



Stadt Oberharz am Brocken
OT Elbingerode
Landkreis Harz

Bebauungsplan „Eggeröder Brunnen 34“

Begründung mit Umweltprüfung

Fassung: Entwurf

Stand: September 2025

Planverfasser im Auftrag der Fam. Claudia und Thomas Albrecht, Oberharz am Brocken, OT Elbingerode

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

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkung.....	5
2. Planungsgrundlagen.....	5
2.1 Rechtsgrundlagen.....	5
2.2 Planungsanlass.....	6
2.3 Planungsablauf.....	6
2.4 Plangrundlage.....	7
3. Geltungsbereich.....	7
4. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4.4 Verkehrserschließung.....	8
4.5 Versorgungsanlagen und Leitungen.....	8
4.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	9
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.....	11
6. Belange der verkehrlichen und technischen Infrastruktur.....	12
6.1 Verkehrserschließung.....	12
6.1.1 Fließender Verkehr.....	12
6.1.2 Ruhender Verkehr.....	14
6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	14
6.2 Trinkwasserversorgung.....	14
6.3 Abwasserentsorgung.....	14
6.4 Niederschlagswasserbeseitigung.....	15
6.5 Löschwasserbereitstellung.....	16
6.6 Elektroenergieversorgung.....	16
6.7 Gasversorgung.....	16
6.8 Fernmeldeversorgung.....	17
6.9 Wärmeversorgung.....	17
6.10 Müll- und Abfallentsorgung.....	17
7. Belange des Bodenschutzes, der Geologie und des Bergwesens.....	18
8. Belange des Denkmalschutzes.....	19
9. Belange des Brandschutzes.....	19
10. Belange des Katastrophenschutzes.....	20
11. Belange des Gewässerschutzes.....	21
12. Belange des Immissionsschutzes.....	22
12.1 Schallimmission.....	22
12.2 Schadstoffimmissionen.....	22
13. Belange der Landwirtschaft.....	22
14. Belange der Vermessung und Geoinformation.....	23
15. Belange des Natur- und Umweltschutzes- Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	24
15.1 Wichtige Ziele und Inhalt des Bebauungsplans.....	24
15.1.1 Ziele des Bebauungsplanes.....	24
15.1.2 Inhalt des Bebauungsplanes.....	24
15.1.3 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	24



	Seite
15.1.4 Räumlicher Geltungsbereich	24
15.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	25
15.2.1 Übergeordnete Fachgesetze	25
15.2.1.1 Baugesetzbuch	25
15.2.1.2 Weitere Gesetzgebung	27
15.2.2 Fachplanungen	28
15.2.2.1 Landesplanung	28
15.2.2.2 Regionalplanung	28
15.2.2.3 Landschaftsplanung	29
15.2.2.4 Flächennutzungsplan	29
15.3 Schutzbestimmter Teile von Natur und Landschaft	30
15.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a) und 2.b) bei Durchführung der Planung	32
15.4.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) ..	32
15.4.2 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)	34
15.4.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)	35
15.4.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)	36
15.4.5 Schutzgut Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)	37
15.4.6 Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)	37
15.4.7 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)	38
15.4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB)	39
15.4.9 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB)	40
15.4.10 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB)	41
15.4.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB)	41
15.4.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB)	42
15.4.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB)	42
15.4.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB)	42
15.4.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB)	42
15.4.16 Erfordernisse des Klimaschutzes gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 b) gg)	44
15.5 Entwicklungsprognosen gem. Anlage 1 zum BauGB	44
15.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 a)	44
15.5.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 b)	44
15.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 c)	44
15.7 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 d)	45
15.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 e)	45



Seite

15.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3 a)	46
15.10 Beschreibung der Maßnahmen des Monitoring (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3 b)	46
16. Flächenbilanz	46
17. Allgemein verständliche Zusammenfassung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3 c)	46
18. Quellennachweis gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3 d)	48

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	26
Tabelle 2 Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen	43
Tabelle 3 Flächenbilanz	46

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt, 2010	10
Abb. 2 Ausschnitt aus der Hauptkarte des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt Erster Entwurf zur Neuaufstellung, Stand 20.12.2023	10
Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz (REPHarz), 2009	11
Abb. 4 Wasserschutzgebiete	21
Abb. 5 Schutzgebiete im Bereich der Siedlung Eggeröder Brunnen	31
Abb. 6 Schutzgebiete im Bereich der Siedlung Eggeröder Brunnen	39



1. VORBEMERKUNG

Der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken hat in seiner Sitzung am 08.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Eggeröder Brunnen 32 und 34, OT Elbingerode beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken Nr. 16/2024 vom 30.10.2024.

Mit der Nachricht von 14.01.2025 wurde jedoch der Geltungsbereich insofern geändert, als das Grundstück 32 daraus genommen wurde. Der Bebauungsplan gilt nunmehr nur für das Grundstück 34, Eggeröder Brunnen, d.h. für das Flurstück 133, Flur 25, Gemarkung Elbingerode.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1, des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 88),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA Nr. 3/2024, S. 23)
- 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- 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 (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- 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,
- Erster Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt am 22.12.2023 von der Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben, öffentliche Auslegung im Zeitraum 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- 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),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (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), in Kraft getreten am 01.07.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1858), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 71),
- Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung des Bekanntmachung vom 07. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108),
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, Nr. 24, S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 3334) geändert worden ist.

2.2 Planungsanlass

Das Flurstück 133 des Wochenendhausgebietes Eggeröder Brunnen liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Dadurch ist das Baurecht für den Eigentümer stark eingeschränkt. Durch einen Bebauungsplan soll der aktuelle Bestand als Wochenendhaus gesichert und darüber hinaus dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben werden sein Grundstück im Rahmen der Umgebung zu entwickeln. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird weiterhin nicht möglich sein.

Das Grundstück, Flurstück 133, Flur 25, hat eine Fläche von ca. 771 m² und ist gegenwärtig in Nutzung. An der Nutzung soll sich nichts ändern.

2.3 Planungsablauf

Am 08.10.2024 fasste der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Eggeröder Brunnen des OT Elbingerode. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 16/2024 vom 30.10.2024.

Die Fassung Vorentwurf vom Februar 2025 des Bebauungsplanes Eggeröder Brunnen 34 mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichts wurde vom 17.03.2025 bis einschließlich 16.04.2025 öffentlich ausgelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung statt. Mit Schreiben vom 10.03.2025 wurden Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten ihre Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Die in der öffentlichen Auslegung und in den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belang sowie der Nachbargemeinden gegebenen relevanten Hinweise sind nach interner Abwägung in der vorliegenden Entwurfsfassung eingearbeitet worden.

Es sind folgende weitere Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Annahme des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den Stadtrat,
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange,
- Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Hinweisen, Anregungen und Bedenken,
- Satzungsbeschluss des Stadtrates,
- Ausfertigung des Bebauungsplans Eggeröder Brunnen 34,
- Bekanntmachung.



2.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen die Daten aus dem Geobasisdatensystem, Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt (LVermGeo), erstellt am 03.08.2018.

3. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Eggeröder Brunnen 34 umfasst das Flurstück 133, Flur 25 der Gemarkung Elbingerode.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 771 m².

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die Bebauung auf dem Flurstück 132,
- im Osten durch den Anliegerweg Eggeröder Brunnen,
- im Süden durch die Bebauung auf dem Flurstück 42 und
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des OT Elbingerode ist die Fläche ein Bestandteil der Sonderbaufläche „Erholung“. Insofern ist der Bebauungsplan in Einklang mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planungsrechtliche Festsetzungen betreffen den Geltungsbereich des Flurstücks 133, Flur 25, Gemarkung Elbingerode.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet, das der Erholung dient, Wochenendhausgebiet (SO gem. § 10 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO kommen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, insbesondere in Betracht: Wochenendhausgebiete.

Wochenendhausgebiete dienen einem kürzeren Erholungsaufenthalt vornehmlich an den Wochenenden, nicht aber einem dauernden Wohnen, und zwar auch dann nicht, wenn die errichteten Wochenendhäuser nach Größe, Einrichtung und Ausstattung ein solches Dauerwohnen an sich zulassen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

4.2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgelegt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,2 bedeutet, dass 20 % des jeweiligen Grundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Diese Zahl entspricht dem angegebenen Orientierungswert für Obergrenzen für Sondergebiete, die der Erholung dienen – Wochenendhausgebiet gemäß § 17 BauNVO.

4.2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze sowie deren Zufahrt und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Neuanlage handelt sondern ein bestehendes Grundstück gesichert werden soll, bezieht sich das Maß der baulichen Nutzung auf die Sicherung des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Bestandes im Plangebiet. Berücksichtigt wird weiterhin im Zuge der Gleichstellung die Überbauung



sowie die vorhandenen baulichen Anlagen im Umkreis des Plangebietes bzw. im Gebiet der Sonderbaufläche „Erholung“ am Eggeröder Brunnen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

Vorhanden ist ein eingeschossiges Wochenendhaus mit einem flachen Satteldach im Westen des Flurstückes mit einer angrenzenden gepflasterten Terrasse. Im Osten stehen ein Carport sowie Nebengelass. Von dem östlich verlaufenden Erschließungsweg erfolgt die Zufahrt zum Plangebiet. Zwischen dem Erschließungsweg und der Zaunanlage liegen Rasenflächen. Der Bereich innerhalb der Umzäunung zur Erschließung des Carports und des Nebengelasses ist gepflastert. Zum Abfangen der Höhenunterschiede wurden zum südlich angrenzenden Flurstück Stützelemente angeordnet. Innerhalb des Flurstückes dienen weitere Konstruktionen aus Mauerelementen ebenfalls zum Abfangen des Gefälles.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse I (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Geschosse wird auf ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Das entspricht dem Bestand.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Es ist ein Einzelhaus zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Festlegung entspricht dem jetzigen Zustand und soll den Charakter des Wochenendhausgebietes erhalten.

4.3.2 Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt

An die nördliche Grundstücksgrenze darf bis an diese heran, bis zu einer Länge von 30,00 lfm., eine grenznahe Bebauung erfolgen. Das dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes. An allen weiteren Grenzen ist ein Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten.

4.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.

4.3.4 Das Errichten von Zaun und Toranlagen, Zuwegungen und Zufahrten auf den nicht überbaubaren Flächen ist zulässig. Die weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasser- und gasdurchlässig landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

4.4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den öffentlichen Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“, der von einem öffentlichen Weg abzweigt.

Damit hat das Grundstück einen gesicherten Zugang zu einem öffentlichen Weg. Der „Eggeröder Weg“ ist ungebunden mit Feldsteinen befestigt. Die offizielle Befahrbarkeit endet nördlich der Bebauung an diesem Anliegerweg. Für den weiter nach Norden führenden Weg ist die Durchfahrt verboten.

4.5 Versorgungsanlagen und Leitungen

Die Anschlüsse der technischen Medien befinden sich im Osten innerhalb des Weges „Eggeröder Brunnen“. Die entsprechenden Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Ver- bzw. Entsorgung des Grundstücks erfolgt durch die in dem öffentlichen Weg vorhandenen Leitungen der Medien.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt über die im Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“ vorhandenen Leitungen der technischen Medien.



4.6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes unbebauten und unbefestigten Flächen sind als solche zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten.

5. BELANGE UND SONSTIGE ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt vom --.--.2025, Ministerium für Infrastruktur und Digitales vom 17.03.2025; Regionale Planungsgemeinschaft Harz vom 16.04.2025 und Landkreis Harz vom 19.03.2025)

Aufgrund der geringen Größenordnung der Planung - Bebauungsplan „Eggeröder Brunnen 34“ des OT Elbingerode und der Beibehaltung der bestehenden Nutzung als Wochenendhausgebiet ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des REP Harz und des Sachlichen Teilplans „Zentralörtliche Gliederung“ vereinbar.

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. Mittlerweile liegt der 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans beschlossen am 22.12.2023, welcher im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024 öffentlich ausgelegt wurde, vor.

Vorranggebiete

Vorranggebiet für Natur und Landschaft „XXVI Teile des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrandes“ (im 1. Entwurf des LEP 2023 Nr. XXIV „Wälder und Wiesen des Unterharzes“).

Das Planvorhaben ist davon betroffen, da es sich am südwestlichen Rand des Vorranggebietes befindet. Es handelt sich hierbei um eine Nutzung, die seit Jahren besteht. Es wird keine Waldfläche in Anspruch genommen. Es wird keine ungenutzte Fläche beansprucht.

Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „XV Kalkstein Elbingerode/Rübeland (devonischer Massenkalk“ (im 1. Entwurf des LEP 2023 Nr. XII „Kalkstein Elbingerode“)

Das Plangebiet ist nicht betroffen, da es sich ca. 2,0 km nordöstlich der östlichen Begrenzung des Vorranggebietes befindet.



