Bebauungsplan Nr. 24/25 „Wohnbebauung Alte Halberstädter Straße“

Blankenburg (Harz)

Umweltbericht

Vorentwurf

Verfasser:

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Magdeburg
Große Diesdorfer Straße 56 / 57
39110 Magdeburg

LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH

Landespflege / Umwelt
M.Sc. Laura Bley

Stand: Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis 3
Tabellenverzeichnis 3
1 Einleitung 4
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung 4
1.2 Ziele des Umweltschutzes 5
1.2.1 Gesetzliche Grundlagen 5
1.2.2 Übergeordnete Planungen 9
1.2.3 Berücksichtigung 11
2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes 12
2.1 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt 12
2.2 Schutzgut Fläche 14
2.3 Schutzgut Boden / Geologie / Relief 14
2.4 Schutzgut Wasser 17
2.5 Schutzgut Klima / Luft 18
2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch 19
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 21
2.8 Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen 21
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 22
3.1 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt 22
3.2 Schutzgut Fläche 22
3.3 Schutzgut Boden / Geologie / Relief 23
3.4 Schutzgut Wasser 23
3.5 Schutzgut Klima / Luft 23
3.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch 24
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 24
3.8 Wechselwirkungen 25
4 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes 26
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 26
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 26
4.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 26
4.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 26
5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 30
5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 31

5.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen 31
5.3 Artenschutz 31
5.4 Grünordnerische Hinweise 31
6 Zusätzliche Angaben 34
6.1 Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden 34
6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 35
6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring) 35
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 36
8 Quellenverzeichnis 37
9 Anlage 39
9.1 Pflanzlisten 39
9.2 Schallimmissionsprognose 41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Darstellung der Änderungsbereiche Nr. 11 und 12 in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 5
Abbildung 2 vorhandene Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (schwarzer Punkt) 8
Abbildung 3 Lage des Plangebietes in der Landschaftseinheit Nördliches Harzvorland 10
Abbildung 4 Luftbildaufnahme des Plangebietes 12
Abbildung 5 Blick von der Alten Halberstädter Straße auf die Ackerfläche 13
Abbildung 6 Blick nach Norden auf die Heckenstruktur 13
Abbildung 7 Ruderalflur aus überwiegend mehrjährigen Arten als Ackerrandstreifen 13
Abbildung 8 Landreitgras-Dominanzbestand im Vordergrund 13
Abbildung 9 Darstellung der Hangneigung im Plangebiet 15
Abbildung 10 Potenzielle Erosionsgefährdung im Plangebiet 16
Abbildung 11 Auszug aus der Hinweiskarte Starkregengefahren, Sachsen-Anhalt Viewer ...18
Abbildung 12 Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 20
Abbildung 13 Beurteilungspegel im Plangebiet 20
Abbildung 14 Bestandsaufnahme der Biotoptypen 27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Relevante Gesetze und Verordnungen 8
Tabelle 2 Biotopwertermittlung Bestandswert 28
Tabelle 3 Biotopwertermittlung Entwicklungswert 28
Tabelle 4 Ermittlung Kompensationsrestwert 29

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dazu werden im Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das zentrale Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Entwicklung von bis zu 5 Wohnbaugrundstücken als Ortsabrundung an der Alten Halberstädter Straße in Blankenburg (Harz). Die Fläche, die durch die vorhandene Straße bereits erschlossen ist, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im B-Plan werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB,
- Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (0,4) richtet sich nach den Orientierungswerten für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich am Bestand der umgebenden Bebauung.

Von den aktuellen und vorgesehenen Nutzungen geht keine Gefährdung für den Boden und das Grundwasser aus.

Relevante Emissionen treten ausgehend von der geplanten Bebauung nicht auf.

Immissionen in Form vom Lärm sind aufgrund der nordwestlich verlaufenden Bahngleise vorhanden. Um die Auswirkungen detailliert betrachten zu können, wurde 2023 eine Schallimmissionsprognose erstellt, die dem Umweltbericht als Anlage beiliegt.

Überwachungspflichtige Abfälle fallen bei der vorgesehenen Nutzung nicht an. Abwasser entsteht nur in Form von klassischem Schmutz- und Niederschlagswasser.

Besondere Risiken für Unfälle oder Katastrophen, die die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt gefährden, sind nicht erkennbar. Durch die eingesetzten Stoffe und Techniken sind keine Besonderheiten zu beachten.

Durch das Vorhaben wird das Ausmaß der Treibhausgasemissionen nicht wesentlich erhöht.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenburg (Harz) wird südwestlich des Plangebietes eine weitere Entwicklungsfläche für Wohnen ausgewiesen. Der mit der Nummer 12 versehene Änderungsbereich „Fläche am Hang“ weist eine Fläche von 1,3 ha auf und wurde bislang als Grünfläche genutzt. Die Erschließung dieser Fläche wird ebenfalls über die Alte Halberstädter Straße erfolgen. Dabei sind jedoch keine Emissionen zu erwarten, die kumulativ zu betrachten wären.

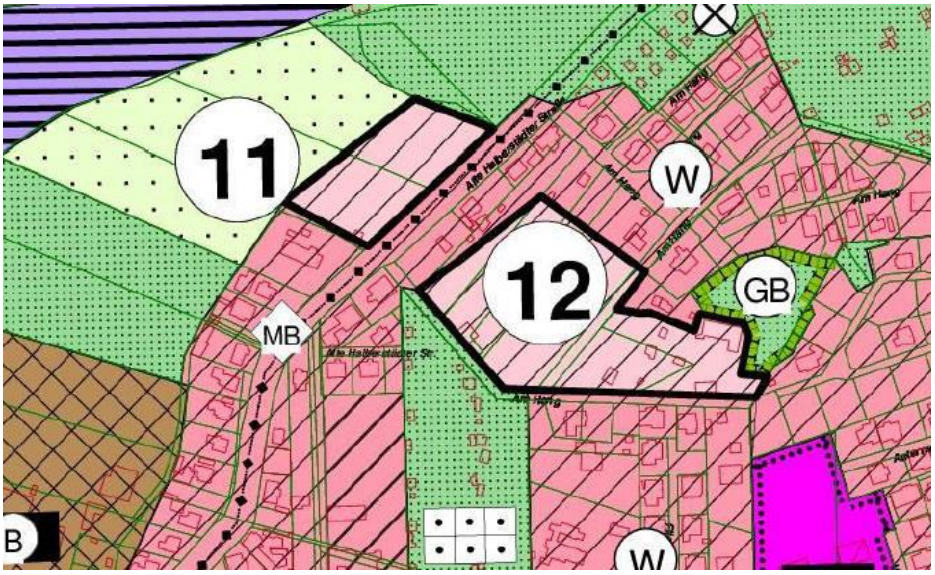

Abbildung 1 Darstellung der Änderungsbereiche Nr. 11 und 12 in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans[1]

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung, insbesondere der Eingriffsregelung und den Bestimmungen zum Schutz der Umwelt maßgeblich. Als Gesetzesgrundlage sind zudem das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

Schutzgut	zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	
Mensch	Baugesetzbuch	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung soll das Wohl der Allgemeinheit gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern (Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, allgemeiner Klimaschutz, baukulturelle Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes).
	Bundesimmissions-schutzgesetz inkl. Verordnungen	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG soweit wie möglich vermieden werden (Grenzwerte bzgl. Schall- und Schadstoffimmissionen).
	TA Lärm	Vorsorge und Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
	TA Luft	Vorsorge und Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten bzgl. Luftverunreinigungen.

[1] vgl. Stadt Blankenburg (Harz), 2022

Schutzgut	zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	
Biodiversität, Arten und Biotope	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
	Bundesnaturschutz -gesetz	Wildlebende Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen.
	Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt	s. Bundesnaturschutzgesetz
	FFH-RL, EU-Vogelschutz-RL	Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Lebensraumtypen des Anhangs I der RL bzw. der Arten des Anhangs II der RL, Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.
Boden	Baugesetzbuch	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
	Bundesboden-schutzgesetz	Funktionen des Bodens (natürliche Funktionen, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) sind nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen.
Fläche	Baugesetzbuch	Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung ausgeschöpft werden.
	Gesetz über die Umweltverträglich-keitsprüfung	Es ist der Flächenverbrauch als eine der Allgemeinheit zur Verfügung stehende natürliche Ressourcen zu betrachten, zu werten und zu schützen.
Wasser	Wasserhaushalts-gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit bei gleichzeitiger Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen, Beachtung der Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung. Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands bzw. Potenzials vermieden wird und ein guter ökologischer und chemischer Zustand bzw. ein gutes ökologisches und chemisches Potenzial erhalten oder erreicht werden. Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass Verschlechterungen des mengenmäßigen oder chemischen Zustands vermieden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Schutzgut	zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	
	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Klima/Luft	Bundesimmissions-schutzgesetz inkl. Verordnungen	s. Schutzgut Mensch
	TA Luft	Vorsorge und Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten bzgl. Luftverunreinigungen zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie die Nutzung erneuerbarer Energien soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen. Hierzu gehören sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klima-wandel dienen.
	Bundesnaturschutz-gesetz	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wieder herzustellen.
Landschaft	Bundesnaturschutz-gesetz	Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
	Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt	s. Bundesnaturschutzgesetz
Kultur- und Sachgüter	Bundesnaturschutz-gesetz	Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart und Landschaften von besonderer Bedeutung für die Eigenart und Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmale sind zu erhalten.

