

**STADT OBERHARZ AM BROCKEN**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 18**

**„STATIONÄRES HOSPIZ IN ELBINGERODE“**

**mit örtlicher Bauvorschrift**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**  
STAND: 02/2024

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER**  
**INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

M. Sc. Verena Zumhasch

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES .....	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	7
3.1	Raumordnung .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	14
3.3	Landschaftsplan .....	15
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	16
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	16
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	20
5.4	Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf .....	20
5.5	Verkehrsflächen .....	21
5.6	Ver- und Entsorgung .....	22
5.7	Grünflächen .....	25
5.8	Wald.....	25
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
5.10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	27
5.11	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	28
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	28
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	29
8.	HINWEISE .....	31
9.	UMWELTPRÜFUNG.....	32
9.1	Verpflichtung zur Vorprüfung .....	32
9.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	32
9.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	34
9.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	34
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	35
9.3	Geprüfte Alternativen .....	45
9.4	Zusätzliche Angaben.....	45
9.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	45
9.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	45
9.4.3	Überwachung.....	45
9.4.4	Gesamtbewertung .....	47
9.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	47
9.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	48
9.6	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	52
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	59
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	59
12.	FLÄCHENBILANZ.....	64

LITERATURVERZEICHNIS..... 65

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 .....10  
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz 2009 .....12  
Abbildung 3: Abgrenzung Zentraler Ort Elbingerode .....13  
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Elbingerode .....15  
Abbildung 5: Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ .....23

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....35  
Tabelle 2: Biotopwert im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....54  
Tabelle 3: Ermittlung Biotopwert Einzelbäume und Einzelstrauch.....55  
Tabelle 4: Planwert im Geltungsbereich.....56  
Tabelle 5: Ermittlung Planwert Einzelbäume und Baumgruppen.....56  
Tabelle 6: Flächengröße Wald vorhandener Zustand .....57  
Tabelle 7: Flächengröße Wald zu erwartender Zustand.....57  
Tabelle 8: Biotopwert Ausgleichsfläche.....58  
Tabelle 9: Planwert Ausgleichsfläche.....58  
Tabelle 10: Flächenbilanz .....64

# 1. Veranlassung

## Einführung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch [BauGB]). Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde in verbindlicher Weise.

Nach § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben (§ 1 Abs. 2 Satz 1 PlanZV).

## Veranlassung

Mit Schreiben vom 27.07.2021 beantragte Herr Hans-Christoph Wisch, Projektleiter im Diakonie-Krankenhaus Harz GmbH in Elbingerode (Harz), die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Baurechtschaffung für den Neubau eines Hospizes und erklärt sich zur Kostenübernahme bereit.

Das Bauvorhaben liegt westlich vom Ortskern Elbingerode und nimmt teilweise Außenbereichsflächen der Flurstücke 42 und 47 der Flur 22 in der Gemarkung Elbingerode in Anspruch. Auf dem Flurstück 42 befindet sich des Weiteren die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“. Die zu bebauende Fläche überschreitet diese Grenze leicht und muss in einem gesonderten Verfahren von den Festsetzungen des LSG befreit werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elbingerode (Harz) ist die künftige Baufläche zwar als Sondergebietsfläche ausgewiesen, eine Bebauung vom Innen- in den Außenbereich kann trotzdem nur auf der Grundlage einer entsprechenden Bauleitplanung erfolgen.

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (die Stadt beschließt den Bebauungsplan als Satzung) verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Das Vorhaben „Neubau Hospiz“ schließt insoweit die vorhandene Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze des Diakonissen-Mutterhauses ab. Durch eine stationäre Palliativversorgung wird die bestehende Angebotspalette des Diakonie-Seniorenzentrums mit seiner voll- und teilstationären Pflege, des Diakonie-Krankenhauses und der Reha-Klinik sinnvoll ergänzt.

Anlass für das Vorhaben des Neubaus eines stationären Hospizes sind Erfahrungen und Bedarfsbekundungen aus vielen Gesprächen mit in der Hospiz- und Palliativarbeit eingebundenen Menschen aus der ambulanten Hospizarbeit sowie aus der ambulanten Palliativversorgung. Auch die langjährigen Erfahrungen in der stationären Hospizarbeit Christlichen Hospiz „Haus Geborgenheit“ in Neustadt/Südharz zu einem stets wachsenden Bedarf an Hospizbetten sind Teil der Motivation für dieses Projekt.

Erste Erkenntnisse aus dem im Sommer 2019 ins Leben gerufene Palliativ- und Hospizverbund Harz, einem Netzwerk, welches die bestehenden und künftigen sehr unterschiedlichen palliativer und hospizlicher sektorenübergreifender Versorgungsangebote mit einander verbinden und kommunizieren soll, bekräftigen die vorher genannten Beweggründe. In der Region um Wernigerode besteht zudem seit vielen Jahren ein über den Palliativverbund hinausgehendes Netzwerk in der Versorgung sterbender Menschen (Bsp. Hospizverein Wernigerode in der ehrenamtlichen Begleitung sterbender Menschen) In Elbingerode besteht eine über Jahre gewachsene Struktur in der stationären und ambulanten Pflege mit teils in Palliative Care ausgebildeten Pflegefachkräften sowie den Möglichkeiten einer ausgebauten Infrastruktur durch das Diakonie-Krankenhaus.

Die Diakonie-Krankenhaus Harz GmbH ist motiviert, an einem Netzwerk aus Krankenhäusern mit oder ohne Palliativstationen, ambulanten Hospizdiensten im Landkreis Harz und mit einem geplanten stationären Hospiz in der Stadt Oberharz am Brocken, Ortsteil Elbingerode zu knüpfen. Gemeinsam mit verschiedenen Fachbereichen entsteht dieses Konzept und soll als Grundlage weiterer Entscheidungen und Entwicklungen der Palliativ- und Hospizarbeit in der Harzregion dienen. Der 2019 gegründete Palliativ- und Hospizverbund Harz vernetzt bereits heute die verschiedenen Angebote der Palliativ- und Hospizversorgung und soll weiter ausgebaut werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtrat am 28.09.2021 gefasst, er wurde bislang nicht bekannt gemacht.

Im Stadtrat wurde am 13.09.2022 ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Aufgrund der noch unklaren Erschließungsplanung wird nun kein vorhabenbezogener Bebauungsplan mehr aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 18.12.2023 bis 22.01.2024 und wurde im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken Nr. 08/2023 bekannt gemacht. Das Amtsblatt wurde am 15.12.2023 veröffentlicht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2023 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 28.08.2023 gebeten.

Das Plangebiet besteht aus Teilflächen der Flurstücke 42 und 47 sowie dem Flurstück 44 der Flur 22 der Gemarkung Elbingerode. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,50 ha und reicht in Richtung Westen über die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche hinaus. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Diakonissen-Mutterhauses.

Im zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt Oberharz am Brocken sollen die Flächen der beiden in diesem Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete (S) als Sonderbaufläche (S) und das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Zunächst wurde am 02.11.2021 zu diesem Vorhaben eine Ämterkonferenz beim Landkreis Harz durchgeführt. Anschließend wurde die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt, der Mitte Januar 2022 fertiggestellt wurde.

Neben dem Neubau des stationären Hospizes durch das Diakonie-Krankenhaus ist nun auch durch das Diakonissen-Mutterhaus bzw. den Deutschen Gemeinschafts-Diakonieverband e.V. (DGD) die Errichtung von zwei Wohngebäuden für christliche Menschen im Ruhestand, ob alleinstehend oder als Paar, geplant. Auf dieser Grundlage fand eine weitere Ämterkonferenz am 25.07.2022 statt.

Die Wohngebäude sollen als „Lebenspark“ attraktive Wohnorte werden, in denen Menschen sich wohlfühlen, Gemeinschaft erleben und sich segensreich füreinander engagieren können. Dem Gedanken vom Lebenspark liegt ein ganzheitliches Konzept zugrunde. Es enthält Angebote für Geist, Seele und Leib. Es ist geprägt von Wertschätzung und Respekt vor der Lebensleistung jedes Menschen. Eine wesentliche Grundlage dafür ist es, sich mit seinen Erfahrungen, Vorstellungen und Wünschen sinnvoll einbringen zu können. Teilhabe und Teilnahme sind dabei wesentliche Erfahrungen eines gelingenden Miteinanders.

Das Wohnangebot ist eingebettet in eine Naturlandschaft mit Park-Charakter. Es werden Apartments und Wohnungen unterschiedlicher Größen geplant sowie Räumlichkeiten für individuelle Wohngemeinschaften. Die Häuser sind mit Aufzügen ausgestattet und barrierefrei angelegt. Geistliche Zentren mit Veranstaltungsräumen gehören zu dem Lebenspark.

Zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll der Flächennutzungsplan Elbingerode geändert werden.

### **Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

### **Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte als darstellender Teil des Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:1.000 mit Stand Dezember 2021 verwendet. Die Kartengrundlage wird ergänzt durch eine Vermessung des Plangebietes.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **Abgrenzung**

Das Plangebiet wird abgegrenzt durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 44 der Flur 22 der Gemarkung Elbingerode. Am östlichen Rand folgt die Grenze des Plangebietes der Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 44 bis zum östlichen Rand der vorhandenen Stellfläche für die Feuerwehr und deren gedachter nördlicher Verlängerung bis an den Zaun der Einfriedung des Grundstücks des Diakonissen-Mutterhauses. Von dort aus verläuft die nördliche Grenze des Plangebietes parallel zur Brockenstraße in Richtung Westen und stößt auf die westliche Grenze des Plangebietes. Im Westen reicht das Plangebiet bis an eine Parallele mit einem Abstand von 83 m zur östlichen Grenze des Flurstücks 42.

Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Flurstücke 42 und 47 sowie das Flurstück 44 der Flur 22 der Gemarkung Elbingerode.

## **Beschreibung**

Die östliche Hälfte des Plangebiets wird bisher durch das Gästehaus Tanne des Diakonissen-Mutterhauses Elbingerode genutzt. Dort stehen die Häuser „Buche“ und „Birke“ mit parkartigen Freiflächen, in denen sich kleinere bauliche Anlagen wie Lauben und Schuppen befinden. Bei dem westlichen Teil des Plangebiets handelt es sich überwiegend um Waldflächen. Im Süden ist ein Mischbestand aus Laubholz und Nadelholz mit einem hohen Anteil Rotbuchen und einem geringeren Anteil Douglasie vorhanden, an den sich in Richtung Norden ein Reinbestand aus Douglasie anschließt, der in Richtung Norden von einem Kahlschlag gefolgt wird. Am nördlichen Rand befindet sich ein Mischbestand aus Laubholz und Nadelholz ohne dominierende Baumarten.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Teil des Siedlungsgebiets von Elbingerode nördlich der Brockenstraße und umfasst eine Fläche von etwa 1,50 ha.

Westlich und nördlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet, östlich die Bebauung des Diakonien-Mutterhauses und südlich die Brockenstraße im Zuge der Kreisstraße 1354. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Brockenstraße. Südlich der Brockenstraße erstrecken sich die Flächen des Diakonien-Krankenhauses.

Das Gelände steigt in Richtung Nordwesten leicht an, die Geländehöhe liegt zwischen 504,68 m ü. NHN im nordöstlichen Bereich und 508,02 m ü. NHN in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Von einem Raumordnungsplan, der sich in Aufstellung befindet, können nicht ohne weiteres die gleichen Bindungswirkungen ausgehen wie von dem Plan ab Inkrafttreten. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Um von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung sprechen zu können, müssen bestimmte Anforderungen erfüllt sein. Äußeres Zeichen für den Beginn eines Raumordnungsplanverfahrens ist regelmäßig ein Aufstellungsbeschluss. Weiter muss ein erster Planentwurf erarbeitet sein, der von dem zuständigen Beschlussorgan gebilligt und für das Beteiligungsverfahren frei gegeben worden ist.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) Harz 2009 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan

ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt wurde bekannt gemacht. Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 1. Entwurfs stehen in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 12.04.2024 zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung<sup>1</sup>. Bis zum 12.04.2024 haben öffentliche Stellen sowie alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Hinweise oder Änderungsvorschläge zu allen Inhalten der Planunterlagen des ersten Entwurfs abzugeben.

Der REP Harz 2009 ist nach der Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde vom 21.04.2009 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten. Die 1. und 2. Änderung des REP Harz sowie die Ergänzung des REP Harz 2011 sind für Elbingerode räumlich nicht relevant.

Die Genehmigung des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" durch das Ministerium für Landesplanung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt erfolgte am 09.08.2018. Im REP Harz 2009 und dem sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

## **Landesentwicklungsplan**

Elbingerode gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Elbingerode gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus“.

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Der östliche Teil des Plangebiets ist bereits in dem am 14.12.2009 genehmigten Flächennutzungsplan Elbingerode als eine Sonderbaufläche dargestellt. Diese Sonderbaufläche umfasst die Flächen des Diakonissen-Mutterhauses und des Diakonie-Krankenhauses. Die westliche Erweiterung dieser Baufläche über die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche hinaus schließt die vorhandene Bebauung an der westlichen Grenze ab und stellt eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden

---

<sup>1</sup><https://www.landesentwicklungsplan-st.de/lep-st-neuaufstellung/index.php>



Angebotspalette des Diakonie-Seniorenzentrums mit seiner voll- und teilstationären Pflege, des Diakonie-Krankenhauses und der Reha-Klinik dar.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Das Plangebiet liegt etwa 300 m von der Bushaltestelle „Elbingerode Medizinisches Zentrum“ entfernt, an dem Regionalbusse in die Richtungen Wernigerode, Benneckenstein, Schierke und Blankenburg verkehren.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln. Mittelzentren sind gemäß Ziel 34 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Grundzentren sind gemäß Ziel 35 als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Grundzentren sind gemäß Ziel 39 in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Im sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz wird Elbingerode als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Gemeinden vorgenommen werden. Diese räumliche Abgrenzung ist in Beikarte 11 zum sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" erfolgt. Im Bereich des Bebauungsplans entspricht die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums dem nördlichen und westlichen Rand der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Sinne des Ziels 35 der Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Dienstleistungen.

Das Sozial- und Gesundheitswesen hat gemäß Ziel 44 die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern. Zur Verbesserung der Versorgung von Patientinnen und Patienten im Bereich der Palliativmedizin und der Hospize sollen gemäß Grundsatz 33 bestehende Angebote besser vernetzt und neue Angebote aufgebaut werden. In diesem Sinne wird mit dem Neubau des Hospizes ein neues Angebot eines Hospizes aufgebaut.