Abb. 1. Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt 2010, o.M., genordnet, Plangebiet innerhalb roter Markierung



Abb. 2: Ausschnitt aus der Hauptkarte des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt Erster Entwurf, Stand 20.12.2023 (Darstellung der Verwaltungsgrenzen auf der Grundlage der Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2023]/101323 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), Darstellung auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:250.000 (DTK250)© GeoBasis-DE/BKG, [2021]/100321 (www.bkg.bund.de)), Plangebiet innerhalb roten Markierung



Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“ (im 1. Entwurf des LEP 2023 Vorbehaltsgebiet für Tourismus Nr. 6 „Wälder und Wiesen des Unterharzes“)

Das Plangebiet ist davon betroffen. Es befindet sich am nordöstlichen Rand des Vorbehaltsgebietes. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Nutzung, welche nicht im Widerspruch zum Vorbehaltsgebiet besteht, da es Erholungszwecken dient.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 11 „Teile des Harzes“ (im 1. Entwurf des LEP 2023 Nr. 13 „Harz“).

Das Plangebiet ist davon betroffen, da es sich im nordöstlichen Rand des Vorbehaltsgebietes befindet. Das Plangebiet ist bereits in Nutzung. Es ist Bestandteil des bebauten Bereiches der Siedlung „Eggeröder Brunnen“. Eine Änderung in der Nutzung ist nicht vorgesehen.

5.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan Harz

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz sowie im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ sind folgende, für die Entwicklung des Ortsteils Elbingerode bedeutsame raumordnerische Festlegungen enthalten.

Zentralörtliche Gliederung

Der Ortsteil Elbingerode ist als Grundzentrum festgeschrieben.

Die Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

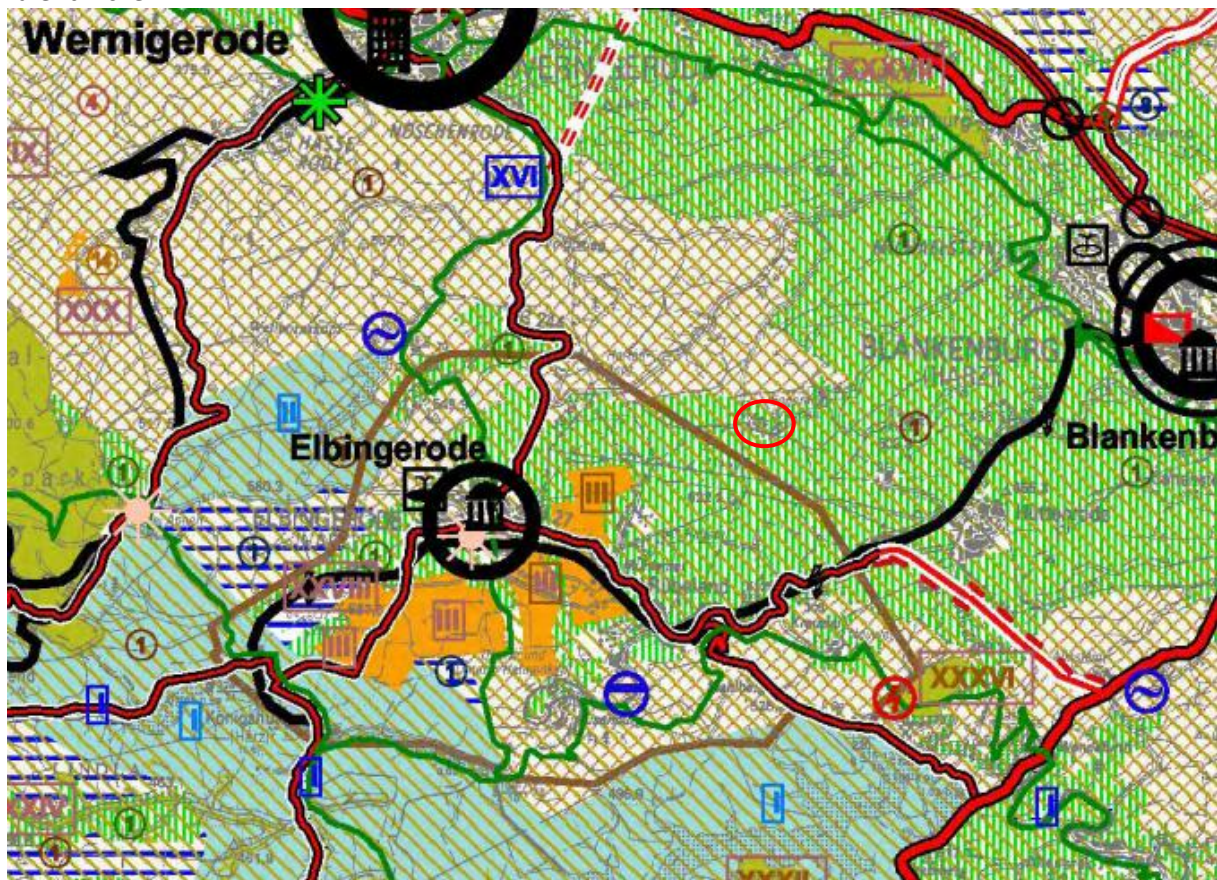


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz (REPHarz), 2009, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Kreismarkierung



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

Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. III „Kalksteinlagerstätte Elbingerode/Rübeland“

Das Vorranggebiet befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,0 km, so dass hier sich keine Berührungspunkte ergeben.

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Harz und Harzvorländer“

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bestand in der Ortslage „Eggeröder Brunnen“, welcher in rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Erholung ausgewiesen ist. Die planungsrechtliche Festsetzung als Wochenendhausgebiet ändert nichts am bestehenden Charakter der gegenwärtigen Nutzung. Das Plangebiet dient weiterhin Erholungszwecken.

Vorbehaltsgebiet für Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 1 „Harz und Harzvorländer.“

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung nicht betroffen. Es befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage „Eggeröder Brunnen“. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt sich um die planungsrechtliche Festsetzung als Wochenendhausgebiet. Es wird sich an der bestehenden Nutzung nichts ändern. Die Ziele des Vorbehaltsgebietes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft Nr. 1 „Schauner Holz“

Das Waldgebiet des „Schauner Holzes“ ist als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft festgeschrieben.

Dieses Gebiet befindet sich im Norden und im Nordosten der Ortslage „Eggeröder Brunnen“ und ist für das Plangebiet nicht relevant.

6. BELANGE DER VERKEHRLICHEN UND TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrserschließung

(Stellungnahmen: Landesstraßenbaubehörde, RB West vom 15.04.2025 und Landkreis Harz vom 17.03.2025 und 10.04.2025)

6.1.1 Fließender Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über den öffentlichen Weg der Gemarkung Elbingerode (Flur 25, Flurstück 20) von Westen oder über die Gemarkung Hüttenrode (Flur 5, Flurstück 21) von Süden kommend zum Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“. Beide öffentlichen Wege treffen am westlichen Ortsrand vom „Eggeröder Brunnen“ in einem Kreuzungsbereich aufeinander. Die Stadt Blankenburg äußert dazu keine Bedenken. Damit ist die Verkehrsanbindung an einem öffentlichen Weg gewährleistet.

Durch das o. g. Plangebiet werden die Belange des RB West der LSBB nicht berührt.

Grundsätzlich bestehen zu o.g. Vorhaben aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.



Sollten Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich sein, gelten folgende Hinweise:

- Bei Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum ist mindestens 14 Tage vor beabsichtigtem Baubeginn ein Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung gem. § 45 (6) StVO bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen.
- Dem Antrag sind aussagefähige Pläne (vorzugsweise Luftbilder) beizufügen, auf denen die örtlichen Gegebenheiten und die Lage der jeweiligen Arbeitsstelle erkennbar sind.
- Die Planungen der Arbeitsstellen müssen unter Berücksichtigung der Vorgaben der RSA 21 sowie der ASR 5.2 erfolgen.
- Sofern keine Regelpläne der RSA 21 angewendet werden können, sind geeignete Verkehrszeichenpläne dem Antrag zur Prüfung beizufügen.
- Dem Antrag nach § 45 (6) StVO ist /sind die erforderlichen Zertifikate nach MVAS 99 beizulegen.
- Die Absicherung der Baustellen hat nach den Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA 21) in der zuletzt gültigen Fassung zu erfolgen.
- Die eingesetzten Verkehrszeichen und Leiteinrichtungen haben den derzeit gültigen Regelwerken zu entsprechen.
- Für die Arbeiten sind die Technologien und Gerätschaften einzusetzen, die dem zurzeit gängigen Standard entsprechen.
- Die Bauzeiten sind auf ein Minimum zu reduzieren. Grundsätzlich hat die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs den Vorrang gegenüber dem bautechnischen Ablauf.
- Der Verantwortliche für die Baustelle muss im Besitz eines Zertifikates gem. MVAS 99 sein.
- Der für die Absicherung Verantwortliche muss jederzeit direkten Zugriff auf die Arbeitsstelle vor Ort haben, über ausreichende Entscheidungsvollmachten im Rahmen des Adressaten der Anordnung verfügen sowie der deutschen Sprache mächtig sein.
- Der Verantwortliche kann einen Vertreter mit gleichen Voraussetzungen benennen.
- Bei beabsichtigten Vollsperrungen sind die Anträge mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn zu stellen.
- Dem Antrag sind Pläne für die Führung des Umleitungsverkehrs beizufügen.
- Die Baumaßnahme ist in solche Abschnitte zu unterteilen, die die Aufrechterhaltung der Rettungswege gewährleisten.
- Generell sind eine Baudurchführung unter (eingeschränkter) Aufrechterhaltung des öffentlichen Verkehrs dem Bau unter Vollsperrung vorzuziehen.
- Mit den Arbeiten darf erst nach Vorliegen der verkehrsbehördlichen Anordnung begonnen werden.
- Die Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers ersetzt noch keine verkehrsrechtliche Anordnung der Straßenverkehrsbehörde.
- Zur Koordinierung von Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist es erforderlich, vor der Ausschreibung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde den beabsichtigten Baubeginn vorabzustimmen.

Der Standort befindet sich nicht an einer Kreisstraße. Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Bei der Straße muss es sich um eine öffentliche, dem Fahrzeugverkehr gewidmete Straße im Sinne des Straßenrechts handeln. Beide Zuwegungen zum „Eggeröder Brunnen“, über die Gemarkung Hüttenrode, Flur 5, Flurstück 201 sowie über die Gemarkung Elbingerode, Flur 25, Flurstück 20 sind öffentliche, gewidmete Straßen. Diese enden am Kreuzungsbereich. Es bestehen keine Bedenken der Stadt Blankenburg.



Sollte es sich um eine öffentliche Straße im Sinne des § 2 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) handeln, sind die Bestimmungen des StrG LSA zu beachten. Öffentliche Straßen werden nach ihrer Verkehrsbedeutung in Straßengruppen eingeteilt und sind nach § 4 Abs. 2 StrG LSA in das Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde aufzunehmen und durch die Stadt Oberharz am Brocken nachzuweisen.

Für die private Verkehrsfläche werden nachfolgende Hinweise gegeben:

- Die Regelungen des StrG LSA gelten nur für öffentliche Straßen.
- Verantwortlich für den Bau, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsfläche ist/sind der/die Eigentümer.

6.1.2 Ruhender Verkehr

Es sind keine öffentlichen Stellplätze geplant. Das Abstellen der Fahrzeuge erfolgt auf dem Grundstück.

6.1.3 Öffentlicher Nahverkehr

Elbingerode wird durch die Linien 260, 261, 264 und 265 der Harzer Verkehrsbetriebe bedient. Die Ortslage „Eggeröder Brunnen“ ist jedoch am Netz des öffentlichen Personennahverkehrs nicht angeschlossen.

6.2 Trinkwasserversorgung

(Stellungnahmen: Landkreis Harz v. 12.03.2025 und 18.03.2025, Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz v. 19.03.2025)

Das Plangebiet ist nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Der Verein „Siedlungsgemeinschaft Eggeröder Brunnen e.V.“ betreibt ein Pumpenhaus in der Siedlung, welches die Versorgung mit Trinkwasser sichert.

Aus der Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

Es ist anzumerken, dass von der Siedlergemeinschaft Eggeröder Brunnen e. V. eine Dezentrale Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 2 Ziffer 2 Buchstabe b TrinkwV betrieben wird, da eine öffentliche Trinkwasserversorgung des Planareals nicht gegeben ist. Das zur Trinkwassergewinnung benötigte Rohwasser wird dem Wasservorkommen des Eggeröder Brunnen entnommen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Die Trinkwasserversorgung des Eggeröder Brunnen erfolgt über privat betriebene Brunnenanlagen der Interessengemeinschaft Eggeröder Brunnen e. V. und Siedlergemeinschaft Eggeröder Brunnen e. V..