Schutzgut	zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.
	Denkmalschutz-gesetz	Das Denkmalschutzgesetz regelt den Schutz und die Pflege von Bau- und Kulturdenkmälern. Im Bebauungsplan können Maßnahmen zum Schutz und Erhalt dieser Denkmäler festgelegt werden.

Tabelle 1 Relevante Gesetze und Verordnungen

Schutzgebiete

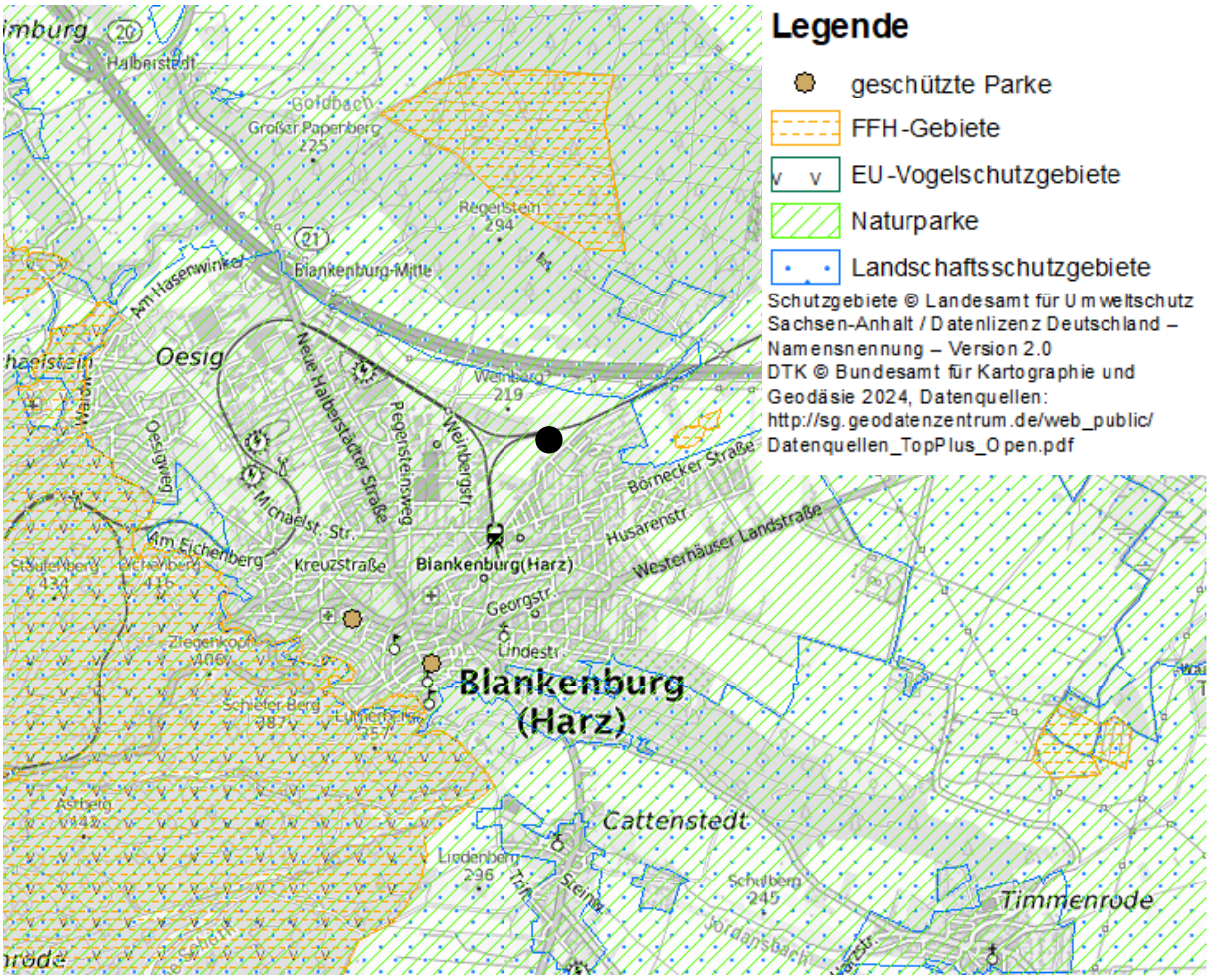

Abbildung 2 vorhandene Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (schwarzer Punkt)

Das Plangebiet ist vollständig überlagert mit dem Naturpark Harz. Naturparke sind gemäß § 27 BNatSchG großräumige, einheitlich zu entwickelnde und pflegende Gebiete, die überwiegend aus Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten bestehen. Neben der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Arten- und Biotopvielfalt wird hier auch ein

nachhaltiger Tourismus angestrebt[2]. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten lediglich in Zone III des Naturparks, der Puffer- und Entwicklungszone[3].

Aufgrund der ortsabrundenden Lage des Plangebiets und der Tatsache, dass die Fläche der Puffer- und Entwicklungszone des Naturparks zugeordnet wird, ist nicht davon auszugehen, dass das Schutzgebiet durch die Planung beeinträchtigt wird. Die nordwestliche Plangebietsgrenze wird zudem mit einer Heckenpflanzung versehen, sodass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert werden.

1.2.2 Übergeordnete Planungen

Raumordnung

Der rechtskräftige Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt weist für das Plangebiet das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Harz“ aus[4]. Der 2. Entwurf des LEP (2025) behält diese Ausweisung bei und weist das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 6 Harz aus[5]. Der Regionalplan Harz von 2009 weist für das Plangebiet ebenfalls ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung aus[6]. Dem Tourismus und der Erholungsfunktion steht die geplante Nutzung nicht entgegen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Überschwemmungsgebiet

Die Fläche befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 WHG und außerhalb der Überflutungsflächen, die sich ohne die Wirkung von Hochwasserschutzanlagen infolge der Annahme eines Totalversagens von Hochwasserschutzanlagen (HQ200) ergeben. Besondere Vorgaben zur Bebaubarkeit der Fläche sind daher nicht notwendig[7].

Landschaftsplanungen

Naturraum

Da Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Naturraumes Nördliches Harzvorland[8] sowie in der Landschaftseinheit Nördliches Harzvorland[9].

Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit Nördliches Harzvorland. Der nördliche Harzrand stellt eine überwiegend mit Laubwald bestandene und deutliche Hervorhebung gegenüber dem Harzvorland dar. Berge und Täler wechseln sich hier regelmäßig ab, sodass ein harmonisch gegliedertes Landschaftsbild entstanden ist. Aus diesem Grund soll das nördliche Harzvorland für den Fremdenverkehr genutzt werden, wobei ein besonderes

[2] vgl. BNatSchG, § 18 Abs. 1
[3] vgl. LAU, 2021
[4] vgl. LEP, 2010, G142
[5] vgl. 2. Entwurf LEP, G 5.2-6
[6] vgl. REP Harz, 2009, Punkt 4.5.6 Z1
[7] vgl. LHW, 2025
[8] vgl. Bundesamt für Naturschutz, 2008
[9] vgl. Reichhoff et al., 2001

Augenmerk auf der Besucherlenkung liegt, um die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche der Landschaft zu schützen und zu erhalten[10].

