



Stadt Oberharz am Brocken
OT Hasselfelde
Landkreis Harz

**1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans Nr. 7
(mit örtlichen Bauvorschriften)
„Ferienhausgebiet-An der Hagenmühle“**

Begründung mit Umweltbericht

Fassung: Vorentwurf

Stand: März 2022

Planverfasser im Auftrag des Ingenieurbüros Böhnke Hasselfelde

Dipl. - Ing. Nathalie Khurana
Landschaftsarchitektin
AK LSA 1601-02-1-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkung.....	4
2. Planungsgrundlagen.....	4
2.1 Rechtsgrundlagen.....	4
2.2 Planungsanlass	5
2.3 Planungsablauf	5
2.4 Plangrundlage	6
3. Geltungsbereich.....	6
4. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4 Verkehrserschließung.....	7
4.5 Versorgungsanlagen und Leitungen.....	7
4.6 Grünordnerische Festsetzungen	7
4.7 Örtliche Bauvorschriften.....	8
5. Belange und sonstige Erfordernisse der Raumordnung.....	9
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan	9
5.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan Harz	9
6. Belange der verkehrlichen und technischen Infrastruktur.....	10
6.1 Verkehrserschließung.....	10
6.1.1 Fließender Verkehr	10
6.1.2 Ruhender Verkehr	10
6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	10
6.2 Trinkwasserversorgung.....	10
6.3 Abwasserentsorgung	11
6.4 Niederschlagswasser	11
6.5 Löschwasserversorgung.....	11
6.6 Elektroenergieversorgung.....	11
6.7 Gasversorgung	12
6.8 Fernmeldeversorgung	12
6.9 Wärmeversorgung.....	12
6.10 Müll- und Abfallentsorgung.....	12
7. Belange des Bodenschutzes, der Geologie und des Bergwesens.....	13
8. Belange des Denkmalschutzes.....	13
9. Belange des Brandschutzes.....	14
10. Belange des Katastrophenschutzes.....	14
11. Belange des Gewässerschutzes.....	15
12. Belange des Immissionsschutzes	15
12.1 Schallimmission	15
12.2 Schadstoffimmissionen.....	15
13. Belange der Landwirtschaft.....	16



	Seite
14. Belange des Natur- und Umweltschutzes	16
14.1 Einleitung	16
14.2 Standorteigenschaften	16
14.3 Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7	16
14.4 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	16
14.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	18
14.6 Wechselwirkungen	21
14.7 Eingriffsbilanzierung	22
14.7.1 Bewertung des Ausgangszustandes	22
14.7.2 Grünorderische Festsetzungen	23
14.7.3 Bewertung des zu erwartenden Zustandes	25
14.7.4 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	25
14.8 Entwicklungsprognosen	26
14.8.1 Prognose bei Durchführung der Planung	26
14.8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
14.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	26
14.10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
14.11 Zusätzliche Angaben	27
14.11.1 Technische Verfahren	27
14.11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	27
15. Flächenbilanz	27
16. Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Artenliste Bäume	8
Tabelle 2	Artenliste Sträucher	8
Tabelle 3	Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen	21
Tabelle 4	Bewertung des Ausgangszustandes des Erweiterungsbereiches	22
Tabelle 5	Artenliste Bäume	24
Tabelle 6	Artenliste Sträucher	24
Tabelle 7	Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff	25
Tabelle 8	Flächenbilanz	27



1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 7 Sondergebiet Ferienhausgebiet „An der Hagenmühle“ wurde am 08. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt und nach der Bekanntmachung im Amtsblatt ab 30.07.1998 rechtskräftig.

Der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken hat in seiner Sitzung am 28.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ferienhausgebiet An der Hagenmühle“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken Nr. /2022 vom . .2022

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA, S. 660),
- Regionaler Entwicklungsplan „Harz“ (REP Harz), vom 09.03.2009, rechtskräftig ab 23. Mai 2009, geändert durch 1. und 2. Änderung, in Kraft getreten am 22.05./29.05.2010, ergänzt um Teilbereich Wippra, in Kraft getreten am 23.07./30.07.2011, zuletzt fortgeschrieben zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, in Kraft getreten am 22.09./29.09.2018
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBL. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 28.10.2019 (GVBl. LSA, S. 346),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),



- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5, 8, 20, 28, 40, 49 und 52 geändert, § 37 neu gefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA, S. 187, 188),
- Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1190), zuletzt geändert durch Artikel 319 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328),
- Brandschutzgesetz (BrSchG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 06. Juli 1994 (GVBl. S. 786), zuletzt mehrfach geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. LSA S. 133),
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, Nr. 24, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 2694)

2.2 Planungsanlass

Der Planungsanlass ist die Absicht des Vorhabenträgers erstens das Ferienhausgebiet im Süden und Südosten zu erweitern und zweitens die Nutzung und demzufolge die Festsetzungen in der südwestlichen Ecke des rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Bei der Erweiterung handelt es sich um die Flurstücke 417/12, 418/9, 418/10 und 611 bis 617. Alle Flurstücke liegen in der Flur 6, Gemarkung Hasselfelde.

Das betroffene Gelände ist ungenutzt und stellt sich zurzeit als Brachland dar. Die Größe der betroffenen Fläche beträgt ca. 0,51 ha. Auf der Fläche sollen Ferienhäuser entstehen.

Mit dieser Änderung und Erweiterung wird die Grundlage geschaffen, ein für eine lange Zeit brachliegendes Baugelände für Zwecke der Erholung (Ferienhäuser) zu bebauen und somit einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

2.3 Planungsablauf

Am 28.09.2021 fasste der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken den Beschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 7 „Ferienhausgebiet-An der Hagenmühle“ des OT Hasselfelde. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. /2022 vom .2022.

Die Fassung Vorentwurf vom März 2022 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ferienhausgebiet-An der Hagenmühle“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts und weiterer Untersuchungen wurde vom .2022 bis einschließlich .2022 öffentlich ausgelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung statt. Mit Schreiben vom .2022 wurden Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten ihre Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Es sind folgende weitere Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Erstellung der Fassung Entwurf,
- Annahme des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange,
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange,
- Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Hinweisen, Anregungen und Bedenken,
- Satzungsbeschluss des Stadtrates,



- Ausfertigung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7,
- Bekanntmachung.

2.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen die DXF-Daten aus dem ALKIS, zur Verfügung gestellt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt.

3. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführten Flurstücke 417/12, 418/9, 418/10 und 611 bis 617, Flur 6 der Gemarkung Hasselfelde. Die Flurstücke dienen der Erweiterung des Bebauungsplans.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,51 ha.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die Straße „Barbarossaweg“ und von den daran befindlichen Stellplätzen,
- im Osten durch Brachland und eine Aufschüttung,
- im Süden durch eine Aufschüttung, dahinter Feldweg und eine Baumreihe und
- im Westen durch die geltende Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche ein Bestandteil des Sondergebietes Ferienhausgebiet „Bei der Hagenmühle“. Insofern ist die Erweiterung in Einklang mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planungsrechtliche Festsetzungen betreffen den Geltungsbereich, bestehend aus Flurstücken 417/12, 418/9, 418/10 und 611 bis 617. Alle Flurstücke liegen in der Flur 6, Gemarkung Hasselfelde.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet, das der Erholung dient (SO § 10 BauNVO)

Gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO kommen als Sondergebiet, die der Erholung dienen, insbesondere in Betracht, unter anderen Ferienhausgebiete. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich um das Ferienhausgebiet „An der Hagenmühle“. Diese Festsetzung befindet sich im Einklang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt.

4.2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist bis zu 25% zulässig.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 bedeutet, dass 40% des jeweiligen Grundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Diese Zahl entspricht der Zahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl wird bis zu 25% z. B. für Nebenanlagen zugelassen.

4.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 (§ 17 BauNVO)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 liegt erheblich unterhalb der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 für die Ferienhausgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

4.2.4 Zahl der Vollgeschosse II (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.



Hier wird eine zweigeschossige Bebauung angestrebt, da es sich mitunter um eine Randbebauung handelt und das Gelände nach Norden abfällt. Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse auf II lehnt sich außerdem an die Festlegungen im rechtskräftigen Bebauungsplan (Zahl der Vollgeschosse 1+D) an. Dadurch wird sich die Bebauung der bisherigen Umgebung anpassen. Diese Festsetzung ist notwendig, um eine geordnete Höhenentwicklung zu sichern.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Festlegung entspricht ebenfalls der Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Erweiterung soll den Charakter des Ferienhausgebietes anpassen.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen gekennzeichnet.

Die Eintragung der Baugrenzen geht konform mit den gesetzlichen Vorgaben und ermöglicht die notwendige Flexibilität bei der konkreten Einordnung des Ferienhauses im jeweiligen Grundstück.

4.3.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen, die sonst nach BauO LSA zulässig sind bzw. zugelassen werden können.

Zur Wahrung des einheitlichen Charakters des Plangebietes sollen die nicht überbaubaren Flächen entlang der Anliegerstraße und entlang der Grenze des Geltungsbereiches nicht bebaut bzw. versiegelt werden. Ausnahmen bilden die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken.

4.4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine private Anliegerstraße.

Damit hat das Erweiterungsgebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße. Die private Anliegerstraße ist für gemischte Nutzung auszubilden.

4.5 Versorgungsanlagen und Leitungen

Die Anschlüsse der technischen Medien befinden sich im Westen in der „Hagenstraße“ bzw. im Norden in der Straße „Barbarossaweg“. Die entsprechenden Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Ver- bzw. Entsorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch die in den öffentlichen Straßen vorhandenen und in der privaten Anliegerstraße zu verlegenden Leitungen der Medien.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt über die in der Straße „Barbarossaweg“ vorhandenen Leitungen der technischen Medien.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.6.1 Vorhandener Gehölzbestand im Plangebiet

Der vorhandene Gehölzbestand entlang der Straße „Barabrossaweg“ soll auf Grund der Sicherheit nicht erhalten werden.

Bei häufigeren und heftigeren auftretenden Stürmen besteht die Gefahr, dass die Häuser durch umknickende Bäume beschädigt werden, daher sollen die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben.

4.6.2 Auf der nicht überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks sind je angefangene 100 m² überbauter Fläche ein standortheimischer, mittelkroniger Baum (StU mind. 12/14) oder



ein hochstämmiger Obstbaum (StU mind. 10/12) sowie drei freiwachsende, standortheimische Sträucher zu pflanzen.

Standortgerechte Laubbäume und –sträucher sind der nachfolgend aufgeführten Artenlisten (Tabellen 1 und 2) zu entnehmen.

Artenlisten

Bäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus pyraeaster	Wild-Birne
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten
Regionaltypische, hochstämmige Obstarten und -sorten	

Tabelle 1

Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Tabelle 2

4.6.3 Die Pflanzung der Gehölze ist in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme durch den jeweiligen Vorhabenträger an geeigneter bzw. beschriebener Stelle auf dem Grundstück durchzuführen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

4.7.1 Anforderungen an die Gestaltung der Dachform:

Für die geplanten 2 – geschossigen Ferienhäuser sind Satteldächer mit einer Neigung von 20° zulässig.

4.7.2 Anforderungen an die Gestaltung der Dacheindeckung:



Für die Deckung der Dächer der Ferienhäuser sind nur nicht glänzende rote Dachziegel bzw. rote Dachsteine zulässig.

Diese Festsetzungen dienen zur Gestaltung einer einheitlichen Dachlandschaft, woraus fremd anmutende Flachdächer an dieser Stelle unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung, ausgeschlossen werden sollen. Diese Festsetzungen dienen ferner der Einhaltung des örtlichen Stadtbildes.

5. BELANGE UND SONSTIGE ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt vom --.--.2022, Ministerium für Infrastruktur und Digitale vom --.--.2022; Regionale Planungsgemeinschaft Harz vom --.--.2022 und Landkreis Harz vom --.--.2022)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 der Stadt Hasselfelde wird als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar eingeschätzt.

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan LSA

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan 2010 sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die vollständig oder teilweise im Planungsgebiet liegen.

Vorranggebiete

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „XXVI Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrandes“.
Das Planvorhaben ist von dieser Festlegung nicht betroffen, da es im Nordwesten der Ortslage liegt und nicht vom Vorranggebiet, welches sich nordöstlich und östlich der Ortslage befindet, tangiert wird.
- Vorranggebiet für Wassergewinnung „II Talsperrensysteem Osthaz“
Das Ortslage Hasselfeldes grenzt im Nordwesten an das Vorranggebiet an. Das Plangebiet ist nicht betroffen, da es innerhalb der Ortslage liegt.