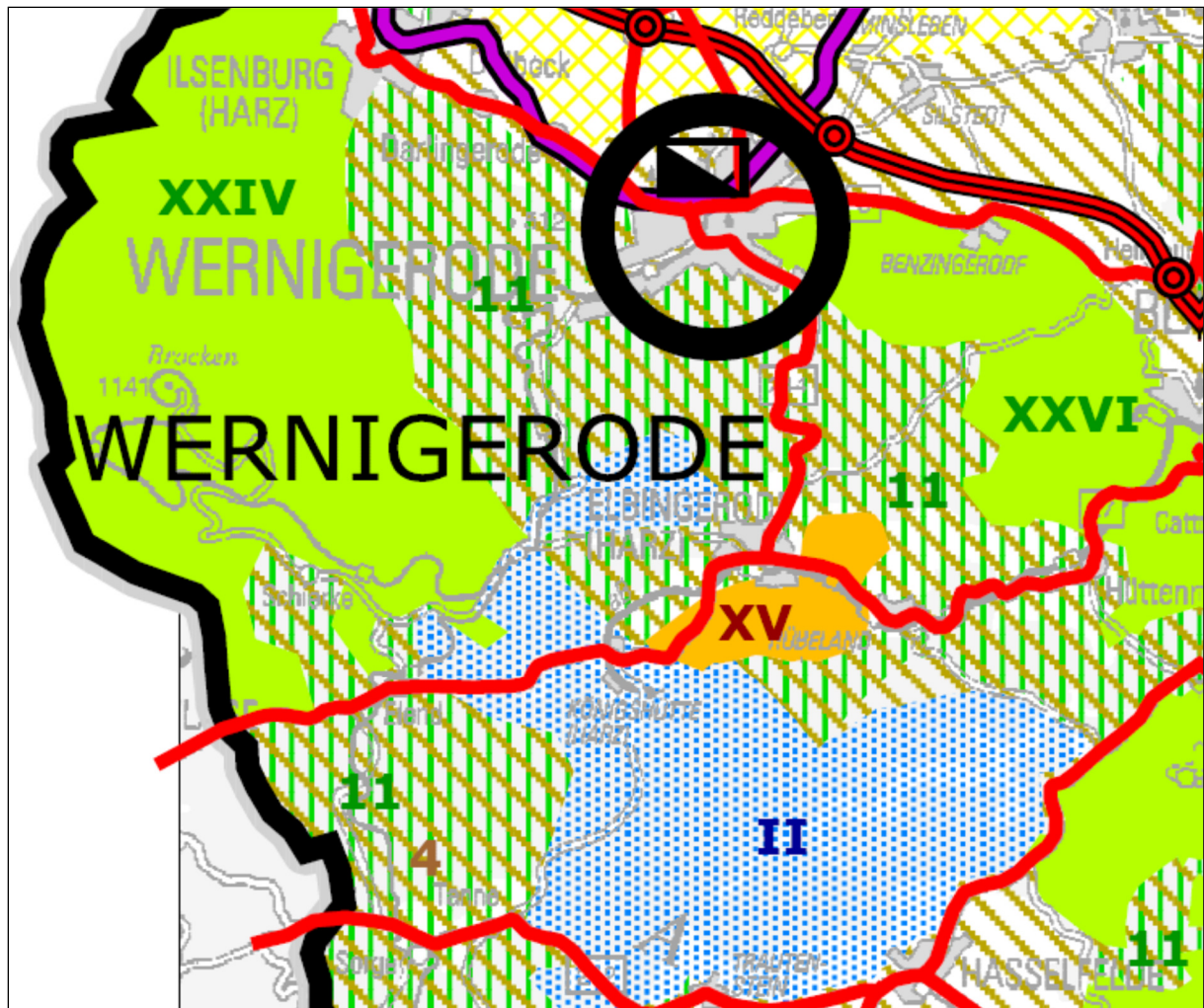


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen gemäß Ziel 120 der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wird gemäß Grundsatz 90 Nr. 11 „Teile des Harzes“ festgelegt. Die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundeinheit des Harzes sind große zusammenhängende Laubwaldgebiete unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden, Anpassungen der Artengemeinschaften möglich sind. Die Wälder dienen in Verbindung mit Grünlandflächen in den Rodungsinseln und in den Tälern als Lebensraum und zur Verbreitung von Tierarten mit großem Aktionsradius und hoher Störanfälligkeit wie des Luchses, der Wildkatze und des Schwarzstorches. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird zwar eine vorhandene Waldfläche überplant. Es handelt sich jedoch nicht um eine Laubwaldfläche und es wird auch nicht in den Zusammenhang von Laubwaldgebieten eingegriffen. Zudem wird etwa die Hälfte des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht überbaut werden, innerhalb der Freiflächen um den Neubau des Hospizes werden Grünflächen entstehen.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind gemäß Ziel 144 Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des

Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung wird gemäß Grundsatz 142 Nr. 4 der Harz festgelegt. Der Harz ist als nördlichstes Mittelgebirge und nördlichstes Wintersportgebiet Deutschlands die wichtigste Tourismusregion in Sachsen-Anhalt. Das Gebiet bündelt die wichtigsten Bereiche des Natur- und Aktivtourismus, bietet ein vielfältiges kulturtouristisches Angebot und ergänzt dieses um die Angebote rund um die Jahrhunderte alte Bergbaugeschichte der Region. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Tourismus und Erholung nicht beeinträchtigt. Insbesondere die vorhandenen Waldwege am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes bleiben erhalten bzw. werden verlegt.

### **Landesentwicklungsplan 2030**

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Die allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt wurde vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales mit Datum vom 09.03.2022 bekannt gemacht.

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs erfolgt vom 29.01.2024 bis 12.04.2024.

### **Regionaler Entwicklungsplan Harz 2009**

Der Regionale Entwicklungsplan Harz 2009 legt die regionalplanerischen Ziele fest. Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Eine bedarfsgerechte Entwicklung des Kur- und Gesundheitswesens ist gemäß Kapitel 4.4.8 Ziel 1 durch die Sicherung und Neuausweisung von regional bedeutsamen Standorten für Gesundheits- und Sozialwesen, die der Prävention, Regeneration und Rehabilitation der Bevölkerung dienen, zu fördern. Ziel 2 Sonderfunktionen für die gesundheitliche Vor- und Nachsorge sind gemäß Kapitel 4.4.8 Ziel 2 u. a. in Elbingerode als „Regional bedeutsamer Standort für Gesundheitsvorsorge bzw. Rehabilitation“ zu erhalten bzw. auszubauen oder zu entwickeln. In diesem Sinne dient der Neubau des Hospizes der Erhaltung und dem Ausbau dieses regional bedeutsamen Standorts.

Im Regionalen Entwicklungsplan werden gemäß Kapitel 4.5.3 Grundsatz 1 zur Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Diese sollen die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund ihres eigenen Wertes und als natürliche Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen sowie die Gestaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft im Zusammenwirken mit anderen raum- und entwicklungsgestaltenden Planungsträgern gewährleisten.

Im Einzelnen wird u. a. das Vorbehaltsgebiet „Harz und Harzvorländer“ festgelegt. Im Plangebiet sind von diesem Vorbehaltsgebiet die im bisherigen Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ gelegenen Teilflächen betroffen.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist gemäß Kapitel 4.5.3 Grundsatz 5 die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende

sicherzustellen und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen zu lenken. Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft sollen gemäß Kapitel 4.5.3 Grundsatz 7 bevorzugt in den Bereichen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems durchgeführt werden, soweit dies mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende im Gebiet wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans sichergestellt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen für Erholungssuchende sind nicht vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sollen flächensparend mit der Ersatzaufforstung kombiniert werden, die wegen der Waldumwandlung im Plangebiet erforderlich ist. Deshalb kommt das Plangebiet als Standort für Kompensationsmaßnahmen nicht in Frage.

Im Einzelnen wird gemäß Kapitel 4.5.6 Ziel 1 Nr. 1 das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ festgelegt.

In den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung, insbesondere im Harz, sind gemäß Kapitel 4.5.6 Grundsatz 3 die touristischen Gesamtkonzepte entsprechend dem Leitbild der Planungsregion auf den Erhalt der gewachsenen und naturnahen Landschaftspotentiale auszurichten, um die Grundlagen für eine landschaftsbezogene Erholung zu schützen. Somit ist ein „Tourismus im Einklang mit der Natur“ das Ziel der Regionalplanung im Harz. Das behindert aber nicht die Ansiedlung von Gewerbe sowie fremdenverkehrstypischen Branchen, soll aber Entwicklungen verhindern, die der besonderen Eignung dieser Gebiete für naturnahen und dem Landschaftsbild angepassten Tourismus und Erholung entgegenstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans behindert nicht ein touristisches Gesamtkonzept und beeinträchtigt auch nicht die Eignung des Harzes für naturnahen und dem Landschaftsbild angepassten Tourismus und Erholung.

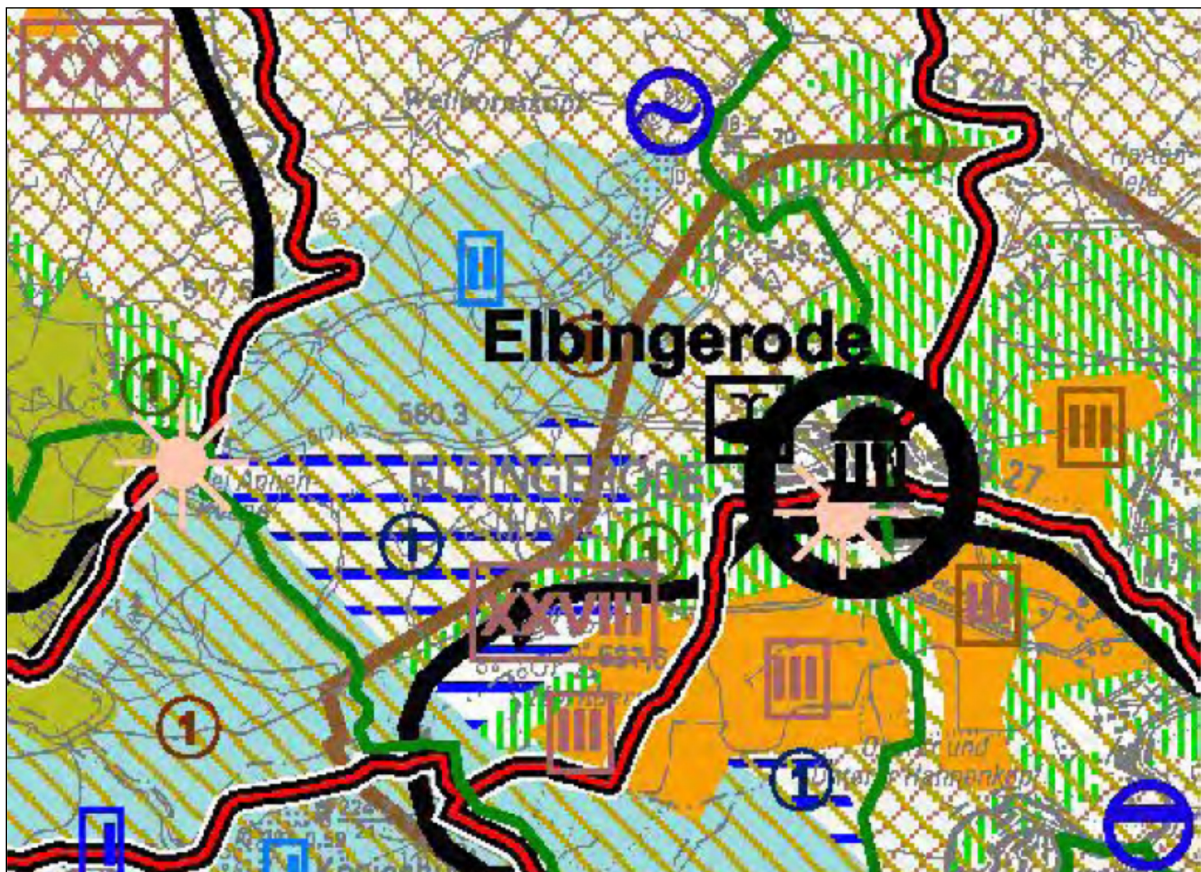


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz 2009

Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft sind gemäß Kapitel 4.5.7 Ziel 1 Waldgebiete, in denen die Bewirtschaftung des Waldes von Bedeutung ist. Der Nutzfunktion des Waldes ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Als größere zusammenhängende Waldgebiete wird das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft 4 „Waldgebiete des Harzes“ festgelegt.

In den Vorbehaltsgebieten für Forstwirtschaft ist der Wald gemäß Kapitel 4.5.7 Grundsatz 2 zu erhalten und nach naturräumlich-funktionalen und forstwissenschaftlichen Gesichtspunkten zu bewirtschaften. Die Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft sind gemäß Kapitel 4.5.7 Ziel 3 wegen ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft auch Teil des ökologischen Verbundsystems. Die großräumige Schutz- und Erholungsfunktion dieser Waldgebiete ist im Zuge der Bewirtschaftung sicherzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Erhaltung des Waldes wegen der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Baurecht für den Neubau eines stationären Hospizes als Ergänzung der bestehenden Angebotspalette des Diakonie-Seniorenzentrums, des Diakonie-Krankenhauses und der Reha-Klinik zu schaffen, nicht möglich. Für die erforderliche Waldumwandlung wird eine Ersatzaufforstung erfolgen. Die Erholungsfunktion dieses Waldgebietes wird durch die Erhaltung bzw. Verlegung eines durch den Bebauungsplan betroffenen Waldwegs sichergestellt.

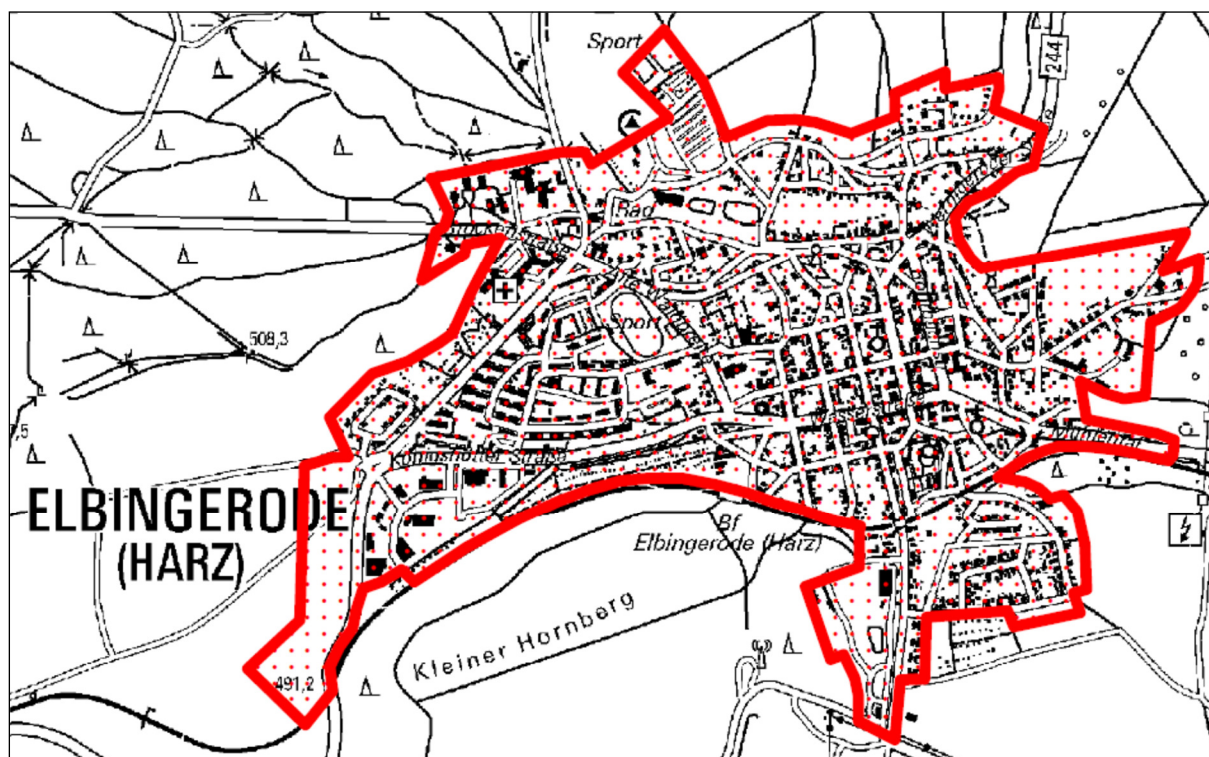


Abbildung 3: Abgrenzung Zentraler Ort Elbingerode

In der Beikarte 11 zum sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" wird der Zentrale Ort Elbingerode im Einvernehmen mit der Stadt Oberharz am Brocken räumlich abgegrenzt. Danach liegt das Plangebiet teilweise innerhalb des Zentralen Ortes.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 3 des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.

In den Zentralen Orten sind gemäß Ziel 17 des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" entsprechend ihrer Zentralitätsstufe für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf entwicklungsfähige Flächen zur Wahrnehmung der in Z 3 genannten Funktionen bereitzustellen.

Städtebauliche Planungen gemäß Z 17 bis G 20 sollen gemäß Grundsatz 21 des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" eine Flächenbilanz mit der Analyse der unausgelasteten und brachliegenden Flächen enthalten. Bei der Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen in den Zentralen und nichtzentralen Orten sollen die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf der Basis der aktuellen Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes, die Entwicklung der Haushaltsstruktur und die durchschnittlichen Grundstücksgrößen pro Wohneinheit analysiert werden. Wesentliche Grundlage für die Zulässigkeit einer gewerblichen Bauflächenentwicklung in den nichtzentralen Orten ist der Entwicklungs- bzw. Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen.

Bei der Planung neuer Bauflächen sollen gemäß Grundsatz 22 des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" dadurch entstehende Infrastrukturfolgekosten berücksichtigt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 23 des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Vor der Neuversiegelung von Flächen ist gemäß Ziel 24 des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen oder sonstige Potentiale gemäß G 23 genutzt werden können. Darüber hinaus ist bei der Prüfung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung anzuwenden.