Derzeit erfolgt Überprüfung der Vorlage des Trinkwasserschutzgebietes, da für die Wasserfassung Eggeröder Brunnen keine Verordnung / Beschluss nach gelten gesetzlichen Regelungen vorliegt. Es handelt sich lediglich um eine Beschlussvorlage Nr. 0080 vom 24.06.1987.

Von Seiten der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz wird gegen die Maßnahme kein Einwand erhoben, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH befinden.

6.3 Abwasserentsorgung

(Stellungnahme: Landkreis Harz v. 18.03.2025)

Die Schmutzwasserseitige Erschließung ist durch die in der Siedlung vorhandene Kläranlage gesichert.



Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal im Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“. Das Schmutzwasser wird in eine Sammelkläranlage abgeleitet. Für diese Kläranlage liegt dem Verein „Siedlungsgemeinschaft Eggeröder Brunnen e.V.“ eine unbefristete Genehmigung vor.

Gemäß § 55 WHG Abs. 1 sind Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit und Dritter nicht beeinträchtigt wird. Das Entwässerungsgebiet Eggeröder Brunnen wurde in den Abwasserbeseitigungskonzepten (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode der dezentralen Abwasserbeseitigung zugeordnet. Demnach ist der Grundstückseigentümer für eine fachgerechte Abwasserbeseitigung zuständig. Die Schmutzwasserbeseitigung des Grundstücks erfolgt über eine Gemeinschaftskläranlage der Siedlergemeinschaft Eggeröder Brunnen.

6.4 Niederschlagswasserbeseitigung

(Stellungnahmen: Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode vom . . . 2025 und Landkreis Harz vom 18.03.2025)

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.

Der Grundstückseigentümer hat durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die anfallenden Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück beseitigt werden und nachbarschaftliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Wegen der anstehenden, gering sickerfähigen Bodenschichten sowie der Hanglage ist die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung sorgfältig zu planen.

Das Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück bzw. wird über einen Sickerschacht versickert und in einer Regenwasserzisterne gesammelt. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden.

Der Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung ist im B-Plan-Verfahren zu erbringen. Für Planung, Errichtung und Betrieb von Niederschlagswasserversickerungen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138-1 anzuwenden. Die Einleitung von Niederschlagswässern auf Wohngrundstücken in das Grundwasser zählt gemäß § 46 WHG und § 69 Abs. 1 WG LSA unter Gemeingebrauch und ist erlaubnisfrei.

Durch die Eigentümer des Flurstückes 133 wurde das Grundstück terrassiert, so dass die beiden entstandenen Ebenen die Hangneigung des Gebietes aufheben. Gleichzeitig wurde in der südwestlichen Ecke des Flurstückes 133 ein fachgerechter Sickerschacht mit den Maßen 2 x 2 x 3 m im Jahr 2019 hergestellt. Somit wurde hier ein Retentionsraum von 12 m³ geschaffen. Der Schacht hat einen Überlauf in die westlich angrenzenden Wiesenflächen, welcher bisher nicht benötigt wurde.

Weiterhin wurde im Flurstück 133 im Jahr 2020 eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5.000 l in die südöstliche Ecke des Grundstückes installiert. Die Pflasterflächen in ungebundener Bauweise, d.h. sickerfähig, wurden mit einem Gefälle verlegt, welches das Oberflächenwasser in eine Rinne leitet, die an die Zisterne angeschlossen ist. Das in der Zisterne gesammelte Wasser wird zur Bewässerung der Anpflanzungen genutzt. Das Oberflächenwasser in der unteren Ebene, der Rasenfläche, entlang der südlichen Grundstücksgrenze versickert. Die Einfassungsmauer steht mit ihrer Oberkante oberhalb der Rasenfläche bzw. auch oberhalb der Kiesfläche der Zufahrt, so dass kein Oberflächenwasser über die Mauer in das südlich angrenzende



Grundstück übertreten kann. Die Konstruktion einschl. der Rasenfläche zieht sich über die gesamte Ost-West-Ausdehnung des Grundstückes.

6.5 Löschwasserbereitstellung

(Stellungnahmen: Landkreis Harz vom 09.04.2025; Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode vom . .2025)

Gemäß der Stellungnahme des Dezernates IV / Bauordnungsamt Vorbeugender Brandschutz, AZ BOA 00752-2025 vom 09.04.2025 „Die Löschwasserversorgung* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten.“ Demnach zeichnet die Stadt Oberharz am Brocken für die Löschwasserversorgung (Grundschutz) verantwortlich. Eine offizielle Stellungnahme des Ordnungsamtes SG Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Oberharz am Brocken aus der Trägebeteiligung zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

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

Die erste Löschwasserentnahmestelle muss in einer Entfernung von max. 150 m zu den Objekten erreichbar sein; die gesamte Löschwassermenge muss über Entnahmestellen in einem Umkreis¹⁾ (Radius) von max. 300 m zur Verfügung stehen. Löschwasserentnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge im zuvor genannten Umkreis aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Für die Feuerwehr wird eine Bewegungsfläche von 7 x 12 m benötigt, die nicht mehr als 50 m von der Bebauung entfernt ist. Die Bewegungsfläche kann sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, wenn ausreichend Platz vorhanden ist.

Die Bewegungsfläche für die Feuerwehr kann nur im Kreuzungsbereich südlich des Plangebietes am westlichen Ortsrand des „Eggeröder Brunnens“ angeordnet werden. Somit können die 50 m Entfernung eingehalten werden. Auf dem Kreuzungsbereich, Gemarkung Elbingerode, Flur 25, Flurstück 108 ist Platz für die Bewegungsfläche.

6.6 Elektroenergieversorgung

(Stellungnahme: Avacon Helmstedt vom . .2025)

Die Versorgung des Plangebietes ist aus dem vorhandenen Netz gesichert. Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Bei Pflanzarbeiten in der Nähe der Anlagen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

6.7 Gasversorgung

(Stellungnahmen: MITNETZ Gas vom . .2025; Harzenergie Osterode v. 04.04.2025)

Die Stadt Elbingerode ist an das Gasnetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist gastechnisch nicht erschlossen. Es werden weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der Harzenergie berührt. Die vorhandenen Gasversorgungsleitungen befinden sich innerhalb der direkten Ortslage von Elbingerode. Im Planbereich des außerhalb gelegenen Ortsteiles „Eggeröder Brunnen“ befinden sich keine Erdgasversorgungsanlagen.



6.8 Fernmeldeversorgung

(Stellungnahme: Deutsche Telekom vom . . . 2025)

Die Stadt Elbingerode ist mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom gut versorgt. Falls in der Straße „Eggeröder Brunnen“ Leitungen der Deutschen Telekom liegen, kann das Plangebiet daran angeschlossen werden.

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

(Stellungnahme: Landkreis Harz Untere Abfallbehörde v. 14.03.2025, enwi Entsorgungswirtschaft vom 18.03.2025)

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 am vorhandenen Abstellplatz bereitzustellen.

Die bei möglichen 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.

Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen zum o. g. Vorhaben und unter Beachtung nachstehend aufgeführter Hinweise keine Bedenken.

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i.d.g.F. (in der gültigen Fassung) ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

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

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



Für die Verwendung und Verwertung mineralischer Abfälle (Bodenaushub, Recyclingmaterial usw.) in technischen Bauwerken ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598) anzuwenden.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.G.F. einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES, DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

(Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle vom 10.04.2025, Landkreis Harz vom 19.03.2025)

Für den Geltungsbereich des Plangebietes sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Fläche bzw. Altlast sowie schädliche Bodenveränderungen erfasst.

Gegen die vorgelegte Planung werden seitens der unteren Bodenschutzbehörde des LK Harz keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

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 zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes vorhandenen offenen Freiflächen sind als solche zu erhalten, um den Boden mit seinen natürlichen Funktionen zu schützen. Die Flächen sind zu begrünen und zu pflegen. So entstehen dauerhaft wasser- und gasdurchlässige Bereiche. Sie dienen dazu, die natürliche Versickerung, eine gewisse Rückhaltungswirkung und Filterung des Niederschlagswassers sowie einen weitestgehenden Erhalt der Bodenfunktionen in diesen Bereichen zu ermöglichen.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Plangebiet nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für das B-Plangebiet nicht vor.

Geologie – Ingenieurgeologie

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt. Bezüglich des Vorhabens gibt es nach den derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken.



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

8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

(Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen/Anhalt, Halle vom 08.04.2025)

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Einzeldenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Ortslage „Eggeröder Brunnen“ als archäologisches Kulturdenkmal eingetragen. Weitere Kenntnisse darüber liegen nicht vor.

Belange der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt werden von der geplanten Maßnahme nicht berührt.

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.

Es ist festzuhalten, dass die im § 9, 3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG LSA Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

9. BELANGE DES BRANDSCHUTZES

(Stellungnahme: Landkreis Harz vom 09.04.2025)

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.

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

Die Zufahrt weist eine Breite von ca. 4 m auf. Für die Feuerwehr wird eine Bewegungsfläche von 7 x 12 m benötigt, die nicht mehr als 50 m von der Bebauung entfernt ist. Die Bewegungsfläche kann sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, wenn ausreichend Platz vorhanden ist.

Die Bewegungsfläche für die Feuerwehr kann nur im Kreuzungsbereich südlich des Plangebietes am westlichen Ortsrand des „Eggeröder Brunnens“ angeordnet werden. Somit können die 50 m Entfernung eingehalten werden. Auf dem Kreuzungsbereich, Gemarkung Elbingerode, Flur 25, Flurstück 108 ist Platz für die Bewegungsfläche.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle



Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Gemäß der Stellungnahme des Dezernates IV / Bauordnungsamt Vorbeugender Brandschutz, AZ BOA 00752-2025 vom 09.04.2025 „Die Löschwasserversorgung* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten.“ Demnach zeichnet die Stadt Oberharz am Brocken für die Löschwasserversorgung (Grundschutz) verantwortlich. Eine offizielle Stellungnahme des Ordnungsamtes SG Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Oberharz am Brocken aus der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

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

Die erste Löschwasserentnahmestelle muss in einer Entfernung von max. 150 m zu den Objekten erreichbar sein; die gesamte Löschwassermenge muss über Entnahmestellen in einem Umkreis¹⁾ (Radius) von max. 300 m zur Verfügung stehen. Löschwasserentnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge im zuvor genannten Umkreis aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

10. BELANGE DES KATASTROPHENSCHUTZES

(Stellungnahme: Landkreis Harz v. 14.03.2025)

Zuständig für die Aufgaben nach Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei Baumaßnahmen und erdengreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

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 erdengreifender Vorhaben im Plangebiet sind Einzelanfragen zu möglichen Kampfmittelbelastungen zu stellen. Dann sind konkrete Aussagen zur eventuellen Belastung mit Kampfmitteln möglich.



11. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

(Stellungnahme: Landkreis Harz vom 18.03.2025, Unterhaltungsverband Ilse-Holtemme v. 07.04.2025)

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 gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Wasserschutzgebiet STWSG0042 - Eggeröder Brunnen in der Trinkwasserschutzzone II (Quelle: Wikipedia.org- abgerufen am 28.01.2025). Vom Rand der engeren Schutzzone soll die Fließzeit zu den Brunnen mindestens 50 Tage betragen, um Trinkwasser vor bakteriellen Verunreinigungen zu schützen. Bei sehr günstigen Untergrundverhältnissen (z. B. gespannter Grundwasserspiegel) soll die Grenze mindestens 100 Meter Abstand von der Wasserfassung haben. Bei Talsperren sind in der Schutzzone 2 üblicherweise die oberirdischen Zuflüsse, deren Quellen und das umgebende Gelände (häufig 100 m Breite) enthalten.

Derzeit erfolgt Überprüfung der Vorlage des Trinkwasserschutzgebietes, da für die Wasserfassung Eggeröder Brunnen keine Verordnung / Beschluss nach gelten gesetzlichen Regelungen vorliegt. Es handelt sich lediglich um eine Beschlussvorlage Nr. 0080 vom 24.06.1987.