Vorbehaltsgebiete

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“
Die Planfläche ist Bestandteil des Sonderbaugebietes Ferienhausgebiet „Bei der Hagenmühle“. Durch die 1. Änderung und Erweiterung wird der Tourismus angeregt und das Angebot an aktiver und passiver Erholung erweitert. Das Vorbehaltsgebiet grenzt in diesem Bereich an die Ortslage an.

5.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan Harz

Zentralörtliche Gliederung

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan ist OT Hasselfelde als Grundzentrum festgeschrieben.

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion „Harz“ in der derzeit geltenden Fassung sind für die Planfläche ausgewiesen:

- Vorranggebiet für Wassergewinnung „Osthaz / Rappode Talsperre“
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Vorranggebietes.
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
Die Planfläche befindet sich unmittelbar im Nordwesten der bebauten Ortslage. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche der 1. Änderung und Erweiterung Bestandteil des Sondergebietes Ferienhausgebiet „Bei der Hagenmühle“. Durch die 1.



Änderung und Erweiterung wird der Tourismus angeregt und das Angebot an aktiver und passiver Erholung erweitert.

- Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Rappbodetalsperre“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Schutzzone 3. Von den geplanten Vorhaben geht keinerlei Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes aus.

- Regional bedeutsamer Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen „Freizeit- und Erholungsanlagen Hasselfelde“

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 dienen der Verstärkung dieser Funktion der Stadt Hasselfelde.

- Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege.

Hasselfelde mit historischen Stadtkern ist als solches festgelegt.

Die Planfläche befindet sich im Nordwesten der bebauten Ortslage. Die Entfernung zwischen der südöstlichen Grenze der Planfläche und dem nordwestlichen Rand des historischen Stadtkerns beträgt ca. 470 m. Insofern beeinträchtigt sie nicht den historischen Stadtkern der Stadt Hasselfelde.

6. BELANGE DER VERKEHRLICHEN UND TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrserschließung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesstraßenbaubehörde, RB West vom . .2022 und Landkreis Harz vom . .2022)

6.1.1 Fließender Verkehr

Die Verkehrserschließung der einzelnen Grundstücke im Erweiterungsbereich erfolgt über eine private Anliegerstraße von der öffentlichen Erschließungsstraße „Barbarossaweg“. Die Kennzeichnung der Verkehrsfläche der privaten Anliegerstraße kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Planzeichnung nicht erfolgen, da diese von der zukünftigen Parzellierung abhängt.

6.1.2 Ruhender Verkehr

Es sind keine öffentlichen Stellplätze geplant. Die Abstellung der Fahrzeuge erfolgt auf dem jeweiligen Grundstück.

6.1.3 Öffentlicher Nahverkehr

Hasselfelde wird durch die Linien 260 und 263 der Harzer Verkehrsbetriebe bedient, welche Hasselfelde jeweils mit Wernigerode, Elbingerode, Allrode und mit Benneckenstein und Blankenburg verbinden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Breiten Straße und ist ca. 600 m entfernt vom Plangebiet.

6.2 Trinkwasserversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode vom . .2022)

Der Ortsteil Hasselfelde wird durch Fernwasser aus dem Rappbode-System versorgt. Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die Trinkwasserleitung in der „Hagenstraße“ bzw. in der Straße „Barbarossaweg“ gewährleistet.

Bei Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Trinkwassererwärmer sind das DIN- und DVGW – Regelwerk (u.a. DIN 19988 – Technische Regeln der Trinkwasserinstallation, VDI 6023 – 1 – Hygiene in der Trinkwasserinstallation, DIN 1986 Abwasserinstallation) zu berücksichtigen.



Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser den hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch den Artikel 1 der Verordnung vom 03. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, zu genügen.

Gemäß § 17 Trinkwasserverordnung sind nur Trinkwasserleitungsmaterialien zu verarbeiten, welche keine nachteiligen Veränderungen auf die Trinkwasserqualität zulassen.

6.3 Abwasserentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode vom . .2022)

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im „Barbarossaweg“. Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kläranlage zugeführt. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss am Abwasserkanal in der Straße „Barbarossaweg“ gewährleistet.

6.4 Niederschlagswasserbeseitigung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode vom . .2022 und Landkreis Harz vom . .2022)

Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnah versickert bzw. vernieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Sollte das auf Grundstücken anfallende Niederschlagswasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - vom April 2005 nachzuweisen.

6.5 Löschwasserbereitstellung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode vom . .2022)

Die Stadt Hasselfelde ist für die Grundsicherung der Löschwasserversorgung verantwortlich. Erforderlich sind bei einer kleinen Gefahr der Brandausbereitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden.

Ein Hydrant befindet sich an der „Hagenstraße“ an der Zufahrt zur Straße „Barbarossaweg“ innerhalb der geforderten 300 m zum Plangebiet. Die Entnahmemenge beträgt 71 m³/h mit einem Restdruck von 1,5 bar.

6.6 Elektroenergieversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: e-on Avacon vom . .2022)

Der Ortsteil Hasselfelde ist ausreichend mit der Elektroenergie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist durch Anschluss am Elektonetz in der „Hagenstraße“ bzw. in der Straße „Barbarossaweg“ gesichert.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Um die Kabelanlagen vor Beschädigungen zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit Servicecenter des Versorgers abzustimmen. Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung



erforderlich. Generell wird darauf hingewiesen, die Planung an die vorhandenen Anlagen des envia Verteilnetzes so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.

Die Leitung für die erforderliche Straßenbeleuchtung wird in der Anliegerstraße verlegt. Anschlussmöglichkeit besteht an vorhandene Straßenbeleuchtung an der „Hagenstraße“.

6.7 Gasversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: MITNETZ Gas vom . .2022)

Das Plangebiet ist gastechnisch nicht erschlossen. Es werden weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der MITNETZ Gas berührt.

6.8 Fernmeldeversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Deutsche Telekom vom . .2022)

Der Ortsteil Hasselfelde ist mit den Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom gut versorgt. Leitungen der Deutschen Telekom liegen in der „Hagenstraße“. Daran kann die Telekommunikationslinie des Plangebietes der Telekom angeschlossen werden.

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

Die Verlegung der Leitungen erfolgt in der privaten Anliegerstraße.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 77i (7) TKG im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten sicher zu stellen ist, dass passive Netzinfrastrukturen (Glasfaserkabel) mit verlegt werden.

6.9 Wärmeversorgung

Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt dezentral.