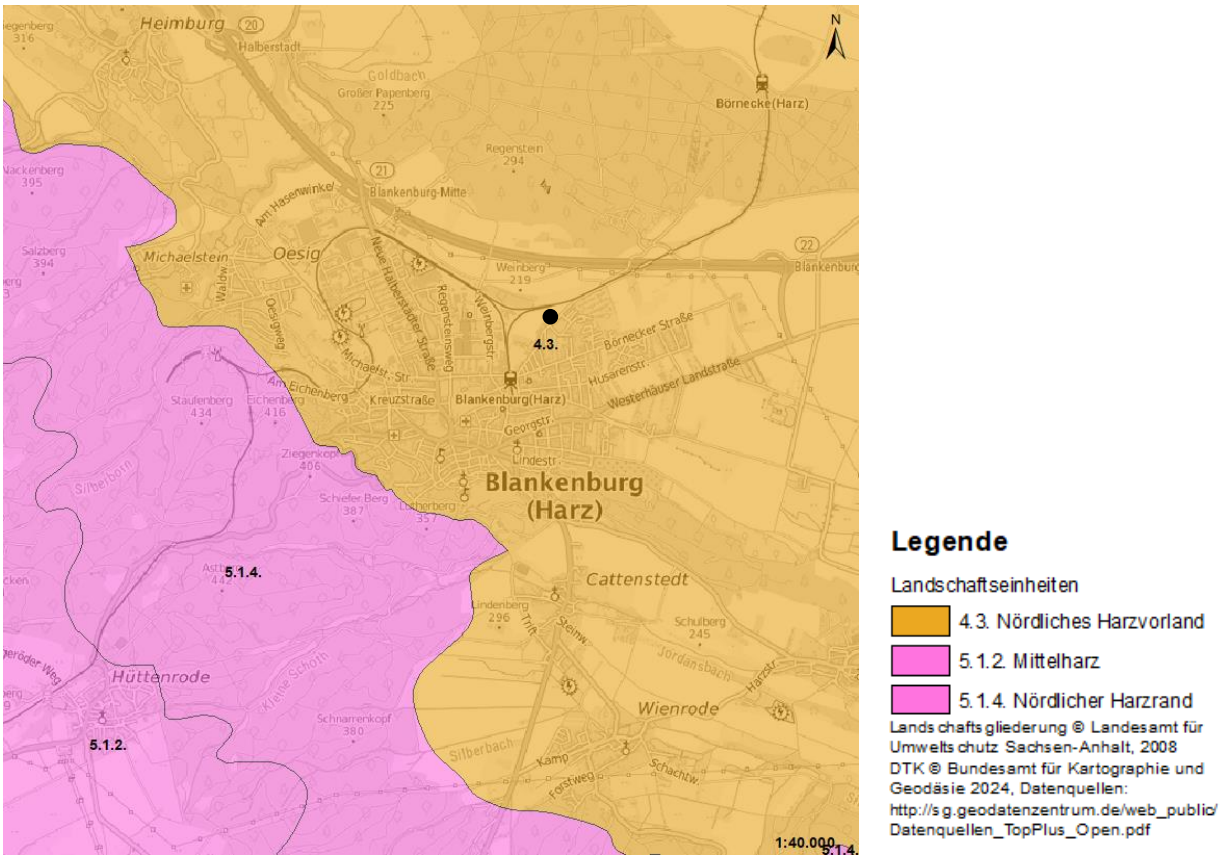

Abbildung 3 Lage des Plangebietes in der Landschaftseinheit Nördliches Harzvorland[11]

<u>Landschaftsrahmenplan des ehemaligen Landkreis Wernigerode, 2006</u>

Vor der Bildung des Landkreis Harz gehörte Blankenburg zum Landkreis Wernigerode, für den im Jahr 2006 ein Landschaftsrahmenplan erstellt wurde, der in seinen wesentlichen Aussagen noch aktuell ist. Als eines der Hauptziele sollen danach wichtige Bereiche für schutzbedürftige Pflanzen und Tiere von einer Bebauung ausgenommen werden. In der Landschaftseinheit „Nördliches Harzvorland“ soll zudem die bestehende Verteilung von Wald, Offenland und bebautem Gebiet nicht wesentlich verändert werden, Ortschaften sollen sich harmonisch in die Landschaft einfügen[12].

Für das Gemeindegebiet der Stadt Blankenburg werden Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Maßnahmen getroffen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Aussagen des Landschaftsrahmenplans dahingehend berücksichtigt, dass hochwertige Biotopstrukturen, wie die angrenzende Hecke von der Bebauung ausgenommen werden. Durch die einzeilige Bebauung entlang der vorhandenen Straße wird das Landschaftsbild zudem nicht wesentlich verändert.

[10] vgl. Reichhoff et al., 2001
[11] vgl. Reichhoff et al., 2001
[12] vgl. Stadt Blankenburg (Harz), 2022

1.2.3 Berücksichtigung

Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt werden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.

2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

2.1 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Abbildung 4 Luftbildaufnahme des Plangebietes

Quelle: DOP © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST. dl-de/by-2-0. www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Die Grundlage für die Beschreibung der Fauna und Flora bildet die Vorortbegehung vom 25.06.2025

Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Als Bestandteil einer größeren Ackerfläche wird hier 2025 Getreide angebaut. Am Randbereich zur Alten Halberstädter Straße hat sich eine mehrjährige Ruderalflur entwickelt, die überwiegend aus Glatthafer, Landreitgras, Brennnessel, Distel, Kamille, Mohn, Kornblume, Knaulgras, Schafgarbe, Ackerwinde, Wiesen-Malve, Wiesenlabkraut, Gewöhnlichem Natternkopf und Besenrauke besteht. Im Nordosten grenzt nach einem ca. 5 m breiten freigehaltenem Streifen, der der Zufahrt zum rückwärtigen Acker dient, eine Heckenstruktur an das Plangebiet an. Hier finden sich Sträucher wie Wildrose, Wildapfel, Steinweichsel, Liguster, Holunder, Brombeere, Knöterich und Waldrebe aber mit Esche, Walnuss und Eschenblättrigem Ahorn auch einige Einzelbäume. An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist eine Gehölzgruppe aus Süßkirsche, Steinweichsel, Schlehe und Brombeere vorhanden, die von Ruderalflur (Brennnessel und Brombeere) umgeben ist. Im Südwesten wird das Plangebiet durch einen Dominanzbestand aus Landreitgras zu den angrenzenden Gartenflächen abgegrenzt. In diesem Bereich befindet sich innerhalb des Plangebietes zudem eine einzelnstehende Sauerkirsche.

Abbildung 5 Blick von der Alten Halberstädter Straße auf die Ackerfläche

Abbildung 6 Blick nach Norden auf die Heckenstruktur

Abbildung 7 Ruderalflur aus überwiegend mehrjährigen Arten als Ackerrandstreifen

Abbildung 8 Landreitgras-Dominanzbestand im Vordergrund

Tiere

Im Rahmen der Vorortbegehung am 25.06.2025 konnten keine geschützten Tierarten festgestellt werden. Das Gebiet liegt im vom LAU veröffentlichten Vorkommensgebiet des Feldhamsters. Die aktuelle ackerbauliche Nutzung der Fläche stellt zudem ein Potenzial für Offenlandbrüter wie die Feldlerche dar.

Im Rahmen des zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird die Fläche auf Vorkommen von Feldhamster und Feldlerche untersucht. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung eher gering, die angrenzenden Randbereiche des Plangebietes weisen eine höhere biologische Vielfalt auf.

Bewertung

Der Biotoptyp Acker ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist davon auszugehen, dass für die Vogelarten der offenen Agrarlandschaft die Fläche aufgrund der direkten Nähe zu Siedlungsbereichen und der Bahnstrecke nur wenig relevant ist.

Die Hecken- und Gehölzstrukturen dagegen sind besonders für die Avifauna von Bedeutung.

2.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut „Fläche“ meint grundsätzlich den Flächenverbrauch und die Flächeninanspruchnahme.

Das geplante Wohngebiet, das lediglich 5 neue Baugrundstücke ausweist, wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus werden private Grünflächen festgesetzt, die gänzlich von Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind. Damit soll einer übermäßigen Flächenversiegelung vorgebeugt werden.

Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

2.3 Schutzgut Boden / Geologie / Relief

Boden

Das Vorhabengebiet zählt nach der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts zum Nördlichen Harzvorland.[13]

Das Gebiet ist der Bodengroßlandschaft der Berg- und Hügelländer mit hohem Anteil an nichtmetamorphen Sedimentgesteinen im Wechsel mit Löss mit hohem Anteil an carbonatischen Gesteinen zugeordnet[14]. Bei den Bodenlandschaften zählt das Plangebiet zur Nordharzer Aufrichtungszone[15].

Die Landschaft wird überwiegend von Braunerde-Fahlerden und Fehlerden geprägt, als grundwasserferne Bodengesellschaften der Hochflächen. Die dominierende Bodenart ist sandiger Lehm.

Das Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten Sachsen-Anhalt hat die Gebietsfläche mit „Schwere Böden“ (GLÖZ 6) und „Erosionsgefährdung durch Wasser“ (GLÖZ 5) bewertet. Damit sind Anforderungen an die landwirtschaftliche Nutzung verbunden, die zum einen den Zeitpunkt des Pflügens der Ackerflächen regeln und zum anderen Zeiträume festlegen, in denen die Ackerflächen ein bestimmtes Maß an Mindestbodenbedeckung aufweisen[16].

Die ökologische Bedeutung des Bodens beruht insbesondere auf seinen Funktionen als Pflanzenstandort, als Regler des Wasserkreislaufs und als Filter von Stoffeinträgen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind besonders die stabilisierenden Humusverbindungen und damit das Bodengefüge geschädigt. Insbesondere die zur Verdichtung neigenden Fahlerden zeigen mittlerweile Stauerscheinungen und eine gestörten Bodenwasserhaushalt.

