

STADT WERNIGERODE

BEBAUUNGSPLAN

NR. 56 "WOHNGBIET SONNECK"

BEGRÜNDUNG

SATZUNG
STAND: 08.01.2018

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

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

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	7
3.1	Raumordnung	7
3.2	Landschaftsplan	12
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Sonstige städtebaulichen Planungen	14
3.5	Bebauungskonzept.....	14
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.....	19
5.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	19
5.6	Verkehrsflächen	21
5.7	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	22
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
5.9	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	28
5.10	Immissionsschutz.....	28
5.11	Anpflanzungen von Bäumen	34
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	37
6.1	Materialien	37
6.2	Dachform	38
6.3	Genehmigungspflicht.....	39
6.4	Ordnungswidrigkeiten.....	39
7.	HINWEISE	39
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	41
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	42
10.	FLÄCHENBILANZ	47
	LITERATURVERZEICHNIS.....	47

1. Veranlassung

Das Baufeld liegt im Südosten der Stadt Wernigerode im Stadtteil Nöschenrode im Mühlental. Im Baugebiet befand sich früher das Erholungsheim „Harzriede“. Dieses Haus wurde vor gut 100 Jahren von der Berliner Stadtmission als „Christliches Erholungsheim Harzriede“ im Mühlental erbaut und betrieben. Später wurde das Heim vom Diakonischen Werk als „Evangelisches Feierabend- und Pflegeheim Sonneck-Harzriede“ geführt.

Dieses Seniorenheim wurde im Jahr 1998 in der Nöschenroder Straße 48 vom Diakonischen Werk neu errichtet. Die alten Gebäude des Seniorenheims im ersten Bauabschnitt des Wohngebiets standen daraufhin viele Jahre leer. Das Gelände verwilderte.

Das Unternehmen HausZeit GbR hat begonnen, auf dem Gelände das Wohngebiet „Harzriede“ zu verwirklichen. Hierzu wurden zwischenzeitlich nach Jahren des Leerstands die Gebäude dieses Seniorenheims (Wohnhaus, Bettenhäuser, Kohlenbunker, Heizhaus) abgerissen und das Gelände beräumt.

Weiterhin wurde das gesamte Baugebiet parzelliert. Die leitungsmäßige Erschließung des Gebietes ist bereits vollständig erfolgt. Für die verkehrliche Erschließung wurde eine Stichstraße in das Baugebiet hinein angelegt. Die Zufahrt erfolgt über eine vorhandene Brücke, die von der Straße „Mühlental“ (B 244) aus (gegenüber Hausnr. 11) über den Zillierbach führt.

Das Baugebiet „Sonneck“ besteht aus zwei Bauabschnitten, von denen der erste westlich des Geltungsbereichs liegt. Das Gelände des Geltungsbereichs wurde anders als das des ersten Bauabschnitts früher nicht baulich genutzt.

Der erste von zwei Bauabschnitten des Baugebiets mit insgesamt neun Baugrundstücken wurde bereits bebaut. Die Zulässigkeit der Bebauung richtete sich wegen der nachprägenden Wirkung der erst kurz zuvor abgerissenen Gebäude nach den Vorschriften über das Bauen im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Für den zweiten Bauabschnitt ist eine entsprechende prägende Wirkung durch frühere Bebauung nicht vorhanden, so dass für diesen Bauabschnitt das Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden muss. Der Bebauungsplan soll Baurecht auf acht weiteren Wohnbaugrundstücken schaffen.

Das Gelände des früheren Seniorenheims war der Straße „Mühlental“ und der Hausnummer 18 zugeordnet. Das Baugebiet ist von den Hausnummern Mühlental 16 und 20 (Storchmühle) umschlossen, was eine Nummerierung der Neubauten im Baugebiet mit ganzen Zahlen verhindert. Eine Nummerierung mit Buchstaben hätte zur Folge, dass eine Hausnummernvergabe bis „Mühlental 18 s“ erfolgen müsste. Das wäre ortsuntypisch und im Hinblick auf Übersichtlichkeit sowie Gefahrenabwehr nicht sinnvoll. Daher war eine Vergabe eines neuen Straßennamens notwendig. Die Erteilung eines neuen Straßennamens erfolgte durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 30. März 2017.

Der mit der Beschlussvorlage vorgeschlagene Straßename „Zum Sonneck“ wurde in „Sonneck“ geändert. Dieser Straßename stellt einen Bezug zum ehemaligen Seniorenheim „Sonneck-Harzriede“ her.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit werden auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen.

Nach dem am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB können somit befristet bis zum 31. Dezember 2019 unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden und ein Bebauungsplan in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach der Begründung zum Gesetzentwurf (Bundestags-Drucksache 18/10942, S. 47) kommen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann gemäß § 13b Satz 2 BauGB nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 0,59 ha, somit unterschreitet die Größe des gesamten Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² deutlich. Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil), grenzt aber unmittelbar an diesen an und im Bebauungsplan wird ein Wohngebiet festgesetzt. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die Anwendung des § 13b BauGB kann nur entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde erfolgen, denn die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Stadt Wernigerode besteht jedoch unstrittig Bedarf an Wohnraum.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB eingegangen.

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

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohngebieten sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit § 3b UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene FFH-Gebiet "Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg" und das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet „Vogelschutzgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“ befinden sich nordöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 120 m. In einer Entfernung von etwa 180 m südöstlich befindet sich das FFH-Gebiet "Zillierbach südlich Wernigerode".

Das "Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg" wird als großes geschlossenes Laubwaldgebiet am Nordharzrand beschrieben. Die Ausweisung dieses Gebiets wird mit einem großen zusammenhängenden Komplex verschiedener naturnaher Buchenwaldgesell-

schaften, bachbegleitenden Erlen-Eschenwäldern und Weichholzaunenresten, einer großen Groppenpopulation (Groppe: Fischart), einer stabilen Hirschkäferpopulation sowie einem Brut- und Nahrungshabitat des Schwarzstorches begründet. Es ist angesichts der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans nicht ersichtlich, wie diese Lebensräume in dem "Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg" durch die Verwirklichung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten.

Das „Vogelschutzgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“ ist Brutgebiet und Nahrungsgebiet sowie z.T. Jahreslebensraum typischer Vogelarten der Wälder, Gebüsche und des angrenzenden Offenlandes. Die räumliche Abgrenzung dieses „Vogelschutzgebiets zwischen Wernigerode und Blankenburg“ ist identisch mit der des "Laubwaldgebiets zwischen Wernigerode und Blankenburg".

Nach dem Standard-Datenbogen für das Vogelschutzgebiet besteht eine Gefährdung gegenüber störungsintensiver Freizeitnutzung. Die Verwirklichung des Bebauungsplans wird auf die Freizeitnutzung im Vogelschutzgebiet keine spürbaren Auswirkungen haben.

Bei dem Gebiet "Zillierbach südlich Wernigerode" handelt es sich um einen naturnahen Bach am Nordrand des Harzes, der vor allem wegen der größten Groppenpopulation am nördlichen Harzrand ausgewiesen wurde. Der Bach weist eine lange Fließstrecke durch naturnahe Laubwälder auf, so dass die pH-Verhältnisse für die Fisch-Fauna sehr günstig sind, sowie eine naturnahe Sohl- und Uferstruktur auf. Da sich das Plangebiet unterhalb des unteren Endes des im FFH-Gebiet gelegenen Abschnitt des Zillierbaches befindet, können Beeinträchtigungen dieses Gebietes durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden deshalb nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

"Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB "ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet."

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt nahezu das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Wald dar.

Soweit das Gebiet des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt wird, wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb soll der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Wernigerode wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) 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. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet. Zusätzlich wurden ergänzende Vermessungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planzeichnung berücksichtigt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

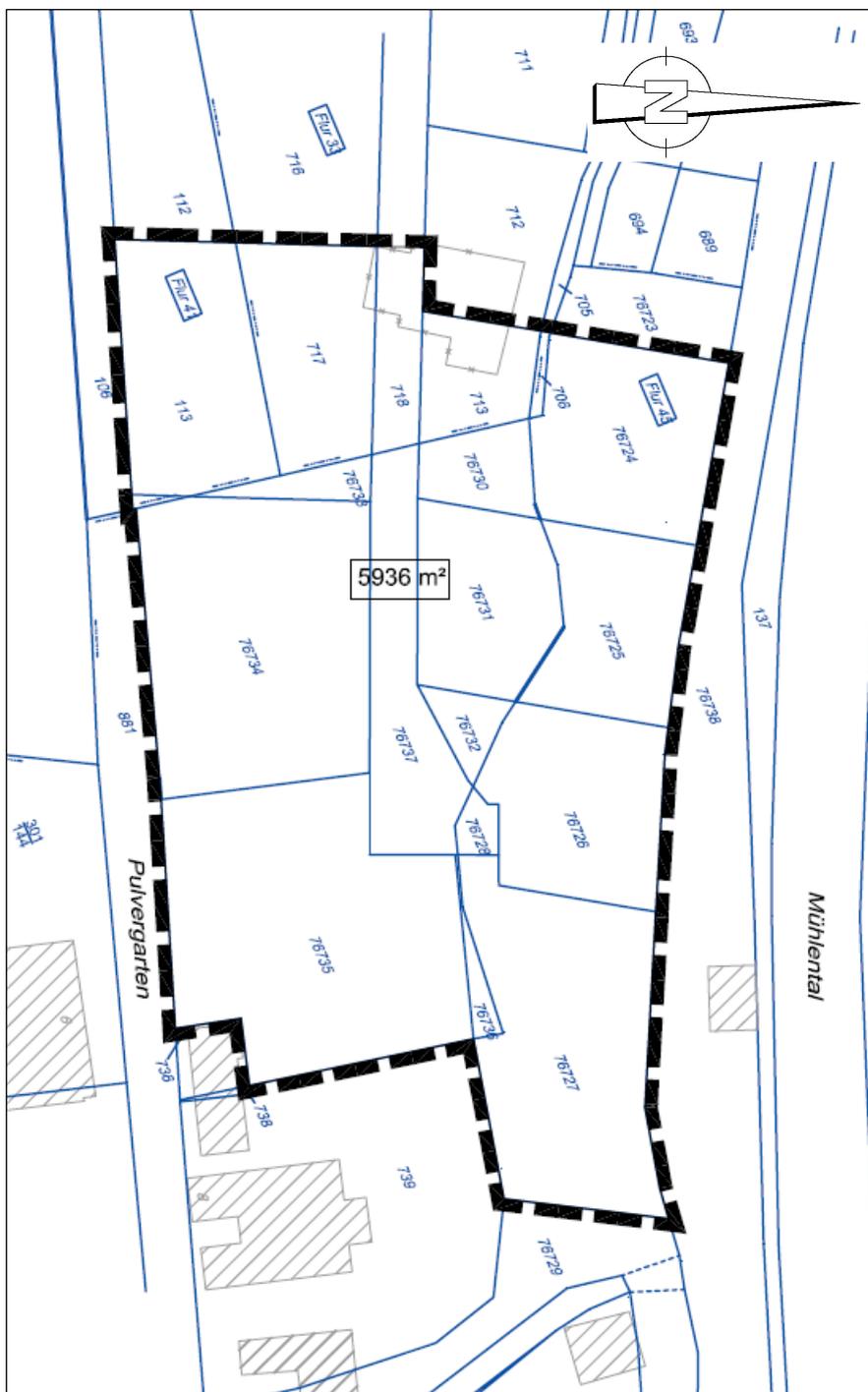
Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Stadtteil Nöschenrode nördlich der Straße "Pulvergarten", die abschnittsweise nur als Weg ausgebildet ist. Der Weg Pulvergarten ist angrenzend an das Plangebiet auf der gesamten Länge nur ein nicht mit Kfz befahrbarer Weg.

Im Westen wird das Gebiet durch die östlichen Grenzen der beiden bereits gebildeten Baugrundstücke am östlichen Rand des ersten Bauabschnitts des Baugebiets begrenzt. Die westliche Grenze wird durch die westlichen Grenzen des Flurstücks 76724 der Flur 45, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 706, 713 und 717 der Flur 33 sowie durch die gedachte gradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 717 in nördliche Richtung und durch die westliche Grenze des Flurstücks 113 der Flur 41 gebildet.

Die südliche Grenze des Plangebiets verläuft auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 113 und 114 der Flur 41 sowie den südlichen Grenzen der Flurstücke 76734 und 76735 der Flur 45. Damit folgt die südliche Grenze des Plangebiets dem nördlichen Rand des "Pulvergartens".

Die östliche Grenze des Plangebiets liegt auf der östlichen Grenze des Flurstücks 76735 der Flur 45 sowie auf der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 76727 der Flur 45. Damit reicht das Plangebiet bis an das Grundstück Pulvergarten 8.

Die nördliche Seite des Plangebiets wird durch die südliche Grenze des Flurstücks des Zillierbaches (Flurstück 76738 der Flur 45) gebildet.



Im Plangebiet sind gegenwärtig keine Gebäude vorhanden. Südlich grenzt jenseits des Pulvergartens das Landschaftsschutzgebiet "Harz und nördliches Harzvorland" an. Nördlich grenzen der Zillierbach und jenseits des Baches die Straße "Mühltal" (B 244) an. Westlich und östlich sowie jenseits der Straße "Mühltal" ist das Plangebiet von Wohngebieten umgeben, die mit freistehenden Wohngebäuden bebaut sind. Dabei handelt es sich um Wohngebäude mit ein bis drei Vollgeschossen.