Bei Ausstattung der Gebäude mit Heizölanlagen wird vorsorglich auf die geltende Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verwiesen.

6.10 Müll- und Abfallentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: enwi Entsorgungswirtschaft vom . .2022)

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Enwi Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der geltenden Fassung. Müll- bzw. Abfallbehälter sind am Abholtag jeweils seitlich der Einfahrt zum Grundstück an der Anliegerstraße, an der Straße „Barbarosaweg“ bzw. an der „Hagenstraße“ bereitzustellen.

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 7 Abs.2, 4 KrWG). Die Abfälle, die nicht verwertet werden, sind nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zugelassenen Entsorgungsanlagen anzudienen (§ 15 Abs. 1 und 2, § 28 Abs. 1 KrWG). Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung sind getrennt zu halten und zu behandeln, es gilt das Vermischungsverbot (§ 9 u. § 15 Abs. 3 KrWG).



Für die Verwertung mineralischer Abfälle sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (LAGA M 20) zu beachten.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES, DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen vom . .2022, und Landkreis Harz vom . .2022)

Für den Geltungsbereich 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlast sowie schädliche Bodenveränderungen mehr erfasst.

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

Boden ist ein Schutzgut. Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17.03.1998, BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und der wasserdurchlässigen Gestaltung der Fahrbahn, Zufahrten, Stellplätzen und Wege tragen dazu bei, dass die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten wird.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden nach dem vorliegenden Kenntnisstand, durch die 1. Änderung und Erweiterung nicht berührt.

Grundwasserstände sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für konkrete Baumaßnahmen zu erkunden.

8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom . .2022)

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Einzeldenkmale bzw. archäologische Kulturdenkmale (gem. Denkm.SchG LSA § 2,2).

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe tiefer als 0,30 m gemäß § 14 (1) Denkmalschutzgesetz LSA (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368) in der derzeit gültigen Fassung der Genehmigung bedürfen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden. Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen



Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

9. BELANGE DES BRANDSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landkreis Harz vom . . .2022)

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

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

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die maximal zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von maximal 300 m) Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

Ein Hydrant befindet sich an der „Hagenstraße“ an der Zufahrt zur Straße „Barbarossaweg“ innerhalb der geforderten 300 m zum Plangebiet. Als Entnahmemenge stehen 71 m³/h mit einem Restdruck von 1,5 bar zur Verfügung.

10. BELANGE DES KATASTROPHENSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landkreis Harz v. . .2022)

Zuständig für die Aufgaben nach Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittelverdachtsfläche in der Kampfmittelbelastungskarte 2018 registriert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Fund von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Sollten deshalb bei Erschließungsarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.



Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen bzw. anderer erdeingreifender Vorhaben im Plangebiet sind Einzelanfragen zu möglichen Kampfmittelbelastungen zu stellen. Dann sind konkrete Aussagen zur eventuellen Belastung mit Kampfmitteln möglich.

11. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landkreis Harz vom . .2022)

Gemäß § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone III. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet.

12. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landkreis Harz vom . .2022; Ministerium für Infrastruktur und Digitales vom . .2022 und Landesverwaltungsamt vom . .2022)

12.1 Schallimmission

Der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung ist als Sondergebiet (SO) gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO Ferienhausgebiet festgelegt. Für Ferienhausgebiete betragen die maximal zulässigen Lärm – Immissionswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 Blatt 1, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

tags	50 dB
nachts	40 dB bzw.35 dB

Im Süden des Bereiches der 1. Änderung und Erweiterung schließt sich in südwestlicher Richtung der Friedhof an. Im Südwesten befindet sich die „Hagenstraße“ untergeordneter Bedeutung. Im Norden liegt das vorhandene Ferienhausgebiet. Im Osten grenzt Brachland an. Im Plangebiet findet lediglich der Anliegerverkehr statt. Eine Belastung durch Schallemissionen ist kaum zu erwarten. Bisher hat es keine Hinweise einer Beeinträchtigung durch Lärm gegeben.

Der Erweiterungsbereich des Plangebietes wird durch eine Anliegerstraße erschlossen, worauf nur Anliegerverkehr, und keine Service- und Müllfahrzeuge geführt werden. Damit bleibt die Fahrfrequenz relativ überschaubar.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist und dass die obengenannten Werte eingehalten werden.

12.2 Schadstoffimmissionen

Im Norden, Osten und Süden befinden keine Quellen, die als Schadstoffemittenten eingestuft werden können. Im Westen kann durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen während der Erntezeit zur Geruchs-, Lärm- und Staubbelastung kommen, welche jedoch durch die Gäste der Ferienhäuser zu dulden ist.



13. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte v. . . .2022)

Belange der Landwirtschaft sind nicht unmittelbar betroffen. Im Westen, hinter der „Hagenstraße“, werden weiterhin die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bedingt dadurch sind gewisse Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemissionen nie völlig auszuschließen. Auf dieses Konfliktpotential sind die zukünftigen Nutzer hinzuweisen. Um diese Auswirkungen zu mindern wird vorgeschlagen, geeignete Maßnahmen z. B. Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Gehölzreihen im Süden und Osten des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung, Anpflanzung von Gehölzstreifen innerhalb der Grundstücke entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches vorzusehen.

14. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

UMWELTBERICHT zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Halle vom . . .2022; Ministerium für Infrastruktur und Digitales vom . . .2022 und Landkreis Harz vom . . .2022)

14.1 Einleitung

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen.

Es sind weiterhin entsprechende Flächen und Maßnahmen zur Kompensation festzusetzen (Eingriffsregelung nach §§ 18 ff Naturschutzrecht).

Dafür wurde zunächst in einer Bestandsaufnahme der Zustand bzw. die Nutzung der Plangebietsfläche als Grundlage für die Bewertung erfasst.

14.2 Standorteigenschaften

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 Ferienhausgebiet „An der Hagenmühle“ umfasst im Bereich der Erweiterung die Flurstücke 417/12, 418/9, 418/10 und 611 bis 617. Alle Flurstücke liegen im Flur 6, Gemarkung Hasselfelde.

Die Gesamtfläche der Erweiterung beträgt insgesamt 0,51 ha.

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 7 ist der Bereich der 1. Änderung als Sonderbaufläche Ferienhausgebiet festgeschrieben. Das Gelände der 1. Änderung und Erweiterung ist zurzeit unbebaut und stellt sich als Brachland dar.