Die Vorgaben zur Nachweisführung von Flächenbedarfen des sachlichen Teilplans "Zentralörtliche Gliederung" werden hinsichtlich der Schaffung von Baurecht für zwei Gebäuden für christliche Menschen im Ruhestand für nicht relevant gehalten, weil der in diesen beiden Gebäuden zu schaffende Wohnraum sich nicht an den allgemeinen Wohnbedarf richtet, sondern an einen begrenzten Bewohnerkreis von bisher außerhalb des Ortes Elbingerode wohnenden Menschen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Elbingerode liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der am 14.12.2009 genehmigt wurde. Die im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ gelegene Teilfläche des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan bisher als Wald dargestellt. Die übrige, östlich davon gelegene Teilfläche des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte Altenwohnen“ dargestellt.

Die Fläche der Brockenstraße im Zuge der Kreisstraße 1354 ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Sonderbaufläche südlich der Brockenstraße ist mit der Zweckbestimmung „Klinik“ ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Zeitlich parallel wird der Flächennutzungsplan Elbingerode für die im bisherigen Landschaftsschutzgebiet gelegene Teilfläche des Bebauungsplans geändert.

Ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren wird für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht angewendet.

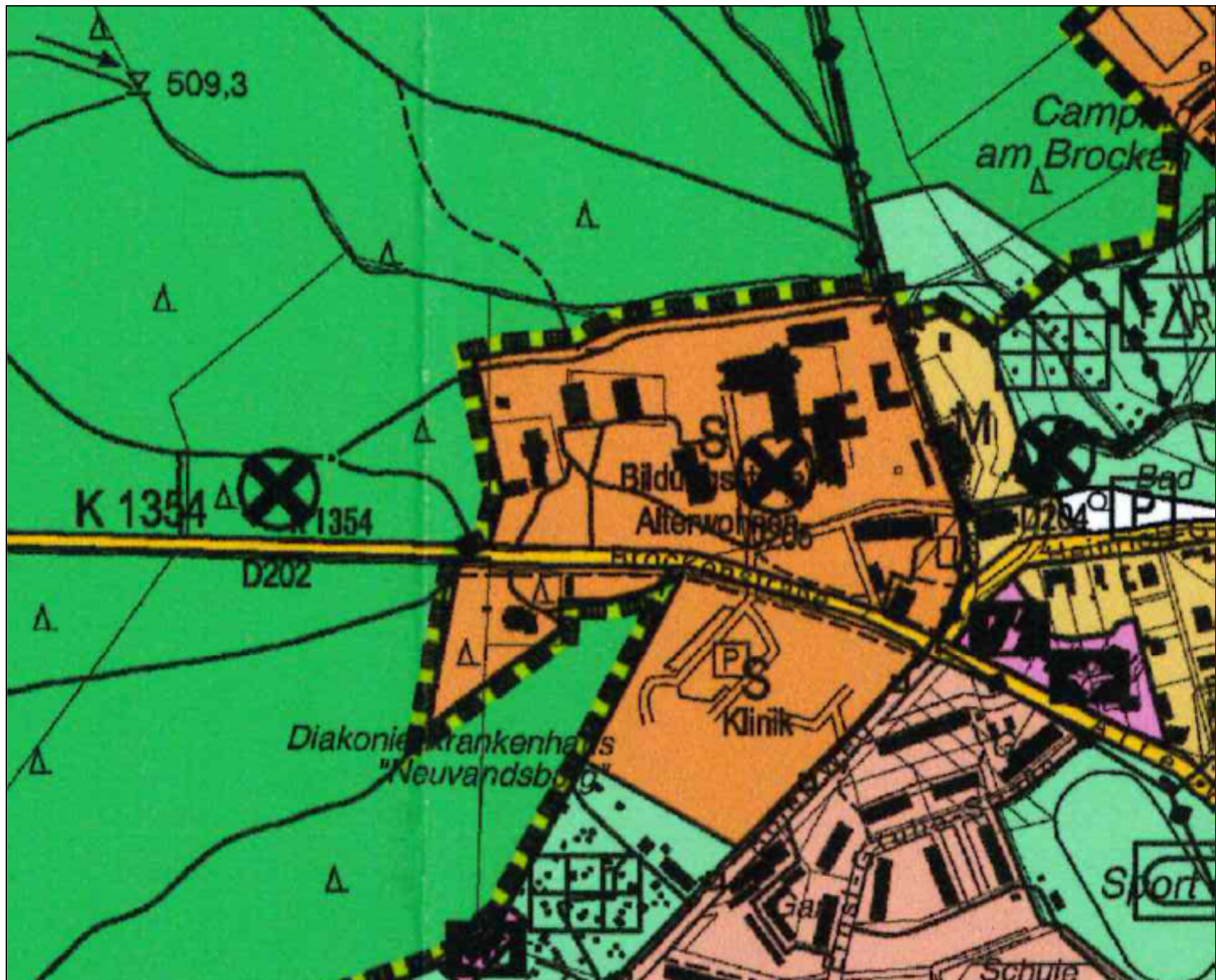


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Elbingerode

### 3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu begründen.

Für die Stadt Elbingerode liegt kein Landschaftsplan vor.

## 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines stationären Hospizes in Elbingerode an der westlichen Grenze der auf dem Grundstück des Diakonissen-Mutterhauses bereits bebauten Flächen zu schaffen. Daneben soll Baurecht geschaffen werden für die Errichtung von zwei Wohngebäuden für christliche Menschen im Ruhestand.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Sie bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden zwei Baugebiete als Sonstige Sondergebiete (SO) und ein Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### **Sonstige Sondergebiete**

Als Sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Der Bereich des Neubaus des stationären Hospizes wird als Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen Flächen, die auch künftig nicht durch das Hospiz genutzt werden sollen und die bereits mit zwei Gebäuden, Haus „Buche“ und Haus „Birke“ bebaut sind. Diese Flächen werden gegenwärtig durch das Gästehaus



Tanne des Diakonissen-Mutterhauses<sup>2</sup> genutzt. Bei diesem Gästehaus handelt es sich um ein christliches Gästehaus, das zu den Gästehäusern des Deutschen Gemeinschafts-Diakonieverbands e.V. (DGD)<sup>3</sup> gehört. Diese Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auch künftig durch dieses Gästehaus genutzt werden, sie wird als ein weiteres Sonstiges Sondergebiet mit einer anderen Zweckbestimmung festgesetzt.

Die zulässigen Arten der Nutzung sollen die Zulässigkeit der Hauptnutzungen der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes absichern und andererseits die weiteren beabsichtigten baulichen Nutzungen zulassen.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ sind gemäß textlicher Festsetzung 1.1 folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Hospize,
2. notwendige Stellplätze im Sinne des § 48 Abs. 1 BauO LSA und deren Zufahrten,
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
4. Einfriedungen,
5. Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden

Die zulässigen Nutzungsarten werden alle als Mehrzahl angegeben, weil nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 17.10.2019, Az. 4 CN 8/18, Randnr. 12) in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage die Zahl zulässiger Vorhaben nicht beschränkt werden kann.

Stationäre Hospize sind selbstständige Einrichtungen mit einem eigenständigen Versorgungsauftrag, die für Menschen mit unheilbaren Krankheiten in ihrer letzten Lebensphase eine palliativ-pflegerische und palliativ-medizinische Versorgung erbringen. Sie sind kleine Einrichtungen mit familiärem Charakter mit in der Regel mindestens 8 und höchstens 16 Plätzen. Die räumliche Gestaltung der Einrichtung ist auf die besonderen Bedürfnisse schwer kranker und sterbender Menschen auszurichten. Stationäre Hospize verfügen über eine besondere personelle und räumliche Ausstattung, die eine palliative, psychosoziale sowie seelsorgliche Begleitung und Versorgung der sterbenden Menschen und ihrer Zugehörigen gewährleistet.

Stationäre Hospize verstehen sich als Teil einer vernetzten Versorgungsstruktur im regionalen Gesundheits- und Sozialsystem. Sie sind eingebunden in die regionalen Strukturen und vernetzen sich mit den regionalen Leistungserbringern (Krankenhäusern, Vertragsärzten etc.).

Stationäre Hospize sind aufgrund ihres Versorgungsauftrages baulich, organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige Einrichtungen mit separatem Personal und Konzept. Es ist deshalb ausgeschlossen, dass ein stationäres Hospiz Bestandteil einer stationären Pflegeeinrichtung oder eines Krankenhauses ist.

Im stationären Hospiz werden neben der Unterkunft und Verpflegung palliativ-pflegerische, palliativ-medizinische, therapeutische und psychosoziale Versorgung und Begleitung sowie Sterbe- und Trauerbegleitung erbracht. Die palliativ-pflegerische und palliativ-medizinische Versorgung soll durch Linderung der Krankheitsbeschwerden die letzte Lebensphase des sterbenden Menschen so erträglich wie möglich gestalten.

Stellplätze sollen nur in dem Umfang zulässig sein, wie sie nach den Vorschriften der Bauordnung notwendig sind. Die zulässige Anzahl der Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird beschränkt, um die Prägung des Sondergebietes durch die Hauptnutzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht zu gefährden. Die Beschränkung der Stellplätze auf die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten gewährleistet andererseits, dass notwendige Stellplätze errichtet werden dürfen.

---

<sup>2</sup> <https://www.gaestehaus-tanne-elbingerode.de>

<sup>3</sup> <https://www.dgd-gaestehaeuser.de>

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gehören nach § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen oder Ställe für Kleintierhaltung. Nach § 14 Abs. 2 BauNVO umfassen Nebenanlagen auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

Auch Einfriedungen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO LSA. Diese Nutzungen sollen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 grundsätzlich allgemein zulässig sein. Da in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Art der Nutzung festzusetzen ist, wird auch diese Nutzung in der Liste der im Sonstigen Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen aufgeführt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sollen Photovoltaikanlagen als Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB) auf Dächern von Gebäuden zulässig sein. Die Beschränkung der Zulässigkeit dieser Anlagen auf Dächer im Sondergebiet SO 1 trägt den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung, da das Baudenkmal des Diakonissen-Mutterhauses räumlich bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht.

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 in dem Bereich des Gästehauses Tanne des Diakonissen-Mutterhauses wird mit der Zweckbestimmung „Christliches Gästehaus“ festgesetzt. Das Gästehaus Tanne wird nicht gewerblich, also ohne Gewinnerzielungsabsicht betrieben. Wäre dies der Fall, wäre das Gästehaus baurechtlich ein Beherbergungsbetrieb. Für den Betrieb eines Beherbergungsbetriebs müsste zudem im Bebauungsplan kein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden, weil gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Christliches Gästehaus“ sind gemäß textlicher Festsetzung 1.2 folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Christliche Gästehäuser,
2. notwendige Stellplätze im Sinne des § 48 Abs. 1 BauO LSA und deren Zufahrten,
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
4. Einfriedungen.

Unter einem christlichen Gästehaus wird eine nicht gewerbliche Einrichtung verstanden, die in christlicher Trägerschaft christlichen Personen und Gruppen Erholungsmöglichkeiten in reizvollen Regionen bieten sowie diesen Programme anbieten oder einen attraktiven Ort für eine Tagung oder ein Seminar.

### **Allgemeine Wohngebiete**

Das Allgemeine Wohngebiet WA wird räumlich so zwischen dem Neubau des Hospizes und der Brockenstraße angeordnet, dass längs der Brockenstraße das vorhandene Parkgelände bis zur gedachten westlichen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 44 frei bleibt.

Ein Verlust von Teilen des Parkgeländes längs der Brockenstraße wäre mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht vereinbar. Das Parkgelände stellt ein bedeutendes Gartendenkmal aus der Frühzeit des Diakonissen-Mutterhauses dar und ist nicht reduzierbar. Die Häuser Birke und Buche benötigen für ihre Wirkmächtigkeit Abstand und Umgebungsfreiräume.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.3).

Das Ortsbild im Allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Diese Festsetzung berücksichtigt auch das Baudenkmal des Diakonissen-Mutterhauses und seinen Umgebungsschutz, der bei Zulassung der ausgeschlossenen Nutzungsarten gefährdet werden könnte.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird die **Grundflächenzahl** mit 0,35 festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet den Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO von 0,8 deutlich, ist für die Errichtung des geplanten Hospizes aber ausreichend bemessen. Die Überschreitungsmöglichkeit für die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird weder eingeschränkt noch ausgeschlossen, so dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden darf.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Dieser Wert wird so festgelegt, dass dort künftig in dem vorhandenen Maß Gebäude und Nebenanlagen zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in diesen Baugebieten gemäß § 17 BauNVO.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für den Neubau des geplanten Hospizes ist nur ein Vollgeschoss vorgesehen. Mit nur einem Vollgeschoss als eingeschossiger Flachbau nimmt sich der Neubau des Hospizes im Vergleich mit den umliegenden Gebäuden (Haus Eiche, Haus Tanne, Haus Buche, Haus Birke) höhenmäßig zurück. Deshalb findet ein eingeschossiger Flachbau die Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Zahl der Vollgeschosse mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der Zahl der Vollgeschosse der vorhandenen Gebäude Haus Buche und Haus Birke. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel

mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Der Entwurf für den Neubau des Hospizes sieht in einer Richtung eine Gebäudelänge von ca. 56 m vor. In der offenen Bauweise darf gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Deshalb wird für das Sonstige Sondergebiet SO 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Festsetzung einer Bauweise für städtebaulich nicht erforderlich gehalten.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich im Sonstigen Sondergebiet SO 1 an der Planung für den Neubau des Hospizes und im Sonstigen Sondergebiet SO 2 am Bestand der vorhandenen Gebäude Haus Buche und Haus Birke.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ermöglicht die räumliche Lage der Baugrenzen die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit einer Länge von bis zu je 33,60 m und einer Tiefe von bis zu je 16,10 m.

### **5.4 Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur Wohngebäude zulässig, in denen über die Anforderungen in § 49 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA hinaus alle Wohnungen barrierefrei im Sinne des § 2 Abs. 9 BauO LSA sind und somit für eine Nutzung durch Wohnen für ältere Menschen (ca. 60 Jahre und älter) geeignet sind (textliche Festsetzung 3).

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB können im Bebauungsplan einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, festgesetzt werden. Diese Festsetzung darf somit nur für ein Teilgebiet des Bebauungsplans, nämlich eine einzelne Fläche, erfolgen.

Diese textliche Festsetzung soll gewährleisten, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA wie beabsichtigt nur solche Gebäude errichtet werden, in denen die Wohnungen im jeweiligen Erdgeschoss durch Wohnen für ältere Menschen genutzt werden können. Das besondere bauliche Merkmal von Wohnungen für Wohnen für ältere Menschen ist die Barrierefreiheit.

Nach § 49 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und zugänglich sein. Da im Allgemeinen Wohngebiet WA ein zweites Vollgeschoss zulässig ist, könnte ohne diese textliche Festsetzung diese Anforderung auch dadurch erfüllt werden, dass die Wohnungen in nur jeweils einem Geschoss barrierefrei errichtet werden.

Barrierefrei sind gemäß § 2 Abs. 9 BauO LSA bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

## 5.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Sonstigen Sondergebiets SO 1 und des Allgemeinen Wohngebiets WA an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über eine zusätzliche Zufahrt zum Gelände des Diakonie-Mutterhauses von der Brockenstraße im Zuge der Kreisstraße 1354. Diese Kreisstraße verläuft von Elbingerode nach Drei Annen Hohne und verbindet somit die Bundesstraße 27 in Elbingerode mit der Landesstraße 100.

Der Standort der neuen Zufahrt von der Brockenstraße befindet sich noch innerhalb der Ortsdurchfahrt Elbingerode im Zuge der Kreisstraße 1354.

Zufahrten zu Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gelten gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) als Sondernutzung im Sinne des § 18 StrG LSA; wenn sie neu angelegt oder geändert werden. Die Benutzung einer Straße über den Gemeingebrauch hinaus ist gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 StrG LSA Sondernutzung. Sie bedarf gemäß § 18 Abs. 1 Satz 2 StrG LSA der Erlaubnis der Straßenbaubehörde, in Ortsdurchfahrten der Erlaubnis der Gemeinde. Durch den Standort der neuen Zufahrt von der Brockenstraße noch innerhalb der Ortsdurchfahrt wird die Notwendigkeit einer entsprechenden Sondernutzungserlaubnis vermieden.

Die Zufahrt hat eine Breite von 6,0 m und wird im Bebauungsplan als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche soll dauerhaft nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Westlich der überbaubaren Grundstücksfläche für den Neubau des Hospizes wird in der Fläche der Zufahrt ein Bereich angeordnet, in dem durch Vor- und Zurücksetzen gewendet werden kann. Unmittelbar vor dem geplanten Eingang zum Hospiz bietet die Verkehrsfläche dieser Zufahrt die Möglichkeit zur Anlage von einigen wenigen Stellplätzen.