Geologie

Die Landschaftseinheit Nördliches Harzvorland gliedert sich in mehrere Teileinheiten. Rings um Blankenburg hat sich die sogenannte Blankenburger Mulde gebildet, die durch Schichtrippen und -köpfe ausstreichender Kreidesandsteinschichten gekennzeichnet ist. Beispielhaft dafür ist der 293 m NN hohe Regenstein nördlich von Blankenburg. Seit dem Ende der Oberkreide kam es zu Schollenbewegungen, die die starke Heraushebung des Harzes zur

[13] vgl. Reichhoff et al., 2001
[14] vgl. BGR, 2008
[15] vgl. Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 1999
[16] vgl. MWL, 2024

Folge hatten. Am Harzrand wurden die Gesteine dabei nach Norden aufgerichtet. Aufgrund der unterschiedlichen Widerstandsfähigkeit der Schichtgesteine gegen Verwitterung und Abtragung werden die genannten Schichtrippen und -stufen bis heute modelliert[17].

Relief

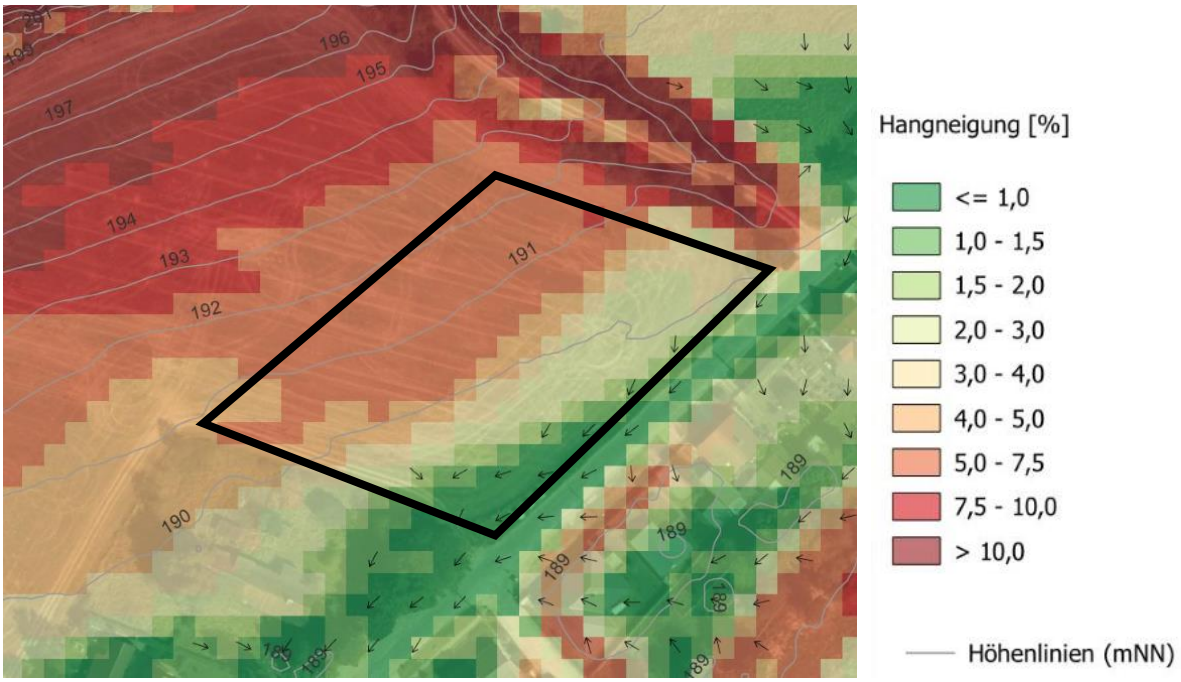

Abbildung 9 Darstellung der Hangneigung im Plangebiet[18]

Das Relief des Plangebietes fällt von Norden nach Süden ab. Von 192 m NN fällt das Gelände auf 189 m NN über eine Entfernung von ca. 88 m, was einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 3 % entspricht. Entlang der Alten Halberstädter Straße ist die Hangneigung deutlich geringer, wird in Richtung Nordwesten immer stärker und erreicht Werte zwischen 5 und 7,5 %. Die Strauch-Hecke, die im Nordosten an das Gebiet angrenzt, weist eine deutlich stärkere Reliefenergie auf als der Rest der Fläche. Das Gefälle führt zu einer Empfindlichkeit der Fläche gegenüber Wassererosion.

[17] vgl. Reichhoff et al., 2001
[18] vgl. LLG, 2025

Wassererosion

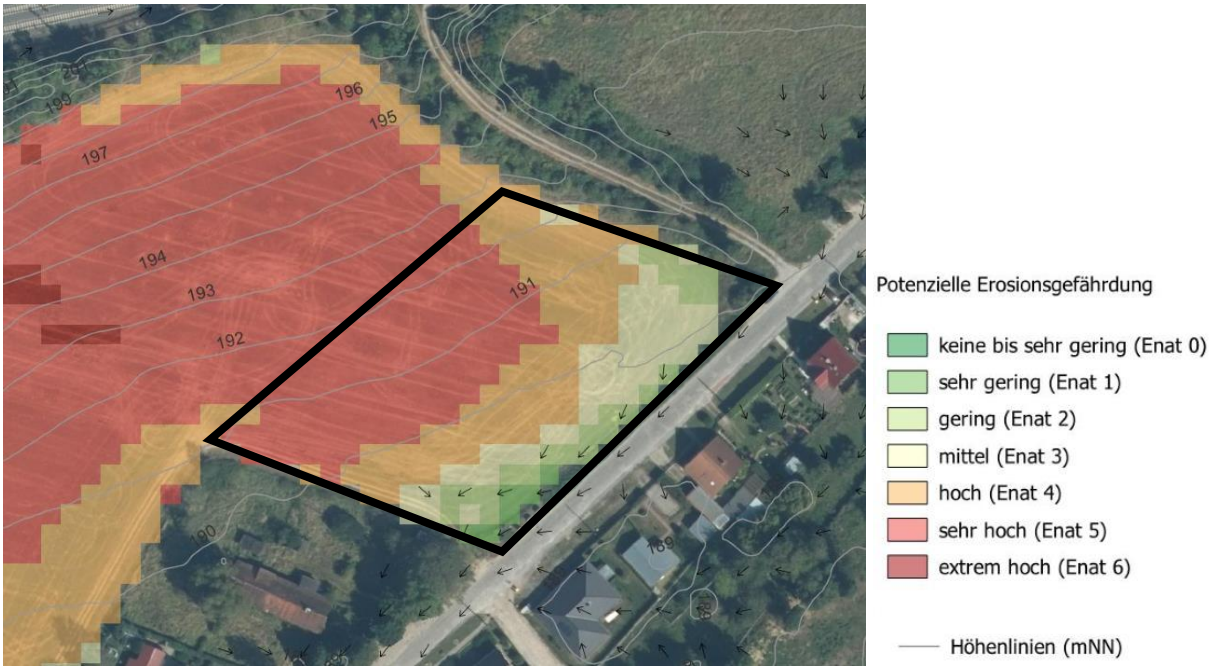

Abbildung 10 Potenzielle Erosionsgefährdung im Plangebiet[19]

Aufgrund der hohen Hangneigung ist die Fläche besonders im nordwestlichen Bereich einer sehr hohen Erosionsgefährdung ausgesetzt. Die Fließrichtung (Pfeile) deutet darauf hin, dass im Falle eines Starkregenereignisses Wasser und Sediment über den östlichen Teil der Fläche nach unten geführt und im Bereich der Straße akkumuliert werden könnten. Die Darstellung zeigt lediglich die potenzielle Gefährdung. Detaillierte Aussagen zu Wasser- und Erosionsmengen lassen sich daraus nicht ableiten.

Im Gelände waren bei der Vor-Ort-Begehung am 25.06.2025 keine Abflussbahnen oder andere Hinweise auf Wassererosion erkennbar.

Altlasten

Im Plangebiet sind gemäß Auskunft aus dem Raumordnungskataster keine Altlasten bekannt.

Kampfmittelfreiheit

Über Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes liegen keine Kenntnisse vor.

Bewertung

Der Boden am Standort ist bereits durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und daher nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Auch bezüglich der Erosionsgefährdung ist das Gebiet bereits vorbelastet.