14.3 Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7

Der Bereich der Erweiterung wird gemäß § 10 Sondergebiet, welches der Erholung dient, als Ferienhausgebiet festgeschrieben.

Die Festsetzungen sind unter den Punkten 4.2 und 4.3 ausführlich beschrieben und begründet.

14.4 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Zum Aufbau und Schutz eines zusammenhängenden europäischen **ökologischen Netzes (Natura 2000)** wurden nach den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG



(Vogelschutzrichtlinie) Gebiete zum Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie deren natürlicher Lebensräume ausgewiesen. Nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte „vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen...“. Wird bei der Prüfung der Verträglichkeit festgestellt, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes führen kann, ist es grundsätzlich unzulässig. Liegen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vor und gibt es keine zumutbaren Alternativen, kann ein Vorhaben auch ausnahmsweise genehmigt werden.

Das Plangebiet liegt nicht in und auch nicht in der Nähe eines Natura2000 Schutzgebietes.

Das Gemarkungsgebiet Hasselfelde liegt, abgesehen von den Siedlungsflächen, vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“. Nach § 26 BNatSchG sind innerhalb von **Landschaftsschutzgebieten** Vorhaben unzulässig, die seinem Schutzzweck entgegenstehen. Schutzzweck des LSG „Harz und nördliches Harzvorland“ ist u.a. „die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu erhalten oder wieder herzustellen, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu bewahren und die besondere Bedeutung des Gebietes für die Erholung zu gewährleisten.“ Die Flächen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegen nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das LSG grenzt jedoch im Südosten an das Plangebiet an.

Aufgrund der Art der Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Das Gemarkungsgebiet Hasselfelde liegt weiterhin im Naturpark „Harz / Sachsen - Anhalt“ - NUP0004LSA. Er hat eine Größe von 166.000 ha und wurde durch VO über den Naturpark "Harz/Sachsen-Anhalt" v. 28.10.2003 (GVBl. LSA - 14(2003)37 festgesetzt. Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird, nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

Der gesamte Harz ist Großschutzgebiet. Der Naturpark umfasst 8 % der Gesamtfläche des Landes Sachsen-Anhalt.

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Harz / Sachsen - Anhalt“ - NUP0004LSA. Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen vom Vorhaben ausgehen.

Das Plangebiet liegt weiterhin nicht in oder in der Nähe eines Biosphärenreservates, Flächenhaften Naturdenkmales (FND und NDF), Geschütztem Landschaftsbestandteil, Nationalen Naturmonument, Naturschutzgebiet oder Nationalpark.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, auf denen der Ausgleich im Rahmen geplanter Vorhaben stattfinden soll. Außerdem wurden auf Grundlage des



Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Hochharz die vorhandenen nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG-LSA **gesetzlich geschützten Biotope** dargestellt. Für gesetzlich geschützte Biotope besteht grundsätzlich ein Verbot der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung. Befreiungen von diesem Verbot können nur im Ausnahmefall und bei Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen erfolgen.

Nach § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist bei entstehenden **Eingriffen in Natur und Landschaft** aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden (naturschutzfachliche Eingriffsregelung).

Nach Wasserhaushaltsgesetz können zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwassers Wasserschutzgebiete festgesetzt werden. Innerhalb der Schutzgebiete können bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden. Trinkwasserschutzzone werden in Zonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen unterteilt. Die Planfläche der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 befindet sich nicht in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Sie liegt jedoch im Wasserschutzgebiet Rappbode-Talsperre (STWSG0132) in der Schutzzone 3. Das Wasserschutzgebiet des Rappbode-Systems, dient der Sicherung der regionalen Trinkwasserversorgung. Die Rappbode-Talsperre wird seit 1965 betrieben und liefert Trinkwasser bis einschließlich Halle. 1975 wurde ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Das gesamte Trinkwasserschutzgebiet der Rappbode-Talsperre umfasst rund 220 Quadratkilometer und entspricht gleichzeitig dem Einzugsgebiet. Die Verantwortlichkeit für das Trinkwasserschutzgebiet der Rappbode-Talsperre obliegt dem Talsperrenbetrieb des Landes Sachsen-Anhalt TSB. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 sind keine Einwirkungen auf die Belange des Schutzgebiets zu befürchten. Es sind keine erhöhten Schadstoffeinträge aus dem Oberflächenwasser zu erwarten.

Laut **Bodenschutzgesetz** sind die Funktionen des Bodens, insbesondere Pflanzenstandort, Regelung des Wasserhaushalts und Archivfunktion, „nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.“ Dem entspricht auch der beachtliche Grundsatz nach § 1a Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planfläche liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 nicht in den räumlich nahen Vorranggebieten für Natur und Landschaft „Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrandes“ und nicht im Vorranggebiet für Wassergewinnung „II Talsperrensystem Ostharz“.

Laut Regionalem Entwicklungsplan liegt sie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ und im Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Rappbode-Talsperre“.

Die Ziele der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind bei der Abwägung im Rahmen geplanter Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

14.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Schutzgut Mensch

Die Planfläche der 1. Änderung und Erweiterung ist bzw. wird Bestandteil des Sondergebietes Ferienhausgebiet „An der Hagenmühle“, wofür bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan



vorliegt. Das Gebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Die technischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind verlegt. Es dient der Erholung und in der untergeordneten Ordnung auch dem Tourismus. Nach der Änderung und Erweiterung wird das Erholungsangebot quantitativ und qualitativ erhöht. Dadurch wird der Lärm geringfügig zunehmen. Die angrenzenden Strukturen in allen Himmelsrichtungen sind so beschaffen, dass von ihnen keine bedenkliche Beeinträchtigungen bzw. Lärmbelastigungen hervorgehen.

Für die Planfläche bestehen bereits Regelungen für die Entsorgung von Abfällen.

Bewertung

Die 1. Änderung und Erweiterung dient der Stabilisierung und Festigung der vorhandenen Nutzung. Eine geringfügige Erhöhung der vorhandenen aber vernachlässigbaren Lärmbelastungen durch die neue Planung kann eventuell eintreten.