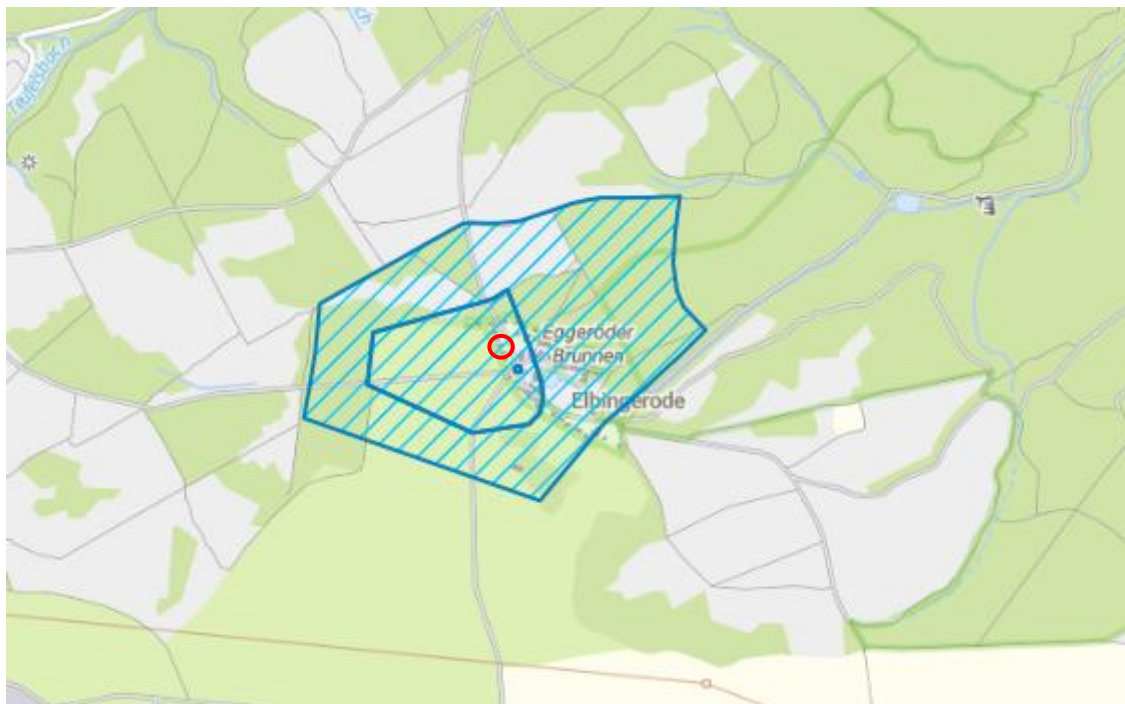


Abb. 4: Wasserschutzgebiete, o.M., genordet, Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 28.02.2025, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Die Verletzung der Deckschicht ist verboten, deshalb gelten Nutzungsbeschränkungen unter anderem für:

- Bebauung
- Bodennutzung mit Verletzung der oberen Bodenschichten
- Landwirtschaft, besonders bzgl. Düngung
- Straßenbau
- Tourismus
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen



Dieser Schutzstatus wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an der Nutzung des Plangebietes keine Änderungen vorgenommen werden. Beim Plangebiet handelt es sich um Bestand und um keine neue Erschließung.

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

Im Bereich des B-Plans „Eggeröder Brunnen 34“ befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des UHV Ilse / Holtemme. Somit ist der UHV Ilse / Holtemme nicht betroffen.

12. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landkreis Harz vom . . . 2025; Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt vom 27.03.2025)

Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken in Bezug auf die vom Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. Auch Betriebsbereiche, welche der Störfallverordnung unterliegen, sind im Umfeld des Plangebietes nicht angesiedelt.

Gegen die vorgelegte Planung werden seitens der unteren Immissionsschutzbehörde des LK Harz keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise

12.1 Schallimmission

Der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung ist als Sondergebiet (SO) gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO Wochenendhausgebiet festgelegt. Für Wochenend- und 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 Norden und Süden schließt sich Bebauung an. Im Osten befindet sich der Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“, welcher ein Weg von untergeordneter Bedeutung ist. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Am Plangebiet findet lediglich Anliegerverkehr statt. Innerhalb des Plangebiets entsteht kein Verkehr. Eine Belastung durch Schallemissionen ist kaum zu erwarten. Bisher hat es keine Hinweise einer Beeinträchtigung durch Lärm gegeben.

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 Nutzer des Wochenendhauses zu dulden ist.

13. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

(Stellungnahme: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte v. 10.04.2025)

Belange der Landwirtschaft sind nicht unmittelbar betroffen. Gegenüber dem geplanten Vorhaben bestehen von Seiten des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte keine



Bedenken. Im Westen 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 Nutzer eingestellt. Um diese Auswirkungen zu mindern wird vorgeschlagen, geeignete Maßnahmen z. B. Anpflanzen einer Gehölzreihe (Hecke) innerhalb des Grundstücks entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vorzusehen.

14. BELANGE DER VERMESSUNG UND GEOINFORMATION

(Stellungnahme: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Magdeburg v. 06.04.2025)

Zur Planung selbst gibt es keine Bedenken oder Anregungen. Im genannten Bereich gibt es keine geschützten Festpunkte des Landes Sachsen-Anhalt.



15. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

UMWELTBERICHT mit UMWELTPRÜFUNG zum Bebauungsplan „Eggeröder Brunnen 34“ gem. § 2a und Anlage 1 BauGB

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle vom 26.03.2025; Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt vom . .2025 und Landkreis Harz vom . .2025)

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ (LSG0032WR) an. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

15.1 Wichtigste Ziele und Inhalt des Bebauungsplans gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 1.a)

15.1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in der planungsrechtlichen Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO – Wochenendhausgebiet im Eggeröder Brunnen im OT Stadt Elbingerode. Im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung zum Regionalentwicklungsplan Harz ist die Stadt Elbingerode als Grundzentrum festgeschrieben. Die Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur planungsrechtlichen Absicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im OT Stadt Elbingerode im Eggeröder Brunnen.

15.1.2 Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)

Im Liegenschaftskataster des Geobasisinformationssystems Stand 2025 wird das Plangebiet als Wochenend- und Ferienhausfläche bezeichnet. Es befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Dadurch ist das Baurecht für den Eigentümer stark eingeschränkt. Durch den Bebauungsplan soll der aktuelle Bestand als Wochenendhaus gesichert und darüber hinaus dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben werden, sein Grundstück im Rahmen der Umgebung zu entwickeln.

15.1.3 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Standort des Vorhabens befindet sich im Westen der Ortslage Eggeröder Brunnen der Stadt Elbingerode. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt insgesamt 771 m². Die Ortslage Eggeröder Brunnen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elbingerode als Sonderbaufläche Erholung ausgewiesen. Durch das geplante Vorhaben entsteht keinen zusätzlichen Bedarf an Grund und Boden. Auch an der Nutzung wird sich nichts ändern.

15.1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eggeröder Brunnen 34“ umfasst das Flurstück 133, Flur 25, Gemarkung Elbingerode.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die Bebauung auf dem Flurstück 132,
- im Osten durch den Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“,
- im Süden durch die Bebauung auf dem Flurstück 42 und
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzung.

Die gegenwärtige Nutzung des Plangebietes sieht wie folgt aus:

Vorhanden ist ein eingeschossiges Wochenendhaus mit einem flachen Satteldach im Westen des Flurstückes mit einer angrenzenden gepflasterten Terrasse. Das Haus steht giebelseitig zur Straße. Im



Osten stehen ein Carport sowie Nebengelass. Von dem östlich verlaufenden Erschließungsweg erfolgt die Zufahrt zum Plangebiet. Zwischen dem Erschließungsweg und der Zaunanlage liegen Rasenflächen. Der Bereich innerhalb der Umzäunung zur Erschließung des Carports und des Nebengelasses ist gepflastert. Zum Abfangen der Höhenunterschiede wurden zum südlich angrenzenden Flurstück Stützelemente angeordnet. Innerhalb des Flurstückes dienen weitere Konstruktionen aus Mauerelementen ebenfalls zum Abfangen des Gefälles.

Die nicht überbauten Flächen im Süden, Osten und Westen des Plangebietes sind Scherrasenflächen.

15.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 1.b)

Nachfolgend wird nur die Fläche des Plangebietes genauer betrachtet, für die im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen werden.

Die Geringfügigkeit der Fläche des Plangebietes beeinträchtigt nicht die im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan Harz enthaltenen Ziele für den OT Elbingerode der Stadt Oberharz am Brocken.

Die Ziele des Umweltschutzes für das gesamte Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes (§ 1; § 1a BauGB; §§ 1, 2, 3 BNatSchG) und des Landes Sachsen – Anhalt (§§ 1, 2 LNatSchG LSA). Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt.

Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die Wasserhaushaltsgesetze (WHG) des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Von besonderer Bedeutung für den Erhalt und die Weiterentwicklung von Natur und Landschaft sind die durch die zuständige Naturschutzbehörde ausgewiesenen Schutzgebiete.

15.2.1 Übergeordnete Fachgesetze

15.2.1.1 Baugesetzbuch

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 BauGB ist anzuwenden.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.



Schutzgut gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (...) bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere....	Relevanz	Beachtung
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	gering bis hoch	In den Kapiteln 15.4.1 bis 15.4.7
b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	hoch	Im Kapitel 15.4.8
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	keine	Im Kapitel 15.4.9
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine	Im Kapitel 15.4.10
e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	gering	Im Kapitel 15.4.11
f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	keine	Im Kapitel 15.4.12
g) Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	keine	Im Kapitel 15.4.13
h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	keine	Im Kapitel 15.4.14
i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	keine erkennbar	Im Kapitel 15.4.15
j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.	keine	Keine Anhaltspunkte

Tabelle 1: Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. *Das Vorhaben nimmt keine Flächen der Forstwirtschaft oder der Landwirtschaft in Anspruch.*

Gemäß § 1a Abs. 2 bis 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen nachfolgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichten und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.



(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nummer / Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschl. der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

15.2.1.2 Weitere Gesetzgebung

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323) und das Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346) sind zu beachten.

Auf der Stufe von verbindlichen Planverfahren sind danach die Eingriffsbilanzierung sowie die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu konkretisieren gem. § 15 BNatSchG bzw. den §§ 7 bis 10 NatSchG LSA.

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) ist zu beachten. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort versickert.

Das Plangebiet grenzt nicht an eine Gewässerfläche.

Hinsichtlich des Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306) sind auf Ebene des Bebauungsplans detaillierte Aussagen aufgrund nicht vorhandener detaillierter Untersuchungen hinsichtlich der vorhandenen Böden nur im allgemeinen Rahmen möglich.

Das Plangebiet wird derzeit bereits genutzt. Die genutzten Flächen im Plangebiet sind z.T. bereits versiegelt. Der Bereich unterliegt verschiedenen Nutzungen. Die Flächenversiegelung soll auf das Mindest notwendige Maß beschränkt werden. Auf Ebene der konkreten Planung von Bauvorhaben sind auch die Böden im betroffenen Bereich nach ihrer Funktionserfüllung gem. § 2 BBodSchG einzuordnen und zu bewerten. Die Bewertung hat differenziert nach den im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Funktionen zu erfolgen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.



Das Plangebiet wird derzeit bereits zu Erholungszwecken genutzt. Es befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung. Schädliche Umweltauswirkungen sind durch die bisherige Nutzung – die Nutzung bleibt unverändert – nicht zu erwarten

15.2.2 Fachplanungen

15.2.2.1 Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan LSA (LEP – LSA) festgelegt.

Der rechtskräftige Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010), Veröffentlichung im GVBl. LSA 2011 S. 160 am 12. März 2011 bildet einen Rahmen für die räumliche Entwicklung des Landes Sachsen – Anhalts.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele (Z) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten sowie Grundsätze (G) zu berücksichtigen.

Gegenwärtig liegt auch der 1. Entwurf des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans, beschlossen am 22.12.2023 vor. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum 29.01.2024 bis einschließlich 12.04.2024 statt.

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan 2010 sowie im 1. Entwurf des Landesentwicklungsplanes sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die vollständig oder teilweise im Planungsgebiet liegen.

Festgelegte Vorranggebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Harz“ (im 1. Entwurf des LEP 2023 Vorbehaltsgebiet für Tourismus Nr. 6 „Wälder und Wiesen des Unterharzes“)

Das Plangebiet ist davon betroffen. Es befindet sich am nordöstlichen Rand des Vorbehaltsgebietes. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Nutzung, welche nicht im Widerspruch zum Vorbehaltsgebiet besteht, da es Erholungszwecken dient.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 11 „Teile des Harzes“ (im 1. Entwurf des LEP 2023 Nr. 13 „Harz“).

Das Plangebiet ist davon betroffen, da es sich am nordöstlichen Rand des Vorbehaltsgebietes befindet. Das Plangebiet ist bereits in Nutzung. Es ist Bestandteil des bebauten Bereiches der Siedlung „Eggeröder Brunnen“. Eine Änderung in der Nutzung ist nicht vorgesehen.

15.2.2.2 Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz sowie im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung sind folgende für die Entwicklung des Ortsteils Stadt Elbingerode bedeutsame raumordnerische Festlegungen enthalten.

Zentralörtliche Gliederung

Der Ortsteil Stadt Elbingerode ist als Grundzentrum festgeschrieben.