Eine weitere verkehrliche Erschließung des Neubaus des Hospizes soll über die bisherige Stellfläche für die Feuerwehr westlich von Haus „Hoffnung“ erfolgen. Die Fläche dieser Zufahrt mit einer Breite von 3,0 m wird im Bebauungsplan einschließlich der bereits bisher befestigten Fläche als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche soll ebenfalls dauerhaft nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

An der neuen Zufahrt sieht der Bebauungsplan vor dem Allgemeinen Wohngebiet WA insgesamt 14 Stellplätze in Senkrecht-Aufstellung vor. Die Fahrbahn der Zufahrt ist für das Ein- und Ausparken bei diesen Stellplätzen ausreichend bemessen. Die Flächen der Stellplätze werden im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung dieser Verkehrsflächen wird zudem erreicht, dass es sich bei diesem Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB handelt, der Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten muss.

Gesonderte Anlagen des öffentlichen Nahverkehrs sind im Plangebiet weder vorhanden noch geplant. Das Plangebiet ist nur etwa 300 m von der Bushaltestelle „Elbingerode Medizinisches Zentrum“ entfernt.

Für den Neubau des Hospizes muss der vorhandene Waldweg im nördlichen Randbereich des Plangebietes gesperrt werden. Dieser Weg befindet sich auf dem Grundstück des Diakonie-Mutterhauses.

Der Waldweg, der im Plangebiet von der Brockenstraße aus in Richtung Westen führt, wird durch den Bebauungsplan in seinem ersten Wegeabschnitt überplant. Auf diesem Waldweg verläuft auch der Forst-Rundwanderweg Elbingerode, der in der Örtlichkeit beschildert und markiert ist. Damit diese Wegeverbindung weiterhin öffentlich zur Erholung nutzbar ist, wird auf der privaten Verkehrsfläche der neuen Zufahrt von der Brockenstraße bis zur Kreuzung mit dem vorhandenen Waldweg ein Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## **5.6 Ver- und Entsorgung**

### **Elektroenergie**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Avacon Netz GmbH. Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt von den vorhandenen Leitungen des Diakonissen-Mutterhauses aus.

### **Gas**

Die Ortslage Elbingerode wird durch die Harz Energie Netz GmbH mit Gas versorgt. Das Plangebiet wird bisher nicht mit Gas versorgt. Die Versorgung des Neubaus des Hospizes mit Wärme soll autark über eine Wärmepumpe erfolgen, während die beiden neuen Wohngebäude über eine neue Leitung an das vorhandene Nahwärmenetz des Diakonissen-Mutterhauses angeschlossen werden, die vom Haus „Buche“ herangeführt werden wird.

### **Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode. Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über einen neuen Hydranten, der nahe der Brockenstraße im Bereich der vorhandenen Zufahrt zu Haus „Buche“ und Haus „Birke“ angeordnet werden soll. Von dem neuen Hydranten aus werden neue Leitungen zu den beiden neuen Wohngebäuden und zum Neubau des Hospizes geführt.

### **Löschwasser**

Die Stadt Oberharz am Brocken hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

**Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung <sup>e)</sup>**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) <sup>d)</sup>		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl <sup>b)</sup> (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl <sup>c)</sup> (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9

**Löschwasserbedarf**

bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung <sup>e)</sup> :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	96
mittel	96	96	96	96	192	192
groß	96	192	96	192	192	192

**Überwiegende Bauart**

feuerbeständige <sup>d)</sup>, hochfeuerhemmend <sup>d)</sup> oder feuerhemmende <sup>d)</sup> Umfassungen, harte Bedachungen <sup>d)</sup>

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen <sup>b)</sup>

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

**Erläuterungen:**

- a) soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen (siehe Abschnitt 5, 4. Absatz) fallend
- b) Geschossflächenzahl = Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zu Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit.“ Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

Abbildung 5: Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die beiden Sonstigen Sondergebiete im Plangebiet sind nach ihrer Nutzungsart den in der Tabelle des Arbeitsblatts aufgeführten Allgemeinen Wohngebieten vergleichbar. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit einem Vollgeschoss sowie im Sonstigen Sondergebiet SO 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. In allen drei Baugebieten wird eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen. Für den Neubau des Hospizes und die beiden neuen Wohngebäude sind nur feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen zu erwarten. Dies gilt auch für die bestehenden Gebäude im Sondergebiet SO 2. Teile dieser Gebäude weisen Verkleidungen der Außenwände aus Holz auf.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind gegenwärtig im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden. Weiche Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans auch künftig durch den Neubau des Hospizes nicht zu erwarten.

Da im Gebiet des Bebauungsplans nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen und mit harten Bedachungen vorhanden und auch künftig zu erwarten sind, wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung beträgt der Löschwasserbedarf für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen  $48 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von  $96 \text{ m}^3$ . Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Von dem Standort des neu zu errichtenden Hydranten nahe der Brockenstraße im Bereich der vorhandenen Zufahrt zu Haus „Buche“ und Haus „Birke“ können der Neubau des Hospizes und die beiden neuen Wohngebäude in einem Umkreis von weniger als 300 m erreicht werden.



## **Abwasser**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in einem vorhandenen Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Rübeland des Wasser- und Abwasserverbands geleitet.

Das Niederschlagswasser der zusätzlichen Dachflächen und der befestigten Freiflächen wird über einen neuen Regenwasserkanal in ein noch zu errichtendes Regenwasserrückhaltebecken geleitet, dessen Standort sich auf dem Gelände des Diakonissen-Mutterhauses, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, befindet. Von diesem Regenrückhaltebecken aus wird das Niederschlagswasser über einen vorhandenen Regenwasserkanal in den Hirschgrundbach nördlich vom Plangebiet geleitet. Für diese Einleitung in den Hirschgrundbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Um das Regenrückhaltebecken durch den Neubau des Hospizes und der beiden neuen Wohngebäude nicht zu überlasten, soll der noch zu errichtende Regenwasserkanal abschnittsweise als Stauraumkanal ausgestaltet werden.

## **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an das Telekommunikations-Festnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien nicht erforderlich. Eine Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG auf privaten Grundstücken ist nicht erforderlich.

## **Abfall**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr, die durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Anstalt des öffentlichen Rechts) durchgeführt wird. Wertstoffe werden gesondert in Containern erfasst.

## **5.7 Grünflächen**

Zwischen der östlichen Zufahrt zum Neubau des Hospizes und dem Haus „Hoffnung“ befindet sich nördlich der vorhandenen Stellfläche für die Feuerwehr eine Freifläche, auf der bisher kein Wald vorhanden ist, sondern die Bestandteil des Parkgeländes um das Diakonissen-Mutterhaus ist. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

## **5.8 Wald**

Soweit die vorhandenen Waldflächen im Plangebiet für den Neubau des stationären Hospizes und der beiden Wohngebäude nicht in Anspruch genommen werden müssen, werden diese im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

Eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt in einer bisherigen Waldfläche. Diese Waldfläche steht im Eigentum des Diakonissen-Mutterhauses. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ und des Allgemeinen Wohngebietes WA teilweise auf bisherigen Waldflächen wird vorhandener Wald in eine andere Nutzungsart umgewandelt.

Wald darf gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) nur mit Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. (2) Die Genehmigung soll gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 LWaldG zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlung auf die Schutz- und Erholungsfunktion mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit der Auflage zur Erstaufforstung in einem Flächenumfang, der mindestens der umzuwandelnden Fläche entspricht, versehen werden.

Deshalb wurde bei der unteren Forstbehörde des Landkreises Harz ein Antrag auf Genehmigung der Waldumwandlung gestellt. Mit Schreiben vom 12.02.2024 hat die untere Forstbehörde des Landkreises Harz die Genehmigung zur Waldumwandlung nach § 8 Abs. 1 bis 3 LWaldG sowie § 8 Abs. 5 bis 6 LWaldG erteilt. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird für die beantragten Flurstücke 42, 44 und 47 (allesamt teilweise) der Flur 22 der Gemarkung Elbingerode mit einer Flächengröße von 0,834 ha ausgestellt. Die Durchführungsfrist beträgt 3 Jahre.

Die Aufforstungsfläche liegt im Gebiet der Stadt Oberharz am Brocken in der Gemarkung Rübeland in der Flur 9 auf dem Flurstück 89. Es handelt sich um eine Ackerfläche im Eigentum des Landesforstbetriebs, die an bereits vorhandene Aufforstungen anschließt. Das Entwicklungsziel für die Aufforstungsfläche ist ein Laubmischbestand mit heimischen Baumarten (Code: XQV).

Diese Aufforstung soll gleichzeitig als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, die durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Deshalb sollen für die Aufforstung nur heimische Laubbaumarten verwendet werden. Für die Aufforstung ist bereits eine Erstaufforstungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG durch die untere Forstbehörde vorhanden. Zur Gewährleistung der Aufforstung ist ein Vertrag des Vorhabenträgers mit dem Forstbetrieb Oberharz des Landesforstbetriebs Sachsen-Anhalt erforderlich, der spätestens vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vorliegen muss.

## **5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche ist in teildurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert  $C_m$  nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 4.1).

Mit dieser textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Verkehrsfläche teildurchlässig zu befestigen ist. Diese Festsetzung führt zu einer Minderung der durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, weil keine wasserundurchlässige Befestigung erfolgt. Eine Befestigung mit Betonsteinpflaster ist mit dem gewählten Abflussbeiwert zulässig.

Die Befestigung soll hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit der Belastungsklasse (Bk) 0,3 nach den „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“ (RStO 12) entsprechen, um für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend tragfähig zu sein.

Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung mit Ausnahme der Beseitigung oder des Abschneidens von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen wie insbesondere die Errichtung einer Baustraße oder von Lagerflächen, das Entfernen der Krautschicht, das Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten) sind außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 15. März und dem 15. Juli durchzuführen (textliche Festsetzung 4.2).

Mit der textlichen Festsetzung 4.2 wird der zweite Punkt der Maßnahme V<sub>ASB</sub> 1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Schutz der im Plangebiet potentiell brütenden Vogelarten im Bebauungsplan umgesetzt.

Das Baufeld ist zur Hauptlaichwanderungszeit des Feuersalamanders während des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. April möglichst vollständig, zumindest zu den angrenzenden Waldflächen und dem Bachtal, durch einen Amphibienschutzzaun wirksam gegen durchwandernde laichbereite Feuersalamander und andere Amphibienarten funktionsbereit abzusperren (textliche Festsetzung 4.3).

Innerhalb des Plangebietes dürfen Borde und für Amphibien undurchlässige Grundstückseinfriedungen Höhen ab 10 cm sowie Kantenlängen >30 m quer zur Hauptwanderrichtung der Amphibien nicht verbaut werden (textliche Festsetzung 4.4).

Entwässerungsschächte sind mit einem engstrebigen Rost mit <1,6 cm Strebenabstand zu versehen, eventuell eingehängte Schlammemeier sind zu lochen (textliche Festsetzung 4.5).

Kellerfensterschächte und offene Kellertreppen innerhalb des Plangebietes sind mit Ausstiegshilfen für Amphibien zu versehen (textliche Festsetzung 4.6).

In der Hauptlaichzeit der Amphibien vom 1. März bis zum 31. Mai länger sind offenstehende Baugruben, Schächte u. ä. zu vermeiden, gefangene Tiere sind freizusetzen (textliche Festsetzung 4.7).

Mit den textlichen Festsetzungen 4.3 bis 4.7 wird die Maßnahme V<sub>ASB</sub> 2 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Amphibienschutz, insbesondere des Feuersalamanders, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß der textlichen Festsetzung 4.8 ist zur Überwachung und Gewährleistung der Umsetzung der natur- bzw. artenschutzfachlichen Maßnahmen (textliche Festsetzungen 4.2 bis 4.7) für das Vorhaben eine Umweltbaubegleitung durch ein Fachbüro einzusetzen. Diese ist zeitlich mindestens vor Baubeginn in die Ablaufplanung einzubeziehen, insbesondere um die Umsetzung der Maßnahmen dieser Festsetzungen zu realisieren.

## **5.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf einer Teilfläche der privaten Straßenverkehrsfläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Breite der Verkehrsfläche festgesetzt. Zum Gehrecht im Sinne dieser Festsetzung gehören das Begehen, das Befahren mit Fahrrädern, Krankenfahrstühlen und Fahrzeugen ohne Motorkraft sowie das Reiten. Es schließt auch Skifahren, Rodeln, Klettern, Spielen sowie ähnliche Betätigungen zu Fuß ein. (textliche Festsetzung 5)

Der Waldweg, der im Plangebiet von der Brockenstraße aus in Richtung Westen führt, wird durch den Bebauungsplan in seinem ersten Wegeabschnitt überplant. Dieser Waldweg befindet sich auf dem Grundstück des Diakonissen-Mutterhauses und wird bisher durch die Allgemeinheit zur Erholung genutzt. Auf diesem Waldweg verläuft auch der Forst-Rundwanderweg Elbingerode, der in der Örtlichkeit beschildert und markiert ist. Damit diese Wegeverbindung weiterhin öffentlich zur Erholung nutzbar ist, wird auf der privaten Verkehrsfläche der neuen Zufahrt von der Brockenstraße bis zur Kreuzung mit dem vorhandenen Waldweg ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Das Betreten der freien Landschaft zum Zwecke der Erholung ist nach § 22 Abs. 1 LWaldG grundsätzlich gestattet. Zum Betreten im Sinne dieses Gesetzes gehören das Begehen, das

Befahren und das Reiten. Unter „freier Landschaft“ sind gemäß § 21 Nr. 1 LWaldG Flächen des Waldes und des Feldes zu verstehen.

Das Betreten und Nutzen der freien Landschaft geschieht gemäß § 22 Abs. 3 LWaldG auf eigene Gefahr. Dies gilt insbesondere für typische Gefahren, die vom Zustand des Waldes, vom Zustand der Wege und Landschaftselemente oder von walddtypischen forstlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen ausgehen. Der Grundbesitzer kann lediglich haftbar gemacht werden, wenn er diese Gefahren vorsätzlich herbeigeführt oder unter Missachtung von Rechtsvorschriften nicht beseitigt hat. Besondere Sorgfalts- oder Verkehrssicherungspflichten eines Grundbesitzers werden gemäß § 22 Abs. 4 LWaldG nicht begründet.

Das Recht auf Begehen der freien Landschaft schließt gemäß § 23 Abs. 1 LWaldG das Skifahren, Rodeln, Klettern, Spielen sowie ähnliche Betätigungen zu Fuß ein. Das Begehen umfasst alle fußläufigen Fortbewegungsmöglichkeiten. Das Befahren der freien Landschaft mit Fahrrädern, Krankenfahrstühlen oder Fahrzeugen ohne Motorkraft ist gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG nur auf Wegen gestattet. Dabei ist auf Fußgänger Rücksicht zu nehmen. Vom Begriff „Fahrräder“ mit umfasst sind Elektrofahrräder, die verkehrsrechtlich ausschließlich durch Muskelkraft fortbewegten Fahrrädern gleichgestellt sind.

Das Reiten ist gemäß § 25 Abs. 1 LWaldG auf Privatwegen erlaubt, soweit sie nach Breite und Oberflächenbeschaffenheit zum Reiten geeignet sind, ohne dass Störungen anderer oder nachhaltige Schäden zu befürchten sind. In der freien Landschaft ist außerhalb von Privatwegen das Reiten nur mit vorheriger Zustimmung des Grundeigentümers oder des Nutzungsberechtigten erlaubt. Die schutzwürdigen Interessen der Personen, die die freie Landschaft begehen oder dort Rad fahren, haben Vorrang vor den Interessen der Personen, die reiten.

Die textliche Festsetzung 5 gewährleistet, dass der Forst-Rundwanderweg Elbingerode nach der Verwirklichung des Bebauungsplans weiterhin im bisher zulässigen Umfang durch die Allgemeinheit für Erholungszwecke genutzt werden kann.

Die festgesetzte Breite des Gehrechtes entspricht der Breite der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsfläche.

## **5.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und in der Grünfläche werden bestimmte einzelne Bäume und Baumgruppen in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Erhaltungsgebot belegt. Somit werden diese Bäume erhalten und die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemindert. Bei den betroffenen Laubbäumen handelt es sich um Bäume der Art Bergahorn und bei den Nadelbäumen um Rotfichten.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden. Nach der am 1. September 2013 in Kraft getretenen Fassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt müssen die Gemeinden nicht mehr die Weitergeltung örtlichen Bauvorschriften für jeweils fünf Jahre beschließen, wenn diese fortbestehen sollen.