Beeinträchtigungen durch ungeordnete Entsorgung von Abfällen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Planfläche wird nicht bewirtschaftet und stellt sich zurzeit als Brachland dar. Sie ist im Osten durch eine Bebauung und angrenzende Grünflächen umgeben. Im Süden grenzt der Friedhof an. Im Westen grenzt sie an die Fläche des bestehenden Bebauungsplanes an. Im Norden der Planfläche befinden sich Ferienhäuser sowie die Erschließung des Baugebietes. Auf dem Gelände selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerte Pflanzen. Der Gehölzstreifen aus älteren Nadelgehölzen im Norden soll aufgrund der Sicherheitsbedenken für die Häuser nicht erhalten bleiben. Der weitere Aufwuchs auf der Fläche ist gekennzeichnet durch ein junges Stadium von Pioniergehölzen, vorwiegend Birken.

Bewertung

Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie zu erwarten, da die Gebiete nicht in der Nähe des Plangebietes liegen. Da innerhalb der Planfläche selbst auch keine für diese Schutzgebieten geeigneten Strukturen vorhanden sind und das Vorhaben einen nur sehr engen Wirkungsbereich aufweist, können hier mögliche Beeinträchtigungen vollkommen ausgeschlossen werden.

In der Planfläche ist durch Versiegelung bzw. Überbauung der Verlust von Lebensraum (Grünland) und von Vegetation zu erwarten. Die geplanten Veränderungen stellen insgesamt Eingriffe in Natur und Landschaft dar und sind entsprechend auszugleichen.

Schutzgut Boden

Wesentliche zu schützende Funktionen des Bodens sind seine Rolle als Pflanzenstandort, seine Regelungsfunktionen im natürlichen Wasserhaushalt und seine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die in der Planfläche vorhandenen Böden sind sehr schotterhaltige Braunerde-Fahlerden bis Braunerden aus Löss über lehmigem Schutt aus Tonschiefer bzw. Grauwacke. Sie weisen ein mittleres bis hohes Ertragspotential, ein mittleres bis hohes Pufferungsvermögen und eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf.

Bodendenkmale sind in den Planbereichen nicht bekannt.



Bewertung

Durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung gehen die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren. Dies stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar und ist entsprechend auszugleichen. Die Erheblichkeit der Auswirkungen kann jedoch verringert werden durch entsprechende Minimierung des Versiegelungsgrades (Parkplätze) und geplanten Ausgleich (u. a. Entsiegelung).

Schutzgut Wasser

Die Planfläche liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone 3. Oberflächengewässer sind innerhalb der Planfläche nicht vorhanden. Im Nordosten befindet sich Hasselbach, der als Gewässer II. Ordnung gilt. Das Gebiet ist als grundwasserarm einzustufen. Durch den Aufbau des Untergrundes mit einer 1 bis 2 m mächtigen Schuttdecke über wasserundurchlässigem Festgestein fließt das versickernde Niederschlagswasser talwärts und tritt bei Überschreitung der Speicherkapazität an natürlichen Quellen zu Tage. Innerhalb der Planfläche sind jedoch keine Quellen vorhanden.

Bewertung

Im Bereich geplanter Versiegelungen ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss bzw. mit verringerter Versickerung von Regenwasser zu rechnen. Dieses kann jedoch gesammelt und an anderer Stelle dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Im Bereich der Planfläche bleibt durch entsprechende Befestigung der privaten Anliegerstraße und eventueller Parkplätze auf den Grundstücken z. B. mit Schotterrassen ein Teil der Versickerungsfähigkeit erhalten. Einer möglichen, von Kfz ausgehenden, Bodenverunreinigung kann durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt werden, so dass diese nicht ins Grundwasser gelangen.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Planfläche erfolgt durch Versickerung vor Ort. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens muss nachgewiesen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Die mit bodendeckender Vegetation belegten Flächen im Bereich der Planfläche spielen eine Rolle für die Kaltluftentstehung, wobei der Kaltluftabfluss über die Bachtäler erfolgt.

Bewertung

Erhebliche negative Auswirkungen der Planungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten. Im Bereich der Versiegelungsflächen kann eine übermäßige Aufheizung durch entsprechende Gestaltung der Oberflächen vermieden werden. Die hier geplanten Gehölzpflanzungen können sich unter anderem durch Bindung von Staub und erhöhter Verdunstung und Verringerung der Windgeschwindigkeiten positiv auf das Mikroklima auswirken.

Die Luftbelastung durch die Ferienhäuser ist als gering zu bewerten. Durch die Planung werden sich die vorhandenen Luftbelastungen somit nicht wesentlich erhöhen.

Schutzgut Landschaft

Die Planfläche liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“, welches unter anderem den Schutz von Eigenart und Schönheit der Landschaft bestimmt. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt jedoch im Südosten an das Plangebiet an.



Die Planfläche ist im Osten durch eine punktuelle Bebauung und Grünland umgeben. Im Süden grenzen die Freiflächen des Friedhofes an. Westlich hinter der angrenzenden B- Planfläche verläuft die „Hagenstraße“ und dahinter befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden befinden sich Einzel- und Doppelferienhäuser. Im Plangebiet befindet sich eine kleine Baumreihe südlich der Straße „Barbarossaweg“. Im Süden des Plangebietes schließt sich eine zum Friedhof gehörige Baumreihe an. Sonst stellt sich der gesamte Planbereich als offene und ungegliederte, großflächige brachliegende Fläche dar. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gebäude im Norden der Planfläche bestimmt. In der Folge ist darauf zu achten, dass sich die Neubebauung an der bereits vorhandenen Bebauung in Maß und Gestaltung orientiert.

Bewertung

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht absehbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Planfläche sind keine archäologischen Kulturdenkmale oder Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Bewertung

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

14.6 Wechselwirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen im Bereich der Planfläche sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Planfläche hat keine Berührungspunkte mit den nach den FFH- und Vogelschutzrichtlinien geschützten Gebieten des europäischen ökologischen Netzes (Natura 2000). Ebenso wenig beeinträchtigt die Planfläche die Ziele des Landesentwicklungsplans und des Regionalen Entwicklungsplans „Harz“. Weitere Wechselwirkungen sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmbelastung durch Verkehr 	nicht erheblich
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Vegetation • Verlust von Lebensraum 	wenig erheblich
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum 	wenig erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	wenig erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Oberflächenabflusses 	wenig erheblich
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Mikroklimas • Schadstoffimmissionen durch Rauch 	nicht erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Kultur- und Sachgüter bekannt 	nicht erheblich
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern 	nicht erheblich

Tabelle 3 Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen



14.7 Eingriffsbilanzierung

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG anzuwenden.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG und §§ 6 bis 10 NatSchG LSA in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009). Anhand der erfassten und bewerteten Biotoptypen werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt bilanziert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5.107 m² (ca. 0,51 ha).