Die Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.



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

Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. III „Kalksteinlagerstätte Elbingerode/Rübeland“

Das Vorranggebiet befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,0 km. Daher ergeben sich hier keine Berührungspunkte.

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Harz und Harzvorländer“

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bestand in der Ortslage „Eggeröder Brunnen“, welcher in rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Erholung ausgewiesen ist. Die planungsrechtliche Festsetzung als Wochenendhausgebiet ändert nichts am bestehenden Charakter der gegenwärtigen Nutzung. Das Plangebiet dient weiter Erholungszwecken.

Vorbehaltsgebiet für Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 1 „Harz und Harzvorländer.“

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung nicht betroffen. Es befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage „Eggeröder Brunnen“. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt sich um die planungsrechtliche Festsetzung als Wochenendhausgebiet. Es wird sich an der bestehenden Nutzung nichts ändern. Die Ziele des Vorbehaltsgebietes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft Nr. 1 „Schauner Holz“

Waldgebiet des „Schauner Holzes“ ist als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft festgeschrieben.

Dieses Gebiet befindet sich im Norden und im Nordosten der Ortslage „Eggeröder Brunnen“ und ist für das Plangebiet nicht relevant.

15.2.2.3 Landschaftsplanung

Im Land Sachsen – Anhalt wurde im Jahr 1994 ein Landschaftsprogramm als gutachtlicher Fachplan des Naturschutzes für das Land aufgestellt.

Es liegt kein Landschaftsplan vor. Die Stadt Oberharz am Brocken hat keine Baumschutzsatzung.

15.2.2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elbingerode wurde am 14.12.2009 genehmigt und ist mit der darauffolgenden Bekanntmachung rechtswirksam geworden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Ortslage Eggeröder Brunnen als Sonderbaufläche „Erholung“ ausgewiesen. Das Plangebiet ist Bestandteil dieser Sonderbaufläche. Es wird gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ als Sondergebiet Wochenendhausgebiet festgeschrieben.



Insofern ist der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

15.3 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz gibt im Kapitel 4, Abschnitt 1, §§ 22 ff Erklärungen zu den geschützten Teilen von Natur und Landschaft. Hier sind die einzelnen Schutzgebietskategorien aufgeführt und beschrieben.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgebietskategorien zusammenfassend erläutert und die Gebiete, die im Bezug zum Plangebiet stehen aufgeführt. Weiterhin wird hier die Relevanz der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bezug zu den Schutzgebieten bewertet. Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) erfolgt im Kapitel 14.4.

Naturschutzgebiete (NSG) gem. § 23 BNatSchG

Es sind keine Naturschutzgebiete in der Nähe vorhanden.

Nationalparke (NP) und Nationale Naturmonumente (NNM) gem. § 24 BNatSchG

Es sind keine Nationalparke oder Nationale Naturmonumente in der Nähe vorhanden.

Biosphärenreservate (BR) gem. § 25 BNatSchG

Es ist kein Biosphärenreservat in der Nähe vorhanden.

Landschaftsschutzgebiete (LSG) gem. § 26 BNatSchG

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“ (LSG0032WR) umschließt die Ortslage des „Eggeröder Brunnen“ und schließt direkt an die westliche Grenze des Plangebietes an. Die Siedlungsflächen liegen nicht innerhalb des LSG. Nach § 26 BNatSchG sind innerhalb von Landschaftsschutzgebieten Vorhaben unzulässig, die seinem Schutzzweck entgegenstehen.

Schutzzwecke des LSG sind 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.“ Laut LSG-Verordnung ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Gebietes verboten, zur Durchführung solcher Planungen ist eine Herauslösung aus dem Schutzgebiet notwendig.

Hier trifft dies nicht zu, da die betroffene Fläche nicht innerhalb des LSG liegt.

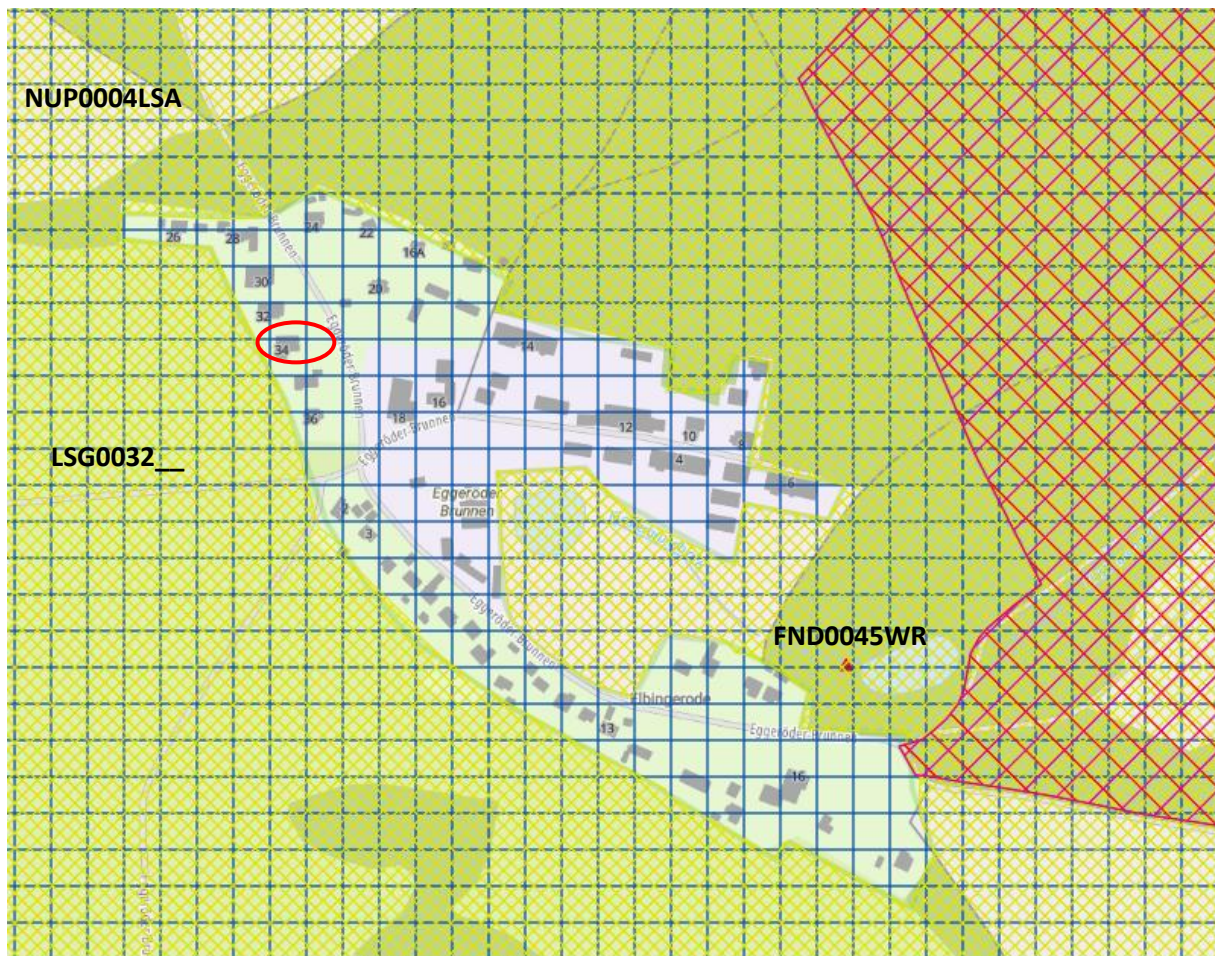


Abb. 5: Schutzgebiete im Bereich der Siedlung Eggeröder Brunnen, o.M., genordet, Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 03.03.2025, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Naturparke (NUP) gem. § 27 BNatSchG

Das Plangebiet liegt inmitten des Naturparks – NUP0004LSA - „Harz/Sachsen-Anhalt“. *Der Naturpark wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es handelt sich hierbei um einen Bestand, dessen Nutzung nicht geändert wird. Es wird auch keine neue Fläche in Anspruch genommen. Aus der Verordnung über den Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ ergeben sich keine Rechtsfolgen.*

Naturdenkmäler (FND, NDF) gem. § 28 BNatSchG

Im Südosten des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 355 m befindet sich das Flächennaturdenkmal „Baumgruppe am Eggeröder Brunnen“ FND0045WR.

Durch diese Entfernung und die Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um Bestand handelt und die Nutzung nicht geändert und keine neue Fläche beansprucht wird, sind keine Beeinträchtigungen für das Flächennaturdenkmal zu erwarten.

Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG

Die Vorhabenfläche liegt gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Somit liegt sie innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Kreisbaumschutzverordnung. Das ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und zu regeln.



Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA (Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt)

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Geschützte Parks (GP)

Es sind in oder in der Nähe des Plangebietes keine geschützten Parks bekannt.

15.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a) und 2.b) bei Durchführung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan dient nur zur planungsrechtlichen Absicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im „Eggeröder Brunnen“. Durch den Bebauungsplan soll nur der aktuelle Bestand als Wochenendgrundstück gesichert werden.

Das Ferienhaus in seiner grundsätzlichen Lage besteht ca. seit der DDR-Zeit und wurde im Laufe der Zeit an- und ausgebaut. Die derzeitigen Eigentümer erwarben es in den 2010er Jahren.

Durch die Sicherung des vorgefundenen Bestandes sowie der damaligen und derzeitigen Nutzung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der vorgefundenen Biotoptypen, so dass auf eine Eingriffsbilanzierung und die Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann. Der Bestand entspricht der hier vorliegenden Planung.

Eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen und eine Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 sowie § 1a BauGB sind jedoch auch für eine sachliche Abwägung von Bedeutung.

Im Folgenden werden der Zustand des Plangebietes und die wesentlichen prognostizierten Umweltauswirkungen des Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal– argumentativ.

Es handelt sich hier um eine Änderung in der Ausweisung eines Gebietes. Eine Sonderbaufläche wird in ein Sondergebiet, das der Erholung dient umgewandelt, um in einer gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegenden Fläche, ein Planungsrecht zu schaffen. Die Bestandsverhältnisse entsprechen den prognostizierten Verhältnissen vollständig. Es kommt zu keiner Änderung der bisherigen Nutzung. Es wird keine neue, bisher unerschlossene Fläche in Anspruch genommen.

15.4.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sind:

- Gefährdung des Biotoptyps
- Seltenheit
- Natürlichkeitsgrad
- Nutzungsintensität
- Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen
- Vernetzung der Biotope
- Größe der Biotope
- Artenvielfalt und Gefährdung
- Repräsentanz im Naturraum
- Regenerationsvermögen / Ersetzbarkeit.

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Die Planfläche wird bereits als Wochenendhaus genutzt. Westlich befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Ortslage „Eggeröder Brunnen“ als



Sonderbaufläche „Erholung“ ausgewiesen. Im Norden und Süden bestehen ebenfalls Wochenendhäuser. Im Osten befindet sich der Erschließungsweg „Eggeröder Brunnen“ als öffentlicher Weg.

Entlang des Weges befinden sich nach der Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil Gehölze im Landkreis Harz (Kreisbaumschutzverordnung - KrBaumSchVO) vom 20.01.2011 geschützte Gehölze.

Die unversiegelten Flächen im südlichen, östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes sind als Scherrasenflächen angelegt.

In Verbindung mit der vorhandenen Gehölz- und Ruderalvegetation im Umfeld des Plangebietes, vor allem im Nordosten, ergeben sich geringfügig Nischen und Lebensräume für verbreitete Tier- und Pflanzenarten und einige kulturfolgende Brutvögel. Diese Lebensräume bleiben teilweise auch in begrünten ländlichen Siedlungsrändern erhalten, so dass potenzielle Quartieräume für Singvögel bzw. Lebensräume andere Artengruppen in Hausgärten neu entstehen können.

Aufgrund der vorgefundenen Landschaftselemente und naturräumlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass von dem Planvorhaben keine gewässer- und gebäudebewohnenden Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien bzw. Amphibien betroffen sind. Es wird lediglich eine Sonderbaufläche in ein Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO - Wochenendhausgebiet planungsrechtlich gesichert. Die bisherige Nutzung bleibt erhalten. Sie wird nicht geändert oder erweitert.