Die maximale Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von West nach Ost ca. 130 m und von Nord nach Süd ca. 55 bis 68 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 0,6 ha.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist relativ eben und steigt zum Pulvergarten steil an. Die höchste Geländehöhe befindet sich an der südlichen Seite des Geltungsbereichs mit etwa 268 m ü. NHN.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Wernigerode:

Flur 33:

706, 713, 717 und 718 (teilweise)

Flur 41:

113 und 114

Flur 45:

76724, 76725, 76726, 76727, 76728, 76730, 76731, 76732, 76733, 76734, 76735, 76736 und 76737

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) 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 bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Harz (REP Harz) vom 9. März 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.

Der Regionale Entwicklungsplan Harz vom 9. März 2009 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 21. April 2009 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten. Von der 1. und 2. Änderung des Regionalen Entwicklungsplans im Jahr 2010 sowie der Ergänzung des Plans im Jahr 2011 ist das Gebiet der Stadt Wernigerode nicht betroffen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz hat den Aufstellungsbeschluss für die Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes mit einem sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" gefasst. Von diesem Teilplan ist die Stadt Wernigerode nur insoweit betroffen, als dass gemäß Ziel 37 des Landesentwicklungsplans 2010 das Mittelzentrum durch die Regionalplanung räumlich abgegrenzt werden soll. Am 19.12.2015 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-)Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht.

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

Die Stadt Wernigerode 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. Die Stadt Wernigerode gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsräume“.

Die Entwicklung des ländlichen Raums außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich danach an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben.

Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die Zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.

Der Bebauungsplan trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Stadt Wernigerode bei und trägt insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung.

In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gemäß Grundsatz 12 gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan, weil er Flächen im vorhandenen Siedlungsbereich einer Folgenutzung zuführt und insoweit das vorhandene Potential nutzt. Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt so flächensparend wie technisch möglich.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage

des Plangebiets in unmittelbarer Nähe der Altstadt gewährleistet eine günstige Verkehrser-schließung durch öffentliche Verkehrsmittel.

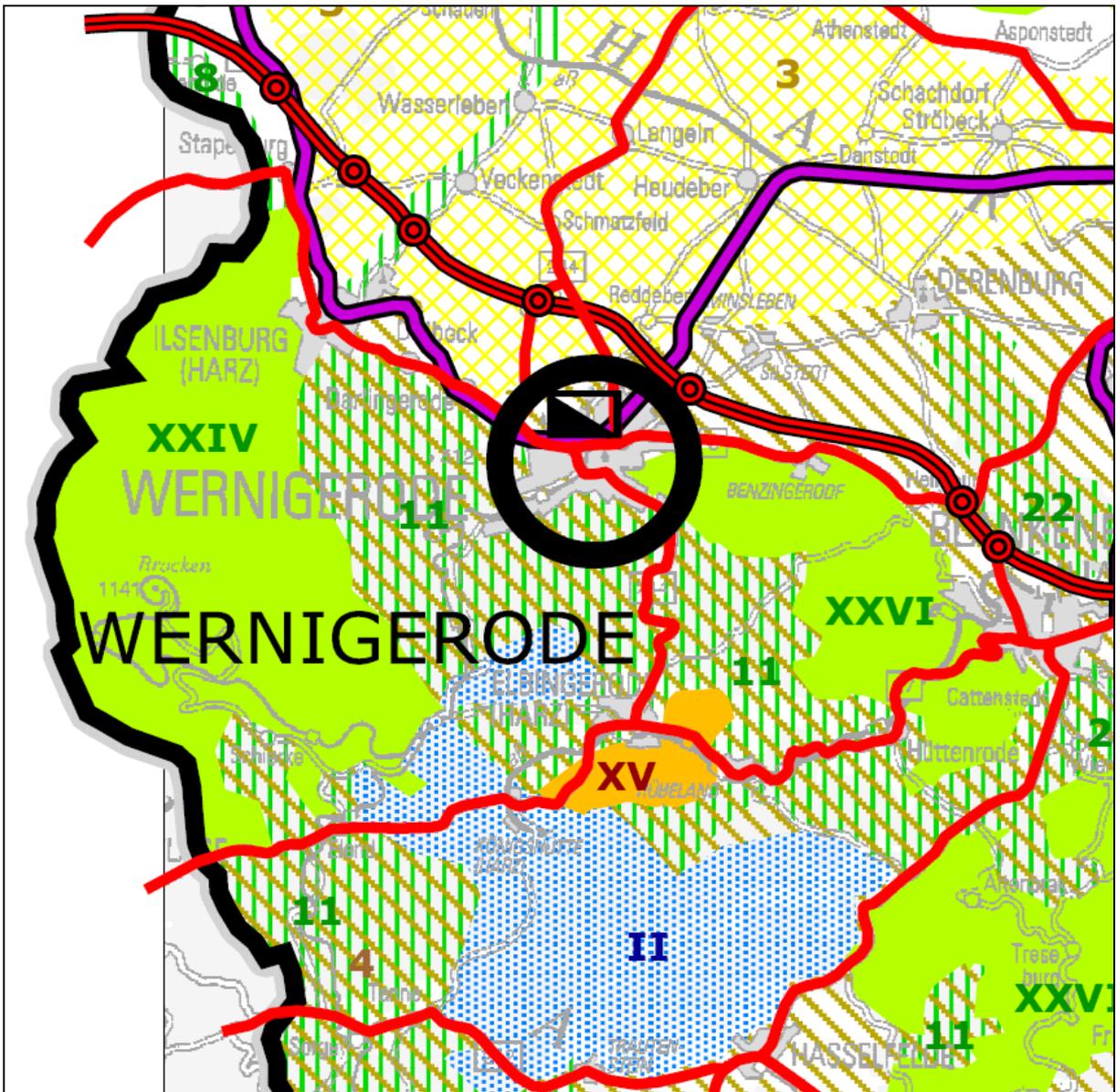


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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. Die Stadt Wernigerode wird gemäß Ziel 37 als Mittelzentrum festgelegt.

Öffentliche Mittel sollen gemäß Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Wiedernutzung von Flächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans trägt zur Wiedernutzung von Flächen und zur Errichtung von Wohnstätten bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine flächensparende Bauweise gewährleisten.

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. Die an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 56 angrenzenden Waldflächen sind Bestandteil des Vorbehaltsgebiets für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 11 "Teile des Harzes" (Grundsatz 90). Die Verwirklichung des Bebauungsplans steht den Zielen dieses Vorbehaltsgebiets nicht entgegen.

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 das Gebiet 4 "Harz" festgelegt. Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

Die angrenzende B 244 ist als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße festgelegt.

Flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Plangebiet nicht.

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan Harz vom 9. März 2009 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 21. April 2009 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans Harz wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

In Zentralen Orten sind gemäß Kapitel 4.2, Ziel 17 entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen, vor allem u. a. für den Wohnungsbau, schwerpunktmäßig bereitzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt.

Vor der Neuversiegelung von Flächen ist gemäß Kapitel 4.2, Ziel 20 zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können ehemals durch das Seniorenheim „Sonneck-Harzfriede“ genutzte Flächen wieder genutzt werden.

Die Fachwerkstadt Wernigerode mit historischer Altstadt, Schloss, Lustgarten, Rathaus, Kirchen ist gemäß Kapitel 4.4.6, Ziel 2 als Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege festgelegt. Da das Plangebiet außerhalb der Altstadt liegt, wird in dieser Festlegung keine Relevanz für den Bebauungsplan gesehen.

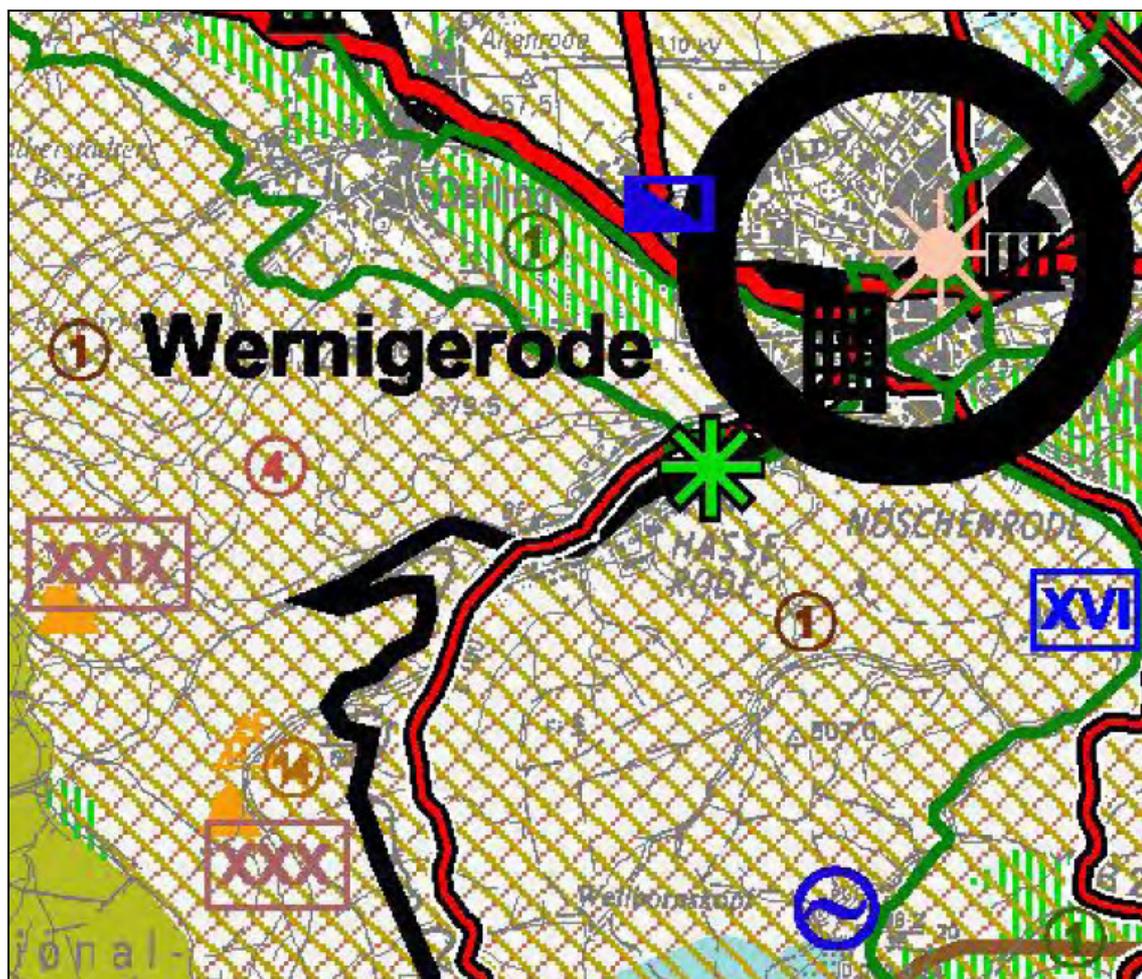


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz 2009

Das Plangebiet liegt gemäß Kapitel 4.5.3, Ziel 3 im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 1 "Harz und Harzvorländer" und gemäß Kapitel 4.5.6, Ziel 1 im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 "Harz und Harzvorländer". Da das Plangebiet weder in einem Naturschutzgebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet liegt und somit auch nicht Teil eines großen, unzerschnittenen Raumes ist, wird für das Plangebiet keine Bedeutung durch das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems gesehen. Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung "Harz und Harzvorländer" orientiert sich weitestgehend am Naturpark Harz. Zu den Entwicklungszielen dieses Naturparks gehört u. a. die Erhaltung und Entwicklung der gebietstypischen Siedlungsstruktur mit ihren historisch gewachsenen Ortsbildern in traditioneller Bauweise mit Fachwerk und Freiflächen (§ 4 Nr. 4 der Verordnung über den Naturpark "Harz/Sachsen-Anhalt"). In diesem Sinne handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine Entwicklung der gebietstypischen Siedlungsstruktur.

In Verkehrs- und Bauleitplänen für Ortslagen sollen gemäß Kapitel 4.8.4, Grundsatz 4 Rad- und Fußgängerverkehr als umweltfreundliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr vorrangig berücksichtigt werden. Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan dadurch berücksichtigt, dass die Verbindung über den Weg "Pulvergarten" und die Straße "Promenade" für den Rad- und Fußgängerverkehr in das Stadtzentrum gut geeignet ist. Zudem können die Haltestellen "Holfelder Platz" und "Tiergartenstraße" der Stadtbuslinie 2 und der Regionalbuslinien in Richtung Elbingerode in angemessener Entfernung erreicht werden.

Die regional und überregional bedeutenden Wanderwege sind gemäß Kapitel 4.8.4, Ziel 6 für den Tourismus und die Erholung zu erhalten und auszubauen. Als regional und überregional bedeutender Wanderweg gilt der Pilgerweg Via Romea, dessen Abschnitt von Wernigerode

nach Elbingerode auf dem Weg "Pulvergarten" unmittelbar längs der südlichen Seite des Plangebiets verläuft und von der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht betroffen ist.