[19] vgl. LLG, 2025

2.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Wasserschutzgebiete und / oder Überschwemmungsgebiete sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. Auch Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) und hoher Wahrscheinlichkeit (HQ 10) reichen nicht in das Vorhabengebiet hinein.[20]

Grundwasser

Die nächste Messstelle des Grundwasserstandes befindet sich südlich des Kallendorfer Weges in Blankenburg und damit etwa 1,4 km Luftlinie südöstlich des Plangebietes. Hier wird ein mittlerer Grundwasserstand von 629 cm unter dem Messpunkt ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologischen Bezugseinheit „Keuper, Jura, Kreide“. Die flächenhafte Grundwassergeschütztheit wird mit sehr hoch angegeben[21]. Das Grundwasser kann durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung belastet sein, konkrete Messergebnisse liegen jedoch nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Mineralwassernutzungsgebietes „Blankenburger Wiesenquell“.[22]

Oberflächenwasser

Oberflächliche Gewässer sind innerhalb des Plangebietes oder in direkter Nähe nicht vorhanden. Ca. 370 m nördlich, auf der anderen Seite der Bahnschienen, verläuft der Stollengraben. Das Gebiet gehört dem Unterhaltungsverband Selke / Obere Bode an.

Starkregengefahren

Der Sachsen-Anhalt-Viewer stellt in seiner Hinweiskarte „Starkregengefahren“ Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenereignisse dar. Dabei werden der südliche und östliche Randbereich des Plangebietes mit teils außergewöhnlichen, teils extremen Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen dargestellt, die Fließrichtung zeigt jeweils nach Süden (s. Abbildung 11). Grundlage für die Berechnungen dieser Szenarien ist ein extremes Niederschlagsereignis mit einem Niederschlag von 100 mm/h.

[20] vgl. LHW, 2025
[21] vgl. Gewässerkundlicher Landesdienst, 2025
[22] vgl. LAGB, 2025

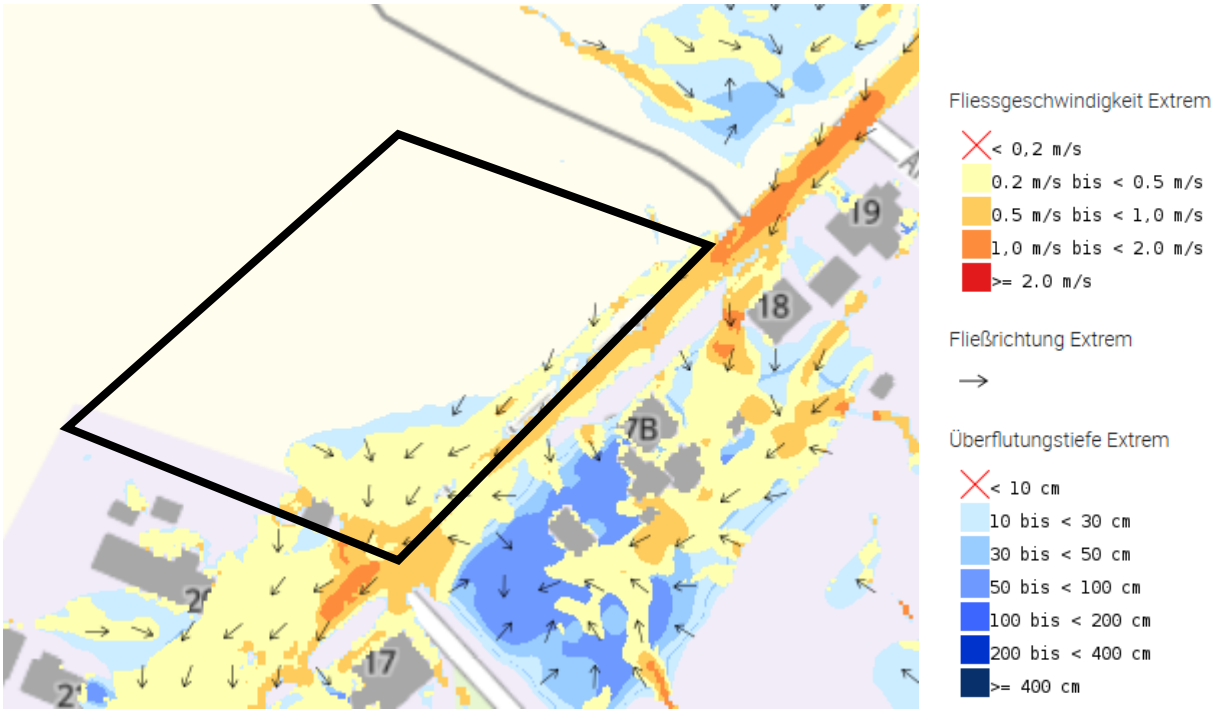

Abbildung 11 Auszug aus der Hinweiskarte Starkregengefahren, Sachsen-Anhalt Viewer

Die Darstellung soll einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen bieten und Gefahrenbereiche herausarbeiten. Sowohl das Kanalnetz als auch eine mögliche Versickerung wurden bei der Modellierung vernachlässigt, alles anfallende Niederschlagswasser fließt oberflächlich ab[23]. Die Starkregengefahren stehen in engem Zusammenhang mit der potenziellen Gefährdung durch Wassererosion (s. Kapitel 2.3).

Bewertung

Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Lokalklima

Da es sich bei dem Plangebiet derzeit um eine offene Ackerfläche handelt, besteht hier ein gewisses Potenzial zur Kaltluftentstehung. Die Fläche nimmt bei Strahlungswetter viel Energie auf, sodass der Boden und die bodennahen Luftschichten erwärmt werden. Nachts erfolgt dann eine Abstrahlung, die zur Auskühlung der obersten Bodenschichten und der darüber liegenden Luftmassen führt. Durch das Gefälle nach Süden erfolgt in diese Richtung auch der Abfluss der kühleren Luftmassen.

Die nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen fungieren als Frischluftproduzenten. Sie erfüllen die Funktion bioklimatisch wirksamer Ausgleichräume.

Immissionen

[23] vgl. LVermGeo, 2025

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen während der Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeit zu rechnen.

Im Umfeld des Plangebiets sind die nordwestlich verlaufenden Bahngleise als relevante Lärm- und Schadstoffquelle anzusehen. Nähere Informationen dazu siehe Kapitel 2.6 sowie Schallimmissionsprognose in der Anlage.

Bewertung

Das Schutzgut Klima / Luft ist für das Plangebiet von geringer Bedeutung.

2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch

Landschaft

Das Plangebiet stellt eine intensiv genutzte Ackerfläche dar, die direkt an die Alte Halberstädter Straße angrenzt. Nördlich des Gebietes verläuft eine Heckenstruktur, die einen Feldweg umgrenzt, der augenscheinlich von den Anwohnern der umliegenden Wohngebäude als Gassi-Runde mit den Hunden genutzt wird. Nach Süden schließen an das Gebiet weitere Wohnhäuser an.

Bewertung

Die Erlebbarkeit der Fläche ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits eingeschränkt. Der Fläche kommt im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion für den Menschen eine geringe Bedeutung zu.

Mensch

Immissionen aus der Landwirtschaft sind zu bestimmten Zeitpunkten im Jahresverlauf vorhanden (Bestellung der Fläche, Düngung und Ernte).

Die Alte Halberstädter Straße fungiert überwiegend als Anliegerstraße mit relativ geringem Verkehrsaufkommen.

Die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Bahnschiene stellt die relevanteste Immissionsquelle dar, neben der Autobahn A 36. Aus diesem Grund wurde bereits 2023 eine Schallimmissionsprognose erstellt, um die Auswirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf die Wohnbebauung zu untersuchen (s. Anlage).

Dabei wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für ein Allgemeines Wohngebiet angenommen, wobei die größeren Werte in der Nacht für Verkehrslärm gelten. Die Orientierungswerte sollen bereits auf dem Rand der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten werden.

Gebietsausweisung	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Kerngebiet, Gewerbegebiet	65	55 bzw. 50
Dorfgebiet, Mischgebiet	60	50 bzw. 45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet, Campingplatzgebiete	**55**	**45 bzw. 40**
Reines Wohngebiet, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35

Abbildung 12 Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1[24]

Im Ergebnis der Untersuchung werden die Orientierungswerte im Plangebiet überschritten. Diese Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern erwünschte Zielwerte aus Sicht des Schallschutzes. Abhängig von der Situation vor Ort kann davon nach oben oder unten abgewichen werden. „*In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen sind häufig die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht einzuhalten. Entsprechend der Rechtsprechung sind sie wünschenswerte Zielwerte, die der Abwägung der Belange unterliegen. Deshalb sind Überschreitungen dieser Orientierungswerte im Ergebnis einer Abwägung grundsätzlich zulässig*.“[25]

Immissions-ort	Beurteilungspegel EG in dB(A)		Beurteilungspegel 1. OG in dB(A)		Orientierungswerte der DIN 18005-1 in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	58	54	58	54	55	45
IO 2	58	54	58	54	55	45
IO 3	57	53	57	53	55	45
IO 4	58	53	58	54	55	45
IO 5	58	54	58	54	55	45
IO 6	59	55	59	55	55	45
IO 7	59	55	60	56	55	45
IO 8	59	55	59	56	55	45
IO 9	58	54	59	55	55	45
IO 10	58	54	59	55	55	45

Abbildung 13 Beurteilungspegel im Plangebiet

<u>Bewertung</u>

[24] vgl. Schallimmissionsprognose, 2023
[25] Schallimmissionsprognose, 2023

Im Plangebiet bestehen Belastungen durch Lärm.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind weder denkmalgeschützte Gebäude noch Einzel- oder Flächendenkmale vorhanden. Die nordwestlich verlaufende Bahnschiene ist Bestandteil des Baudenkmals „Harzbahn, Rübelandbahn“. Die Gleisanlagen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Bewertung

Das Vorhaben hat für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Bedeutung.