Im Rahmen der Baufreimachung eventueller notwendiger Ertüchtigungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen im Bestand bzw. der Rodung von einzelnen Gehölzen sind artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Ein Gehölzabtrieb ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

Demnach ergeben sich unter Beachtung des o. g. Hinweises im Winterhalbjahr bzw. Ersatz von Grün- und Gehölzflächen voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Bei der Inanspruchnahme der im Geltungsbereich vorhandenen Scherrasenflächen im Rahmen eventueller Ertüchtigung- bzw. Verbesserungsbaumaßnahmen sind die Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Die zeitlichen Festsetzungen bezüglich der Rodung von Bäumen, Gebüsch, Hecken etc. sind zum Schutz von Bodenbrütern ebenfalls auf das Beseitigen der krautigen Vegetationsschicht übertragbar. Der Zeitraum der Baufeldräumung wird zur Vermeidung des Verbotstatbestandes auf den 01. Oktober bis 28. Februar festgelegt. Ein Abweichen von den Vorgaben der Maßnahme ist ggf. möglich, wenn vor Beginn der Baufeldräumung eine Begutachtung der im Baufeld vorhandenen geeigneten Habitatstrukturen durch geeignete Fachkundige auf Brutvorkommen erfolgt. Sollte ein Fachkundiger die Unbedenklichkeit bestätigen, kann die Baufeldräumung - in Abhängigkeit sonstiger Arten/-gruppen - ohne zeitliche Einschränkungen erfolgen. Sind Brutvorkommen nachweislich vorhanden, erfolgt die Baufeldräumung im o. g. Zeitraum.

Die vorhandene biologische Vielfalt entspricht nicht einer typischen Ortsrandlage. Die vorhandene Bebauung geht direkt in die landwirtschaftlich genutzten Flächen über. Es gibt keine, den Ortsrand einfassende Begrünung innerhalb des Plangebietes.



Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Da sich an der Nutzung und Gestaltung des Plangebietes durch den in Rede stehenden Bebauungsplan keine Änderungen ergeben, er dient zur Sicherung des Bestandes, wird es keine Änderungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt geben.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind nicht gegeben, da das Plangebiet von diesen Schutzgebieten nicht berührt wird. Da innerhalb des Plangebietes 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 dem Plangebiet ist durch Versiegelung bzw. Überbauung kein weiterer Verlust von Lebensraum (Grünland) und von Vegetation zu erwarten. Die eventuellen Veränderungen nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden dann Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen und sind entsprechend auszugleichen.

Positiv würde sich eine Gestaltung der Freiflächen hinsichtlich des Entstehens kleinteiliger unterschiedlicher Lebensräume auswirken.

Die Gestaltung von Hausgärten führt zu kleinräumig sehr unterschiedlichen Lebensräumen. Auf diesem Wege kann eine lokal hohe Strukturvielfalt entstehen. Diese Strukturvielfalt wirkt sich auch positiv auf die biologische Vielfalt aus. Durch das Entstehen differenzierter Lebensräume entstehen sogenannte „Lebensraumkorridore“, die dem Erhalt und die Wiederherstellung bestehender Funktionen (Verbindungen) zwischen den Lebensräumen dienen.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt, da der Bebauungsplan lediglich den vorgefundenen Bestand sichert. Es werden keine bisher ungenutzten Flächen beansprucht.

Weitere umweltbezogene Stellungnahmen mit Eingang bis zum 13.05.2025

- UWA (Umweltamt) SG (Sachgebiet) Naturschutz: Keine Stellungnahme
- UWA SG Forst v. 18.03.2025, AZ: Ohne Vom Verfahren; Bebauungsplan „Eggeröder Brunnen 34“ Stadt Oberharz am Brocken OT Elbingerode, werden Belange des Landeswaldgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (LWaldG) nicht berührt. Gegen die Planung werden keine Bedenken erhoben.
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Halberstadt v. 10.04.2025, AZ: R2-61240/HZ_2025_12
Gegenüber dem geplanten Vorhaben bestehen von Seiten des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte keine Bedenken.

15.4.2 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Fläche“ sind:

- Nutzungsänderungen
- Neuinanspruchnahme
- Dauerhaftigkeit
- Nutzungsbeschränkte Nebenflächen
- Flächenbedarf.



Bestandsbeschreibung und –bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Der Bebauungsplan bezieht sich auf einer Teilfläche der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sonderbaufläche „Erholung“ im Westen der Ortslage „Eggeröder Brunnen“. Er bezieht sich auf das Flurstück 133, Flur 25 der Gemarkung Elbingerode und umfasst eine Fläche von ca. 771 m².

Es geht um planungsrechtliche Absicherung einer sonst gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegender Fläche als ein Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO.

Insofern ist der Bebauungsplan keine neue Flächeninanspruchnahme sondern nur eine planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes. Eine Änderung in der Art der Nutzung ist nicht Gegenstand der Planung.

Der westliche Teil des Plangebietes ist belegt durch ein eingeschossiges ca. 171 m² großes, giebelseitig zur Straße stehendes Gebäude mit flachem Satteldach. Die östliche Grundstücksfläche ist zur Erschließung des Carports und des Nebengelasses partiell versiegelt.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Fläche an sich verbraucht sich nicht. Im vorliegenden Fall wird ein Bestand planungsrechtlich gesichert. Die Nutzungen bleiben erhalten. Es finden kein Nutzungswechsel und auch keine Veränderung der Nutzungsintensität durch den Bebauungsplan statt. Es erfolgt keine neue Flächeninanspruchnahme, da die Fläche bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Erholung“ ausgewiesen ist.

Die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung hat keine Zerschneidung von Freiräumen zur Folge.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für die Fläche, wie o.a. als nicht erheblich eingeschätzt.

15.4.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Boden“ sind:

- Lebensraumfunktion
- Klimatische Ausgleichsfunktion
- Seltenheit / Wiederherstellbarkeit
- Biotische Ertragsfunktion
- Speicher- und Reglerfunktion
- Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen
- Puffer- / Filtervermögen
- Wasserrückhaltevermögen
- Informationsfunktion (landeskundliches Potential).

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

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.

Im Gebiet liegen grundwasserferne Bodengesellschaften der Hochflächen an. Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind Lössschutt über Braunerden, mäßig bis stark skelettführender, lehmiger Schluff bis Schlufflehm (Lössschutt), 3 bis 8 dm mächtig, inselweise basenreiche Braunerden geringerer Sättigung bis Braunerde. Sie weisen ein hohes bis sehr hohes Ertragspotential, ein hohes bis sehr hohes Pufferungsvermögen und eine sehr hohe bis extreme hohe Durchlässigkeit auf.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Ortslage „Eggeröder Brunnen“ als Bodendenkmal ohne genauere Angaben ausgewiesen.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung gehen immer die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren bzw. werden eingeschränkt.

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes vorhandenen offenen Freiflächen sind als solche zu erhalten, um den Boden mit seinen natürlichen Funktionen zu schützen. Die Flächen sind zu begrünen und zu pflegen. So entstehen dauerhaft wasser- und gasdurchlässige Bereiche. Sie dienen dazu, die natürliche Versickerung, eine gewisse Rückhaltungswirkung und Filterung des Niederschlagswassers sowie einen weitestgehenden Erhalt der Bodenfunktionen in diesen Bereichen zu ermöglichen.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bestand. Es wird weder die Nutzung des Plangebietes geändert noch eine weitere Versiegelung, als bisher vorhanden, angestrebt.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für den Boden, wie o.a. als nicht erheblich eingeschätzt.

Die untere Bodenschutzbehörde teilt in der Stellungnahme vom 19.03.2025 mit:

Gegen die vorgelegte Planung werden seitens der unteren Bodenschutzbehörde des LK Harz keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.

15.4.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Wasser“ sind:

- Wasserqualität
- Grundwasserneubildungsrate
- Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen
- Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkungen.

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der Eggeröder Brunnen ist eine eingehauste Karstquelle ca. 100 m südwestlich des Plangebietes. Sie gilt als Quelle des Klostergrundbaches (Goldbaches). Das im Massenkalk entspringende Quellwasser wird im Ort zu einem Teich aufgestaut. (Quelle: Wikipedia.org Abruf am 28.01.2025). Er befindet sich in einer Entfernung von ca. 126 m südöstlich des Plangebietes.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bestand. Es wird weder die Nutzung des Plangebietes geändert noch eine weitere Versiegelung als bisher vorhanden angestrebt. Auch an der Ableitung des Oberflächenwassers wird nicht geändert.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes erfolgt wie bisher. Durch die Eigentümer des Flurstückes 133 wurde das Grundstück terrassiert, so dass die beiden entstandenen Ebenen die Hangneigung des Gebietes aufheben. Gleichzeitig wurde in der südwestlichen Ecke des Flurstückes 133 ein fachgerechter Sickerschacht mit den Maßen 2 x 2 x 3 m im Jahr 2019 hergestellt. Somit wurde hier ein Retentionsraum von 12 m³ geschaffen. Der Schacht hat einen Überlauf in die westlich angrenzenden Wiesenflächen, welcher bisher nicht benötigt wurde. Das Oberflächenwasser versickert zeitverzögert und steht dem Naturhaushalt weiterhin vor Ort zu Verfügung.



Weiterhin wurde im Flurstück 133 im Jahr 2020 eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5.000 l in die südöstliche Ecke des Grundstückes installiert. Die Pflasterflächen in ungebundener Bauweise, d.h. sickerfähig, wurden mit einem Gefälle verlegt, welches das Oberflächenwasser in eine Rinne leitet, die an die Zisterne angeschlossen ist. Das in der Zisterne gesammelte Wasser wird zur Bewässerung der Anpflanzungen und Rasenflächen genutzt und so dem Naturhaushalt vor Ort wieder zugeführt. Das Oberflächenwasser in der unteren Ebene, der Rasenfläche, entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze versickert. Die südliche Einfassungsmauer steht mit ihrer Oberkante oberhalb der Rasenfläche bzw. auch oberhalb der Kiesfläche der Zufahrt, so dass kein Oberflächenwasser über die Mauer in das südlich angrenzende Grundstück übertreten kann. Die Konstruktion einschl. der Rasenfläche zieht sich über die gesamte Ost-West-Ausdehnung des Grundstückes.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für das Wasser, wie o.a. als nicht erheblich eingeschätzt. Das Oberflächenwasser wird versickert bzw. gesammelt und vor Ort wieder dem Naturkreislauf zugeführt.

15.4.5 Schutzgut Luft / Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Luft / Klima“ sind:

- Bedeutung als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet
- Frischluftleitbahn

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Für die Kaltluftentstehung spielt das Plangebiet wegen der Geringfügigkeit keine Rolle. Beim Plangebiet geht es um ein Gebiet welches bereits besteht. In der Nutzung des Plangebiets sind keine Änderungen geplant. Auch wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen oder versiegelt.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Erhebliche negative Auswirkungen der Planungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten. Mögliche Gehölzpflanzungen können sich unter anderem durch Bindung von Staub und erhöhter Verdunstung und Verringerung der Windgeschwindigkeiten positiv auf das Mikroklima auswirken.

Die Luftbelastung ist als gering zu bewerten. Durch die Planung werden sich die vorhandenen Luftbelastungen nicht erhöhen. Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für die Luft / das Klima, wie o.a. als nicht erheblich eingeschätzt.

15.4.6 Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Pflanzen sind ein Bindeglied zwischen Atmosphäre und Pedosphäre (oberste dünne Schicht der Erdkruste). Sie benötigen Licht, Kohlendioxid und Wasser aus der Atmosphäre sowie Nährstoffe, Sauerstoff und Wasser aus dem Boden. Das Pflanzenwachstum wird durch wesentliche chemische und physikalische Faktoren bestimmt.

Zwischen Pflanzen und den vorhandenen Standortfaktoren bestehen komplexe Beziehungen: Zu den primäre Standortfaktoren gehören Licht, Wärme, Wasser, Chemische Faktoren (wie Kohlendioxid-, Sauerstoffspannung, pH-Wert, Salzkonzentration, Nährstoffe) und Mechanische Faktoren (Verbiss, Tritt, Wind, Feuer, Schneelast, Lawinen u.a.).

Zu den sekundären Standortfaktoren gehören Klima (Strahlung, Lufttemperatur, Niederschlag, Luftfeuchte, Luftdruck, Wind), Relief (Hangneigung, Hangrichtung, Höhe, Reliefform), Boden



(Körnung, Gefüge, Wärme, Bodenfeuchte, Bodengashaushalt, mineralische Zusammensetzung, Humusform) und Biotische Faktoren (Konkurrenten, Partner, Tiere, menschliches Einwirken).

Die Teilsysteme sind auf den einzelnen Organismus – Pflanze nur indirekt wirksam – daher sekundäre Standortfaktoren; sie steuern und beeinflussen die ökophysiologisch direkt wirksamen primären Standortfaktoren.

So steuern Strahlung und Bewölkung die Lichtverhältnisse am Boden als Energiequelle für die Photosynthese der Pflanzen. Die Luftfeuchtigkeit bestimmt das Wasserpotential der Luft als entscheidende Größe für Transpiration. Der Niederschlag ist Voraussetzung für den Wassergehalt im Boden und damit für Wasserversorgung der Pflanze. Eine hohe Temperatur mit Blitzeinschlägen kann Feuer entfachen und die Vernichtung der Vegetationsdecke zur Folge haben. Pflanzen besitzen Rückkopplungseffekte auf die primären Standortfaktoren.