3.2 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 gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan für die Stadt Wernigerode liegt in der aktuellen Fassung vom August 2006 vor. Die Inhalte des Landschaftsplans sind in der Karte 7 "Maßnahmen für Natur und Landschaft" dargestellt. Das Gebiet des Bebauungsplans wird in dieser Karte der Maßnahme "Erhalt naturnaher Wälder durch ökosystemgerechte Bewirtschaftung" zugeordnet.

Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans lassen sich nicht entsprechend der Inhalte des Landschaftsplans verwirklichen. Deshalb kann diesem Inhalt des Landschaftsplans nicht gefolgt werden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bisher als Fläche für Wald dar. Tatsächlich handelte es sich bereits jedoch mindestens seit der Errichtung des „Christlichen Erholungsheims Harzfriede“ vor gut 100 Jahren nicht um Wald. Diese Einschätzung wird durch die untere Forstbehörde und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz bestätigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Landesverwaltungsamt hat den vom Stadtrat der Stadt Wernigerode am 28. Mai 2009 in öffentlicher Sitzung beschlossenen Flächennutzungsplan mit Verfügung vom 09. Juni 2009 genehmigt. Durch Bekanntmachung in der Ausgabe Juni 2009 des Amtsblatts der Stadt Wernigerode ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Fläche für Wald dar.

Der Bebauungsplan ist damit nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Insofern ist der Flächennutzungsplan im vorliegenden Fall anzupassen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan [TK10 / 6/2012] © LVermeGeo LSA (www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Das Plangebiet gehörte bereits bisher zum Siedlungsbereich und zu einem teilweise bebauten Grundstück. Beide Abschnitte des Wohngebiets erstrecken sich auf Teilflächen des Grundstücks des ehemaligen Seniorenheims. Der im Gebiet des zweiten Bauabschnitts und somit des vorliegenden Bebauungsplans gelegene Teil des Grundstücks des ehemaligen Seniorenheims war früher weitgehend unbebaut und dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Bei dem Plangebiet handelte es sich um Freiflächen des ehemaligen Heimes. Deshalb wird das Plangebiet nicht weiter durch die bereits abgerissenen Gebäude des früheren Seniorenheims geprägt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die sich nördlich und südlich anschließende Bebauung und insbesondere deren Höhe. Insofern wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Wernigerode durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

3.4 Sonstige städtebaulichen Planungen

Stadtentwicklungskonzept Wernigerode

Im Stadtentwicklungskonzept Wernigerode aus dem Jahr 2001 wird das Plangebiet selbst nicht betrachtet. Die westlich und östlich an das Plangebiet grenzenden bebauten Bereiche werden in diesem Konzept als Bestandteile eines "Konsolidierten Stadtteils" dargestellt. Das Plangebiet gehört damit nicht zu den Gebieten, für die Stadtentwicklungskonzept eine städtebauliche Strategie festgelegt wird. Auch in der Fortschreibung 2004 des Stadtentwicklungskonzepts ist für das Plangebiet keine städtebauliche Strategie enthalten.

3.5 Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan legt für die künftigen Baugrundstücke keine Grundstücksgrenzen fest. Vielmehr sind die künftigen Baugrundstücke im Plangebiet bereits durch Teilung von Flurstücken gebildet worden.

Das Plangebiet wird verkehrlich erschlossen durch eine Stichstraße mit Wendeanlage im Plangebiet. Diese Stichstraße zweigt unmittelbar von der Straße "Mühlental" (B 244) gegenüber Hausnr. 11 über eine vorhandene Brücke über den Zillierbach ab und führt in den ersten Bauabschnitt des Wohngebiets, knickt im ersten Bauabschnitt in östliche Richtung und führt dann gradlinig in das Plangebiet weiter.

Vorgesehen ist die Errichtung von vier Ein- oder Zweifamilienhäusern zwischen der Stichstraße und dem Zillierbach sowie von einer Reihe mit Reihenhäusern zwischen der Stichstraße und dem Pulvergarten.

Die neuen Wohngebäude sollen sich sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch der äußeren Gestaltung nach in die benachbarte Bebauung einfügen. Dies wird durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans gewährleistet.

Die künftigen Baugrundstücke sollen unterschiedlich groß sein und Flächen ab etwa 400 m² aufweisen. Es sollen als Bauformen zwischen Stichstraße und Zillierbach nur Einzel- und Doppelhäuser sowie zwischen Stichstraße und dem Pulvergarten nur Reihenhäuser zulässig sein. Die Wohngebäude weisen höchstens zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand auf. Die zulässige Höhe der Wohngebäude soll dem Maß aus dem ersten Bauabschnitt des Baugebiets entsprechen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Bebauung des Plangebiets mit Wohngebäuden. Dabei soll das Baurecht so ausgestaltet werden, dass sich die künftige Bebauung in die der näheren Umgebung einfügt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen darüber hinaus durch den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind 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).

Das Ortsbild in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 soll nicht durch Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die **Grundflächenzahl** entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der benachbarten Bebauung aus dem ersten Bauabschnitt, die teilweise aus zwei Vollgeschossen besteht.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die Höchstmaße werden entsprechend dem in dem ersten Bauabschnitt verwirklichten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt 5,5 m und für die Firsthöhe 10,0 m.

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße der Höhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Fläche. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen. Die Oberkante (OK) ist die Oberkante des eingedeckten Dachs (textliche Festsetzung 2).

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

Eine Teilung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 in zwei Gebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung erfolgt nicht, weil hierfür keine städtebauliche Rechtfertigung besteht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die gesamte bebaute Umgebung des Plangebiets ist durch eine aufgelockerte, offene Bauweise geprägt. Da sich die neuen Gebäude im Plangebiet auch im Hinblick auf die Bauweise in dessen nähere Umgebung einfügen sollen, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Gebäude darf gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 50 m betragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung von Reihenhäusern mit einer Länge von mehr als 50 m vorgesehen. Eine solche Gebäudelänge erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, die mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (textliche Festsetzung 3).

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist gemäß § 8 Satz 1 BauO LSA auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichend großer, barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Nach Dirnberger (in: Jäde / Dirnberger, BauO LSA, § 8, Randnr. 15) entsteht die Pflicht zur Herstellung eines Kleinkinderspielplatzes erst dann, wenn ein Gebäude mit mehr als drei – also mit mindestens vier – Wohnungen errichtet wird. Diese Verpflichtung entsteht auch dann, wenn auf einem Grundstück mehrere Gebäude errichtet werden, in denen sich insgesamt mehr als drei Wohnungen befinden sollen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erscheint die Errichtung von Gebäuden mit insgesamt mehr als 3 Wohnungen auf einem Baugrundstück im Gebiet des Bebauungsplans nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit einer mehr als 50 m langen überbaubaren Grundstücksfläche möglich, z.B. wenn dort ein Wohnblock errichtet werden würde. Dort erscheint dies aber keineswegs sicher. Würden dort Reihenhäuser errichtet und würde für jedes dieser Reihenhäuser ein gesondertes Grundstück gebildet, würden auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht mehr als drei Wohnungen errichtet werden. Ob im Gebiet des Bebauungsplans die Pflicht zur Herstellung eines Kleinkinderspielplatzes überhaupt entsteht, hängt somit maßgeblich von der Verwirklichung des Bebauungsplans ab, die gegenwärtig nicht eingeschätzt werden kann. Da das Eintreten dieser Pflicht nicht sicher angenommen werden kann, besteht auch keine Verpflichtung, für einen Kleinkinderspielplatz bereits im Bebauungsplan eine gesonderte Fläche vorzusehen.

Im Übrigen wird im ersten Bauabschnitt des Baugebiets auf dem Grundstück Sonneck 8 bereits ein Kleinkinderspielplatz angelegt.

Hausformen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden darüber hinaus die zulässigen Hausformen festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit ist die Errichtung von Reihenhäusern dort nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird abgesichert, dass längs des Zillierbaches eine aufgelockerte Bebauung verwirklicht wird, während zum Pulvergarten hin Reihenhäuser als flächensparende Eigenheimbauweise errichtet werden.

Baugrenzen und Baulinien

Der Bebauungsplan soll gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung in die nähere Umgebung des Plangebiets einfügt. Angesichts der räumlichen Lage im bisherigen Außenbereich und der bereits weitgehend durchgeführten Parzellierung des Plangebiets erscheint die

Festsetzung einer gesonderten überbaubaren Grundstücksfläche für jeden einzelnen der künftigen Baukörper städtebaulich geboten.

Grundsätzlich werden die überbaubaren Grundstücksflächen knapp festgesetzt, um sicherzustellen, dass die künftigen Gebäude sich sowohl hinsichtlich der Grundfläche als auch der Anordnung auf dem jeweiligen Grundstück in die Umgebung einfügen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die räumliche Lage der Baugrenzen zum angrenzenden Zillierbach so gewählt, dass längs des Baches die Unterhaltung dieses Gewässers möglich bleibt. Berücksichtigt wird auch die von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz am 20.12.2017 erteilte Ausnahmegenehmigung vom Verbot der Errichtung von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen des Zillierbaches nach § 50 Abs. 3 WG LSA. Die Ausnahmegenehmigung wurde für den Fall in Aussicht gestellt, dass bauliche Anlagen einen Abstand von mindestens 8,0 m zur Oberkante der Uferböschung des Baches einhalten. Deshalb werden längs des Zillierbaches die Baugrenzen mit einem Abstand von 8,0 m zur vermessenen Uferböschung festgesetzt.

Zu den jeweiligen Flurstücksgrenzen berücksichtigt die räumliche Lage der Baugrenzen ansonsten die Mindesttiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA von 3,0 m. Ziel ist, dass die Abstandsflächen vollständig auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden können.

Längs des Weges "Pulvergarten" berücksichtigt die rückwärtige Baugrenze den Grenzabstand für Wald nach dem Nachbarschaftsgesetz (NbG). Mit Wald ist gemäß § 38 Abs. 1 Nr. 3 NbG von den benachbarten Grundstücken mit Ausnahme von Ödland, öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, Gewässern und anderem Wald mit Gehölzen, die erfahrungsgemäß über 4 Meter Höhe erreichen können, ein Abstand von 8 Metern einzuhalten. Waldbäume können in der Regel eine Höhe von über 4 Meter erreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen längs des Wegs "Pulvergarten" und damit entlang dem Waldrand halten den Grenzabstand für Wald nach § 38 Nachbarschaftsgesetz (NbG) ein. Dabei wird für den Wald von Gehölzen ausgegangen, die mehr als 4 m Höhe erreichen können, so dass sich ein gesetzlicher Grenzabstand von 8 m ergibt. Dieser Grenzabstand wird von den dem Wald benachbarten überbaubaren Grundstücksflächen zum Weg "Pulvergarten" eingehalten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass kein erhöhter Verkehrssicherungsaufwand im angrenzenden Wald entsteht. Dies gilt umso mehr, als darüber hinaus zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen Bäumen im benachbarten Wald noch die Wegefläche des "Pulvergarten" liegt.

Südöstlich der Wendeanlage wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass dort ein freistehendes Wohngebäude mit üblicher Grundfläche und mit großzügigem seitlichem Grenzabstand errichtet werden kann.

Die nördlichen und südlichen Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden so festgesetzt, dass in diesem Wohngebiet Reihenhäuser mit einer Länge von bis zu 56 m errichtet werden können, und ermöglichen den Nachweis der Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,0 m auf dem betroffenen Baugrundstück. Die Errichtung von noch längeren Reihenhäusern wird städtebaulich nicht gewünscht, um einen riegelartigen Eindruck der Reihenhäuser zu vermeiden.

5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig (textliche Festsetzung 4.1).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze (= Carports) und Garagen mit Ausnahme der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig (textliche Festsetzung 4.2).

Die Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode bestimmt die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des § 48 BauO LSA. Die notwendigen Stellplätze sind gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen. Da der Bebauungsplan keine gesonderten Flächen für Stellplätze vorsieht, sind die notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 9 Satz 1 BauO LSA, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m und
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m.

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich kein Erfordernis gesehen. Lediglich auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten und längs des Zillierbaches festgesetzt sind, soll die Errichtung von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen unzulässig sein, um längs des Zillierbaches einen unbebauten Streifen zu erhalten und den wasserrechtlichen Anforderungen an Gewässerrandstreifen im Hinblick auf die Errichtung von nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wegen und Plätzen gerecht zu werden.

5.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gewässerrandstreifen dienen gemäß § 38 Abs. 1 WHG der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst gemäß § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Die Gewässerrandstreifen betragen gemäß § 50 Abs. 1 WG LSA im Außenbereich nach § 35 BauGB zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Abschnitt des Zillierbaches, bei dem es sich gemäß Nr. 97 der Fließgewässer in der Anlage 1 zum Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) um ein Gewässer erster Ordnung handelt. Da das gesamte Gebiet des Bebauungsplans bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, gelten die Vorschriften für Gewässerrandstreifen auch für das Plangebiet.

Im Gewässerrandstreifen ist es gemäß § 50 Abs. 2 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Wasserbehörde kann gemäß § 50 Abs. 3 WG LSA im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot des § 50 Abs. 2 WG LSA zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

Es wird beabsichtigt, dass für den an das Plangebiet grenzenden Abschnitt des Zillierbaches eine Ausnahme vom Verbot des § 50 Abs. 2 WG LSA, im Gewässerrandstreifen nicht standortgebundene bauliche Anlagen zu errichten, zugelassen wird, soweit der Gewässerrandstreifen weiter als 8,0 m von der Oberkante der Uferböschung des Baches reicht. Dieses Maß stellt ein Kompromiss mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz dar. Für dieses Maß hat die untere Wasserbehörde am 17. Juli 2017 mündlich eine Ausnahme genehmigung in Aussicht gestellt.