14.7.1 Bewertung des Ausgangszustandes

Flurstücke 417/12, 418/9, 418/10, 611 – 617, Flur 6, Gemarkung Hasselfelde.

Folgend wird der Zustand des Plangebietes hinsichtlich der vorkommenden Biotoptypen verbalargumentativer beschrieben. Das erfolgt nach einer Begehungen im Dezember 2020 sowie unter zu Hilfenahme der Luftbilder von Google aus den Jahren 2018 und 2015.

- Im Norden und Osten befinden sich Baumreihen, im Norden entlang der Straße und im Osten auf der Fläche mit einer Grundfläche von gesamt **470 m²**. Diese werden mit dem Biototyp **Baumreihen aus vorwiegend heimischen Gehölzen**, dem Code **HRB** und einem Biotopwert von **16** Punkten in die Tabelle übernommen.
- Die auf der Fläche, vorwiegend in den nördlichen und südlichen Randbereichen vorhandenen Einzelbäume werden als Biototyp **Sonstige Einzelbäume mit einer Grundfläche von 78 m²** und mit dem Code **HEX** sowie dem Biotopwert von **12** in die Tabelle übernommen.
- Die verbleibenden Flächen sind mit einem **ruderalen Aufwuchs aus Gräsern und Stauden** bewachsen. Die Fläche beläuft sich auf **6.114 m²**. Sie wird mit dem Code **URA** und dem **Biototyp Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten** mit dem Biotopwert von **14** Punkten in die Tabelle aufgenommen.

Bewertung des Ausgangszustandes des Erweiterungsbereiches

Code	Biototyp	Flächengröße in m ²	Biotopwert/m ²	Biotopwert gesamt
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimische Gehölzen	470	16	7.520
HEX	Sonstiger Einzelbaum	78	12	936
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	4.559	14	63.826
		5.107	-	72.282

Tabelle 4 Bewertung des Ausgangszustandes des Erweiterungsbereiches

Der Biotopwert der Fläche des Erweiterungsbereiches beträgt 72.282 Wertpunkte.



14.7.2 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14.7.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Die Streifen haben eine Breite von 5 m.

Es wird eine 3-reihige Hecke mit heimischen Strauch- und Baumarten gepflanzt. Es werden standorttypische, heimische Bäume und Sträucher (Pflanzliste sh. Tabellen unter Punkt 14.7.2.3) gepflanzt. Es ist zertifiziertes autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Die entsprechenden Nachweise sind zu Kontrollzwecken aufzubewahren und zu dokumentieren.

Die Hecke ist versetzt anzulegen, wobei der Reihenabstand 1,0 bis 1,2 m und der Abstand der Gehölze untereinander in einer Reihe ca. 1,0 m beträgt. Große Sträucher sind in der mittleren Reihe, kleinwüchsige und lichtliebende Sträucher in den äußeren Reihen zu pflanzen. Es sind Strauchgruppen mit 3-5 Sträuchern einer Art anzulegen. In der mittleren Reihe sind mit einem Abstand von 6 bis 10 m untereinander Bäume / Heister zu pflanzen.

Die größeren Heister und die größeren Sträucher sind mit einem Schrägpfahl sowie durch eine fachgerechte Anbindung zu sichern und bis zur Erreichung der Standsicherheit ist deren Funktionalität zu gewährleisten.

Anteile der zu pflanzenden Qualitäten:

20% Heister, 3x v., m.B., B. 200 – 225 cm,

80% Sträucher 2x v., 60-100 cm, Cont..

Die Gehölze sind gemäß DIN 18 915, der DIN 18 916 sowie der DIN 18 919 (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im zeitigen Frühjahr bei nicht gefrorenem Boden oder der Herbst.

Nach der einjährigen Fertigstellungspflege sowie nach der darauffolgenden Anwuchspflege (inklusive Schutz für Wildschäden) über einen Zeitraum von vier Jahren ist die Ausführung der Pflege jeweils der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Verlustexemplare sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Endabnahme erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung durch die UNB und dem Vorhabenträger. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen.

Die Pflanzung der Gehölze ist in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme durch den jeweiligen Vorhabenträger an geeigneter bzw. beschriebener Stelle auf dem Grundstück durchzuführen.

14.7.2.2 Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf der nicht überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks sind je angefangene 100 m² überbauter Fläche ein standortheimischer, mittelkroniger Baum (StU mind. 12/14) oder ein hochstämmiger Obstbaum (StU mind. 10/12) sowie drei freiwachsende, standortheimische Laubsträucher zu pflanzen.

Standortgerechte Laubbäume und –sträucher sind der nachfolgend aufgeführten Artenlisten (Tabellen unter Punkt 14.7.2.3) zu entnehmen.



Die Gehölze sind gemäß DIN 18 915, der DIN 18 916 sowie der DIN 18 919 (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im zeitigen Frühjahr bei nicht gefrorenem Boden oder der Herbst.

Nach der einjährigen Fertigstellungspflege sowie nach der darauffolgenden Anwuchspflege (inklusive Schutz für Wildschäden) über einen Zeitraum von vier Jahren ist die Ausführung der Pflege jeweils der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Verlustexemplare sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Endabnahme erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung durch die UNB und dem Vorhabensträger. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen.

Die Pflanzung der Gehölze ist in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme durch den jeweiligen Vorhabenträger an geeigneter bzw. beschriebener Stelle auf dem Grundstück durchzuführen.

14.7.2.3 Artenlisten

Bäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde in Sorten

Tabelle 5

Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Tabelle 6



14.7.3 Bewertung des zu erwartenden Zustandes

Der Eingriff, innerhalb des Geltungsbereiches liegend, wird nach der Grundflächenzahl gerechnet.

Grundflächenzahl: 0,4, daraus resultieren $(5.107 \text{ m}^2 \times 40 \%) = 2.043 \text{ m}^2$ überbaubare Fläche

Aus der Grundflächenzahl und der Flächengröße ergeben sich 2.043 m^2 überbaubare Fläche.