## **Dachform**

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist bei Dächern von Gebäuden eines Hospizes als Dachform nur das Flachdach zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind bei Dächern von Wohngebäuden nur Dächer mit einer Neigung zwischen 19° und 46° zulässig.

(örtliche Bauvorschrift 1)

Mit einem Flachdach nimmt sich der eingeschossige Neubau des Hospizes im Vergleich mit den umliegenden Gebäuden (Häuser „Eiche“, „Tanne“, „Buche“, „Birke“) höhenmäßig zurück. Deshalb findet ein eingeschossiger Flachbau die Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie. Die örtliche Bauvorschrift gewährleistet das Flachdach als Dachform für den Neubau des Hospizes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den Häusern „Buche“ und „Birke“, die Bestandteil des Baudenkmals des Diakonissen-Mutterhauses sind. Zudem stellen die dort möglichen neuen Wohngebäude in der Achse der vorhandenen Gebäude im Bereich des Diakonissen-Mutterhauses eine Verlängerung der Häuser „Buche“ und „Birke“ dar. Deshalb sollen sich Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet WA im Hinblick auf ihre Dachneigung an die Häuser „Buche“ und „Birke“ anpassen.

Das Dach von Haus „Buche“ hat eine Neigung von 19,68%. Bei Haus „Birke“ ist es eine Dachneigung von 45,98% und beim Südflügel von 25,87%. Mit der Beschränkung der zulässigen Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet WA auf einen Winkel zwischen 19° und 46° ist gewährleistet, dass sich die Dächer der neuen Wohngebäude im Hinblick auf deren Neigung an die Häuser „Buche“ und „Birke“ anpassen.

## **Genehmigungspflicht**

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Oberharz am Brocken.

## **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

# **7. Nachrichtliche Übernahme**

## **Denkmalschutz**

Bei dem nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmal handelt es sich um das Baudenkmal des Diakonissen-Mutterhauses Neuvandsburg. Es handelt sich um ein Baudenkmal von nationaler Bedeutung. Als solches ist das Diakonissenmutterhaus samt den Häusern „Buche“, „Tanne“, „Eiche“ und „Birke“ einschließlich des umgebenden Parkgeländes, die eine Sachgesamtheit bilden, seit 2019 ausgewiesen.

Die Fläche dieses Baudenkmals erstreckt sich auch in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Die räumliche Abgrenzung des Baudenkmals im Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des Denkmalinformationssystems Sachsen-Anhalt<sup>4</sup>. Das Baudenkmal erstreckt sich beiderseits der Brockenstraße. Das Diakonissen-Mutterhaus Elbingerode informiert auf seiner Internetseite<sup>5</sup> über die Architektur des Bauwerks.

Die Kulturdenkmale unterliegen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt dem Schutz dieses Gesetzes. Sie sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Die Eigentümer, Besitzer und anderen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmalen sind gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz verpflichtet, diese im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instandzusetzen, vor Gefahren zu schützen und, soweit möglich und zumutbar, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Der Neubau des Hospizes wird mit nur einem Vollgeschoss als eingeschossiger Flachbau errichtet, damit nimmt sich der Neubau des Hospizes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Vergleich mit den umliegenden Gebäuden (Haus Eiche, Haus Tanne, Haus Buche, Haus Birke) höhenmäßig zurück.

## **Naturschutz**

Bei dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet (LSG) handelt es sich um das LSG „Harz und nördliches Harzvorland“. Die Verordnung über dieses Landschaftsschutzgebiet vom ehemaligen Landkreis Wernigerode vom 08.12.1999 wurde im Amtsblatt für den Landkreis Wernigerode vom 31.03.2000 bekannt gemacht.

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung über das LSG „Harz und nördliches Harzvorland“ sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes wesentlich verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Verboten ist insbesondere, bauliche Anlagen einschließlich der dazu notwendigen Verkehrsflächen zu errichten. Bei dem Neubau des Hospizes handelt es sich in diesem Sinne um die Errichtung einer baulichen Anlage.

Bebauungspläne dürfen nach § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BauGB keiner auf Grund des Baugesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschrift widersprechen. In diesem Sinne handelt es sich bei der Verordnung über das LSG „Harz und nördliches Harzvorland“ um eine sonstige Rechtsvorschrift.

Deshalb wurde während der Aufstellung des Bebauungsplans bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Herauslösung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teilfläche des LSG „Harz und nördliches Harzvorland“ gestellt.

Der Landkreis Harz hat am 18.02.2024 im Harzer Kreisblatt 02/2024 auf Seite 10 verkündet, dass aus dem Geltungsbereich der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland im Landkreis Wernigerode“ vom 08.12.1999 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Wernigerode Nr. 3/2000), die Flurstücke 42, 44 und 47 (allesamt teilweise) der Flur 22 der Gemarkung zu Gunsten des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Oberharz am Brocken „Stationäres Hospiz in Elbingerode“ entlassen werden.

Die Verordnung des Landkreises Harz zur Änderung der Verordnung des Landkreises Wernigerode über das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland im Landkreis Wernigerode“ trifft am Tag nach ihrer Verkündung im Harzer Kreisblatt in Kraft. Die Verordnung ist demnach am 19.02.2024 in Kraft getreten.

---

<sup>4</sup> <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>

<sup>5</sup> <https://www.mutterhaus-elbingerode.de/architektur-mutterhaus/>

## 8. Hinweise

### Abfalltrennung

Die untere Abfallbehörde des Landkreis Harz regt in ihrer Stellungnahme vom 02.08.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans an, dass die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z.B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) vorrangig einer Verwertung zuzuführen sind. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen. Gemäß § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind die anfallenden Bau- und Abbruchabfälle Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik, Dämmmaterial, Bitumen-gemische, Baustoffe auf Gipsbasis usw. voneinander getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Die getrennte Erfassung ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV durch die Erzeuger und Besitzer von Abfällen mittels Praxisbelege wie Wiege- und Lieferscheine / Rechnungen zu dokumentieren. Ebenso ist der beabsichtigte Verbleib aller Abfälle anzugeben. Für den Lagerbereich der Abfälle ist ein Plan bzw. eine Skizze mit Fotos in der Dokumentation mit anzugeben. Soweit die Abfälle nicht getrennt erfasst werden können, sind die stattdessen entstehenden Gemische, sofern sie überwiegend Kunststoffe, Metalle und Holz enthalten, einer mechanischen Vorbehandlung zuzuführen. Dies ist ebenfalls entsprechend zu dokumentieren.

Weiterführend regt die untere Abfallbehörde des Landkreis Harz an, dass bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren ist. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist die untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

### Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 15.08.2023 die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“, Teil 2 „Erkundung und Untersuchung des Baugrunds“.

### Denkmalschutz

Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Diese besagen:

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) kann die untere Denkmalschutzbehörde verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser

von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf i.S.d § 36 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden. Unbeschadet § 36 Abs. 1 VwVfG darf ein Verwaltungsakt nach pflichtgemäßem Ermessen erlassen oder verbunden werden mit einem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage (§ 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG).

## **Verkehr**

Der Landkreis Harz als Amt für Hoch- und Tiefbau weist in seiner Stellungnahme vom 02.08.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans darauf hin, dass darauf zu achten ist, dass bei und nach der Bauausführung keine negativen Auswirkungen auf die Kreisstraße K 1354 entstehen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Kreisstraßen muss bei Benutzung möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Weiterführend weist der Landkreis Harz als Amt für Hoch- und Tiefbau darauf hin, dass während der Bauausführung die betroffene Kreisstraße, soweit erforderlich, zu reinigen ist. Insbesondere sind die durch Bauarbeiten verursachten Verunreinigungen auf den Kreisstraßen unverzüglich auf Kosten des Verursachers zu beseitigen. Unbefugte Veränderungen am Straßenkörper sind nicht gestattet. Der Verursacher ist dem Straßenbaulastträger im Schadensfall zum Ersatz verpflichtet.

## **9. Umweltprüfung**

### **9.1 Verpflichtung zur Vorprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

#### **9.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen wird auch als Abschichtung bezeichnet. Bei der Umweltprüfung für den Bebauungsplan ist eine Abschichtung nicht möglich, da auf keine anderen Umweltprüfungen zurückgegriffen werden kann. Vielmehr kann die Umweltprüfung zu der zeitlich parallelen Änderung des Flächennutzungsplans auf diese Umweltprüfung abschichten. Der Umweltprüfung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans unterzogen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.



Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

**Tiere und Pflanzen:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Biotoptypen

**Fläche und Boden:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Bodenkarte

**Wasser:**

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: gemäß Hydrologischer Übersichtskarte (HÜK400)

**Luft:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

**Klima:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

**Landschaft:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

**biologische Vielfalt:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: gemäß Nationaler Strategie zur biologischen Vielfalt

**Menschen, seine Gesundheit sowie Bevölkerung:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Aspekt „Wohnen“: Feststellen schutzwürdiger und sonstiger Nutzungen.  
Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

**Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Recherche im Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt

**Vermeidung von Emissionen:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Vermeidung von Emissionen wird verbal beschrieben.

**sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Der beabsichtigte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird verbal beschrieben.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie  
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Nutzung von Energie wird verbal beschrieben.

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Im Landschaftsplan werden Anforderungen an die Bauleitplanung formuliert und Konfliktbereiche werden erläutert. Für das Gebiet zur Aufstellung des Bebauungsplans liegt kein Landschaftsplan vor.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor. Die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte werden im Plangebiet nicht überschritten.

### **9.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des Bebauungsplans den Kapiteln 5 und 6 entnommen werden.

### **9.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen und im Landschaftsplan festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 9.2 entnommen werden.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Tiere:                      Artenschutzrechtliche Prüfung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung des Plangebiets hinsichtlich der Potentiale zu Brutvogel-, Amphibien- sowie Reptilienvorkommen im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags</li> <li>- Innerhalb des Plangebiets sind Kleiber (<i>Sitta europaea</i>), Kohlmeise (<i>Parus major</i>), Haubenmeise (<i>Lophophanes cristatus</i>) und Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>) nachgewiesen</li> <li>- Vorkommen von weiteren Brutvögeln nicht auszuschließen</li> <li>- In Messtischblattquadrant 4230/2 Vorkommen von streng geschützten Arten: Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) und Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>)</li> <li>- Im Rahmen der Begehungen kein Nachweis für streng geschützte Reptilienarten (Zauneidechse und Schlingnatter) im Untersuchungsgebiet</li> <li>- In Messtischblattquadrant 4230/2 Vorkommen von besonders geschütztem (BNatSchG und BArtSchVO) Feuersalamander (<i>Salamandra salamandra</i>)</li> <li>- Potentielles Laichgewässer für Feuersalamander nördlich angrenzend an das Plangebiet</li> <li>- Vorkommen von Feuersalamander nicht auszuschließen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potentielle Störung der Brutvögel durch Baulärm und menschliche Anwesenheit, baubedingte Beeinträchtigungen</li> <li>- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Brutvögeln (Mitte März bis Mitte Juli)</li> <li>- Potentielle baubedingte Störung für Feuersalamander während der Laichwanderung, Tötung oder Verletzungen von Individuen</li> <li>- Amphibienzaun zur Hauptlaichwanderungszeit (Anf. März bis Ende April)</li> <li>- Vermeiden von potentiellen ökologischen Fallen</li> <li>- Verlust von Waldfläche</li> <li>- Erhaltung Teilflächen des vorhandenen Waldes im nordöstlichen, nordwestlichen, westlichen und südlichen Teil des Plangebiets durch Festsetzung als Flächen für Wald im Bebauungsplan</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wald darf nur mit Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung) (§ 9 Abs. 1 LWaldG)</li> <li>- Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)</li> <li>- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)</li> <li>- Entnahme- und Beschädigungsverbot (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)</li> <li>- Verbot von Beseitigung, Beschneidung und auf Stock setzen von Gehölzen außerhalb von Wäldern, Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen während der Vogelschutzzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)</li> </ul> <p>(Durch die Anwendung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen Verbotstatbestände nicht zu erwarten; durch textliche Festsetzung 4.8 Umweltbegleitung; Ziel erfüllt)</p>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Fortsetzung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein eindeutiger Nachweis über das Vorkommen von Feuersalamander im Untersuchungsgebiet</li> <li>- keine Nachweise über das Vorkommen von in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten</li> </ul> <p>Biotoptypen Wälder/ Forste</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kahlschlag (Code: WUC), Alter 26-80 Jahre: „Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten“ (Code: XGX) [Douglasie als nicht heimische Art]; „Reinbestand Douglasie“ (XYD); Alter über 80 Jahre: „Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten“ (Code: XQV)</li> </ul> <p>Gehölze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwei Baumgruppen „Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HEC); zwei Einzelbäume „Sonstiger Einzelbaum“ (Code: HEX)</li> </ul> <p>Grünland</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Scherrasen“ (GSB)</li> </ul> <p>Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Bungalow/ Laube (Code: BWD); „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) [Haus „Birke“ und Haus „Buche“]</li> </ul> <p>Verkehrsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Unbefestigter Weg“ (VWA); „Befestigter Weg (wassergebundene Fläche, gepflastert)“ (Code: VWB); „Ausgebauter Weg“ (Code: VWC); „Fuß-/ Radweg“ (Code: VWD)</li> </ul> <p><i>(Plangebiet überwiegend unbebaut, Waldflächen im südwestlichen, westlichen und nördlichen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Lebensraum durch Versiegelung</li> <li>- LSG „Harz und nördliches Harzvorland“ Gesamtgröße 58.020 ha, Herauslösung 9.889 m<sup>2</sup> entspricht 0,0017%</li> </ul> <p><i>(Verordnung über die Herauslösung ist am 19.02.2024 in Kraft getreten)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgleichsmaßnahme für Waldumwandlung: 1,67 ha Erstaufforstung</li> <li>- Anpflanzung von Gehölzen schafft neuen Lebensraum</li> <li>- Festsetzung Umweltbaubegleitung zur Überwachung der artenschutz- und naturschutzrechtlichen Festsetzungen 4.2 bis 4.7 (textliche Festsetzung 4.8)</li> </ul>		