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 50 Abs. 3 WG LSA für die Errichtung von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen des Zillierbaches wurde bereits am 20.12.2017 durch den Landkreis Harz als unterer Wasserbehörde erteilt. Darin wird der Überbauung des Gewässerrandstreifens außerhalb der festgesetzten Überbauungsgrenze (8 m ab Oberkante Uferböschung) im Gebiet des Bebauungsplans zugestimmt.

Dabei ist nach dem Genehmigungsbescheid auszuschließen, dass der Gewässerrandstreifen als spätere Lagerfläche im Zusammenhang mit der Wohnnutzung in Anspruch genommen wird. Durch die festgesetzte, von Bebauung freizuhalten Fläche ist dies gewährleistet.

Die Nutzung des Gewässerrandstreifens im Sinne eines Gartens ist nach dem Genehmigungsbescheid aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. Im naturnahen Uferbereich (Biotop) ist ausschließlich nur die Anpflanzung standortheimischer Gehölze möglich. Die Standorte der Gehölze sind mit dem Unerhaltungspflichtigen des Gewässers (LHW, Flussbereich Halberstadt) abzustimmen. Bei der Verwendung des Begriffs "Garten" könnte auch Gemüse angepflanzt werden, welches aber dem gesetzlichen Biotopschutz entgegensteht.

Die Unterhaltung des Zillierbaches als Gewässer erster Ordnung obliegt dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Flussbereich Halberstadt. Für die Unterhaltung des Baches soll ein Streifen von Bebauung freigehalten werden. Hierfür wird längs des Zillierbaches ein Streifen von 8,0 m Breite, gemessen ab Oberkante der Uferböschung gewählt. Zu diesem Zweck wurde die Böschung des Zillierbaches längs des Plangebiets einschließlich der Oberkante der Böschung vermessen und in die Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen. Dieser Bereich wird als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Zillierbach längs des Plangebiets um einen natürlichen oder naturnahen Bereich eines fließenden Binnengewässers. Diese Gewässer sind einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturna-

hen Vegetation als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG unter Schutz gestellt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG verboten. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, den Anforderungen des Biotopschutzes Rechnung getragen werden kann.

5.6 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird verkehrlich über eine Stichstraße "Sonneck" in das Baugebiet hinein erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über eine vorhandene Brücke, die von der Straße „Mühlental“ (B 244) aus gegenüber Hausnr. 11 über den Zillierbach führt.

Verkehrsberuhigte Bereiche

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden verkehrlich unmittelbar durch die Stichstraße "Sonneck" erschlossen.

Diese Straße ist nur über eine Brücke über den Zillierbach von der Straße "Mühlental" aus erreichbar. Hinsichtlich der Tragfähigkeit der Brücke über den Zillierbach im Zuge der Straße "Sonneck" wurde durch den Investor und Eigentümer der Brücke bereits eine Prüfung beauftragt.

Je nach Ergebnis dieser Prüfung weist die Brücke entweder eine ausreichende Tragfähigkeit für ein Befahren mit Müllfahrzeugen auf oder die Brücke ist zum Erreichen dieser Tragfähigkeit zu ertüchtigen. Sollten an der Brücke Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich sein, sollen diese vor der Verwirklichung des Bebauungsplans durch den Investor durchgeführt werden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet verkehrlich gesichert ist.

Die Straße "Sonneck" soll eine private Verkehrsfläche werden, die nach Errichtung nicht an die Stadt Wernigerode übergeben werden soll, sondern in gemeinschaftlichem Eigentum der Eigentümer der von ihr erschlossenen Grundstücke stehen wird.

Die Erschließungsstraße weist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m auf und wird damit hinsichtlich ihrer Breite den Anforderungen an eine Feuerwehrezufahrt gerecht.

Das auf der Straße "Sonneck" anfallende Niederschlagswasser soll über einen bereits vorhandenen Regenwasserkanal unter der Straße in den ersten Abschnitt des Baugebiets und weiter in Richtung Vorfluter abgeleitet werden.

Die Straße "Sonneck" wird eine Wendeanlage mit einem einseitigen Wendehammer und einem Wenderadius von 6,00 m aufweisen. Diese Wendeanlage bietet ausreichend Fläche für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs (Fahrzeuge bis 10,00 m Länge). Die Wendeanlage ist auch ausreichend groß bemessen, dass diese nach Nr. 13 der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auch als Bewegungsfläche für die Feuerwehr genutzt werden kann (Mindestgröße 7 m x 12 m).

Die Verkehrsfläche wird in einer Breite festgesetzt, dass neben der Fahrbahn auch die Flächen der Borde und der Entwässerungsrinne Bestandteil der Verkehrsfläche sind. Die Freihaltezone zwischen der Wendeanlage und den Baugrundstücken von 1,0 m Tiefe ist nicht Bestandteil der Verkehrsfläche.

Die Freihaltezone um die Wendeanlage der Straße „Sonneck“ ist nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert, sondern Bestandteil der anliegenden Baugrundstücke. Sie

soll stattdessen über entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen für die Baugrundstücke abgesichert werden. Da das Plangebiet sich gegenwärtig vollständig im Eigentum des Investors befindet, ist diese Vorgehensweise auch durchführbar.

Die Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt im Mischverkehrsprinzip gestaltet, d.h. es werden keine gesonderten Gehwege angelegt. Die Fläche der Erschließungsstraße wird deshalb als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Da es sich um keine öffentliche Straße handeln soll und die Straße auch nicht als Gemeindestraße gewidmet werden soll, wird sie als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließungsstraße ist nach Nr. 1 der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA ständig freizuhalten. Fahrzeuge dürfen deshalb auf der gesamten Fläche der Erschließungsstraße nicht abgestellt werden.

Die Bewegungsfläche ist durch ein Schild nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“, die Zufahrt ist durch Schilder DIN 4066 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung der Zufahrt muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.

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

Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Vom Plangebiet aus können die Haltestellen "Holfelder Platz" und "Tiergartenstraße" der Stadtbuslinie 2 und der Regionalbuslinien in Richtung Elbingerode in angemessener Entfernung erreicht werden.

5.7 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

Innerhalb des Plangebiets sind im Bereich der Straße „Sonneck“ (festgesetzte Verkehrsfläche) bereits Leitungen einschließlich Hausanschlüsse vorhanden, so dass die Verlegung neuer Leitungen nicht erforderlich ist. Betreiber der Verteilnetze für Strom, Trinkwasser und Gas sowie des Fernwärmenetzes sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 5). Diese Festsetzung gewähr-

leistet, dass zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Telekommunikationsdienstleistungen keine Freileitungen verlegt werden, die das Ortsbild beeinträchtigen würden.

Elektrizität

In der Straße "Sonneck" befinden sich zwei Mittelspannungskabel, die von der Trafostation 231 "Storchmühle" an der Straße "Am Vogelsang" zwischen Pulvergarten und Mühletal aus zur Wendeanlage im Plangebiet und weiter bis in den ersten Abschnitt des Baugebiets führen. Diese Mittelspannungskabel verlaufen ab der Wendeanlage innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

Von diesen Mittelspannungskabeln aus wird das Plangebiet für die Versorgung mit Elektrizität erschlossen. Außer den Mittelspannungskabeln und ihren Hausanschlüssen verlaufen derzeit keine Elektrizitätsleitungen in den beiden festgesetzten Baugebieten. Die Trasse der Mittelspannungskabel wird in der Planzeichnung als Versorgungsleitung eingetragen. Für den Abschnitt zwischen Wendeanlage und der Straße "Am Vogelsang" wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Gas

In der Straße "Sonneck" ist eine Gasleitung DN 100 vorhanden. Die Gasleitung beginnt an der Reglerstation "Storchmühle" gegenüber der gleichnamigen Trafostation an der Straße "Am Vogelsang". Der Verlauf der Gasleitung folgt im Plangebiet der Trasse der beiden Mittelspannungskabel. Für den Abschnitt zwischen Wendeanlage und der Straße "Am Vogelsang" wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Trinkwasser

In der Straße "Sonneck" befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100. Diese Leitung zweigt östlich des Plangebiets an der Brücke über den Zillierbach von der Trinkwasserleitung in der Straße "Am Vogelsang" ab. Zwischen der Straße "Am Vogelsang" und der Wendeanlage der Straße "Sonneck" verläuft die Trinkwasserleitung über Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1.

Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs. 1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser-Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen.

Vor der Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung, eingehalten werden.

Löschwasser

Die Stadt Wernigerode 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 Arbeitsblatts).

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 Be-

bauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Allgemeine Wohngebiete können abhängig von der Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl und der Gefahr der Brandausbreitung einem unterschiedlich großen Löschwasserbedarf zugeordnet werden. Da im Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl festgesetzt wird, ist neben der Gefahr der Brandausbreitung die Zahl der Vollgeschosse die Ermittlung des Löschwasserbedarfs maßgeblich.

In Allgemeinen Wohngebieten mit bis zu drei Vollgeschossen beträgt der Löschwasserbedarf bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h sowie bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h.

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.

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 werden im Gebiet des Bebauungsplans künftig nicht erwartet.

Im Gebiet des Bebauungsplans werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass von einer geringen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird. Bei einer geringen Gefahr der Brandausbreitung wird für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h angegeben.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 96 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Ein Hydrant befindet sich in der Straße "Sonneck" im ersten Bauabschnitt des Wohngebiets. Da für die im ersten Bauabschnitt bereits errichteten Gebäude in den jeweiligen Bauanträgen bereits nachgewiesen wurde, dass ausreichend Löschwasser bereitgestellt wird, kann davon ausgegangen werden, dass aus diesem Hydranten eine ausreichende Menge Löschwasser bereitgestellt werden kann. Die Trinkwasserleitung in der Straße „Sonneck“ und der auf ihr angebrachte Hydrant wurden im Auftrag des Unternehmens HausZeit GbR errichtet und den Stadtwerke Wernigerode GmbH übergeben.

Von diesem Hydranten aus können alle Brandobjekte im Plangebiet innerhalb eines Umkreises von 300 m erreicht werden. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Die Mitbenutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode GmbH kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten" vom 18.05.1999 erfolgen.

Telekommunikation

In der Straße "Sonneck" befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Es ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode mit Sitz im Ortsteil Silstedt. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem entwässert. Die Abwasserkanäle sind im Plangebiet bereits verlegt, jedoch noch nicht dem Verband übergeben.

Schmutzwasser

In der Straße "Sonneck" ist bereits ein Schmutzwasserkanal DN 150, der in Richtung des ersten Bauabschnitts des Wohngebiets führt, verlegt worden. Auch Hausanschlüsse sind bereits vorhanden. Dieser Kanal wurde dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode noch nicht übergeben. Es ist vorgesehen die Baugrundstücke über den in der Straße "Sonneck" bereits verlegten Schmutzwasserkanal hinaus an die zentrale Schmutzkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode anzuschließen.

Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken, die unmittelbar an das Flurstück des Zillierbachs grenzen, anfallende Niederschlagswasser kann direkt in den Zillierbach eingeleitet werden. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist eine Benutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Jedermann darf gemäß § 29 Abs. 1 WG LSA die natürlichen fließenden Gewässer benutzen, soweit nicht Rechte anderer entgegenstehen und soweit Befugnisse oder der Eigentümergebrauch anderer dadurch nicht beeinträchtigt werden. Mit derselben Beschränkung darf jeder Niederschlagswasser einleiten, wenn es nicht durch gemeinsame Anlagen geschieht, die eingeleitete Wassermenge nicht zu Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion des Gewässers führt und das eingeleitete Wasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Soweit die direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Zillierbach nicht über gemeinsame Anlagen erfolgt, ist diese Einleitung genehmigungsfrei.

Die Einleitung anfallender Niederschlagswässer in Fließgewässer gilt für Anlieger nach § 25 WHG und § 29 Abs. 1 WG LSA als Gemeindegebrauch und ist erlaubnisfrei, soweit es sich nicht um gemeinsame Einleitungen handelt. Der Auslauf der Rohrleitung ist böschungsgleich und in Fließrichtung auszuführen. Der Winkel zwischen dem Auslaufrohr und der Gewäs-

serachse darf maximal 45° betragen. Die Einbindung der Rohrleitung (Höhe, Befestigungsumfang) ist mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Große Ringstraße 28, 38820 Halberstadt abzustimmen. Die Errichtung einer Rückstausicherung ist zu überprüfen. Die Unterhaltung der Einleitstelle obliegt dem Inhaber der wasserrechtlichen Erlaubnis. Er hat für Wartung, Instandhaltung und für die Freihaltung der Einleitungsstelle von abflusshemmenden Treibgut oder Eis Sorge zu tragen sowie für auftretende Schäden aufzukommen.

Das auf den übrigen Baugrundstücken und das auf der Straße "Sonneck" anfallende Niederschlagswasser soll über den unter der Straße "Sonneck" bereits vorhandenen Regenwasserkanal DN 250 in Richtung des ersten Bauabschnitts und weiter in Richtung Zillierbach als Vorfluter geleitet werden. Hierfür liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz vom 20. Juli 2016 vor.