$2.043 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 20$

Daraus ergeben sich **20 Stk. Laubbäume** oder 20 Stk. Obstbäume und **60 Stk. Laubsträucher**

Der Planwert ergibt sich gemäß der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ wie folgt:

Stammdurchmesser in 1 m Höhe über dem Boden in Metern x dem Faktor 20 = anzurechnender Grundflächenwert pro Baum:

Stammumfang: $0,14 \text{ m} \times 20 = 2,8 \text{ m}^2$ aufgerundet auf 3 m^2 / Baum

20 Stk. Bäume = $x 3 \text{ m}^2 = 60 \text{ m}^2$

Die Berechnung der Sträucher erfolgt gemäß der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ über die Grundfläche:

Grundfläche für einen neu zu pflanzenden Strauch = 1 m^2 : $60 \text{ Stk.} \times 1 \text{ m}^2 = 60 \text{ m}^2$

Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff

Code	Biototyp	Flächengröße in m^2	Planwert/ m^2	Biotopwert gesamt
B	Bebaute Flächen	2.043	0	0
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	814	16	13.024
HEX	Sonstiger Einzelbaum	60	5	300
HEY	Sonstiger Einzelstrauch	60	5	300
GSB	Scherrasen	2.130	7	14.910
		5.107	-	28.534

Tabelle 7 Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff

Der Planwert der Fläche beträgt 28.534 Wertpunkte.

Kompensationsbedarf

Differenz aus dem Flächenwert des Ausgangszustandes und des zu erwartenden Zustandes.

K = 72.282- 28.534 = 43.748 Punkte

Die Differenz ergibt einen positiven Betrag, d. h. der Flächenwert des erwarteten Zustandes der Eingriffsfläche ist um 43.748 Punkte niedriger, als der Wert des Ausgangszustandes. Somit besteht ein Kompensationsbedarf.

14.7.4 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Im § 7 NatSchG LSA – Kompensationsmaßnahmen (zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes) werden Aussagen über die Auswahl und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Zu den vorrangigen Maßnahmen zählen u.a. Maßnahmen, die keine zusätzlichen land-



und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen oder auch ortsnah andere Biotope im Rahmen des Biotopverbundes entwickeln.

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt über die Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009).

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 ausgeglichen werden.

Es sind weitere, externe Kompensationsflächen notwendig.

Diese sind in einer Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Oberharz am Brocken und dem Landkreis Harz abzustimmen und festzulegen.

14.8 Entwicklungsprognosen

14.8.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Errichtung der Ferienhäuser ist verbunden mit dem Verlust von Gehölzen und Ruderalvegetation. Durch die Einzäunung der Grundstücke entsteht eine gewisse Barrierewirkung für größere Tiere. Auswirkungen zumindest im Nahbereich entstehen für das Landschaftsbild durch den Bau der Ferienhäuser.

Positiv wirkt das erweiterte Angebot an Ferienhäusern und an weiteren Möglichkeiten der aktiven und passiven Erholung. Durch das Angebot erhöht sich der erholungssuchende Tourismus, was wiederum zur Steigerung der regionalen Wirtschaft beiträgt.

14.8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung mit der gegenwärtigen Nutzung erhalten bleiben und eine spontane Entwicklung der Vegetation stattfinden. Die oben beschriebenen prognostizierten Wirkungen würden ausbleiben.

14.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Eingriffen

Zur Minimierung des zusätzlichen Versiegelungsgrades sind die Festsetzungen der Art und des Maßes der Nutzung so festgelegt, dass sie innerhalb der gesetzlich zugelassenen liegen.

Auch die Befestigung der Anliegerstraße sowie der Einfahrten und der Stellplätze auf den Grundstücken werden so ausgeführt, dass die Versiegelung gering gehalten wird.

Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen kommen hier z.B. Sichtschutzpflanzungen, Entwicklung von extensivem Grünland, Entsiegelung und die Ergänzung von landschaftsgliedernden Gehölzstrukturen infrage.

Zur Beheizung der eventuellen neuen Gebäude kann außerdem eine klimafreundliche Wärmepumpe mit Solekreislauf vorgesehen werden, wodurch Emissionen vermieden bzw. verringert werden können.



14.10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die Planfläche der 1. Änderung und Erweiterung zum Teil bereits ausgewiesen und die Erweiterungsfläche bereits dafür vorgesehen war und durch die vorhandene Straße „Barbarossaweg“ erschlossen ist, sind hier keine Konflikte zu erwarten. Zudem ist die Planfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Bestandteil des Sondergebietes Ferienhausgebiet „Bei der Hagenmühle“, so dass hier keine geeigneten Alternativstandorte in Frage kommen.

14.11 Zusätzliche Angaben

14.11.1 Technische Verfahren

Es wurden keine speziellen umwelttechnischen Gutachten erstellt.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009).

14.11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Für die Kontrolle der Maßnahmenumsetzung sind die Baubehörden der Stadt Oberharz am Brocken und des Landkreises Harz zuständig.

15. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	Prozentanteil
1.	Überbaubare Fläche – 40%	2.043	40,00
2.	Flächen für den Naturschutz/ Flächen zum Anpflanzen	814	15,94
4.	Grünflächen (nicht überbaubare Fläche-60%)	2.250	44,06
	Insgesamt	5.107	100,00

Tabelle 8 Flächenbilanz

16. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

In der Stadt Oberharz am Brocken OT Hasselfelde soll auf einem neu hinzugekommenen Gelände, Planungsrecht für den Bau von Ferienhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet ist unbebaut und mit einer Ruderalflora aus bodendeckender Vegetation und Gehölzaufwuchs bestanden. Die Planfläche der 1. Änderung und Erweiterung befindet sich unmittelbar südöstlich des vorhandenen Ferienhausgebietes und wird von der bereits vorhandenen Straße „Barbarossaweg“ erschlossen. Auch weitere technische Medien sind vorhanden.

Die Planfläche befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet in der Schutzzone 3. Es liegt nicht in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet. Sie weist keinerlei schützenswerte Objekte im Sinne des Naturschutzrechtes auf.

Der Eingriff auf der Fläche wird durch die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 (mit örtlichen Bauvorschriften)

„Ferienhausgebiet-An der Hagenmühle“,

Stadt Oberharz am Brocken OT Hasselfelde Landkreis Harz

Begründung Fassung: Vorentwurf Stand: März 2022

Büro für Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. N. Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



12.3.2009) berechnet. Der Eingriff kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Es sind weitere, externe Kompensationsflächen notwendig.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 Ferienhausgebiet „An der Hagenmühle“ dient dem erholungssuchenden Tourismus und erhöht quantitativ und qualitativ das Angebot an aktiver und passiver Erholung. Insofern trägt sie zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt bei.