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Fortsetzung)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Fortsetzung)	<p><i>Bereich des Plangebiets; Bebauung, Verkehrsflächen, Grünland und Gehölze fast ausschließlich im östlichen Bereich des Plangebiets)</i></p> <p>Pflanzenarten: keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt (<i>ohne Bedeutung</i>)</p> <p>Potentielle natürliche Vegetation (pnV):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- montan-hochmontaner Hainsimsen-Buchenwald; mit Tanne und/oder Fichte</li> </ul> <p><i>(geringe Bedeutung, weil Teilflächen der im Plangebiet vorkommenden Waldflächen nicht der pnV entsprechend (Douglasie); der östliche Teil des Plangebiets ist bereits bebaut, daher dort keine Entwicklung zu einem Wald möglich)</i></p> <p>Schutzgebiete und -objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- westlicher Teil des Plangebiet liegt in LSG „Harz und nördliches Harzvorland“ (LSG0032WR)</li> <li>- keine gesetzlich geschützten Biotope</li> </ul> <p>320 m südwestlich Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Bergwiesen bei Königshütte" (FFH0090LSA)</p>			
Fläche und Boden	<p>Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von Fläche für den Neubau des Hospizes und des Allgemeinen Wohngebiets unvermeidbar, da standörtlich an das Grundstück des Diakonie-Krankenhauses gebunden</li> </ul> <p>Substrattyp: skelettführender, periglaziärer Schluff (Löss) über Festgestein</p> <p>Bodentyp: Braunerde</p> <p>Bodenart: Schluff</p> <p>Grauwacke unter der Geländeoberkante</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Boden</li> <li>- Verlust von Waldfläche</li> <li>- Versiegelung</li> <li>- Ausgleichsmaßnahme durch Erstaufforstung</li> <li>- Festsetzung eingeschossige Flachbauweise im SO 1 (Berücksichtigung des Denkmalschutzes)</li> <li>- Unterschreitung des</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)</li> <li>- Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet und</li> </ul>	erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Fortsetzung)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Fläche und Boden (Fortsetzung)	Im westlichen Bereich bisheriger Wald, unversiegelt und unverbaut, zum Teil mit nicht einheimischer Art, mittlere Naturnähe (= wenig Potenzial für natürliche Pflanzengesellschaften), im östlichen Bereich versiegelt und verbaut mit Grünflächen und Einzelbäumen, geringe Naturnähe (= kein Potenzial für natürliche Pflanzengesellschaften) Versiegelungsgrad im bereits bisher bebauten Bereich: <50%	Orientierungswertes für die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebieten in SO 1 und SO 2 - Einhaltung des Orientierungswertes für die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet	Allgemeinen Wohngebiet (§ 17 BauNVO) <i>(aufgrund der sinnvollen Ergänzung des vorhandenen Diakonie-Krankenhauses durch das geplante Hospiz, Mitnutzung vorhandener Infrastrukturen sparsamer Umgang mit dem Boden; nur ein geringer Flächenanteil im Sonstigen Sondergebiet wird zusätzlich überbaut, Unterschreitung des Orientierungswertes für die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet, Einhaltung des Orientierungswertes für die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet, dadurch sparsamer Umgang mit Boden; Ziele berücksichtigt)</i>	
Wasser	Oberflächengewässer: keine im Geltungsbereich - nördlich des Geltungsbereiches Hirschgrundbach Grundwasser: - Grundwasserferne Bodengesellschaften der Hochflächen - Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt <i>(ohne Bedeutung, weil Eindringen von Schadstoffen nicht zu erwarten)</i> Schutz-/ Überschwemmungsgebiete: Lage weder im Überschwemmungsgebiet noch im Hochwasserrisikogebiet (Extremhochwasser HQ 200)	- Verringerung von Versickerung von Niederschlagswasser - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Fachgesetze: - Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG) <i>(Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung für den Neubau des Hospizes und des Allgemeinen Wohngebiets, Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf das Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht möglich)</i>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Fortsetzung)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Luft	Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV wurden im Jahr 2021 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2022)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Emissionen von Luftschadstoffen in den beiden Sondergebieten sowie dem Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten</li> <li>- Emissionen von Luftschadstoffen abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG)</li> </ul> <p><i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sondergebiet wegen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht zu erwarten sind)</i></p>	nicht erheblich
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freilandklima (keine Überwärmung tagsüber, kaum Behinderungen des Luftmassenaustauschs, bioklimatisch nicht belastend)</li> <li>- Wald als CO<sub>2</sub>-Speicher und Sauerstoffproduzent</li> </ul> <p>Luftleitbahnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wegen der geringen Größe der festgesetzten Baugebiete keine Behinderung des Luftaustausches</li> </ul> <p><i>(nur geringe Bedeutung, weil nur ein geringer Anteil des Plangebiets versiegelt wird)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Grund der geringen Größe des Vorhabens keine relevante Veränderung der klimatischen Situation</li> <li>- optional Nutzung Photovoltaik</li> <li>- durch Ausgleichsmaßnahme neuer Wald als CO<sub>2</sub>-Speicher und Sauerstoffproduzent</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)</li> </ul> <p><i>(Ziel erfüllt, da durch geringe Größe der festgesetzten Baugebiete keine Beeinträchtigung der Luftsituation und des Mikroklimas zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bereits vorhandenes Diakonie-Krankenhaus</li> <li>- Ortsrandlage</li> <li>- Wald an Ortsrandlage in der Landschaftseinheit „Mittelharz“</li> </ul> <p><i>(nur geringe Bedeutung)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Baurecht für das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ und das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Christliches Gästehaus“ sowie für ein Allgemeine Wohngebiet</li> <li>- Erweiterung des Diakonie-Krankenhauses durch weitere bauliche Anlagen</li> </ul>	Fachgesetze: keine	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Fortsetzung)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Landschaft (Fortsetzung)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eingeschossige Flachbauweise im Sonstigen Sondergebiet SO 1</li> <li><i>(Berücksichtigung Belange Denkmalschutz)</i></li> <li>- Festsetzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit II im Sonstigen Sondergebiet SO 2 und im Allgemeinen Wohngebiet</li> <li><i>(dadurch keine erhebliche Veränderung der baulichen Situation, da Haus „Buche“ und Haus „Birke“ ebenfalls zwei Vollgeschosse aufweisen)</i></li> <li>- Verlust von Waldfläche</li> <li>- Erhaltung von Teilflächen des vorhandenen Walds durch Festsetzung als Flächen für Wald im Bebauungsplan</li> <li>- Erstaufforstung Wald außerhalb des Plangebiets (Ausgleichsmaßnahme)</li> </ul>		
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Nutzung oder Bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energie Beitrag zur biologischen Vielfalt</li> </ul>	Fachgesetze: - Schutz der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) <i>(Ziel erfüllt, da durch die Ausgleichsmaßnahme Wald aus heimischen Baumarten angepflanzt</i>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Fortsetzung)



Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Biologische Vielfalt (Forts.)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpflanzung von heimischen Gehölzen Beitrag zur Biologischen Vielfalt</li> <li>- Erstaufforstung findet außerhalb des Plangebiets statt</li> <li>- Ausgleichsmaßnahme</li> </ul>	<p><i>wird; Wälder aus heimischen Baumarten leisten einen größeren Beitrag zur biologischen Vielfalt als Wälder mit standortfremden Arten (Douglasie))</i></p>	
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- westlicher Teil des Plangebiet nicht bewohnt (Wald)</li> <li>- südöstlicher Teil des Plangebiets bereits baulich genutzt <i>(ohne Bedeutung für Wohnzweck)</i></li> <li>- „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ <i>(ohne Bedeutung für Wohnzweck)</i></li> </ul> <p>Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbelastung durch Verkehrslärm (Kreisstraße)</li> </ul> <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholung im Wald auf Waldweg möglich (privat)</li> <li>- Erholung auch abseits der Wege möglich, sofern keine besonders geschützten Arten betroffen</li> <li>- <i>(mäßige Bedeutung für die Erholung, da das Plangebiet teilweise eingezäunt ist; hohe Bedeutung für Patienten des Diakonie-Krankenhauses)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung des Hospizes ist ein Beitrag zur seelischen Gesundheit</li> <li>- geringe zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen durch den Neubau des stationären Hospizes</li> <li>- Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand nicht zu erwarten, da Wärmeversorgung vom Diakonie-Krankenhaus genutzt werden wird</li> <li>- Anpflanzung von Wald schafft neuen Erholungswert</li> <li>- Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet <i>(hohe Bedeutung für Wohnzweck)</i></li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG)</li> <li>- Erholung auch abseits von Wegen zulässig, sofern kein Betretungsverbot vorliegt (§ 39 Abs. 3 BNatSchG)</li> </ul> <p><i>(Ziele erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sonstigen Sondergebiet und im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten und zukünftig eine neue Erholungsmöglichkeit durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme geschaffen wird)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Fortsetzung)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Mensch und seine Gesundheit (Fortsetzung)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf einer Teilfläche der privaten Straßenverkehrsfläche</li> </ul> <p><i>(hohe Bedeutung, da dadurch der Allgemeinheit der Wald für die Erholung weiterhin zugänglich bleibt)</i></p>		
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Plangebiet ist ein Kulturdenkmal vorhanden</li> <li>- Diakonissen-Mutterhaus Neuvandsburg, Baudenkmal, Objektnummer: 094 55821</li> </ul> <p>Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leitungen: Heizung- und Trinkwasser-Schmutzwasser-, Regenwasser- und Wärmeleitungen</li> <li>- Kabel: Elektrizität, Kommunikation</li> </ul> <p>Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haus „Birke“, Haus „Buche“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltung des Neubaus im Bebauungsplan</li> <li>- Eingeschossige Flachbauweise, dadurch Zurücknahme des Neubaus gegenüber denkmalgeschütztem Bestand</li> <li>- Leitungsbestände sind zu erhalten oder zu verlegen</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltungspflicht für archäologische Bodenfunde (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA)</li> <li>- Genehmigungspflicht für Eingriffe in Kulturdenkmale (§ 14 Abs. 1 DSchG LSA)</li> </ul>	nicht erheblich
Vermeidung von Emissionen	keine Emissionen durch Waldnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen durch den Neubau des Hospizes und des Allgemeinen Wohngebiets</li> <li>- Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Steigerung des Anteils des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent im Jahr 2030 (§ 1 Abs. 2 EEG)</li> <li>- ab 2024 soll möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden [Gesetzesentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG); Drucksache 20/6875, Seite 1]</li> </ul>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Fortsetzung)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Vermeidung von Emissionen (Fortsetzung)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eventuelle Nutzung erneuerbarer Energie würde Beitrag zur Vermeidung von Emissionen leisten</li> </ul>		
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gegenwärtig Versickerung von Regenwasser auf Waldboden und un bebauten Flächen des Diakonie-Krankenhauses</li> <li>- Gegenwärtig kein Anfall von Abwasser in SO 1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA</li> <li>- Anfall von Schmutzwasser im SO 2</li> <li>- angrenzendes Diakonie-Krankenhaus ist an das Abwasserortsnetz angeschlossen</li> <li>- Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung des Regenwassers trotz Versiegelung weiter möglich</li> <li>- keine nennenswerte Veränderung des Aufkommens an Schmutzwasser und an Abfall zu erwarten</li> <li>- keine nennenswerte Erhöhung des Abfallaufkommens</li> </ul>	Fachgesetze: keine	nicht erheblich
erneuerbare Energien, Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eventuell Nutzung erneuerbarer Energien auf Dach des Neubaus innerhalb Sonstiges Sondergebiet SO 1</li> <li>- Angaben zur effizienten Nutzung von Energie nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung erneuerbarer Energien abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude</li> <li>- sparsame und effiziente Nutzung von Energie nicht Angelegenheit der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern von dessen Verwirklichung</li> </ul>	Fachgesetze: keine	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Fortsetzung)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung Bebauungsplan schafft Baurecht, dadurch Versiegelung</li> <li>- Baurecht für Neubauten auf bisher unbebauter Fläche</li> <li>- Wald ist Lebensraum für Fauna und Flora</li> <li>- durch die geringe Größe des Geltungsbereichs geringe Bedeutung für das Mikroklima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau des Hospizes und des Allgemeines Wohngebiets führt zur Vergrößerung der überbauten Fläche (Versiegelung)</li> <li>- Versickerung Niederschlag auf unbefestigten Flächen weiterhin möglich</li> <li>- Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora (Wiederherstellung durch Ausgleichsmaßnahme)</li> </ul>	Fachgesetze: keine <i>(geringe Vorhabengröße, durch Ausgleichsmaßnahme Wiederherstellung von Lebensräumen, daher Ziel erfüllt)</i>	nicht erheblich
<b>Gesamtbewertung</b>			<b>nicht erheblich</b>	

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Fortsetzung)

## **9.3 Geprüfte Alternativen**

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans schafft Baurecht für das stationäre Hospiz in Elbingerode sowie für ein Allgemeines Wohngebiet. Da der Neubau des stationären Hospizes sowie des Allgemeinen Wohngebiets funktionell standörtlich an das Grundstück des bestehenden Diakonie-Krankenhauses gebunden sind, sind Standortalternativen nicht vorhanden. Das Vorhaben „Neubau Hospiz“ schließt an die vorhandene Bebauung an der westlichen Grenze der bereits bebauten Flächen des Diakonissen-Mutterhauses an.

Durch eine stationäre Palliativversorgung (Hospiz) sowie ein Allgemeines Wohngebiet für ältere Menschen wird die bestehende Angebotspalette des Diakonie-Seniorenzentrums mit seiner voll- und teilstationären Pflege, des Diakonie-Krankenhauses und der Reha-Klinik sinnvoll ergänzt. Eine Vorhabensalternative ist somit nicht gegeben.

## **9.4 Zusätzliche Angaben**

### **9.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 9.2 enthalten. Darüber hinaus gehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

### **9.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 9.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

### **9.4.3 Überwachung**

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c Satz 1 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die

Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Die Behörden unterrichten gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Überwachung beschränkt sich auf die Maßnahmen zum Ausgleich. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch die Erheblichkeitsschwellen zu bestimmen sind. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans auftreten.

Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Andere Auswirkungen sind diejenigen, mit denen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gerechnet wird.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Erhebliche Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nicht prognostiziert. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Das Plangebiet liegt teilweise in einer bisherigen Waldfläche, es bedarf somit einer Waldumwandlungsgenehmigung. Für die nötige Ersatzaufforstung soll eine Fläche von 1,67 ha durch den Landesforstbetrieb, Forstbetrieb Oberharz, bereitgestellt werden. Die Bemessung der Flächengröße der Ausgleichsmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde Harz im Verhältnis von 1:2 ausgehend von der dauernden Umwandlungsfläche. Eine Erstaufforstungsgenehmigung für die Fläche ist bereits vorhanden. Die Umsetzung der Erstaufforstung hat mit heimischen Laubbaumarten zu erfolgen. Die konkreten Baumarten werden von dem Landesforstbetrieb in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde des Landkreises Harz festgelegt.

Die Überwachung der Ausgleichsmaßnahme (Erstaufforstung) erfolgt durch die zuständige untere Forstbehörde. Die Überwachung erfolgt in Form einer Zustandskontrolle nach Abschluss der Pflanzung und nach Abschluss der Fertigstellungspflege sowie nach erfolgter Entwicklungspflege.

#### **9.4.4 Gesamtbewertung**

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die gesetzlichen Umweltaanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit der Aufstellung des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen gegeben ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden nicht entstehen. Durch die Verwirklichung der Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für den Neubau eines Hospizes sowie für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind auszuschließen, so dass angenommen werden kann, dass dies auch in der medienübergreifenden Gesamtbewertung der Fall ist.

Deshalb werden die Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen vereinbar angesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die gesetzlichen Umweltaanforderungen.

#### **9.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung. Anschließend folgen die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie den Zielen der Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Es folgt eine Aussage zu geprüften Planungsalternativen. Zusätzliche Angaben sind die verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Angaben zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Gesamtbewertung.

Die Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Tabelle 1 entnommen werden. Als Fachplan ist kein Plan für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung.

Neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die Ziele der Fachgesetze genannt. Es konnte festgestellt werden, dass alle Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV im Jahr 2021 unterschritten wurden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 1 enthalten. Darüberhinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

Grundsätzlich ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Überwachung von deren Umweltauswirkungen durchzuführen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Gemäß § 4c Satz 1 BauGB müssen auch Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden, sodass auf eine Überwachung dieser nicht verzichtet werden kann.

Der Umweltbericht zeigt, dass eine Vereinbarkeit der Aufstellung des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltauflagen gegeben ist. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Insgesamt werden die Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltauflagen vereinbar angesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die gesetzlichen Umweltauflagen.

## **9.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

### **Grundlagen**

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2019/18/EU der Kommission vom 21.01.2021 zur Verabschiedung einer vierzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region sind die „Bergwiesen bei Königshütte“ (Landes-Code: FFH0090LSA) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 320 m nordöstlich zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Bergwiesen bei Königshütte“ (EU-Code: DE 4230-303).

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung so weit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden. Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen.



Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte so weit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil des Umweltberichts.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

### **Beschreibung der Maßnahme**

#### Standort

Das Bauvorhaben liegt teilweise in einem Waldstück westlich vom Ortskern Elbingerode und nimmt im Außenbereich gelegene Teilflächen des Flurstücks 42 der Flur 22 in der Gemarkung Elbingerode in Anspruch. Die übrige Teilfläche des Plangebiets liegt im Innenbereich von Elbingerode und ist im Flächennutzungsplan bisher als Sonderbaufläche (S) dargestellt. Es handelt sich dabei um das Flurstück 44 und Teilflächen des Flurstücks 47 der Flur 22 der Gemarkung Elbingerode.

#### Art der Maßnahme

Die Aufstellung des Bebauungsplans setzt das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ innerhalb einer Teilfläche des Flurstückes 42 der Flur 22 fest. Der Bebauungsplan setzt das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Christliches Gästehaus“ innerhalb des im Innenbereich gelegenen Flurstücks 44 und einer Teilfläche des Flurstücks 47 der Flur 22 fest. Auf einer weiteren Teilfläche des Flurstückes 42 der Flur 22 wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

#### Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,5 ha. Davon wird der überwiegende Bereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

#### Darstellung der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ innerhalb von Teilflächen der Flurstücke 42 und 47 fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit einem Wert von 0,35 festgesetzt, ebenfalls eine eingeschossige Bebauung. Die Anzahl der Vollgeschosse wird daher mit I festgesetzt. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt ein weiteres Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Christliches Gästehaus“ innerhalb des im Innenbereich gelegenen Flurstücks 44 fest. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Anzahl der Vollgeschosse (II) festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet WA wird innerhalb von Teilflächen des im Außenbereich gelegenen Flurstücks 42 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Anzahl der Vollgeschosse (II) festgesetzt.