Die Errichtung von Zisternen zur Regenwasserspeicherung und -nutzung auf den Baugrundstücken kann mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dennoch ist die Errichtung von Zisternen möglich und sinnvoll, um eine reduzierte und verzögerte Einleitung von Niederschlagswasser in den Zillierbach zu gewährleisten.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr. Diese erfolgt über die Straße "Sonneck" an den Grundstücken.

Die Wendeanlage der Straße "Sonneck" ist nach den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06, Seite 73, Bild 59) für 3-achsige Müllfahrzeuge bemessen. Dies wurde dem Investor auch durch E-Mail der enwi vom 23.02.2016 bestätigt. Nach der RAST 06 ist in der Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge ein Radius von 6,00 m ausreichend. Die enwi hat nach Abstimmungen in deren Haus mit E-Mail vom 30.11.2017 die bauliche Ausführung der Planzeichnung zur Wendeanlage für das Wohngebiet "Sonneck" bestätigt.

Hinsichtlich der Tragfähigkeit der Brücke über den Zillierbach im Zuge der Straße "Sonneck" wurde durch den Investor und Eigentümer der Brücke bereits eine Prüfung beauftragt. Je nach Ergebnis dieser Prüfung weist die Brücke entweder eine ausreichende Tragfähigkeit für ein Befahren mit Müllfahrzeugen auf oder die Brücke ist zum Erreichen dieser Tragfähigkeit zu ertüchtigen. Sollten an der Brücke Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich sein, sollen diese vor der Verwirklichung des Bebauungsplans durch den Investor durchgeführt werden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Anlieger aus dem Plangebiet ihre Abfallbehälter nicht an den Abfahrtagen bis zur B 244 transportieren müssen. Die Straße selbst soll mit einer auch für Müllfahrzeuge ausreichenden Tragfähigkeit errichtet werden.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplätze und deren Zufahrten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016) ¹, von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 6.1).

Die Abflussbeiwerte in DIN 1986, Teil 100 sind Spitzenabflussbeiwerte, die in der Norm nicht als solche gekennzeichnet sind. Bei den Abflussbeiwerten nach den Regelwerken der Deut-

¹ Dieses Regelwerk ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

schen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) handelt es sich um mittlere Abflussbeiwerte.

Eine entsprechende Befestigung genügt einerseits den Anforderungen, die aus dem Befahren der Stellplätze und deren Zufahrten mit den Fahrzeugen der jeweiligen Nutzer resultieren und ermöglicht andererseits die Versickerung eines Teils des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers.

Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar eines Jahres zulässig (textliche Festsetzung 6.2).

Diese textliche Festsetzung gewährleistet, dass bei der Verwirklichung des Bebauungsplans Schädigungen oder Störungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans vermieden werden können und der Eintritt eines Schädigungs- bzw. Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG) nicht ausgelöst wird. Für die textliche Festsetzung wird der im Bauwesen gebräuchlichere Begriff der Baufeldfreimachung verwendet.

Die Vermeidungsmaßnahme V 3 der Artenschutzprüfung im Hinblick auf die Vorkommen des Feuersalamanders ist nicht erforderlich, wenn die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von November bis Februar eines Jahres erfolgt. Insofern dient die textliche Festsetzung 6.2 auch der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf den Feuersalamander.

Der Betrieb von Baukränen und von Betonpumpen mit Verteilerarmen ist während der gängigen Graureiher-Brutzeiten vom 1. März bis zum 31. Mai eines Jahres unzulässig. Wenn der Betrieb dieser Baumaschinen vor dem 1. März eines Jahres begonnen wurde, die Tiere der Vorgelart Graureiher dennoch die Horste bezogen haben und das Brutgeschäft im bereits verlärmten Bereich begonnen haben, ist der Betrieb dieser Baumaschinen ausnahmsweise auch in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Mai eines Jahres zulässig (textliche Festsetzung 6.3).

Diese textliche Festsetzung dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf den Graureiher. Auf die Graureiher störend wirken die Bewegungen der Ausleger von Baukränen sowie der Verteilerarmen von Betonpumpen. Die Festsetzung führt zum Ausschluss des Betriebs dieser den Graureiher störenden Baumaschinen während der gängigen Graureiher-Brutzeit. Der zweite Satz der textlichen Festsetzung formuliert eine Ausnahme für den Fall der Akzeptanz der Störung durch die lokalen Individuen des Graureihers.

Der Fahrbahnrand der festgesetzten Verkehrsfläche ist mit Rundborden oder mit Tiefborden zu befestigen. Abdeckungen von Entwässerungsrinnen in der festgesetzten Verkehrsfläche sowie der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur mit Öffnungen von weniger als 1,6 cm Breite zulässig. Die Böden der in Straßenabläufen auf der festgesetzten Verkehrsfläche eingehängten Schlammfangeimer sind zu lochen. Offene Baugruben und Schächte sind nicht länger als technologisch notwendig zulässig. In offenen Baugruben und Schächten gefangene Amphibien sind freizusetzen (textliche Festsetzung 6.4).

Diese textliche Festsetzung dient der Vermeidung von ökologischen Fallen für Amphibien im Plangebiet. Je niedriger die Bordsteinhöhe, umso geringer ist die Leitwirkung auf Amphibien. Die Tiere verlassen die Straße schneller, das Verlustrisiko (durch Verkehr oder Sturz in Straßenabläufe) wird gesenkt. Diesem Umstand kann durch die Verwendung von Rundborden oder Tiefborden Rechnung getragen werden. Einfriedungen von Baugrundstücken werden regelmäßig durch die Zufahrten zu den Grundstücken unterbrochen, so dass die textliche Festsetzung nicht auf Grundstückseinfriedungen erstreckt werden muss.

Nach Rücksprache mit dem Verfasser der Artenschutzprüfung sind unter den dort genannten Straßen- und Grundstücksentwässerungsschächten Entwässerungsrinnen zu verstehen. Die festgesetzte Mindestbreite für Öffnungen in den Abdeckungen dieser Rinnen bewahrt ausgewachsene Amphibien mit Ausnahme von Molchen vor dem Sturz in die Entwässerungsrinnen. Die Lochung der Böden von in Straßenabläufen eingehängten Schlammfangeimern führt dazu, dass der Inhalt dieser Eimer austrocknet und deren Anziehungskraft auf Amphibien, die feuchte Versteckmöglichkeiten suchen, wird vermieden.

Die Beschränkung der Zulässigkeit offener Baugruben und Schächte auf den technologisch notwendigen Zeitraum vermeidet ebenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände. Sollten dennoch Amphibien in offene Baugruben oder Schächte stürzen, sind diese aus dem gleichen Grund freizusetzen.

5.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 werden beiderseits einer Trinkwasserleitung DN 100, einer Gasleitung und von Stromkabeln Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Wernigerode festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben jeweils eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 7)

5.10 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
 2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Das Plangebiet weist keine Vorbelastungen durch Gewerbelärm auf.

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Begutachtung erstellt (Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH 2017).

Westlich grenzt an das Plangebiet der erste Bauabschnitt des Wohngebiets an. Da dort die meisten Wohnhäuser schon gebaut sind bzw. sich im Bau befinden, wurden alle möglichen Gebäude im digitalen Modell berücksichtigt, da Bebauung Einfluss auf die Schallausbreitungsrechnung hat.

Neben den Immissionen durch die B 244 ist auch die Straße „Sonneck“ bezüglich Straßenverkehrslärm zu untersuchen. Die zukünftigen Bewohner des Plangebiets werden an den

Wohnhäusern des ersten Bauabschnitts vorbeifahren und Geräusche verursachen. Diese Lärmemissionen/-immissionen werden an Gebäuden im ersten Bauabschnitt quantifiziert.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" (Ausgabe Mai 1987), Pkt. 1.1 e, sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung differenziert für Gewerbe- und Verkehrslärm vorgegeben.

Orientierungswerte Verkehrslärm (Straße/Schiene), allgemeine Wohngebiete (WA):

tags: 55 dB(A)

nachts: 45 dB(A).

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Sie gelten für die städtebauliche Planung. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitanlagen) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel der Zeitraum

tags von 6.00 bis 22.00 Uhr,

nachts von 22.00 bis 6.00 Uhr

zugrunde zu legen.

Sollte im Rahmen der Anwendung eines Ermessensspielraumes, bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 durch Verkehrslärm, die Verkehrslärm-schutz-Verordnung (16. BImSchV) zur Anwendung kommen, sind danach folgende Immissionsgrenzwerte zu berücksichtigen.

Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm nach der 16. BImSchV bei allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags 59 dB(A)

nachts 49 dB(A).

Die Schallimmissionen werden an den Fassaden der geplanten Wohngebäude im Bereich der zulässigen Bebauungsgrenzen ermittelt. Auf der Grundlage der Gebäudehöhen ergeben sich für das Erdgeschoss und das Obergeschoss, jeweils Mitte Fenster, Nachweisorthöhen von ca. 3,0 m und 6,0 m. Zusätzlich werden Freisitze untersucht, hier beträgt die Nachweisorthöhe 1,5 m über Boden. Die Lage der Immissionsnachweisorte (IP) ist der Anlage 5 zur schalltechnischen Begutachtung zu entnehmen. Die Nachweisorte IP 1 bis IP 25 liegen im Plangebiet, die Nachweisorte IP 26 bis IP 28 liegen im ersten Bauabschnitt.

Die Ermittlungen und Festlegungen zu Emissionsdaten für Straßenverkehr basieren auf den Werten, die durch die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West, übermittelt wurden. Die Verkehrsmengen entsprechen Prognosewerten für das Jahr 2030. Die Zahlen basieren auf aktuellen Verkehrsuntersuchungen im Raum Harz. Für die Bundesstraße B 244 wurde nachfolgende Verkehrsbelegung angesetzt. Für die Berechnungen nach der RLS-90 wurde von folgenden Parametern ausgegangen:

Wernigerode, Straße „Mühlental“, B 244, Bereich des Standortes „Wohngebiet Sonneck“, Prognose 2030

Straßenoberfläche:

nicht geriffelter Gussasphalt

Straßengattung:

Gemeindestraße/innerörtliche Straße

Fahrgeschwindigkeit v:

50 km/h für Pkw und Lkw

Durchschnittliche tägliche Verkehrsbelegung

Kfz/24 Std. (DTV):

7.980 Kfz/24 Std.

Lkw-Anteile p_t und p_n :

6 % tags und 8 % nachts

Tag-Emissionswert:	$L_{m,E}$, Tag = 61,2 dB(A)
Nacht-Emissionswert:	$L_{m,E}$, Nacht = 54,6 dB(A).

Emission Straßenverkehrslärm gebietsinterne Straße

Neben den Immissionen durch die B 244 ist auch die Straße „Sonneck“ bzgl. Straßenverkehrslärm zu untersuchen. Die zukünftigen Bewohner des Plangebiets werden an den Wohnhäusern des ersten Bauabschnitts vorbeifahren und Geräusche verursachen.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelegung dieser Straße wurde die Bayerische Parkplatzlärmstudie angewendet. Für Parkplätze in Wohnanlagen (oberirdisch) beträgt die Frequentierung $N = 0,4/0,15$ für tags/nachts. Nachts wurde die ungünstige Stunde berücksichtigt, damit liegen die Ergebnisse auf der sicheren Seite. Es wurde auf die Anzahl der Wohnhäuser in beiden Bauabschnitten (23 Wohnhäuser) und auf die Pkw-Stellplätze (1,5 Stellplätze / Wohngebäude) abgestellt. Die Anzahl der Kfz-Bewegungen ergibt sich aus dem Produkt von:
Anzahl der Wohnhäuser x 1,5 Stellplätze x Frequentierung N für tags und nachts.

Tags ist das Ergebnis noch mit den 16 Stunden des Tag-Beurteilungszeitraumes zu multiplizieren.

Gebietsinterne Straße „Sonneck“, Erschließungsstraße für Plangebiet und ersten Bauabschnitt

„Sonneck“ und WG „Harzfriede

Straßenoberfläche:	nicht geriffelter Gussasphalt
Straßengattung:	Gemeindestraße/innerörtliche Straße
Fahrgeschwindigkeit v:	30 km/h
Kfz-Menge 6-22 Uhr:	224 Kfz
Kfz-Menge ungünstige Nachtstunde:	5 Kfz
Lkw-Anteile p_t und p_n :	zu vernachlässigen
Tag-Emissionswert:	$L_{m,E}$, Tag = 40,0 dB(A)
Nacht-Emissionswert:	$L_{m,E}$, Nacht = 35,5 dB(A).

Die DIN 18005, Teil 1 verweist in den Abschnitten 7.2. und 7.5. auf die Anwendung neuerer Vorschriften und Berechnungsverfahren, z.B. bei Anlagenlärm auf die TA Lärm, verbunden mit der DIN ISO 9613, Teil 2. Gleiches gilt bei Straßenverkehrslärm für die Richtlinie RLS-90. Dies findet im Gutachten Anwendung. Die DIN 18005 kennt nicht die Anwendung der Spitzenpegeluntersuchung L_{max} , welche am Standort auch als nicht relevant eingeschätzt wird.