2.8 Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen

Im Rahmen des Umweltberichts sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu betrachten. Diese Schutzgüter bilden jeweils nur Teilaspekte innerhalb des komplexen Wirkungsgefüges von Natur und Landschaft ab. Eine isolierte Betrachtung einzelner Schutzgüter ohne Berücksichtigung ihrer wechselseitigen Abhängigkeiten kann zu unvollständigen oder widersprüchlichen Ergebnissen führen.

Daher wurden im gewählten Untersuchungsansatz die Wechselwirkungen bei der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter soweit möglich integriert. In dem hier gewählten Untersuchungsansatz werden letztlich nicht strikt voneinander getrennte Schutzgüter betrachtet, sondern bestimmte Funktionen des Naturhaushaltes, die sich einzelnen Schutzgütern zuordnen lassen, deren konkrete Bedeutung aber schutzgutübergreifend zu bestimmen ist. Beispielsweise sind besonders schutzwürdige Biotopstrukturen häufig an seltene oder standorttypische Böden gebunden, die wiederum unter spezifischen klimatischen oder hydrologischen Bedingungen stehen. Solche Standorte sind nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam, sondern tragen häufig auch zur Qualität des Landschaftsbildes und zur Erholungsfunktion bei – und damit mittelbar zur Gesundheit des Menschen.

Bewertung

Konkret im Plangebiet sind keine speziellen Wechselwirkungen vorhanden, die über das übliche beschriebene Maß hinausgehen. Die Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern sind von geringer Bedeutung für die Umwelt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans lagen keine Informationen zum Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung vor. Im Rahmen der Erstellung des Entwurfs wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Bewertung der Fauna im Plangebiet erstellt. Die Erkenntnisse daraus werden in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen.

Bei Vorhandensein geschützter Arten werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Um ein Einwandern geschützter Tierarten (insbesondere Feldhamster und Feldlerche) auch bei negativem Untersuchungsergebnis langfristig zu verhindern, sollen ab 2026 die betroffenen Ackerflächen konsequent vegetationsfrei gehalten werden.

Darüber hinaus sind Vermeidungsmaßnahmen empfehlenswert, um das Verletzen und Töten von wildlebenden Tieren auszuschließen. Gebüsche und Gehölze sind ggf. nur in der brutfreien Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zu roden (s. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Mit einer erheblichen Störung, die den Erhaltungszustand lokaler Populationen verschlechtern würde, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden. Um dies gewährleisten zu können, ist während der Bauausführungen jeglichen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Verdacht unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Harz zu informieren.

Die teilweise Umwandlung des Plangebietes von einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Hausgärten, die eine vielfältigere Biotopstruktur aufweisen, kann die biologische Vielfalt im Gebiet erhöhen. Auch die Etablierung einer Strauch-Baumhecke am nordwestlichen Rand des Plangebietes schafft wertvolle Lebensräume für heimische Arten.

Im Rahmen der grünordnerischen Hinweise wird zudem das Anpflanzen von Obstbäumen und das Anlegen von Dachbegrünung auf Flachdächern empfohlen. Auch die Verwendung heimischer Stauden bei der Gestaltung der Haus- und Vorgärten kann hier nochmal einen wichtigen Beitrag leisten.

Aufgrund der aktuellen Kenntnisse können Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt ausgeschlossen werden. Zum Entwurf des Bebauungsplans werden detailliertere Aussagen zum tatsächlichen Vorkommen geschützter Arten getroffen.

3.2 Schutzgut Fläche

Die geplanten Wohnbaugrundstücke werden mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Damit soll einer übermäßigen Flächenversiegelung entgegengewirkt werden. Die private Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und enthält Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB.

Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

3.3 Schutzgut Boden / Geologie / Relief

Durch die Neuausweisung des Wohngebietes wird Boden versiegelt und dem Naturhaushalt, insbesondere hinsichtlich der Bodenfunktionen (Lebensraum, Wasser- und Nährstoffspeicher, Grundwasserneubildung) sowie der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sowie zusätzlicher Vermeidungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Festsetzung einer privaten Grünfläche und dem Einbau wasserdurchlässiger oder versickerungsfähiger Wegebeläge wird der Verlust des Bodens reduziert.

Bedingt durch die Art der Bebauung mit Wohngebäuden wird nicht in geologische Gesteinsschichten eingegriffen.

Das Relief des Plangebietes wird nicht grundlegend verändert.

Zu Abminderung des Risikos der Erosion auf der geneigten Ackerfläche dient die am nordwestlichen Rand des Baugebietes anzupflanzende 10 m breite Hecke. Die Sträucher und Bäume halten hier sowohl oberflächlich als auch im Wurzelbereich Wasser und Sediment zurück und schützen so die neu entstehenden Wohngebäude. Durch die Entstehung der Wohngrundstücke entlang der Alten Halberstädter Straße wird zudem die Länge der hanggeneigten Ackerfläche deutlich reduziert, wodurch auch die Erosionsgefährdung verringert wird.

Die Schutzgüter Boden, Geologie und Relief werden insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

3.4 Schutzgut Wasser

Mit der zusätzlichen Versiegelung von bisher unbebauten Flächen wird die Grundwasserneubildung verringert. Durch die Ausweisung der GRZ von 0,4 sowie den Einbau wasserdurchlässiger und versickerungsfähiger Beläge wird die zusätzliche Versiegelung reduziert und damit die Versickerungsfähigkeit des Bodens weitestgehend erhalten.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstücken wird im Rahmen einer Baugrunduntersuchung geprüft.

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet teilweise unterbrochen. Im weiteren Umfeld sind jedoch ausreichend Freiflächen als Kaltluftproduzenten vorhanden.

Die geringfügige Bebauung hat keinen Einfluss auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung des Plangebiets. Die vorgesehene Bebauung verändert das Klima nicht wesentlich.

Während der Bauphase kann es temporär zu Luftverunreinigungen durch Abgase der Baufahrzeuge und baubedingt begleitende Staubentwicklung kommen. Eine nachhaltige Belastung durch die geplante Nutzung ist jedoch nicht zu erwarten.

Zum Schutz des Klimas und der Luft ist eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Wichtigster Baustein hierbei ist die Etablierung einer Strauch-Baumhecke auf der privaten Grünfläche. Diese schützt auch vor Winderosion im Übergang zur freien Ackerflur.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden als gering eingeschätzt.

3.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine intensiv genutzte Ackerfläche in Anspruch genommen. Die Erlebbarkeit des Plangebiets war bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits eingeschränkt, sodass sich in Bezug auf die Zugänglichkeit und das Landschaftserleben nur geringfügige Veränderungen ergeben. Das Landschaftsbild wird sich durch die geringe Flächengröße des Plangebiets und die Arrondierung bereits vorhandener Wohnbebauung ebenfalls kaum verändern. Die neu anzulegende Hecke im Übergang zwischen Ackerfläche und Wohnbebauung wirkt sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus.

Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen während der Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeit zu rechnen. Diese ist im ländlichen Wohnumfeld zu dulden.

Während der Bauphase kann es zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase kommen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Lärmschutzauflagen sowie technischer Standards sind die Belastungen reduzierbar. Die gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen, wie das Bundesimmissionsschutzgesetz, die Bundesimmissionsschutzverordnungen, Technische Regelwerke sowie die TA Luft und die TA Lärm, sind während der Bauphase zum Zwecke des Immissionsschutzes zu beachten.

Durch die nördlich verlaufenden Bahngleise bestehen Beeinträchtigungen, die im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (s. Anlage) untersucht wurden. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm am Tag um bis zu 5 dB(A) und in der Nacht um bis zu 11 dB(A) überschritten. Die Topografie im Gebiet führt dazu, dass nur die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Schienen sinnvoll wäre. Jedoch stehen für diesen Fall die resultierende Schutzwirkung und die wirtschaftlichen Faktoren nicht im Verhältnis. Aus der Schallimmissionsprognose wird daher empfohlen, die schutzwürdigen Räume auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite zu errichten oder Schallschutzfenster mit lärmgeminderten Fensterlüftern zu verbauen. Diese Vorgaben werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Bezüglich des Schutzgut „Mensch“ sind zwar Beeinträchtigungen zu erwarten, die jedoch mit der Umsetzung geeigneter Maßnahmen abgemildert werden können.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

3.8 Wechselwirkungen

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind im Plangebiet mit der Realisierung nicht zu erwarten.