Eine mögliche Überbauung kann Bodenfläche befestigen, wobei die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen. Dies hat Folgen für die Vegetation, die sich auf diesen Flächen nicht mehr ausbreiten kann. Der Boden verliert seine Wasserhaltefunktion, was sich wiederum auf benachbarte begrünte Flächen auswirken kann. Befestigte Flächen bewirken eine Lufterwärmung, jedoch ist das in kleinteiligen Bereichen nicht auf das Klima wirksam. Lufterwärmungen wiederum haben Auswirkungen auf das Pflanzenwachstum und auf die Art der Pflanzen, die vorkommen.

Im vorliegenden Planverfahren erfolgt die planungsrechtliche Absicherung eines Plangebietes in der jetzigen Nutzung. Es ist weder eine Nutzungsänderung geplant noch wird eine weitere Fläche in Anspruch genommen. Durch die Planung erfolgen keine Eingriffe in das Wirkgefüge der Schutzgüter.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge, wie o.a. als nicht erheblich eingeschätzt.

15.4.7 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Landschaft“ sind:

- Eigenart – Unverwechselbarkeit und das „Typische“ einer Landschaft
- Schönheit
- Seltenheit
- Strukturvielfalt – kleinräumiger Wechsel gliedernder Elemente und unterschiedlicher Nutzungsstrukturen
- Naturnähe – Urwüchsigkeit und Ungestörtheit
- Visuelle Verletzbarkeit
- Erholungseignung

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“, welches unter anderem den Schutz von Eigenart und Schönheit der Landschaft bestimmt. Die Siedlung „Eggeröder Brunnen“ liegt umgeben vom obengenannten Landschaftsschutzgebiet, die bebaute Ortslage, wozu das Plangebiet gehört, ist jedoch nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Das Plangebiet ist im Norden und Süden durch die bebauten Grundstücke umgeben. Im Osten befindet sich der Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“. Im Westen grenzt eine offene und ungegliederte, großflächige, landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Der Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“ wird durch Bäume begleitet. Im Plangebiet liegen neben den bebauten und befestigten Bereichen lediglich Scherrasenflächen. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung



innerhalb des Plangebietes vorbelastet. Die fehlende Ortsrandbegrünung innerhalb des Plangebietes trägt ebenfalls dazu bei.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Sicherung des Bestandes sind nicht zu befürchten.

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für das Landschaftsbild, wie o.a. werden als nicht erheblich eingeschätzt.

15.4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB)

Vogelschutzgebiete

Die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) trat am 15.02.2015 in Kraft.

Sie dient der Erhaltung der Bestände sämtlicher im Gebiet der Europäischen Union natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten, indem sie die Mitgliedstaaten der Europäischen Union zur Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensstätten und Lebensräume verpflichtet, insbesondere durch die Einrichtung von Schutzgebieten sowie durch die Einführung artenschutzrechtlicher Schutzvorschriften.

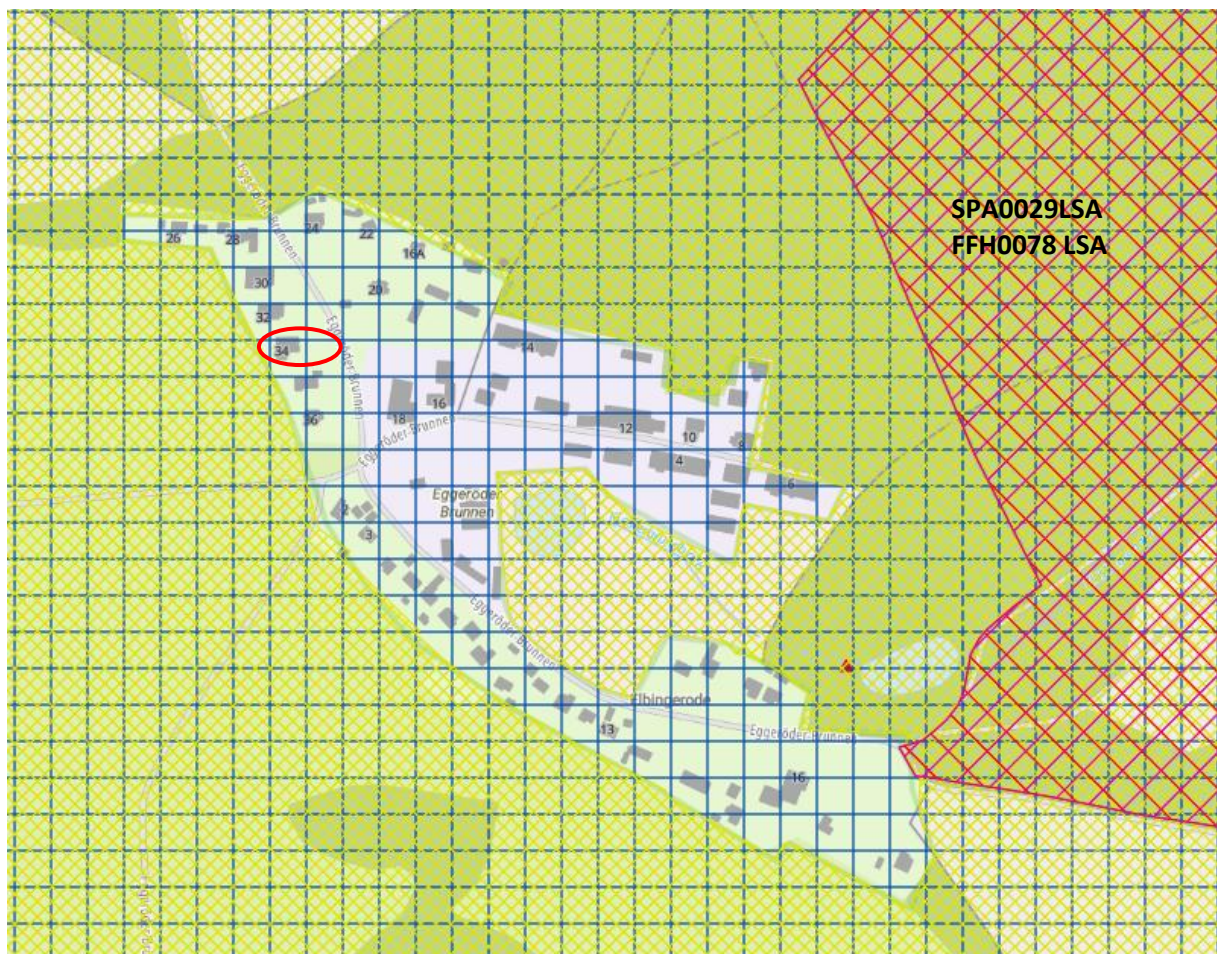


Abb. 6: Schutzgebiete im Bereich der Siedlung Eggeröder Brunnen, o.M., genordet, Quelle:

https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de,

Auszug vom 03.03.2025, Plangebiet innerhalb roter Markierung



Das Plangebiet liegt in der Nähe eines Vogelschutzgebietes. Das „Vogelschutzgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“- SPA0029LSA befindet sich östlich des Plangebietes. Die kürzeste Entfernung beträgt ca. 345 m. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bestand, welcher durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll. Daher sind durch das Plangebiet keine Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten.

FFH – Gebiete

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Amtsblatt EG Nr. L 206 vom 22.07.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Amtsblatt. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union (EU). Sie wird umgangssprachlich auch als Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (kurz FFH-Richtlinie) oder Habitatrichtlinie bezeichnet.

Das Plangebiet liegt in der Nähe eines FFH – Gebietes. Das FFH-Gebiet „Laubwaldgebiete zwischen Wernigerode und Blankenburg“- FFH0078LSA ist identisch mit dem SPA0029LSA. Die Entfernung beträgt daher ebenfalls ca. 345 m in östlicher Richtung. Das Plangebiet hat keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet.

Natura 2000

Sowohl Vogelschutz- als auch FFH-Gebiete werden als Natura-2000-Gebiete bezeichnet. Die Vogelschutz- und FFH-Gebiete aller EU-Mitgliedstaaten bilden das europaweite Schutzgebietsnetz Natura 2000. Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie erhebliche Störungen von Arten zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt in der Nähe von Natura-2000- Gebieten. Die Entfernung beträgt ca. 345 m in östlicher Richtung. Das Plangebiet hat keine Auswirkungen auf die Natura-2000- Gebiete.

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura2000-Gebiete werden als nicht erheblich eingeschätzt.

15.4.9 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Mensch“ sind:

- Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung
- Schadstoffimmissionen
- Gesundheitliche Beeinträchtigungen
- Eignung bzw. Grad der Erholungsnutzung.

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Das Plangebiet ist im Westen durch gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Fläche umgeben. Im Osten befindet sich der Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“. Im Norden und Süden sind die Grundstücke bereits bebaut. Das Plangebiet wird gegenwärtig zu Erholungszwecken genutzt, ist also bezüglich Lärms bereits vorbelastet.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet. Es sind weder eine Änderung der Nutzung geplant noch eine zusätzliche, bisher ungenutzte Fläche in Anspruch genommen.

Für das Plangebiet bestehen bereits Regelungen für die Entsorgung von Abfällen.



Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Die Festsetzung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzung. Auch eine geringfügige Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastungen durch die Planung kann praktisch ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen durch ungeordnete Entsorgung von Abfällen sind nicht zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für den Mensch werden als nicht erheblich eingeschätzt.

15.4.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind:

- Repräsentanz
- Seltenheit
- Eigenart.

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt liegt vor. Gem. der Stellungnahme v. 08.04.2025 werden die Belange der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt von der geplanten Maßnahme nicht berührt. Eine Stellungnahme der Abt. Archäologie liegt mit Stand 13.05.2025 nicht vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Ortslage Eggeröder Brunnen als archäologisches Kulturdenkmal ohne nähere Angaben ausgewiesen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bestand. Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet. Eine Änderung in der Nutzung ist nicht geplant. Eine zusätzliche, bisher nicht erschlossene Fläche wird nicht in Anspruch genommen.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

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

15.4.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes Schutzkategorie II. Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes erfolgt wie bisher. Durch die Eigentümer des Flurstückes 133 wurde das Grundstück terrassiert, so dass die beiden entstandenen Ebenen die Hangneigung des Gebietes aufheben. Gleichzeitig wurde in der südwestlichen Ecke des Flurstückes 133 ein fachgerechter Sickerschacht mit den Maßen 2 x 2 x 3 m im Jahr 2019 hergestellt. Somit wurde hier ein Retentionsraum von 12 m³ geschaffen. Der Schacht hat einen Überlauf in die westlich angrenzenden Wiesenflächen, welcher bisher nicht benötigt wurde. Das Oberflächenwasser versickert zeitverzögert und steht dem Naturhaushalt weiterhin vor Ort zu Verfügung.

Weiterhin wurde im Flurstück 133 im Jahr 2020 eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5.000 l in die südöstliche Ecke des Grundstückes installiert. Die Pflasterflächen in ungebundener Bauweise, d.h. sickertfähig, wurden mit einem Gefälle verlegt, welches das Oberflächenwasser in eine Rinne leitet, die an die Zisterne angeschlossen ist. Das in der Zisterne gesammelte Wasser wird zur Bewässerung der Anpflanzungen und Rasenflächen genutzt und so dem Naturhaushalt vor Ort wieder zugeführt. Das Oberflächenwasser in der unteren Ebene, der Rasenfläche, entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze versickert. Die südliche Einfassungsmauer steht mit ihrer Oberkante oberhalb der Rasenfläche bzw. auch oberhalb der Kiesfläche der Zufahrt, so dass kein Oberflächenwasser über die Mauer in das südlich angrenzende



Grundstück übertreten kann. Die Konstruktion einschl. der Rasenfläche zieht sich über die gesamte Ost-West-Ausdehnung des Grundstückes.

Das Oberflächenwasser wird versickert bzw. gesammelt und vor Ort wieder dem Naturkreislauf zugeführt.

Das Entwässerungsgebiet Eggeröder Brunnen wurde in den Abwasserbeseitigungskonzepten (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode der dezentralen Abwasserbeseitigung zugeordnet. Demnach ist der Grundstückseigentümer für eine fachgerechte Abwasserbeseitigung zuständig. Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal in dem Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“ abgeleitet. Die Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der Gemeinschaftskläranlage der Siedlergemeinschaft Eggeröder Brunnen in der Ortslage „Eggeröder Brunnen“.

Die Abfallentsorgung erfolgt ebenfalls wie bisher. Da sich an der Nutzung nichts ändert, wird auch nicht mehr Abfall als bisher entstehen.