Für die Schallausbreitungsrechnung wurde das Rechenprogramm LIMA des Ingenieurbüros Stapelfeldt, Dortmund, verwendet. Das Programm rechnet nach den akustischen Vorgaben einschlägiger Normen und Richtlinien. Die Beurteilungspegel an den Nachweisorten sind mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zu vergleichen. Da in den zum Ansatz gebrachten Emissionen die erforderlichen Zu- und Abschläge enthalten sind, sind die an den Immissionsnachweisorten IP 1 bis IP 28 und in den Flächenplots errechneten Pegel Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm.

Die Tabelle 1 der schalltechnischen Begutachtung (*hier nicht wiedergegeben*) enthält die Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm durch die B 244. Bei der Berechnung wurden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Tabelle 2 der schalltechnischen Begutachtung (*hier nicht wiedergegeben*) enthält die Beurteilungspegel für die gebietsinterne Straße „Sonneck“ als Erschließungsstraße für das Plangebiet und den ersten Bauabschnitt.

Tabelle 3 der schalltechnischen Begutachtung (*hier nicht wiedergegeben*) enthält die Beurteilungspegel für die gebietsinterne Straße „Sonneck“ als Erschließungsstraße für das Plangebiet und den ersten Bauabschnitt und die B 244 (Gesamtbelastung).

Die erfolgten Berechnungen bezüglich des Bebauungsplans decken die Emissionssituation Straßenverkehrslärm B 244 Prognosezeitraum 2030 ab. Die hier festzulegenden maßgeblichen Außenlärmpegel werden für die Berechnung der erforderlichen Fensterschalldämm-

Maße für Wohn- und Schlafräume und auch für die Dimensionierung von Schalldämmlüftern benötigt.

Die DIN 4109 (Ausgabe 1989) legt bei der Ermittlung der erforderlichen Fensterschalldämm-Maße die in der Regel höheren Tag-Beurteilungspegel zu Grunde. Es gibt aber auch Situationen, in denen die Nacht-Beurteilungspegel höher sind, dann sind diese maßgebend. In der vorliegenden Beurteilung weisen die Tagpegel die höheren Werte auf.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a wird von den Beurteilungspegeln der Tabelle 1 abgeleitet. Um die Streuung der Pegel zu kompensieren, werden 3 Pegelbereiche bzw. Nachweisort-Bereiche festgelegt. Von diesen Bereichen wird der jeweils höchste Pegel für weiterführende Berechnungen übernommen.

Wie die Berechnungen nach Tabelle 1 zeigen, sind die Ergebnisse an Fassaden im Erdgeschoss (EG) und im Obergeschoss (OG) vergleichbar. Der Unterschied zwischen IP 4 (EG) und IP 5 (OG) beträgt ca. 1 dB und ist somit vernachlässigbar.

Pegelbereich 1 umfasst die der B 44 direkt zugewandten Fassaden und die zur B 244 um 90° versetzten Fassaden des Wohngebiets WA 1 (4 Baufenster).

Pegelbereich 2 umfasst die der B 244 direkt zugewandten Fassaden des Wohngebiets WA 2 (2 Baufenster).

Pegelbereich 3 umfasst die der B 244 abgewandten Fassaden der Wohngebiete WA 1 und WA 2.

Um den maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu erhalten, werden die errechneten Beurteilungspegel um 3 dB(A) erhöht. An Hand der Einzelpunktberechnungen (Tabelle 1) wurden in relevanten Bereichen der Fassaden die höchsten Pegel ermittelt und der Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Tabelle 8 zugeordnet:

Pegelbereich 1: $L_a = 65$ dB(A), Lärmpegelbereich III

Pegelbereich 2: $L_a = 58$ dB(A), Lärmpegelbereich II

Pegelbereich 3: $L_a = 53$ dB(A), Lärmpegelbereich I

Diese Außenlärmpegel sind bei der Berechnung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster nach DIN 4109, Tabellen 8 bis 10, bei der konkreten Planung der Wohnhäuser zurunde zu legen. Es ist aber bereits jetzt absehbar, dass keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Fenster zu erwarten sind. Die nachfolgende Abschätzung der zu erwartenden maximalen Anforderung an die Fensterschalldämmung soll das zeigen:

Pegelbereich 1:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles, bestehend aus Wand/Dachschräge und Fenster

$$\text{erf. } R'_{w,\text{res}} = 35 \text{ dB}$$

daraus folgt z.B. ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß des Fensters bei einem hohen Fensterflächenanteil von 50% und niedriger Schalldämmung der Wand von 40 dB

$$\text{erf. } R_{w,\text{Fenster}} = 32 \text{ dB}$$

Pegelbereiche 2 und 3:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles, bestehend aus Wand/Dachschräge und Fenster

$$\text{erf. } R'_{w,\text{res}} = 30 \text{ dB}$$

daraus folgt z.B. ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß des Fensters bei einem hohen Fensterflächenanteil von 60% und sehr niedriger Schalldämmung der Wand von 30 dB

$$\text{erf. } R_{w,\text{Fenster}} = 30 \text{ dB}$$

Da bei den heutzutage handelsüblichen Fenstern mit Wärmeschutzverglasung und fachgerechtem Einbau von $R_w \geq 30$ bis 32 dB auszugehen ist, bedeutet das, dass keine besonderen Anforderungen an die Fenster zu erwarten sind. Das Gutachterbüro weist aber auf eine Möglichkeit hin, in diesem Fall auch einen sehr guten Schallschutz für die Anwohner und einen zusätzlichen Ausgleich für die Überschreitung der Orientierungswerte zu erreichen.

Fenster mit üblicher Isolierverglasung für den Wärme- und Schallschutz weisen bei Einwirkung von tieffrequentem Schall (Verkehrslärm) und bei streifendem Schalleinfall Einbrüche (Verschlechterung der Schalldämmung in bestimmten Frequenzbereichen) der Schalldämmung auf, die durch das bewertete Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 52210 und DIN 4109 nicht ausreichend berücksichtigt werden.

In DIN EN ISO 717, Teil 1 wird diesem Sachverhalt durch die Einführung von Spektrum-Anpassungswerten für Verkehrslärm C_{Tr} Rechnung getragen. Bei üblichen Wärmeschutzverglasungen mit Scheibenzwischenräumen von etwa 12 bis 16 mm und Scheibendicken von 6 bzw. 4 mm beträgt der Spektrum-Anpassungswert $C_{Tr} \approx -5$ dB. Das bedeutet, wenn man mit der nach DIN 4109 ermittelten Fensterschalldämmung diesem Problem hinreichend gerecht werden will, dann muss die erforderliche Fensterschalldämmung um den Betrag des Spektrum-Anpassungswertes, hier um etwa 5 dB, erhöht werden. Die Anwendung des Spektrum-Anpassungswertes ist nach den geltenden deutschen Normen nicht zwingend. Der Bauherr kann hierüber frei entscheiden.

Da die erforderlichen Fensterschalldämm-Maße relativ niedrig sind, wird die Anwendung des Spektrum-Anpassungswertes C_{Tr} mit einer Erhöhung der Fensterschalldämmung um 5 dB bei den Fenstern aller Wohn- und Schlafräume im Pegelbereich 1 mit maßgebenden Außenlärmpegeln von 65 dB(A) empfohlen. Wenn dieser Empfehlung gefolgt wird, dann sind Fenster mit einer Schalldämmung von 35 bis 37 dB im eingebauten Zustand erforderlich, was nur mit einer geringfügigen Kostensteigerung von 10 bis 20 €/m² Fensterfläche verbunden ist.

Der Einbau von Schalldämmlüftern in Schlafräumen wird abhängig gemacht, ob Überschreitungen der Orientierungswerte/Immissionsgrenzwerte vorliegen. Nach Tabelle 1 der Begutachtung ist dies für Straßenverkehrslärm tags und nachts der Fall. In Räumen mit Schlaf-funktion, also Schlaf- und Kinderzimmer, kommt ein hoher Schallschutz der Fenster nur dann zum Tragen, wenn sie geschlossen bleiben. Der hygienisch notwendige Frischluftbedarf muss dann über entsprechende schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente gewährleistet werden. Im Gegensatz zu normalen Wohnräumen ist bei Schlafräumen eine Stoßlüftung alle 2 bis 4 Stunden nicht zumutbar, weil das mit Schlafunterbrechung verbunden wäre.

Die sicherste Methode bei der Ausschreibung der Lüftungselemente zur Gewährleistung der schallschutztechnischen Eigenschaften ist, dass man die erforderliche Fensterschalldämmung erf. $R_{w,F}$ angibt und fordert, dass sie durch das Lüftungselement nicht, höchstens um 0,5 dB, verschlechtert wird.

Fazit

Wie die Beurteilungspegel der Tabelle 1 der Begutachtung zeigen, werden die Orientierungswerte durch Straßenverkehrslärm der B 244 am Standort für die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) tags an 9 Nachweisorten um bis zu 7 dB überschritten, nachts an 14 Nachweisorten um bis zu 10 dB an den Nordfassaden der Häuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 1. An den restlichen Nachweisorten liegen Einhaltung der Orientierungswerte vor.

Auf den Freisitzen (nur tags relevant) liegt tags generell eine Einhaltung der Orientierungswerte vor. Deshalb ist die Anordnung von Freisitzen/Terrassen generell nur vor den von der B 244 abgewandten Gebäudefassaden zulässig.

Tabelle 2 der Begutachtung enthält die Beurteilungspegel für die gebietsinterne Straße „Sonneck“ als Erschließungsstraße für das Plangebiet und den ersten Bauabschnitt. Wie die Ergebnisse zeigen, beträgt tags an IP 27 die geringste Orientierungswertunterschreitung 8 dB, nachts 2 dB. Damit kann eingeschätzt werden, dass durch den wohngebietsinternen Verkehr durch beide Wohngebiete und im Besonderen durch den Verkehr durch das Plangebiet keine unzumutbaren Belästigungen im ersten Bauabschnitt zu erwarten sind.

Tabelle 3 der Begutachtung enthält die Beurteilungspegel für die gebietsinterne Straße „Sonneck“ als Erschließungsstraße für das Plangebiet und den ersten Bauabschnitt und die

B 244 (Gesamtbelastung). Bei den Beurteilungspegeln entstehen tags an 2 Nachweisorten Überschreitungen von 1 bis 5 dB, nachts an 3 Nachweisorten von 2 bis 9 dB. Ursache der Überschreitungen sind, nachweislich auf der Grundlage der Ergebnisse der Tabelle 2 der Begutachtung, die dominanten Emissionen/Immissionen der B 244. Auch diese Betrachtung zeigt, dass der zusätzliche Verkehr durch das Plangebiet im ersten Bauabschnitt völlig irrelevant ist, also keinerlei spürbare zusätzliche Lärmbelastung bewirkt.

Auf Grund der hier vorliegenden Überschreitungen wird darauf hingewiesen, dass das Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, im Zusammenhang mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, in einem Abwägungsprozess Möglichkeiten einräumt, diese bis zu einem gewissen Maß zu tolerieren. Diese Vorgehensweise wird durch die folgende Formulierung des Beiblatts 1 zu DIN 18005, Teil 1 gestützt: "In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Wie hoch in diesem möglichen Abwägungsprozess Orientierungswertüberschreitungen toleriert werden, hängt sicherlich von standortspezifischen Parametern ab, die von Fall zu Fall unterschiedlich sein können. Ein unkritischer Überschreitungsspielraum der Orientierungswerte der DIN 18005 liegt bei ca. 5 dB(A) (Urteil Hessischer VGH vom 29.03.2012, Az. 4 CN 694/10.N, Randnr. 62). In Anbetracht der Ergebnisse der Tabelle 1 würde mit Anwendung dieses Überschreitungsspielraumes bei Straßenverkehrslärm immer noch eine Restüberschreitung tags von 1 bis 2 dB und nachts von 2 bis 5 dB verbleiben. Im Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV wird dieser tags an 5 Nachweisorten um bis zu 3 dB und nachts an 9 Nachweisorten um bis zu 6 dB überschritten.

Aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Schallschutzwand, ist nicht möglich, da der Bereich zwischen den Nordfassaden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und der B 244 nicht bebaut werden darf.

Daher kann ein Ausgleich für die Überschreitungen der Orientierungs-/Grenzwerte durch Verkehrslärm allein durch passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen erfolgen:

- Ungeachtet der Tatsache, dass in der Regel die bauüblichen Außenwand-, Dach- und Fensterkonstruktionen die relativ niedrigen Anforderungen an die Schalldämmung von $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$ erfüllen, ist die exakte erforderliche Schalldämmung der Fenster und Lüftungselemente in den Nord-, Ost- und Westfassaden der Häuser im Planungsprozess der Häuser auf der Grundlage der hier angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln und umzusetzen.
- Vorzugsweise Orientierung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der straßenabgewandten Südfassade der Gebäude, insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.
- Anordnung von Freisitzen und Balkonen ausschließlich vor den straßenabgewandten Gebäudesüdfassaden. Zwischen Allgemeinem Wohngebiet WA 1 und B 244 ist das nach Festsetzungen des Bebauungsplans ohnehin mit einem von Bebauung freizuhaltenden Bereich gegeben.
- Empfehlung: Zusätzlicher passiver Schallschutz durch Anwendung des Spektrum-Anpassungswertes $C_{tr} = -5 \text{ dB}$ nach ISO 717, Teil 1 bei allen Fenstern von Aufenthaltsräumen an den Nord-, Ost- und Westfassaden der Häuser im WA 1 im Rahmen der Abwägung.

