatanus) mehrstämmig</i>	0,2-0,25-0,15 / 0,62-0,78-0,47
2	<i>Süßkirsche (Prunus avium Sorte)</i>	0,4 / 1,25
3	<i>Süßkirsche (Prunus avium Sorte)</i>	0,4 / 1,25
4	<i>Süßkirsche (Prunus avium Sorte)</i>	0,4 / 1,25
<i>Plangebiet Nordwesten, verwilderte Gartenflächen</i>		
5	<i>Pflaume (Prunus domestica Sorte)</i>	0,3 / 0,94
6	<i>Pflaume (Prunus domestica Sorte)</i>	0,3 / 0,94
7	<i>Pflaume (Prunus domestica Sorte)</i>	0,3 / 0,94
8	<i>Süßkirsche (Prunus avium Sorte)</i>	0,7 / 2,19

#### **4.14 Zusammenfassung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 22 „Wohnbebauung Weinbergstraße“ wird eine zuvor als ehemalige Kleingartenanlage genutzte Fläche für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorbereitet. Damit wird das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ erwartet. Eine Hecke im Westen des Plangebietes wird als besonders geschützter Biotop (§30 BNatSchG) eingestuft. Mehrere Bäume im Plangebiet sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Blankenburg geschützt. Für die (Teil-) Beseitigung der Hecke sowie sonstiger Baumbestände sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Hierfür ist eine Abstimmung mit der UNB des Landkreises Harz bzw. der Stadt Blankenburg erforderlich.

Eine Umweltprüfung ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes wird durch die Neugestaltung von Grünflächen um die geplanten Gebäude erreicht.

### **5 Artenschutzrechtliche Prüfung**

#### **5.1 Rechtliche Grundlagen**

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des besonderen Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Auf die §§ 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und 45 (Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen) wird verwiesen.

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

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

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

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

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

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

#### **5.2 Konfliktanalyse**

Das Plangebiet umfasst mit 12.376 m<sup>2</sup> eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Blankenburg. Es ist durch einen hohen Anteil Freiflächen bestehend aus ein- bis mehrjährigen Ruderalbeständen mit aufkommenden Gehölzen sowie Gartenbrachen mit einzelnen Obstgehölzen geprägt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb vorhandener Bebauung mit überwiegend Ein- und



Mehrfamilienhäusern entlang der Erschließungsstraßen im Norden und Süden. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet bieten nach der Räumung der hier vormals vorhandenen Gehölzflächen kaum Lebensraum für die allgemein häufige, in Garten- und Gehölzflächen der Siedlungsbereiche vorkommenden Vogelarten wie Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Blaumeise, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke und Zilpzalp. Brutmöglichkeiten bestehen lediglich innerhalb der Strauch-Baumhecke im Westen. Nahrungsräume sind auf den vorhandenen Ruderalflächen eingeschränkt vorhanden.

Alte Bäume mit Höhlungen sind im Plangebiet an einer Stelle im Nordwesten vorhanden. Hier befindet sich ein alter Kirschbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm sowie der Stumpf eines abgestorbenen Kirschbaumes gleicher Größe. Höhlenbrütende Arten könnten hier Brutmöglichkeiten finden. Innerhalb der Strauch-Baumhecke ist nicht mit vorhandenen Bruthöhlen zu rechnen, da der Baumbestand hier noch recht jung ist.

Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten. Streng geschützte Arten sind infolge der starken anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die hier auftretenden Insektenarten aufgrund der geringen Flächengröße kaum Nahrung bieten. Eine charakteristische, hier zu erwartende Art wäre die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, sind möglicherweise in den beiden alten Kirschbäumen vorhanden. Diese beiden Bäume sind daher vor Beseitigung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Auch eine Untersuchung hinsichtlich der Nutzung der Baumstämme als Winterquartier für Fledermäuse ist in dem Zuge erforderlich.

Um die Betroffenheit europäisch geschützter Arten (hier: Fledermäuse und Vögel) auszuschließen und keine Verbotstatbestände auszulösen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- Fällungen von Bäumen und Beseitigung von Gehölzstrukturen nur im Winterhalbjahr (Oktober bis März)
- In jedem Fall vorherige Untersuchung der beiden Baumstämme der Kirschen auf vorhandene Höhlungen und deren Nutzung durch Fledermäuse
- im Falle des Fundes von Fledermäusen sofortiger Abbruch und Information der UNB des LK Harz
- Sollten Fledermäuse gefunden oder von Fledermäusen genutzte Hohlräume entdeckt werden, sind die Quartiere in Absprache mit der UNB durch geeignete künstliche Quartiere zu ersetzen

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

Gartenflächen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten erneut besiedelbar. Teilbereiche des stadttypischen Lebensraumes werden somit neu geschaffen.

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

### **5.3 Ergebnis der Prüfung**

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

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 22 „Wohnbebauung Weinbergsiedlung“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten ausgeschlossen werden kann.

### **5.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 22 ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.

Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich von Blankenburg befindet und die Fläche keine nennenswerte Lebensraumfunktion aufweist, sind bis auf die genannten keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Es wird dennoch empfohlen, geeignete Nistmöglichkeiten, Quartiere und Nahrungsräume für Insekten, Vögel und Fledermäuse im Rahmen der Neuerrichtung der Gebäude und der Anlage von Gartenflächen neu herzustellen, um so zur Schaffung von Lebensräumen für verschiedenste Insektenarten, aber auch von Nistmöglichkeiten von Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (bspw. Haussperling, Meisen, Hausrotschwanz, Rotkehlchen) beizutragen.

## **6 Städtebauliche Daten**

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 12.376 m<sup>2</sup>

davon entfallen auf:

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	11.251 m <sup>2</sup> = 90,91 %
Grünfläche, privat	<u>..1.125 m<sup>2</sup> = 9,09 %</u>
	12.376 m <sup>2</sup> = 100,00 %

## **7 Kostenberechnung und Finanzierung**

### **7.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme**

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für den Bebauungsplanes Nr. 22 / 22 „Wohnbebauung Weinbergsiedlung“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung über den Eigentümer des Grundstückes erfolgen wird.

## 7.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

### Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 18.11.2020 (GVBl. LSA S.660)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVP LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Denkmalschutz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. des MU vom 01.06.1994
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen
- Landkreis Wernigerode (2006): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wernigerode, unveröffentlicht