Die Verkehrserschließung aller Baugebiete erfolgt über die Brockenstraße.

### **Empfindlichkeit der Schutzgüter**

Der derzeitige Umweltzustand wurde bereits in Kapitel 9.2 beschrieben. Das Kapitel enthält auch Angaben zur Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter im Einwirkungsbereich. Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für jedes Schutzgut gesondert festgelegt.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Bergwiesen bei Königshütte“ (FFH0090LSA) vom Geltungsbereich von etwa 320 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des Gebiets „Bergwiesen bei Königshütte“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wider.

Nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ kann davon ausgegangen werden, dass sie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Bergwiesen bei Königshütte“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.97 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

1. die Erhaltung eines Bergwiesengebietes der Mittelharzlandschaft mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere den extensiv genutzten, artenreichen, in ihrer Entstehung bis auf das späte Mittelalter zurückgehenden Mähwiesen sowie kleinflächigen Halbtrockenrasen, Felsfluren und Pionierrasen auf Kalkfelsen,
2. die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:

Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:

Prioritäre LRT: 6110\* Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (*Alyso-Sedion albi*), 6230\* Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden, 91E0\* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae),

Weitere LRT: 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia), 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 6520 Berg-Mähwiesen, 8210 Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation, 8220 Silikatkalkfelsen mit Felsspaltenvegetation,

einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Echte Arnika (*Arnica montana*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Kugelige Teufelskralle (*Phyteuma orbiculare*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus*

*pipistrellus*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,  
Arten gemäß Anhang II FFH-RL:  
Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Nach der Darstellung der Gebietskarte FFH0090 (Maßstab: 1:10.000) ist das Gebiet in drei Teile untergliedert. In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Detailkarte „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)“ mit der Kartenblattnummer 204<sup>6</sup> ist davon auszugehen, dass der in Anhang I der FFH-Richtlinie gelistete Lebensraumtyp „Berg-Mähwiesen“ (Code: 6520) in dem den Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Bergwiesen bei Königshütte“ mit einem Abstand von etwa 320 m vorkommt.

Von den genannten Lebensraumtypen sind die mit "\*" markierten Typen „Lückige basophile oder Kalk-Pioniergras (Alyso-Sedion albi)“ (Code: 6110\*), „Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden“ (Code: 6230\*) und Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)“ (Code: 91E0\*) prioritäre natürliche Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG.

### **Schwere und Dauer der Auswirkungen**

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Bergwiesen bei Königshütte“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

#### Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Bergwiesen bei Königshütte“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Grundsätzlich kann nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden, dass sie überhaupt die „Bergwiesen bei Königshütte“ erreichen können. Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Bergwiesen bei Königshütte“ vom Geltungsbereich von etwa 320 m und der Art der in der Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungsarten sind Beeinträchtigungen auch für diese Einwirkungsbereiche nicht zu erwarten. Das Schutzgut „Landschaft“ umfasst

---

<sup>6</sup> [https://www.natura2000-lsa.de/upload/2\\_natura\\_2000/LVO/Karten/Detailkarten\\_FFH/FFH\\_Detail\\_204\\_n.pdf](https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_204_n.pdf)

vorwiegend den Aspekt des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die von außen in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung hineinwirken, können jedoch – auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten – nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Lebensräume führen.

## **Bewertung**

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen des Gebiets – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Bergwiesen bei Königshütte“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, die „Bergwiesen bei Königshütte“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Oberharz am Brocken jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen der „Bergwiesen bei Königshütte“ führen können.

Deshalb wird die Aufstellung des Bebauungsplans auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Bergwiesen bei Königshütte“ erheblich beeinträchtigen zu können.

## **9.6 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 1 erstreckt sich auf Flächen, die im bisherigen Außenbereich liegen und im Flächennutzungsplan als Waldgebiet dargestellt sind. In der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche als Sondergebiet dargestellt. Das festgesetzte Baugebiet des Sonstigen Sondergebiets SO 2 erstreckt sich teilweise auf Flächen im bisherigen Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche dargestellt.

Im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans sind aufgrund von deren Festsetzungen Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Die räumliche Abgrenzung der jeweiligen Biotoptypen kann den Beikarten „Biotoptypen Bestand“ und „Biotoptypen Planung“ entnommen werden.

Für die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung

von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) verwendet. Die Anwendung dieses Bewertungsmodells ermöglicht grundsätzlich den Erwerb von Wertpunkten für bereits freiwillig durchgeführte Maßnahmen anderer Träger zum Ausgleich der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage für die Einstufung der Biotoptypen in diesem Bewertungsmodell ist die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ des Landesamtes für Umweltschutz (Stand: 11.05.2010).

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m<sup>2</sup>.

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Ausgleichsumfang dar.

### **Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen**

Für die Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde die Ausgangssituation differenziert erfasst. Aus der Differenz zwischen der Ausgangssituation der Standorte der Ausgleichsmaßnahmen und der zu erwartenden naturschutzfachlichen Wertigkeit der Ausgleichsflächen nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen ergibt sich die Veränderung der naturschutzfachlichen Werte der Flächen.

Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach dem Ausgleich anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustands ist eine im November 2021 sowie eine im Juni 2023 durchgeführte Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Die Bewertung des Biotop- sowie Planungswerts erfolgt für das Sonstige Sondergebiet SO 1, das Sonstige Sondergebiet SO 2 und das Allgemeine Wohngebiet gemeinsam.

Der westliche Abschnitt des Plangebiets besteht überwiegend aus Waldflächen. Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft ein Waldweg, dieser wird als „Unbefestigter Weg“ (Code: VWA) bewertet. Nördlich und südlich des Waldweges befinden sich Waldflächen, die dem Biotoptypen „Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten“ (Code: XGX) zugeordnet werden. Angrenzend an diese Waldfläche befindet sich ein Kahlschlag, welcher im westlichen Abschnitt des Plangebiets in Richtung Süden bis an einen weiteren Waldweg grenzt und somit eine L-Form aufweist. Der Kahlschlag wird als „Kahlschlag“ (Code: WUC) und der weitere Waldweg ebenfalls als „Unbefestigter Weg“ (Code: VWA) bewertet.

Die zwischen dem Kahlschlag und dem weiteren Waldweg liegenden Waldflächen werden zum einem dem Biotoptyp „Reinbestand Nadelholz Douglasie“ (Code: XYD) und zu anderen dem Biotoptyp „Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten“ (Code: XGX) zugeordnet. Südlich des weiteren Waldwegs befindet sich eine weitere Waldfläche, die überwiegend aus Rotbuchen unterschiedlicher Altersklassen besteht. Vereinzelt

kommen auch Berg- und Spitzahorn vor, daher wird dieser Waldabschnitt als „Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten“ (Code: XQV) bewertet.

Im südlichen Abschnitt des Plangebiets im Übergang von den Waldflächen zu dem bereits bebauten Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich zwei kleine Gebäude, welche als „Bungalow/Laube“ (Code: BWD) aufgenommen werden. Der in dem Bereich liegende Weg wird als „Befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert)“ (Code: VWB) aufgenommen.

Die sich im südöstlichen Abschnitt des Plangebiets befindenden Bestandsgebäude Haus „Birke“ und Haus „Buche“ werden als „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) bewertet. Die um die Häuser gelegenen Wege werden ebenfalls als „Befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert)“ (Code: VWB) aufgenommen. Nördlich von „Haus Birke“ wird ein Weg als „Ausgebauter Weg“ (Code: VWC) aufgenommen. Die Grünflächen, die sich vor bzw. hinter Haus „Buche“ und Haus „Birke“ befinden sowie alle weiteren Grünflächen im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden dem Biototyp „Scherrasen“ (Code: GSB) zugeordnet. Nördlich von „Haus Birke“ werden weitere befestigte Wege als „Befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert)“ (Code: VWB) sowie „Fuß- und Radwege (ausgebaut)“ (Code: VWD) kartiert.

Bei der Bewertung der Biototypen „Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten“ (Code: XGX) und „Reinbestand Nadelholz Douglasie“ (Code: XYD) wird berücksichtigt, dass die dortigen Gehölze entsprechend dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans eine Altersstufung von 26-80 Jahre aufweisen und der Biototyp „Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten“ (Code: XQV) ein Alter von über 80 Jahren.

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Werteinheiten je m <sup>2</sup>	Flächengröße in ha	Werteinheiten
Sonstige Bebauung	BIY	0	0,0563	0
Bungalow/ Laube	BWD	0	0,0021	0
Scherrasen	GSB	7	0,1675	11.725
Unbefestigter Weg	VWA	6	0,0627	3762
Befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert)	VWB	3	0,0886	2.658
Ausgebauter Weg	VWC	0	0,0017	0
Fuß- und Radweg (ausgebaut)	VWD	0	0,0054	0
Kahlschlag	WUC	5	0,1634	8.170
Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten	XGX	12 <sup>7</sup>	0,5617	67.404
Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten	XQV	23	0,2890	66.470
Reinbestand Nadelholz Douglasie	XYD	8 <sup>6</sup>	0,1021	8.168
Summe = Eingriffsflächenwert	–	–	1,5005	168.357

Tabelle 2: Biotopwert im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Zusätzlich werden zwei Baumgruppen als „Baumgruppen/-bestand aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HEC) und zwei „Sonstige Einzelbäume“ (Code: HEX) aufgenommen. Bei

<sup>7</sup> Wald Altersstufung 26-80 Jahre alt, Tabellenwert minus 2

der Bewertung der Gehölze wird berücksichtigt, dass diese ein Alter von über 20 Jahren aufweisen.

#### Biotopwert Einzelbäume und Baumgruppen

Einzelgehölz	Code	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Altersstufung	Biotopwert je m <sup>2</sup> nach Altersstufung	Kronendurchmesser in m	Kronenfläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert im Bereich des Eingriffs
Einzelbaum 1	HEX	12	>20 Jahre	12	8	50	600
Einzelbaum 2	HEX	12	>20 Jahre	12	8	50	600
Baumgruppe 1	HEC	20	>20 Jahre	20	6 und 7	28 und 39	1.340
Baumgruppe 2	HEC	20	>20 Jahre	20	2 x 8	2 x 50	2.000
Summe	–	–	–	–	–	–	4.540

Tabelle 3: Ermittlung Biotopwert Einzelbäume und Einzelstrauch

#### Ermittlung Summe Biotopwert

Summe Biotopwert Flächen	168.357
Summe Biotopwert Einzelbäume und Baumgruppen	4.540
Summe Biotopwert gesamt	172.897

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 172.897.

#### Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Planwertes beruht auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den festgesetzten Baugebieten. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan bisher weder ausgeschlossen noch eingeschränkt. Deshalb wird für das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit einer Grundflächenzahl von 0,35 von einem versiegelbaren Grundstücksflächenanteil von 52,5%, im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 von einem versiegelbaren Grundstücksflächenanteil von 45% und im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 von einem versiegelbaren Grundstücksflächenanteil von 60% ausgegangen.

Die entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebiets SO 1, des Sonstigen Sondergebiets SO 2 sowie des Allgemeinen Wohngebiets werden dem Biototyp „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) zugerechnet. Die nicht überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebiets SO 1 und des Allgemeinen Wohngebiets werden dem Biototyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) mit seinem Planwert zugeordnet.

Die nicht überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebiets SO 2 werden ebenfalls dem Biototyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY), jedoch mit seinem Biotopwert zugeordnet, da innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO 2 bereits Grünflächen bestehen und diese nicht aus Waldflächen entwickelt werden.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird eine kleine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, diese wird dem Biototypen „Sonstige Parkanlage“ (Code: PYC) zugeordnet.

Am westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebiets werden private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Auf Grund der textlichen

Festsetzung 3.1 müssen diese Flächen in einer teildurchlässigen Bauweise befestigt werden, sodass diese als „Teilversiegelte Straße (gepflastert)“ (Code: VSA) bewertet werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Brockenstraße. Von dort verläuft die festgesetzte Straßenverkehrsfläche entlang der westlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets WA und des Sonstigen Sondergebiets SO 1. Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets verläuft die festgesetzte Straßenverkehrsfläche entlang der nördlichen und fortan östlichen Grenze des Sonstigen Sondergebiets SO 1. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen asphaltiert werden und werden daher als „Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) bewertet.

Die vom Vorhaben unbeeinträchtigten Abschnitte des Waldweges (Code: VWA) sowie der Waldflächen (Code: XGX, XQV) werden weiter nach ihren Biotopwerten bewertet.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Werteinheiten je m <sup>2</sup>	Flächengröße in ha	Werteinheiten
Sonstige Bebauung (52,5% Sonstiges Sondergebiet SO 1; 45% Sonstiges Sondergebiet SO 2, 60% Allgemeines Wohngebiet WA)	BIY	0	0,5406	0
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (47,5% Sonstiges Sondergebiet SO 1; 40% Allgemeines Wohngebiet WA)	PYY	7	0,3575	25.025
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (55% Sonstiges Sondergebiet SO 2)	PYY	10	0,1159	11.590
Sonstige Parkanlage	PYC	13	0,0087	1.131
Teilversiegelte Straße (gepflastert)	VSA	2	0,0217	434
Straße (versiegelt)	VSB	0	0,1598	0
Unbefestigter Weg	VWA	6	0,0141	846
Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten	XGX	12	0,1325	15.900
Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten	XQV	23	0,1497	34.431
Summe = Eingriffsflächenwert	–	–	1,5005	89.357

Tabelle 4: Planwert im Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt lediglich für den Einzelbaum 1 und die Baumgruppe 2 ein Erhaltungsgebot fest. Daher werden auch nur diese Gehölze für den Planwert berücksichtigt.

Planwert Einzelbäume und Baumgruppen

Einzelgehölz	Code	Planwert je m <sup>2</sup>	Altersstufung	Planwert je m <sup>2</sup> nach Altersstufung	Kronendurchmesser in m	Kronenfläche in m <sup>2</sup>	Planwert im Bereich des Eingriffs
Einzelbaum 1	HEX	12	>20 Jahre	12	8	50	600
Baumgruppe 2	HEC	20	>20 Jahre	20	6 und 7	28 und 39	1.340
Summe	–	–	–	–	–	–	1.940

Tabelle 5: Ermittlung Planwert Einzelbäume und Baumgruppen



### Ermittlung Summe Planwert

Summe Planwert Flächen	89.357
<u>Summe Planwert Einzelbäume und Baumgruppen</u>	<u>1.940</u>
Summe Planwert gesamt	91.297

Für den Zustand nach der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich ein Planwert von 91.297.

### Bilanzierung

Die Bilanzierung der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Biotopwert	172.897
<u>- Planwert</u>	<u>91.297</u>
= Differenz	-81.600

Der Planwert ist kleiner als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Grundbewertung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

### Ausgleich

Nach der Bilanzierung verbleiben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Zur Durchführung des Ausgleichs soll eine Ersatzaufforstung aus heimischen Laubbaumarten angelegt werden. Die Aufforstungsfläche befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 89 der Flur 9 der Gemarkung Rübeland und liegt nördlich von Neuwerk. Die Aufforstung erfolgt durch den Landesforstbetrieb, die Erstaufforstungsgenehmigung liegt bereits vor.

Biotoptyp	Code	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Kahlschlag	WUC	1.634
Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten	XGX	5.617
Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten	XQV	2.890
Reinbestand Nadelholz Douglasie	XYD	1.021
Summe	-	11.162

Tabelle 6: Flächengröße Wald vorhandener Zustand

Die Flächengröße des im Plangebiet gelegenen Walds vor der Umsetzung des Bebauungsplans beträgt 11.162 m<sup>2</sup>.

Biotoptyp	Code	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten	XGX	1.325
Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten	XQV	1.497
Summe	-	2.822

Tabelle 7: Flächengröße Wald zu erwartender Zustand

Die Flächengröße des im Plangebiet gelegenen Walds nach der Umsetzung des Bebauungsplans beträgt 2.822 m<sup>2</sup>. Somit werden insgesamt 8.340 m<sup>2</sup> Wald dauerhaft beeinträchtigt und müssen umgewandelt werden. In Absprache mit der unteren Forstbehörde Harz soll die Aufforstung in einem Flächenverhältnis von 1:2 ausgehend von der dauernden Umwandlungsfläche (8.340 m<sup>2</sup>) erfolgen. Daraus ergibt sich eine Erstaufforstungsfläche von 16.680 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche mit einer Größe von 16.680 m<sup>2</sup> ist Teil eines Acker-Feldblocks und kann deshalb in der Ausgleichsbilanzierung wie eine Ackerfläche bewertet werden, auch wenn die Fläche im laufenden Jahr nicht als Acker bewirtschaftet wird. Die Fläche wird im Bestand als Biototyp „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) bewertet.