4 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand erhalten und die landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin betrieben werden. Der Umweltzustand würde dem heutigen Ist-Zustand entsprechen.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenburg wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan führt zur Deckung des reell vorhandenen Bedarfs an Wohnfläche und ermöglicht die Weiterentwicklung der Stadt Blankenburg.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung ermöglicht eine strukturierte Baulandnutzung im Anschluss an bereits bestehende Bebauungen in Blankenburg und unter Verwendung der vorhandenen Infrastruktur. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets sind nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter kaum zu erwarten.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

4.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurden einzelne Entwicklungsflächen für Wohnbebauung geplant und unter anderem die Fläche an der Alten Halberstädter Straße als Wohnbaufläche ausgewiesen. Grundlage für die Ausweisung bildet eine Wohnflächenberechnung, mit der der Nachweis erbracht wird, dass im Rahmen des Eigenbedarfs der Ortsentwicklung weitere Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen werden müssen. Im Flächennutzungsplan wurden zusätzliche Flächen als Verdichtung oder sinnvolle Siedlungsabrundung (wie im vorliegenden Bebauungsplan) ausgewiesen.

Aus der Flächennutzungsplanung heraus gibt es für die bestehende Fläche keine andere Nutzungsmöglichkeit als für Wohnbebauung.

4.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 6 NatSchG LSA in Verbindung mit § 14 BNatSchG dar. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zur Ermittlung dieser Eingriffe wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, zuletzt geändert 2009) angewandt, um den Kompensationsbedarf auf einer nachvollziehbaren Grundlage ermitteln zu können.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen des Zustands des Naturhaushalts in ausreichender Form beschreiben. Die Bestandsbewertung beruht auf der Basis aktueller Luftbilder sowie der Bestandsaufnahme vom 25.06.2025.

Abbildung 14 Bestandsaufnahme der Biotoptypen

Legende

Symbol	Code	Biotoptyp	Fläche innerhalb Plangebiet
	HEX	Dominanter Einzelbaum	
	AI	Intensivgenutzter Acker	5.343 m²
	BEY	Gebäude für Versorgungsanlage	31 m²
	GSB	Scherrasen	60 m²
	HEC	Baumgruppe	14 m²
	HHA	Strauchhecke mit Einzelbäumen	12 m²
	UDB	Landreitgras – Dominanzbestand	282 m²
	URA	Ruderalflur ausdauernde Arten	

Arten:
Es Essigbaum Ki Kirsche Sa Sauerkirsche Wa Walnuss

Bei der Planung wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 zugrunde gelegt.

Bestand		Fläche in m²	Biotopwert	Bestands-wert
Biotoptyp				
Code	Bezeichnung			
im Geltungsbereich				
AI	intensiv genutzter Acker	5.340	5	26.700
HHA	Strauchhecke mit Einzelbäumen, überwiegend heimische Arten	10	18	180
HEC	Baumgruppe, überwiegend heimische Arten	14	20	280
UDB	Landreitgras - Dominanzbestand	280	10	2.800
HEX	Sonstiger Einzelbaum	10	12	120
BEY	Gebäude für Versorgungsanlage	30	0	0
GSB	Scherrasen	60	7	420
Zuwegung über Straßenflurstück				
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	90	14	1.260
Bestandswert		5.834		31.760

Tabelle 2 Biotopwertermittlung Bestandswert

Planung		Fläche in m²	Planwert	Entwicklungs-wert
Biotoptyp				
Code	Bezeichnung			
im Geltungsbereich				
BS	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	1.906	0	0
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	2.858	6	17.148
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (4 m breit)	890	16	14.240
BEY	Gebäude für Versorgungs-anlage	30	0	0
GSB	Scherrasen	60	7	420
Zuwegung über Straßenflurstück				
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen) 4 x (4 m x 5,5 m)	90	3	270
Entwicklungswert		5.834		32.078

Tabelle 3 Biotopwertermittlung Entwicklungswert

Entwicklungswert Geltungsbereich	-	Bestandswert Geltungsbereich	=	Kompensationsrestwert
31.760	-	32.078	=	318

Tabelle 4 Ermittlung Kompensationsrestwert

Die Eingriffsbilanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Zuwegung zu den Wohnbaugrundstücken zeigt einen geringen positiven Kompensationsrestwert. Das bedeutet, dass der mit der Realisierung des geplanten Vorhabens verbundene Eingriff in Natur und Landschaft vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Durch die Baumaßnahme werden im Sinne einer schutzgutbezogenen Betrachtung vor allem die Bodenfunktionen gestört bzw. gehen verloren.

Mit der Anpflanzung der Strauch-Baumhecke werden innerhalb des Plangebietes bereits ausreichend Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, sodass ein vollständiger Ausgleich erzielt wird.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu werten sind. In der folgenden Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt
- Anpflanzung neuer Grünstrukturen innerhalb der Baufelder
Schutzgut Fläche
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 und damit Reduzierung der Versiegelung
- Versiegelung auf notwendiges Maß reduzieren und Unzulässigkeit wasserundurchlässiger Bodenbeläge
Schutzgut Boden / Geologie / Relief
- s. Maßnahmen Schutzgut Fläche - Pflanzung einer 10 m breiten Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze zur Abmilderung der Erosionsgefahr
Schutzgut Wasser
- s. Maßnahmen Schutzgut Boden
Schutzgut Klima / Luft
- Eingrünung des Plangebietes zur Ackerfläche über die Anlage einer Hecke
Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch
- Schutzgut Landschaftsbild s. Schutzgut Klima / Luft - Schutzgut Mensch: Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen
Grünordnerische Maßnahmen
- Pflanzung einer 10 m breiten Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt.

Entsprechend den Forderungen der Eingriffsregelung sind die von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden oder zu minimieren und soweit dies nicht möglich ist, sind die Funktionsverluste des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu kompensieren.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind bei Baumaßnahmen die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen zum Schutz von Boden, Grundwasser, Luft, Fauna und Flora zu beachten. Zum Ausgleich bzw. Ersatz von Beeinträchtigungen erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von vorwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Die Bebauung des Plangebietes zielt auf geringe bis mäßige Beeinträchtigungen der Schutzgüter hin. Die größten Beeinträchtigungen ergeben sich beim Schutzgut Boden.

Durch grünordnerische Festsetzungen kann der zu erwartende Eingriff innerhalb des Bearbeitungsgebietes ausgeglichen werden. Der Umfang der Eingriffe und die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung umfassend dargestellt. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes wird zur Abgrenzung des Wohngebietes zum Ackerland eine 10 m breite Strauch-Baumhecke auf der gesamten Länge des Plangebietes angepflanzt. Die Hecke soll aus überwiegend heimischen Arten gemäß der Pflanzliste in der Anlage bestehen.

5.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose (s. Anlage) wird empfohlen, die schutzwürdigen Räume (Wohn-, Schlaf, und Kinderzimmer) auf der dem Schienenlärm und dem Lärm der Autobahn A 36 abgewandten Gebäudeseite (Südosten) zu errichten oder Schallschutzfenster mit lärmgeminderten Fensterlüftern zu verbauen. Diese Empfehlung wird im Bebauungsplan als textliche Festsetzung übernommen.

5.3 Artenschutz

Bei Umsetzung der Bauvorhaben innerhalb der Brutzeitfenster (01.03. bis 30.09.) ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen auf Vegetationsflächen unmittelbar vor dem Beginn der Bauarbeiten zu überprüfen und zu dokumentieren. Vor Beginn der Arbeiten ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen fachkundigen Sachverständigen durchzuführen. Dies dient der Vermeidung von Verstößen gegen das Störungs- und Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG.

Während der Bauausführung sind jegliche Hinweise auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Verdacht ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz zu informieren.

5.4 Grünordnerische Hinweise

Bodenschutz

Bei der Veränderung der Erdoberfläche ist der Boden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung.

Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen. Eine Einleitung des Nierschlagswassers in die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage kann nur gedrosselt erfolgen. Für Zuwegungen und Zufahrten auf den Grundstücken sind wasserundurchlässige Bodenbeläge (vollversiegelte Bodenbeläge wie z.B. Bitumen oder Pflaster mit Fugenmörtel) unzulässig. Konkrete Informationen zum Umgang mit Niederschlagswasser erfolgen im Zuge der Baugrunduntersuchung nach der Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens.