Da in der Regel die bauüblichen Außenwand-, Dach- und Fensterkonstruktionen die Anforderungen an die Schalldämmung erfüllen, erscheint für die Schalldämmung der Häuser im

Plangebiet eine textliche Festsetzung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes nicht erforderlich.

Eine vorzugsweise Orientierung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der straßenabgewandten Südfassade der Gebäude muss deshalb ebenfalls nicht festgesetzt werden.

Außenwohnbereiche wie Freisitze sind in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und der B 244 ohnehin unzulässig. Nach den Ergebnissen der Begutachtung sollten Außenwohnbereiche auch seitlich der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht angeordnet werden, sondern nur auf der Seite, die der B 244 abgewandt ist. Es erscheint im Wege der Abwägung hinnehmbar, dass Außenwohnbereiche nicht auch seitlich der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

5.11 Anpflanzungen von Bäumen

Für die im Plangebiet bereits gefällten Bäume liegen zwei Fällgenehmigungen der Stadt Wernigerode, Sachgebiet Grünanlagen / Friedhöfe vom 28. Januar 2016 und vom 13. Oktober 2016 vor.

Für die Erteilung einer Fällgenehmigung ist nach § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode nicht das Vorliegen eines zwingenden Grunds erforderlich. Vielmehr können nach dieser Vorschrift bei der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen Ausnahmen als Fällgenehmigungen erteilt werden. Der Maßstab für Ersatzpflanzungen wird in § 8 Abs. 1 der Baumschutzsatzung bestimmt.

Gegenstand der Genehmigung vom 28.01.2016 war die Erlaubnis, den Gehölzbestand in einem 10 m breiten Korridor im Bereich der heutigen Straße „Sonneck“ zum Zweck der Grundstückerschließung zu fällen. Die im Rahmen dieser Genehmigung gefällten Bäume befinden sich teilweise im ersten Bauabschnitt des Wohngebiets und teilweise im Plangebiet. Beauftragt wurde in dieser Genehmigung die Pflanzung von 3 Gehölzen in der Qualität Hochstamm, 3 x v, 12-14 cm Stammumfang oder vergleichbare Solitärqualitäten.

Mit der Genehmigung vom 13.10.2016 wurde die Erlaubnis erteilt, im zweiten Abschnitt des Baugebiets Mühlental insgesamt 14 Bäume zu fällen. Dabei handelte es sich um 10 Bäume der Art Bergahorn, 2 Weiden, 1 Birke und 1 Spitzahorn. Für die genehmigte Fällung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Nach dem Stammumfang dieser Bäume ist nach der Fällgenehmigung grundsätzlich für jeden gefällten Baum ein neuer zu pflanzen. Für zwei der gefällten Bergahorn-Bäume sind wegen deren Größe je zwei neue Bäume zu pflanzen, so dass insgesamt 16 Bäume neu zu pflanzen sind. Die Bäume sind gemäß Fällgenehmigung als 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Die genehmigten Fällungen wurden bereits durchgeführt. Dabei wurde das Verbot in § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, Bäume, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen, beachtet. Weitere Fällungen von Bäumen erfolgten für den ersten Abschnitt des Baugebiets, der sich jedoch nicht im Gebiet dieses Bebauungsplans befindet. Auch für diese Fällungen lagen Fällgenehmigungen der Stadt Wernigerode vor.

Darüber hinaus wurden nach den Ermittlungen des Sachgebiets Grünanlagen/ Friedhöfe/ Wildpark 12 Laubgehölze mit satzungsrelevanten Stammumfängen entlang der südlichen Grenze des Plangebiets längs des Weges „Pulvergarten“ ohne Genehmigung gefällt. Das kann durch Fotos und Luftbilder belegt werden. Für diese Bäume ist ebenfalls ein Ausgleich

im Zahlenverhältnis 1:1 erforderlich. Das Sachgebiet Grünanlagen/ Friedhöfe/ Wildpark der Stadtverwaltung hat 2 Fällgenehmigungen mit der Auflage erteilt, 19 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Das bedeutet, dass insgesamt 31 Bäume extern zu pflanzen sind.

Insgesamt sind 47 Bäume als Ersatz anzupflanzen. Davon werden für 16 Bäume im Plangebiet Standorte festgesetzt und 31 Bäume sind extern als Ersatz anzupflanzen.

Erst nach der Erteilung der Fällgenehmigung für die Bäume im Plangebiet im Oktober 2016 durch die Stadt Wernigerode wurde durch den Landkreis Harz festgestellt, dass sich das Plangebiet im baurechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB befindet. Der räumliche Geltungsbereich der Baumschutzsatzung umfasst die Flächen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne (§ 30 BauGB) sowie der innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) der Stadt Wernigerode, jedoch nicht den Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Bäume im Außenbereich sind nach der Kreisbaumschutzverordnung (KrBaumSchVO) des Landkreises Harz geschützt.

Deshalb war für die Genehmigung der Fällung der Bäume im Plangebiet nicht die Stadt Wernigerode, sondern die untere Naturschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Harz zuständig. Die bereits erteilte Fällgenehmigung der Stadt Wernigerode soll nicht zurückgenommen und durch eine Fällgenehmigung des Landkreises Harz ersetzt werden. Die beiden von der Stadt Wernigerode erteilten Fällgenehmigungen vom 28.01.2016 und vom 13.10.2016 haben Bestand, auch wenn wegen der räumlichen Lage des Gebiets des Bebauungsplans im bisherigen baurechtlichen Außenbereich der Landkreis Harz für die Erteilung einer Fällgenehmigung zuständig gewesen wäre.

Die Stadt Wernigerode hat in der Fällgenehmigung vom 13.10.2016 für die Ersatzpflanzungen Vorschläge für die Arten gemacht. Die Vorschläge umfassen insgesamt sieben Arten bzw. Sorten, bei denen es sich überwiegend um Ziergehölze und nicht um heimische und standortgerechte Arten handelt. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz ist abgestimmt, dass die Ersatzpflanzungen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im Bebauungsplan wird eine Artenliste festgesetzt, aus den in der Liste aufgeführten Arten sind die Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen. Die Artenliste besteht nur aus heimischen und standortgerechten Arten, dabei werden die Vorschläge für die Arten aus der Fällgenehmigung der Stadt Wernigerode soweit passend berücksichtigt. Um nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans die Vollziehbarkeit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen zu erleichtern, werden die Standorte für die Ersatzpflanzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.

Festgesetzt wird die Anpflanzung einer Baumreihe längs des Pulvergartens und längs der Grenze zum angrenzenden Grundstück Pulvergarten 8. Die festgesetzten Standorte berücksichtigen insbesondere zu diesem Nachbargrundstück hin die Grenzabstände für Bäume nach § 34 Abs. 1 Nachbarschaftsgesetz (NbG). Der festgesetzte Abstand zwischen den Bäumen in der Baumreihe beträgt 8 m.

Die Standorte der längs des Weges „Pulvergarten“ anzupflanzenden Bäume haben einen Abstand zur Grenze des Plangebiets von 1,0 m und einen Abstand innerhalb der Reihe von 8,0 m. Ein Abstand von mindestens 8 m in der Reihe wird in der Regel benötigt, damit sich die Baumkronen benachbarter großkroniger Bäume arttypisch entwickeln können (z.B. nach Abschnitt 4.6.3 der „Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau“ (ELA). Dieser Abstand wird von der Baumreihe entlang der südlichen Grenze des Plangebiets zum südlich benachbarten Wald eingehalten, weil sich zwischen der Baumreihe und den Waldbäumen noch die Fläche des Weges „Pulvergarten“ befindet.

Der benachbarte Wald liegt südlich des Plangebiets und steigt zwischen Bollhasental und Schmalem Tal bis zum Jägerkopf um etwa 165 m an. Die künftigen Anwohner längs vom Weg „Pulvergarten“ werden deshalb in der Mittagszeit ob mit oder ohne die Anpflanzung der Baumreihe auf der südlichen Seite ihrer Gebäude Schattenwurf haben.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens mit der Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in dem Wohngebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen. Die Bäume haben den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)² zu entsprechen und sind als mindestens 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016)³ für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege)“ (Ausgabe Dezember 2016)⁴ anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume der Artenliste zu ersetzen.

Es sind Arten der folgenden Artenliste zu verwenden:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)

(textliche Festsetzung 8)

Diese textliche Festsetzung gewährleistet, dass die Anpflanzung der Ersatzbäume zeitnah zur Errichtung der Wohngebäude vorgenommen wird und dass die Bäume eine bestimmte Qualität aufweisen müssen. Die festgesetzte Pflanzenqualität entspricht der Fällgenehmigung. Die textliche Festsetzung sichert darüber hinaus eine angemessene Pflegedauer nach der Pflanzung und den Ersatz abgängiger Bäume.

Nicht alle Ersatzbäume können im Plangebiet gepflanzt werden, deshalb werden auch Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebiets notwendig. Zwischen Stadt und Investor wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein Vertrag geschlossen, der die Durchführung der Ersatzpflanzungen, soweit sie nicht bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans abgesichert sind, absichert. Diese externen Ersatzpflanzungen sollen im Bereich des städtischen Wildparks Christianental auf einem Grundstück im Eigentum der Stadt Wernigerode erfolgen. Für die externen Ersatzpflanzungen sollen die vom Sachgebiet Grünanlagen/ Friedhöfe/ Wildpark vorgeschlagenen Gehölzarten verwendet werden.

Dieser Vertrag liegt bereits vor und dient der Durchführung und Sicherung von Ersatzpflanzungen gemäß § 7 und 8 Baumschutzsatzung. Als Ersatzpflanzungen erfolgt die Anpflanzung von Bäumen auf dem Flurstück 116 der Flur 43 der Gemarkung Wernigerode.

Für die Ersatzpflanzungen sind mindestens insgesamt 20 Bäume als Solitärpflanzen der Art Eibe (*Taxus baccata*), 5x verpflanzt mit einer Höhe von 100-125 cm im Container oder mit Drahtballen sowie der Art Stechpalme (*Ilex aquifolium*), 3x verpflanzt mit einer Höhe von 125-150 cm und Drahtballen sowie arttypischer Verzweigung, Beastung, Belaubung und mangelfreiem Stamm zu pflanzen. An die Pflanzarbeiten schließt sich die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, Abschnitt 7.3 (Ausgabe Juni 2016) bis zum Erreichen des Anwuchserfolgs der Pflanzung an. Zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes wird eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungs-

² Dieses Regelwerk ist bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 53111 Bonn, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

³ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

⁴ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

pflege von Grünflächen" (Ausgabe Dezember 2016) auf 3 Jahre festgelegt. Die Entwicklungspflege beginnt mit dem Erreichen des Anwuchserfolgs. Der Anwuchserfolg der Bäume ist gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, Abschnitt 7.2 (Ausgabe Juni 2016) im Regelfall ab letztem Drittel des Monats Juni am Durchtrieb zu erkennen.

Die Ersatzpflanzungen werden im Frühjahr 2018 realisiert.

Der Investor hat der Stadt die vertragsgemäße Erledigung der festgelegten Ersatzpflanzungen anzuzeigen und einen Abnahmetermin zu vereinbaren. Die Ausführung wird von Investor und der Stadt gemeinsam geprüft. Das Ergebnis ist schriftlich festzuhalten. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese spätestens in der auf den Tag der gemeinsamen Abnahme folgenden Pflanzperiode durch den Investor oder von ihm Beauftragte zu beseitigen.

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

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

Durch die denkmalgeschützte Altstadt von Wernigerode werden hohe Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden auch in den Ortsrandbereichen gestellt. Ausgehend von der Altstadt soll sich der Tourismus entwickeln. Deshalb muss das Ortsbild auch im Übergangsbereich zur Landschaft mit höheren Anforderungen gestaltet sein als gewöhnlich.

6.1 Materialien

Für die Dachdeckung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig (örtliche Bauvorschrift 1.1). Diese örtliche Bauvorschrift schließt die Verwendung von Materialien für die Dachdeckung aus, die in der Nachbarschaft des Plangebiets untypisch sind.

Als Dachdeckung geeigneter Dachflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur Betondachsteine oder Tonziegel in roter Farbgebung zulässig. Zulässig sind die Farbtöne 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 3002 (Karminrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3022 (Lachsrot) oder 3031 (Orientrot) der Farbsammlung RAL Classic⁵. Unzulässig zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden sind die Farbtöne 1016 (Schwefelgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthell orange),

⁵ Diese RAL-Farbsammlung ist bei der RAL gGmbH, 53757 Sankt Augustin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

3024 (Leuchtrot), 3026 (Leuchthell rot), 4003 (Erikaviolett), 4010 (Telemagenta), 5012 (Lichtblau) oder 6018 (Gelbgrün) der Farbsammlung RAL Classic⁶ und vergleichbare Farbtöne anderer Farbsammlungen. (örtliche Bauvorschrift 1.2)

Die Farbsammlungen der RAL gGmbH bestimmen Farbtöne konkret. Bei dem Farbsystem handelt es sich um eine historisch gewachsene Sammlung, die schwerpunktmäßig aus den Anforderungen der Industrie entstanden ist. RAL Classic-Farben⁷ haben vierstellige Farbnummern, wobei die 2 als erste Ziffer systematisch für orange und die 3 für rote Farbtöne steht. Alle RAL Classic-Farben haben einen Namen als Hilfsbezeichnung. Für das Plangebiet wird wie für andere Baugebiete in der Stadt Wernigerode auch bei Dacheindeckungen für die Farbgebung der Betondachsteine oder Tonziegel der rote Farbton städtebaulich angestrebt. Bei den in dieser örtlichen Bauvorschrift genannten RAL Classic-Farben handelt es sich um Farben, die den roten Farbton für die Farbgebung der Betondachsteine oder Tonziegel hinreichend bestimmen. Diese örtliche Bauvorschrift ermöglicht eine Eingliederung der künftigen Neubauten in das übrige Ortsbild.