Es ergibt sich für diese Ausgleichsfläche folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotopwert
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	AIB	5	9.548	47.740
Summe = Biotopwert	–	–	9.548	47.740

Tabelle 8: Biotopwert Ausgleichsfläche

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 47.740.

Diese Ausgleichsfläche soll als Ersatzaufforstung aus heimischen Laubbaumarten angepflanzt werden und es soll der Biototyp „Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten“ (Code: XQV) entwickelt werden.

Es ergibt sich für diese Ausgleichsfläche folgender Planwert:

Biototyp	Code	Planwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Planwert
Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten	XQV	16	9.548	152.768
Summe = Planwert	–	–	9.548	152.768

Tabelle 9: Planwert Ausgleichsfläche

Für die Situation nach Durchführung der Maßnahme ergibt sich ein Planwert von 152.768.

Die Bilanzierung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und dem Planwert der Ausgleichsfläche.

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme

Planwert der Ausgleichsfläche	152.768
- Biotopwert der Ausgleichsfläche	- 47.740
<hr/>	
= Differenz	+105.028

Somit erfolgt durch die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme eine Aufwertung um 105.028 Werteinheiten.

Diese Aufwertung entspricht der Höhe nach dem Zehnfachen des ermittelten Defizits aus der Bilanzierung der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese deutliche Überkompensation liegt in dem von der unteren

Forstbehörde geforderten Flächenverhältnis von 1:2 zwischen Waldumwandlung und Ersatzaufforstung.

### **Durchführung und Sicherung des Ausgleichs**

Der Ausgleich soll durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Vorhabensträger und dem Landesforstbetrieb gesichert werden. Der Vertrag soll rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB), insbesondere Umlegungsverfahren, sind nicht erforderlich. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Teilung oder die Verschmelzung von Flurstücken ausreichend. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Grundstücken durchgeführt werden.

### **Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, entstehen keine Entschädigungsansprüche. Das gleiche gilt für die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits weitgehend über das Gelände des Diakonissen-Mutterhauses erschlossen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Sicherung der Durchführung der außerhalb des Plangebiets erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabensträger und dem Landesforstbetrieb geschlossen werden.

## **11. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

Die Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung (Kapitel 9) beschrieben. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Im Jahr 2021 wurde zum Bauvorhaben Neubau Hospiz vorsorglich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (BfU).

Aufgrund der späten Beauftragung waren qualifizierte Erfassungen nicht mehr möglich, daher werden die nachfolgenden Bewertungen unter Anwendung einer Potentialabschätzung

durchgeführt. Zusätzlich gehen in diese Bewertung Daten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt ein.

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde zudem die Eignung der Habitate für prüfungsrelevante Arten eingeschätzt und es wurden Zufallsfunde relevanter Arten dokumentiert. Anhand der Datenlage aus Ortsbegehung und Potentialabschätzung wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erarbeitet.

Der Prüfumfang eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten und dient der Überprüfung der Tötungs-, Störungs- und Schädigungstatbestände der im Wirkraum vorkommenden vorgenannten Arten.

Gegenstand der Untersuchung war die zur Errichtung des Hospiz-Neubaus vorgesehene Baufläche am westlichen Rand des Gebäudekomplexes. Als Untersuchungsgebiet wurde die Untersuchungsfläche festgelegt, innerhalb dieser Fläche ist ein kleinerer Teil durch die Baumaßnahme unmittelbar betroffen.

Der Wald im Bereich des künftigen Gebäudes bestand aus Fichten (*Picea abies*), die vom Borkenkäfer befallen waren und daher bereits gefällt wurden, so dass die geplante Baufläche bereits weitgehend frei von Bäumen ist. Aufgrund der Freistellung breitet sich dort aktuell die Brombeere (*Rubus spec.*) aus. An den Fichtenbestand grenzt südlich ein Douglasienbestand (*Pseudotsuga menziesii*) an, welche zu großen Teilen baubedingt ebenfalls entnommen werden müssen.

Innerhalb der Untersuchungsfläche und damit auch im eingezäunten Bereich stockt noch ein Buchenwald (*Fagus sylvatica*), welcher sich in westlicher Richtung auch außerhalb der Grundstücksgrenzen fortsetzt. Vorhabenbedingte Eingriffe in die Buchenbestände sind nicht vorgesehen.

Nördlich außerhalb des Gebietes grenzt ein Bachtal an. Der Bach mündet am Ortsrand von Elbingerode in die dortige Teichkette.

#### Methodisches Vorgehen

Die Untersuchungsfläche wurde am 25. und am 29. November 2021 komplett abgegangen und auf Potentiale zu Brutvogel-, Amphibien- sowie Reptilienvorkommen überprüft. Die Begehungen wurde von Herrn Marco Jede vom Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael in Wernigerode durchgeführt.

Im Rahmen der Begehungen wurden die im Eingriffsbereich des geplanten Bauvorhabens vorherrschenden Habitatstrukturen erfasst sowie Zufallsbeobachtungen aufgenommen. Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Potentialanalyse, Daten Dritter und der Ortsbegehung eine qualifizierte artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens vorgenommen werden kann.

#### Datengrundlagen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung des Vorhabens wurde eine Datenrecherche zu den zu betrachtenden Artvorkommen im Untersuchungsraum durchgeführt. Folgende Datengrundlagen wurden für die vorliegende Prüfung herangezogen:

- Gebietsbezogener (d. h. 700 m Umkreis um den Untersuchungsraum) Auszug aus der WinArt-Datenbank des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Anfrage gestellt am 19.11.2021, Daten erhalten am 24.11.2021.
- Relevante Literatur zu Arten und deren Verbreitung in Sachsen-Anhalt:

Vorhabenbezogenen Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

## Wirkraum

Zur Feststellung, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, ist es notwendig, den Wirkraum des Vorhabens zu definieren. Als Wirkraum des Vorhabens werden im konkreten Fall das beanspruchte Baufeld mit einer Flächengröße von etwa 2.000 m<sup>2</sup> sowie die angrenzenden bauzeitlich beeinträchtigten Bereiche als der unmittelbare bau- und anlagebedingte Eingriffsbereich definiert. Damit erfolgt eine artenschutzrechtliche Bewertung des Eingriffsbereiches sowie der Fläche für die notwendigen Baustellenzuwegung. Baustelleneinrichtungs- bzw. Lagerflächen wurden nicht benannt und können daher nicht bewertet werden – artenschutzrechtliche Konflikte können auch mit der Anlage dieser Flächen entstehen, wenn zum Beispiel sonstige unbefestigte Biotop- oder Waldfläche hierfür genutzt wird.

## Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse

Die geplante Eingriffsfläche – geplantes Baufeld zuzüglich randlicher Beeinträchtigungen – beträgt ca. 0,25 ha.

### *Direkter Flächenentzug / Habitatverlust*

Der Hospiz-Neubau wird zu großen Teilen auf aktuell als Wald ausgewiesenen Flächen umgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um einen Nadelholzbestand aus Fichten und Douglasien. Der Fichtenanteil war vom Borkenkäfer befallen und wurde bereits gefällt. Die vormals mit Fichten bestandene Fläche stellt sich aktuell als Waldlichtungsflur dar und wird zunehmend von der Brombeere überwuchert. Auch an den Douglasien deutet Harzfluss am Stamm in den Kronenbereichen auf einen Befall durch den Borkenkäfer hin.

Der geplante Hospiz-Neubau führt zu einem erheblichen Eingriff in diese Waldbiotope und stellt einen vollständigen Verlust der Habitatstrukturen dar. Dieser Komplex ineinander verwobener Biotope stellt einen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar. Verluste bzw. erhebliche Beeinträchtigungen von Habitaten sind zu erwarten.

### *Barriere- oder Fallenwirkung*

Im Zuge des Bauvorhabens sind Aufgrabungen für die Gründung des Baukörpers sowie für Leitungsverlegungen notwendig. Diese Baugruben/Leitungsschächte können Barrieren für bodengebundene wandernde Tierarten (Amphibien) darstellen und ggf. auch zu ökologischen Fallen werden.

### *Erschütterungen, Lärm und Lichtimmissionen*

Für die begrenzte Bauphase sind Erschütterungen des Bodens und Lärmemissionen anzunehmen. Es wird von Arbeiten am Tage ausgegangen, so dass Lichtimmissionen nicht zu erwarten sind.

## Anlagenbedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse

Mit dem Bau des Hospizes wird ein Baukörper errichtet, der so dort bisher nicht vorhanden war. Mit dem Baukörper und sonstigen zu errichtenden Nebenanlagen gehen die an dieser Stelle aktuell vorhandenen Biotope mit ihren Habitateigenschaften verloren. Desweiteren wirkt das Gebäude als Barriere für wandernde Amphibienarten und die Entstehung von ökologischen Fallen (Kellerschächte/ -treppen, Niederschlagswassersammelschächte) ist möglich.

## Betriebsbedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse

Nach Errichtung des Hospizes sind keine betriebsbedingten Wirkfaktoren / Wirkprozesse zu erwarten, welche weiterhin Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten hervorrufen.

## Relevanzprüfung

In der nachfolgenden Relevanzprüfung wurden folgende Informationen zu aktuellen und historischen Art- bzw. Artengruppennachweise aus dem Eingriffsbereich und dessen Umfeld ausgewertet:

- Artenschutzliste Sachsen-Anhalt (Stand 2018, Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigenden Arten);
- Verbreitungsatlas der Lurche und Kriechtiere in Sachsen-Anhalt (GROSSE et al. 2015).

Anhand des im Zuge der Ortsbegehung ermittelten Habitatpotentials wurde der potenzielle Artbestand verifiziert, zudem wurden Zufallsfunde relevanter Arten dokumentiert.

Die im Rahmen der Geländebegehung nachgewiesenen und die potenziell vorkommenden Arten werden anschließend mit den Wirkfaktoren und Wirkräumen des Vorhabens verschnitten. Zur Bewertung der Betroffenheit der Arten sind art- oder artengruppenbezogene Hilfskriterien heranzuziehen.

Nach abgeschlossener Relevanzprüfung ist festzuhalten, dass von dem Bauvorhaben durch den Eingriff in den Gehölzbestand und die Flächenbeanspruchung an sich, es zu artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Vogelarten kommen kann. Von den Amphibienarten wurden insgesamt 5 Arten als im unmittelbaren Umfeld potentiell vorkommend festgestellt. Stellvertretend für die Amphibien soll der Feuersalamander als prüfrelevante Verantwortungsart in der nachfolgenden artbezogenen Konfliktanalyse abgeprüft werden. Diese Arten bzw. Artengruppen werden im Rahmen der nachfolgenden Konfliktanalyse auf ihre vorhabenbedingte Betroffenheit abgeprüft.

#### Konfliktanalyse und Herleitung der Artenschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Konfliktanalyse wird das Eintreten von Verbotstatbeständen konkret geprüft. Zur Verhinderung des Eintretens von Zugriffsverboten werden artspezifische Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen und/oder ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hergeleitet. Die Verbote werden in der Regel einzelartbezogen oder bei ähnlichen ökologischen Ansprüchen und vergleichbaren Betroffenheiten auf Artengruppenebene abgehandelt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

#### V<sub>ASB</sub> 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung:

- zum Schutz der im Plangebiet potentiell brütenden Vogelarten haben die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG (Vermeidung des Verlustes oder Beschädigung von besetzten Nestern/Lebensstätten bzw. Gelegen/Jungtiere) zu erfolgen,
- alle sonstigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Errichtung von Baustraße und Lagerflächen - Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten etc.) sollen auf einen wenig sensiblen Zeitraum beschränkt werden, welcher außerhalb der Hauptbrutzeit von Mitte März – Mitte Juli der im Gebiet zu erwartenden Vogelarten liegt - Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten nicht zwischen 15.03. und 15.07..

Ausnahmen der zu V<sub>ASB</sub> 1 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in begründeten Fällen möglich und bedürfen generell der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und können mit weiteren Forderungen beauftragt werden.

In Bezug auf den Feuersalamander sollen während dessen Laichwanderung gezielt Maßnahmen ergriffen werden, die das direkte Passieren der Baustelle verhindern. Desweiteren werden nachfolgend einige Maßnahmen aufgezeigt, die generell bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Bausubstanz von Freianlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden sollten, um Amphibienverluste zu verhindern bzw. zu minimieren.

Diese Maßnahme kommt auch allen andern vorkommenden Amphibien- und Kleinsäugerarten zu gute.

#### V<sub>ASB</sub> 2 – Amphibienschutz:

- zur Hauptlaichwanderungszeit des Feuersalamanders sollte das Baufeld möglichst vollständig, zumindest zu den angrenzenden Waldflächen und dem Bachtal, durch einen Amphibienschutzzaun wirksam gegen durchwandernde laichbereite Feuersalamander und andere Amphibienarten abgesperrt werden,
- der Zaun soll ab Anfang März bis Ende April vollständig funktionsbereit aufgestellt sein,
- es empfiehlt sich den Zaun außerhalb des eigentlichen Baufeldes entlang der bestehenden Grundstückseinzäunungen aufzustellen,
- Vermeiden von ökologischen Fallen im Plangebiet (in Anlehnung an Entschärfung der Straßenentwässerung in Amphibienlebensräumen nach Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Fachdienst Naturschutz; Merkblatt 1; Artenschutz).
  - innerhalb des Plangebietes sollen hohe Borde und für Amphibien undurchlässige Grundstückseinfriedungen nicht verbaut werden. Das ungehinderte Passieren des Plangebietes zwischen den Sommer-/Winterlebensräumen und dem Laichgewässer muss für Amphibien möglich sein. Höhen ab 10 cm und Kantenlängen >30 m quer zur Hauptwanderrichtung gelten für Amphibien als schwer überwind- bzw. unwanderbar und sollten daher vermieden werden
  - Straßen- und Grundstücksentwässerungsschächte sind mit einem engstrebigen Rost (<1,6 cm Strebenabstand) zu versehen, eventuell eingehängte Schlammeimer sind zu lochen
  - länger offenstehende Baugruben, Schächte u. ä. in der Hauptlaichzeit der Amphibien (März bis Mai) sind zu vermeiden, gefangene Tiere sind freizusetzen
  - Kellerfensterschächte und offene Kellertreppen sollen mit Ausstiegshilfen versehen werden.

Unter Beachtung der aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen sollen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Es ist gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Diese Vorschrift führt dazu, dass der erste Punkt der Maßnahme V<sub>ASB</sub> 1 zur Bauzeitenregelung ohnehin einzuhalten ist.

Der zweite Punkt dieser Maßnahme wird im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung 4.2 umgesetzt. Die Maßnahme V<sub>ASB</sub> 2 wird mit den textlichen Festsetzungen 4.3 bis 4.7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Artspezifische vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht erforderlich.

## Fazit

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen werden Maßnahmenempfehlungen gegeben. Durch die Anwendung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen werden Maßnahmen für die genannten Arten empfohlen:

V<sub>ASB</sub> 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung

V<sub>ASB</sub> 2 – Amphibienschutz

Bei allen Arten wurde dargelegt, dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen zu erwarten ist. Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 BNatSchG muss im Ergebnis der Prüfung nicht durchgeführt werden. Die Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen sollen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

## Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Oberharz am Brocken sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## Verkehr

Die Verwirklichung des Bebauungsplans im Bereich der festgesetzten Baugebiete erzeugt nur in geringem Umfang zusätzlichen Verkehr, da in dem Neubau des Hospizes nur eine geringe Anzahl an Plätzen geschaffen werden wird. Nachteilige Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Verkehr sind deshalb nicht zu erwarten.

## 12. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	0,3206
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hospiz“	0,4826
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Christliches Gästehaus“	0,2108
Private Straßenverkehrsflächen	0,1598
Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	0,0217
Wald	0,2963
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	0,0087
Gesamt	1,5005

Tabelle 10: Flächenbilanz



## Literaturverzeichnis

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2023):  
Immissionsschutzbericht 2022. Halle.

## Rechtsvorschriften

### Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2023/244 der Kommission vom 26.01.2023 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer sechzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 36 S. 384)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 3 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

## **Land Sachsen-Anhalt**

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz. Beschluss vom 09.03.2009. Regionale Planungsgemeinschaft Harz. Quedlinburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)