Denkmalschutz und Archäologie

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehens-weise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA)

Fertigstellung der Gehölzpflanzungen

- Alle Gehölzpflanzungen sind als Herbst- oder Frühjahrspflanzung innerhalb von 3 Jahren in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss durchzuführen.
- Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung für Offenlandstrukturen wird für die Zeit vom 1. September bis 28. Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der in diesen Strukturen brütenden Arten, festgelegt.

Empfehlungen Bepflanzung

Um die Artenvielfalt im Gebiet zu stärken, sollen die Hausgärten und Vorgärten möglichst vielfältig gestaltet werden. Neben der Bepflanzung mit heimischen Stauden wird das Anpflanzen heimischer Obstbäume empfohlen. Eine Auswahl geeigneter Obstbaumsorten findet sich in der Pflanzliste in der Anlage.

Neben der vielfältigen Begrünung der Gartenflächen können auch versiegelte Bereiche noch einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten. So sollten möglichst viele flach angelegte Dächer (Carports, Garagen, Gartenlauben, Mülltonnenunterstände, etc.) mit einer Dachbegrünung versehen werden. Wichtig ist hierbei die frühzeitige Berücksichtigung bereits bei der Planung, um einen geeigneten Substrataufbau ermöglichen zu können.

Feldhamster

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen sind vor Baubeginn bzw. vor dem Beginn bodeneingreifender Arbeiten (z.B. archäologische Grabungen, Baustelleneinrichtungen, Erschließungsarbeiten, Bauarbeiten, Erdbewegungen) zu einem fachlich geeigneten Zeitpunkt (entweder im Frühjahr zur Öffnung der Baue oder im (Spät)Sommer nach Ernte der Feldfrucht) auf die Anwesenheit des Feldhamsters zu untersuchen. Die Untersuchungen dürfen

ausschließlich von fachlich dafür qualifizierten Personen mit einer fachlich anerkannten Standardmethode (z.B. Mammen et al., 2014) durchgeführt werden. Verzögert sich der Baubeginn, sind die Ackerflächen sowohl nach dem Abfangen der Tiere als auch nach einem negativen Ergebnis der Kontrollen konsequent vegetationsfrei zu halten.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt. Er stützt sich auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Gesamtbewertung der erheblichen Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Es wurden folgende Gutachten, Fachbeiträge, Planunterlagen und Richtlinien zur Erstellung des Umweltberichtes zu Hilfe gezogen:

Raumordnung, Landesplanung, vorbereitende Bauleitplanung

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 12.03.2011
- 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt, Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 21.04.2009.
- 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Blankenburg (Harz), Stand Juni 2022 (abschließende Fassung).

Fachgesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 Viertes Bürokratieentlastungsgesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änderung des WaStrG und zur Änderung des WainBG vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, (GVBl. LSA Nr. 27/2010 S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Unterschutzstellung des Grünen Bandes auf dem Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 Gesetz zum Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftform im Verwaltungsrecht des LSA vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372).

Gutachten, Studien und sonstige Untersuchungen

- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt; Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt, 1994, aktualisiert 2009
- Schallimmissionsprognose für ein geplantes Baugebiet in der Alten Halberstädter Straße in 38889 Blankenburg, 18.07.2023

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Obwohl die Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen nicht immer exakt zu prognostizieren sind, lassen sich entstehende Risiken größtenteils abschätzen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes ist es nur beschränkt möglich, Grundlagenerhebungen vorzunehmen. Der Umweltbericht basiert auf allgemein zugänglichen Datengrundlagen und grundsätzlich zu erbringenden Fakten.

Die Daten stammen im Wesentlichen aus den unter 6.1 aufgeführten Dokumenten. Schwierigkeiten, die auf fehlende Kenntnisse und Prüfmethoden beruhen, sind nicht aufgetreten.

Auf Grund der vorliegenden Kenntnisse und verfügbaren Datengrundlagen ist davon auszugehen, dass die relevanten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend beschrieben und bewertet wurden.

6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring)

Im Rahmen des Monitorings ist es Aufgabe der Kommune, zu überprüfen, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Voraussetzung dafür ist, dass die Kommune über ein geeignetes Umweltüberwachungssystem und die entsprechenden organisatorischen Strukturen verfügt.

Darüber hinaus ist sie auf zusätzliche Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen. Es empfiehlt sich eine regelmäßige Kommunikation mit dem Umweltamt des Landkreises Harz. So können beispielsweise negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, bei Vorliegen entsprechender Tatsachen und Nachweise fachlich fundiert zwischen der Kommune und den Landkreisbehörden untersucht und behandelt werden.

Die während der Planung erkennbaren Risiken, wurden bei der Aufstellung des Bauleitplans im Hinblick auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt.

Erhebliche Auswirkungen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Als Überwachungsmaßnahme ist eine Fertigstellungskontrolle für die zu pflanzende Strauch-Baumhecke notwendig. Nach einer angemessenen Zeitspanne ist eine Erfolgskontrolle für die Pflanzung nötig. Diese findet idealerweise vor dem Ende der Gewährleistungsfrist statt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine weiteren Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 5744 m². Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Das Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken, um den Wohnbedarf in Blankenburg zu decken. Auf der Fläche sollen 5 Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Nebengebäuden entstehen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu erwarten, da sich die Planung verglichen mit dem Ausgangszustand deutlich verändert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturpark Harz. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten lediglich in Zone III des Naturparks, der Puffer- und Entwicklungszone. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind daher nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können evtl. negative Auswirkungen auf die Umweltbelange vermieden bzw. kompensiert werden.

Die Wirksamkeit der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitorings durch die Gemeinde unter Beteiligung der Naturschutzbehörden kontrolliert.

Zum Schutz vor Schallimmissionen der nahegelegenen Bahntrasse sowie der Autobahn A36 werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

8 Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) (2008): Bodengroßlandschaften von Deutschland.

Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1999): Bodenatlas Sachsen-Anhalt – Teil I Beschreibung der Bodenlandschaften und Böden

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 Viertes Bürokratieentlastungsgesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** – WHG) vom 31.07.2009 zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änderung des WaStrG und zur Änderung des WainBG vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau des Landes Sachsen-Anhalt (**LLG**) (2025): Karten zur Hangneigung und potenziellen Erosionsgefährdung

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) (2025): Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt, https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem

Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) (2025): Kartenserver Geologie und Bergbau, https://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) (2021): Naturpark Harz / Sachsen-Anhalt, Karte zur Zonierung.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) (2025): Sachsen-Anhalt-Viewer, Hinweiskarte Starkregengefahren.

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) (2025): Hochwassergefahrenkarten, https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) (Hrsg.) (2025): **Gewässerkundlicher Landesdienst**, https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/#

Ministerium für Infrastruktur und Digitales (2025): 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt, Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025.

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2010): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 12.03.2011.

Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten (MWL) (2024): Informationsbroschüre über die einzuhaltenden Verpflichtungen bei der Konditionalität im Jahr 2024.

Öko-control GmbH (2023): **Schallimmissionsprognose** für ein geplantes Baugebiet in der Alten Halberstädter Straße in 38889 Blankenburg.

Regionale Planungsgemeinschaft Harz (2009): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 21.04.2009.

Reichhoff, L. et al. (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts, Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt

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, Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung RdErl. Des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2.

Stadt Blankenburg (Harz) (2022): 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz(, Begründung Teil 2: Umweltbericht.

9 Anlage

9.1 Pflanzlisten

Artenauswahl Sträucher und Bäume (Heister) für die Strauch-Baumhecke (Empfehlung)

Bäume - Heister

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne
Rhamnus catharcica	-	Puriger Kreuzdorn

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa arvensis	-	Kriechrose

Gehölzauswahlliste Obstbäume (Empfehlung)

Apfelsorten

Goldrenette	Boiken	Boskoop
Danziger Kantapfel	Graue Französische Renette	Grahams Jubiläumsapfel
Grüner Winterstettiner	Halberstädter Jungfernapfel	Harberts Renette
Jakob Lebel	Kaiser Wilhelm	Klarapfel
Königsapfel	Landsberger Renette	Lanes Prinz Albert
Martens Sämling	Ontario	Pommerscher Krummstiel
Prinzenapfel Rheinischer	Winterrambur	Roter Boskoop
Roter Eiserapfel	Roter Winterstettiner	Rote Sternrenette
Ruhm von Kirchwerder	Schöner von Nordhausen	Schöner von Pontoise
Westfälischer Gulderling	Wintergewürzapfel	Zabergäu Renette

Birnensorten

Gellerts Butterbirne	Gute Graue	Köstliche von Charneu
Konferenzbirne	Madame Verté	Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne	Poiteou	Prinzessin Marianne

Steinobst

Pflaumen

Hauszwetschge	Mirabelle von Nancy	Ontariopflaume

Kirschen

Büttners späte Knorpelkirsche	Große schwarze Knorpelkirsche
Große Prinzessinnenkirsche	Kassins Frühe

9.2 Schallimmissionsprognose