15.4.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB)

Möglichkeiten zur Verringerung des Energieverbrauchs sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

15.4.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB)

Es liegt kein Landschaftsplan vor. Sonstige Pläne des Abfall- und Immissionsschutzrechts werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt bzw. nicht tangiert.

Die Stadt Oberharz am Brocken hat keine Baumschutzsatzung.

15.4.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB):

Diese Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

15.4.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB)

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren unterschiedlich geprägt. Die Intensität und die Art und Weise der Wechselbeziehungen hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen o. g. Schutzgüter an sich ab.

Durch die Bestandssicherung eines in Nutzung befindlichen Plangebietes sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zu erwarten. Eine ausgewiesene Sonderbaufläche „Erholung“ soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO, Gebiete, die der Erholung dienen, als Wochenendhausgebiet festgesetzt werden, die der derzeitigen Nutzung entspricht. Die Festsetzung als Wochenendhausgebiet hat keine Auswirkungen auf den Bestand der Schutzgüter sowie auf die Wechselwirkungen. Die durch die geplanten Vorhaben für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Boden / Wasser/ Landschaftsbild verbundenen Auswirkungen sind auf einer Fläche von 771 m² als nicht erheblich einzustufen.

Es entstehen kein Bodenverlust und folglich auch kein Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna.



Die vorhandenen Bodenverdichtungen in den genutzten Bereichen schränkt die Versickerung des Oberflächenwassers ein. Dadurch erfolgt eine erhöhte Verdunstung, so dass in der Folge zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung kommt. Andererseits wird das Oberflächenwasser in einem Sickerschacht zurückgehalten und langsam wieder an den Naturhaushalt abgegeben sowie in einer Regenwasserzisterne gesammelt und zur Bewässerung genutzt und somit der Natur auch wieder zugeführt. Die Wasserrückhaltefunktion des Bodens bleibt in den offenen Bereichen erhalten. Das Wasser verbleibt im Stoffkreislauf, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Flora und somit auch auf die Fauna diesbezüglich zu erwarten sind, da sich am Bestand nichts Wesentliches ändert.

Durch die Überplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima und die Luft.

Die Plangebietsfläche hat für den Menschen hinsichtlich einer Erholungsnutzung große Bedeutung. Die Veränderung des Landschaftsbildes hat auf den Mensch keine erhebliche Auswirkung, weil die Nutzung nicht geändert wird. Das Ziel der Planung ist eine planungsrechtliche Absicherung der Erholungsnutzung als Wochenendhausgebiet. Es findet keine Nutzungsänderung statt, so dass das Landschaftsbild und damit der Mensch nicht nachhaltig negativ beeinflusst werden.

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“.

Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Vegetation Verlust von Lebensraum 	nicht erheblich
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Flächenverbrauch Flächenzerschneidung 	nicht erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	nicht erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung des Oberflächenabflusses 	nicht erheblich
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Mikroklimas Schadstoffimmissionen durch Rauch 	nicht erheblich
Wirkungsgefüge	<ul style="list-style-type: none"> Wirkungsgefüge zw. Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima 	nicht erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	nicht erheblich
Natura2000-Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> Erhaltungsziele und Schutzzweck 	nicht erheblich
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Lärmbelastung durch Verkehr 	nicht erheblich
Kultur- und sonstige 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 2: Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen



15.4.16 Erfordernisse des Klimaschutzes gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 b) gg)

Gem. § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine konkreten Maßnahmen zum Klimaschutz festzulegen, jedoch sind allgemeine Aussagen möglich.

So ist darauf zu achten, dass mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird, und eine weitergehende Versiegelung zur Vermeidung einer intensiven Lufterwärmung vermieden wird. Weiterhin ist durch eine geringe Bodenneuversiegelung gewährleistet, dass das Oberflächenwasser nicht oberirdisch abläuft sondern in die Bodenschichten versickern kann, so dass eine Grundwasserneubildung möglich ist und Lebensräume für Fauna und Flora erhalten werden. Eine bodendeckende Vegetation wiederum wirkt einer Erwärmung der Luft entgegen.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant einen vorhandenen Bestand. Die Wochenendhausnutzung ist bereits vorhanden. Der Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Erholung“ ausgewiesenen Fläche in ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festzuschreiben. Die Größe des Plangebietes, welches sich im Westen der Ortslage Eggeröder Brunnen befindet, beträgt 771 m².

Es sind daher keine veränderten Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten.

15.5 Entwicklungsprognosen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2

15.5.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 a)

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde das Plangebiet ebenfalls mit der gegenwärtigen Nutzung erhalten bleiben. Die oben beschriebenen prognostizierten Wirkungen würden nicht eintreten. Ein Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Ortes wird ausbleiben. Für den Eigentümer des Grundstücks wird keine Möglichkeit bestehen, das Grundstück im Rahmen der Umgebung zu entwickeln. Auch unter diesen Umständen ist eine dauerhafte Wohnnutzung nicht zulässig. Es wird weiterhin der § 35 BauGB Außenbereich zur Anwendung kommen.

15.5.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 b)

Es werden der bauliche Bestand zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes sowie die derzeitige Nutzung gesichert. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im „Eggeröder Brunnen“. Der Bebauungsplan sichert das Planungsrecht und das Baurecht für den Eigentümer. Eine dauerhafte Wohnnutzung bleibt unzulässig. Der Umweltzustand ändert sich durch die Festlegungen des Bebauungsplanes gegenüber dem aktuellen Zustand nicht.

15.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.c)

Die Nutzung des Plangebietes bleibt unverändert. Es werden auch keine zusätzlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für die Bebauung beansprucht.

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes vorhandenen offenen Freiflächen sind als solche zu erhalten, um den Boden mit seinen natürlichen Funktionen zu schützen. Die Flächen sind zu



begrünen und zu pflegen. So entstehen dauerhaft wasser- und gasdurchlässige Bereiche. Sie dienen dazu, die natürliche Versickerung, eine gewisse Rückhaltungswirkung und Filterung des Niederschlagswassers sowie einen weitestgehenden Erhalt der Bodenfunktionen in diesen Bereichen zu ermöglichen.

Gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten Bäume außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehend, Hecken, Gebüsche, lebende Zäune und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- oder Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Folgende allgemeine Maßnahmen tragen zur Minimierung bei:

- die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren,
- die Art der Befestigungen ist den Erfordernissen der Nutzung anzupassen,
- weitestgehende Reduzierung von Erdmassenbewegungen während der Bauphase,
- Auflagen zur Beschränkung von Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. Begrenzung des Baufeldes)
- Einsatz von lärmindernden Baumaschinen und –fahrzeugen, Geräte und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) entsprechen, Staubbindung auf Straßen und –flächen,
- Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser im Plangebiet,
- die vorhandenen Altbäume sind so weit wie möglich zu erhalten,
- Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauarbeiten; Aufnahme der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen unter der Beachtung der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) als Vertragsbestandteil für das bauausführende Unternehmen festlegen,
- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen,
- weitgehende Minimierung der Abwassermenge,
- Verzicht auf für bestimmte Tiergruppen risikoreiche Anlagen und Bauteile (z.B. Lichtquellen mit Lockwirkung),
- Ausgestaltung des Vorhabens unter Berücksichtigung des Naturraums und des Standortes.

Die aufgelisteten Maßnahmen wirken mindernd auf Veränderungen in den Umweltbedingungen.

15.7 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.d)

Da das Plangebiet bereits in dieser Form genutzt wird und durch den vorhandenen Weg „Eggeröder Brunnen“ erschlossen ist, sind hier die geringsten Konflikte zu erwarten. Die Frage eines alternativen Standortes erübrigt sich da die Festlegungen des Bebauungsplanes auf die Bestandssicherung ausgerichtet sind.

15.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe j) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.e)

Es gibt aufgrund der Art des Vorhabens – Sicherung eines Planungsrechtes für das Plangebiet, welches sich nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in einer Sonderfläche „Erholung“ befindet und gem. § 10 Abs. 1 BauNVO in ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ mit einer Größe von ca. 771 m² festgeschrieben wird - keine Anhaltspunkte für das Auftreten schwerer Unfälle oder Katastrophen. Es wird eine bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert.



15.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.a)

Es wurden keine speziellen umwelttechnischen Gutachten erstellt oder ausgewertet.

15.10 Beschreibung der Maßnahmen des Monitoring (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.b)

Die Bestimmung der für die Überwachung möglicher Auswirkungen liegt im Ermessen der Stadt Oberharz am Brocken. Für die Umsetzung der Vorhaben aus dem in Rede stehenden Bebauungsplan sind folgende Punkte entsprechend der Umsetzung des konkreten Vorhabens durch die Stadt Oberharz am Brocken zu überwachen:

- Die Einhaltung des Geltungsbereiches
- Sicherung der von Überbauung freizuhaltenden Flächen.

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

16. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	Prozentanteil
1.	Überbaute Fläche Wochenendhaus Terrasse Zwischensumme	171 30 201	26,07
2.	Überbaute Flächen Nebenanlagen Bauliche Anlagen unterhalb Bodenoberfläche Zwischensumme	46 4 50	6,49
3.	Pflasterfläche	185	23,99
	Summe 1 bis 3	436	56,55
4.	Grünflächen (nicht überbaubare Fläche)	335	43,45
	Insgesamt	771	100,00

Tabelle 3: Flächenbilanz

17. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3 c)

Mit dem Beschluss vom 08.10.2024 hat die Stadt Oberharz am Brocken die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eggeröder Brunnen 32 und 34“ im OT Stadt Elbingerode in die Wege geleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken Nr. 16/2024 vom 30.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Nachricht von 14.01.2025 wurde jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das Grundstück Eggeröder Brunnen 34 für die weitere Planung reduziert.

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Oberharz am Brocken ist die planungsrechtliche Absicherung des zurzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befindlichen Areals „Eggeröder Brunnen“ in der Gemarkung Elbingerode Flur 25, Flurstück 133 als Wochenendhausgebiet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 771 m².



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet als Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO bauplanungsrechtlich gesichert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elbingerode, Eggeröder Brunnen wird die Fläche des Plangebietes als Sonderbaufläche „Erholung“ ausgewiesen.

Das Gebiet wird künftig als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der westlichen Ortslage „Eggeröder Brunnen“. Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch bebaute Grundstücke begrenzt. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Osten bildet der Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“ die Grenze.

Durch den Bebauungsplan soll der aktuelle Bestand als Wochenendhaus gesichert und darüber hinaus dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben werden sein Grundstück im Rahmen der Umgebung zu entwickeln.

Nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA sind vorrangig versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Diesem Grundsatz wird mit dem Vorhaben entsprochen.

Die Durchführung des geplanten Vorhabens stellt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch dar.

Da im Plangebiet keine Nutzungsänderung vorgenommen und auch keine zusätzliche unbebaute Fläche in Anspruch genommen wird, kommt es für alle Schutzgüter zu nicht erheblichen Auswirkungen.



18. QUELLENNACHWEIS gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.d)

- **Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung), in Kraft getreten am 15.02.2010
- **Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 (Amtsblatt EG Nr. L 206 vom 22.07.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Amtsblatt, L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- **Umweltschadensgesetz (USchG)** vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666) neugefasst durch Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- **Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**, Verordnung zum Schutz wild lebender Tier – und Pflanzenarten, letzte Neufassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013, (BGBl. I S. 95).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- **Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt** vom 21.10.1991 (GVBl. LSA 191, 368), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- **Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA)** vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- **Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)** vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA)** vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- **Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG**, Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. LSA S. 196)
- **Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)** zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002; (GVBl. LSA S. 214), § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)



- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 3334) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) des Landes Sachsen – Anhalt** vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S.170), in Kraft getreten am 01.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23),
- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt**, Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen – Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- **Erster Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt** am 22.12.2023 von der Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben, öffentliche Auslegung im Zeitraum 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024
- **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, zuletzt fortgeschrieben zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien Windkraftnutzung“ 1. Entwurf vom 06. Juli 2021
- **Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt** 1994, Landesamt für Umweltschutz Sachsen - Anhalt
- **BODENATLAS Sachsen – Anhalt**, Geologisches Landesamt Sachsen – Anhalt, Halle, 1999
- Naturschutzgebiete in Sachsen-Anhalt, Internetseiten des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz und Landschaftspflege, www.lvwa-natur.sachsen-anhalt.de,
- Garten + Landschaft – Zeitung für Landschaftsarchitektur (3/1999), Callwey Verlag, F. Schröter: Neue rechtliche Regelungen: Bodenschutz in der Bauleit- und Landschaftsplanung,
- <https://lau.sachsen-anhalt.de>
- <https://lvwa.sachsen-anhalt.de>
- <https://mule.sachsen-anhalt.de>
- www.natura2000-lsa.de
- www.wikipedia.org