Außenwände von Gebäuden sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur zulässig

- als Putzflächen und Sichtmauerwerk in hellen bis erdfarbenen oder in roten Farbtönen oder
 - mit Holzverkleidung mit Lasur oder deckenden Farbanstrichen oder vollständig aus Holz.
- Ein Behang aus zulässigen Dacheindeckungsmaterialien oder aus Schiefer ist zulässig. (örtliche Bauvorschrift 1.2)

Die zulässigen Materialien von Außenwänden von Gebäuden entsprechen denen in den Bebauungsplänen in der Nähe der Altstadt üblichen Materialien.

6.2 Dachform

Als Dachformen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 für Gebäude nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig (örtliche Bauvorschrift 2.1).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Gebäuden mit einer Neigung von 30° bis 45° auszubilden (örtliche Bauvorschrift 2.2).

Diese örtlichen Bauvorschriften zur Dachform gewährleisten, dass sich die Neubauten im Plangebiet auch hinsichtlich ihrer Dachform in die umgebende Bebauung einfügen. Zusätzlich zu den in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Dachformen werden als zulässige Dachform Pultdächer ergänzt. Aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes soll eine Bebauung mit ortstypischen Dachformen erfolgen. Insbesondere soll die Errichtung von nicht ortstypischen Flachdächern und von flach geneigten Dächern verhindert werden. Da Pultdächer nur bei Einhaltung der vorgegebenen Dachneigung zulässig sind, erscheint diese Erweiterung der zulässigen Dachformen als eine sinnvolle Weiterentwicklung von örtlichen Bauvorschriften.

Nach den örtlichen Bauvorschriften 2.1 und 2.2 sind als Dachformen im Plangebiet für Gebäude nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Garagen sind gemäß § 2 Abs. 7 Satz 1 BauO LSA Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und somit in den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvor-

⁶ Diese RAL-Farbsammlung ist bei der RAL gGmbH, 53757 Sankt Augustin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

⁷ Übersicht aller RAL Classic Farben:

<http://www.ral-farben.de/inhalt/anwendung-hilfe/alle-ral-farbnamen/uebersicht-ral-classic-farben.html>

schriften einbezogen. Nach § 85 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA entscheidet die Gemeinde über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften. In Härtefällen kann die Stadt Wernigerode somit eine Abweichung von den beiden örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich Dachform und Dachneigung von Garagen und Carports zulassen.

6.3 Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die örtlichen Bauvorschriften der Nummern 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschriften Anforderungen stellen, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode.

Die Gemeinde kann gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO in den örtlichen Bauvorschriften bestimmen, dass die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die die örtlichen Bauvorschriften nach § 85 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauO LSA Anforderungen stellen, einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Die Genehmigungspflicht dient der Durchsetzung der örtlichen Bauvorschriften.

6.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften der Nummern 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Satz 1 KVG LSA, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Satzung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die Begrenzung der Geldbuße auf bis zu 2.500 Euro entspricht der in der Stadt Wernigerode geübten Praxis.

7. Hinweise

Denkmalschutz

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 gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt 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.

Naturschutz

Bei dem in der Planzeichnung eingetragenen gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um den Abschnitt des Zillierbachs längs des Gebiets des Bebauungsplans als natürlicher oder naturnaher Bereich eines fließenden Binnengewässers einschließlich seines Ufers und

der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG verboten.

Sind auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten, kann gemäß § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, jedoch insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den von Bebauung freizuhaltenden Flächen, sind die Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Binnengewässers einschließlich seines Ufers und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation nicht zu erwarten.

In der Planzeichnung wird das gesetzlich geschützte Biotop des Zillierbaches mit seinem naturnahen Uferbereich in dem Abschnitt längs des Wohngebiets im Plangebiet räumlich so abgegrenzt, dass in das gesetzlich geschützte Biotop die Flächen bis zu einem Abstand von 8 m von der Oberkante der Uferböschung des Baches einbezogen werden. Dieser Streifen hat damit die gleiche Breite wie der Gewässerrandstreifen des Zillierbaches, der im Plangebiet durch eine Ausnahmegenehmigung auf eine Breite von 8,0 m reduziert werden soll.

Da das gesetzlich geschützte Biotop überlagernd als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt wird, tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans dem gesetzlichen Biotopschutz Rechnung. Hierfür ist es nicht erforderlich, die Fläche des Biotops als Grünfläche festzusetzen.

Baumschutz

Soweit die für die im Plangebiet erfolgten Baumfällungen erforderlichen Ersatzbäume nicht mit ihrem Standort im Bebauungsplan festgesetzt sind, werden Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebiets notwendig. Diese externen Ersatzpflanzungen sollen im Innenbereich des städtischen Wildparks Christianental auf dem Flurstück 116 der Flur 43 der Gemarkung Wernigerode im Eigentum der Stadt Wernigerode erfolgen. Zwischen Stadt und Investor wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein Vertrag geschlossen, der die Durchführung der Ersatzpflanzungen, soweit sie nicht bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans abgesichert sind, absichert.

Für die Ersatzpflanzungen sind mindestens insgesamt 20 Bäume als Solitärpflanzen der Art Eibe (*Taxus baccata*), 5x verpflanzt mit einer Höhe von 100-125 cm im Container oder mit Drahtballen sowie der Art Stechpalme (*Ilex aquifolium*), 3x verpflanzt mit einer Höhe von 125-150 cm und Drahtballen sowie arttypischer Verzweigung, Beastung, Belaubung und mangelfreiem Stamm zu pflanzen. An die Pflanzarbeiten schließt sich die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, Abschnitt 7.3 (Ausgabe Juni 2016) bis zum Erreichen des Anwuchserfolgs der Pflanzung an. Zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes wird eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) auf 3 Jahre festgelegt. Die Entwicklungspflege beginnt mit dem Erreichen des Anwuchserfolgs. Der Anwuchserfolg der Bäume ist gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, Abschnitt 7.2 (Ausgabe Juni 2016) im Regelfall ab letztem Drittel des Monats Juni am Durchtrieb zu erkennen.

Die Ersatzpflanzungen werden im Frühjahr 2018 realisiert.

Kampfmittel

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde keine Bedenken. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz

ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

Wasserrecht

Die Einleitung von Regenwasser in den Zillierbach stellt für direkte Anlieger einen wasserrechtlich genehmigungsfreien Anliegergebrauch dar, soweit sie nicht über gemeinsame Anlagen erfolgt. Für die Einleitung des auf den übrigen Baugrundstücken und der Straße „Sonneck“ anfallenden Niederschlagswassers in den Zillierbach ist bereits eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz vorhanden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind ggf. Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Dabei kann sich auf die Teilung von Flurstücken beschränkt werden. Die Planzeichnung enthält keine Vorschläge für den Verlauf künftiger Flurstücksgrenzen.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung des Gebiets des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft die verkehrliche Erschließung durch die Anlage einer Erschließungsstraße. Die leitungsgebundene Erschließung ist bereits vorhanden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13b Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB und mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungs-

plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Demnach muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb wird für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Dennoch gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode, nach der innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne (§ 30 BauGB) bestimmte Bäume geschützt sind. Das Entfernen, Zerstören oder Schädigen geschützter Bäume ist verboten. Von diesen Verboten können Ausnahmen erteilt werden („Fällgenehmigung“). Die erforderlichen Anträge auf Fällgenehmigung werden von dem zum Zeitpunkt der Fällung entsprechenden Eigentümer gestellt.

Die Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen gemäß § 7 der Baumschutzsatzung im Gebiet der Stadt Wernigerode durchgeführt werden. Soweit Ersatzpflanzungen nicht möglich sind, ist eine Ausgleichszahlung zu entrichten. Die Höhe einer entsprechenden Ausgleichszahlung ist nach Umfang, Art und Schwere der Bestandsminderung unter Berücksichtigung der Kosten einer vergleichbaren Ersatzpflanzung zu bemessen und wird nach dem modifizierten Sachwertverfahren ermittelt.

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Es ist zwar ein Verlust von Bäumen festzustellen, aber für die Verluste von Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die Standorte dieser Ersatzbäume werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Das Landschaftsschutzgebiet "Harz und nördliches Harzvorland" reicht südlich des Weges "Pulvergarten" bis nahe an das Plangebiet.

Im Plangebiet ist der Böschungsbereich des Zillierbachs Bestandteil eines gesetzlich geschützten Biotops als natürlicher oder naturnaher Bereich eines fließenden Binnengewässers einschließlich seines Ufers und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG. Soweit bekannt, wurden im Gebiet des Bebauungsplans auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

Das Büro für Umweltplanung Dr. Michael wurde mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung des Plangebiets beauftragt. Die Darstellung der Ergebnisse dieser Prüfung liegt seit dem 10.07.2017 vor. Der Prüfumfang wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz abgestimmt.

Zur Prüfung auf Vorkommen relevanter Arten wurde das Gebiet einmalig am 30. Juni 2017 begangen. Das Plangebiet wurde flächendeckend begangen und auf vorkommende Vogelarten sowie weitere relevante Tierarten (vor allem Amphibien) abgesucht. Aufgrund der Kenntnis einer Graureiherkolonie wurde darüber hinaus auch der südlich angrenzende Buchenbestand auf dessen Habitatstrukturen und vorhandene Nistplätze geprüft. Außerdem wurde der

direkt angrenzende Fließgewässerabschnitt des Zillierbaches hinsichtlich seiner Biotopausstattung und vorhandener Vorkommen von Vogelarten bewertet.

Im Rahmen der Kartierung der Biotoptypen entlang des Zillierbaches im Norden an das Plangebiet angrenzend konnten zwei Biotoptypen nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei um die Biotoptypen "Flüsse (Bäche) der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculus fluitantis* und des *Callitrichio-Batrachion*" (Code: FBB) im Bereich des Baches selbst und "Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*) – Teil Erlen- und Eschenwälder an Fließgewässern" im Bereich des linearen Waldbestands entlang des Zillierbaches (Code: WEA). Diese beiden Biotoptypen begründen die Einschätzung des Zillierbaches und seiner uferbegleitenden Vegetation als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG. Die vorhandene Artenausstattung des Baches entspricht dem Lebensraumtyp 3260 nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Der Abschnitt des Auwald-Bestandes ist aufgrund seiner Artenausstattung dem Lebensraumtyp 91E0 "Traubenkirschen-Erlenwald" (*Pado-Fraxinetum*) zuzuordnen. Insgesamt ergibt sich im begutachteten Abschnitt des Zillierbaches ein Erhaltungszustand des FFH-Lebensraumtyps 3260 von guter Ausprägung.

Das Arteninventar des linearen Waldbestands entlang des Zillierbaches zeichnet sich zudem durch eine Vielzahl charakteristischer Gehölzarten und einer typischen Bodenvegetation aus.

Tabelle 1: Übersicht des Arteninventars für den FFH-Lebensraumtyp 91E0 der Gehölze.

wissenschaftlicher Name [deutscher Name] Gehölze	wissenschaftlicher Name [deutscher Name] Krautschicht
<i>Alnus glutinosa</i> [Schwarz-Erle]	<i>Aegopodium podagraria</i> [Giersch]
<i>Fraxinus excelsior</i> [Gewöhnliche Esche]	<i>Alliaria petiolata</i> [Knoblauchrauke]
<i>Prunus padus</i> [Gewöhnliche Traubenkirsche]	<i>Allium ursinum</i> [Bärlauch]
<i>Acer platanoides</i> [Spitz-Ahorn]	<i>Deschampsia cespitosa</i> [Rasen-Schmiele]
<i>Acer pseudoplatanus</i> [Berg-Ahorn]	<i>Fallopia japonica</i> [Japanischer Flügelknöterich]
<i>Aesculus hippocastanum</i> [Rosskastanie]	<i>Filipendula ulmaria</i> [Echtes Mädesüß]
<i>Cornus sanguinea</i> [Blutroter Hartriegel]	<i>Geum urbanum</i> [Echte Nelkenwurz]
<i>Corylus avellana</i> [Gewöhnliche Hasel]	<i>Stachys sylvatica</i> [Wald-Ziest]
<i>Crataegus spec.</i> [Weißdorn, undifferenziert]	
<i>Euonymus europaeus</i> [Pfaffenhütchen]	
<i>Salix alba</i> [Silber-Weide]	
<i>Sambucus nigra</i> [Schwarzer Holunder]	
<i>Taxus baccata</i> [Gewöhnliche Eibe]	
<i>Tilia cordata</i> [Winter-Linde]	
<i>Ulmus glabra</i> [Berg-Ulme]	

An Beeinträchtigungen können das Auftreten von Neophyten mit dem Japanischen Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) in der Feldschicht und der Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) in der Baumschicht benannt werden. Außerdem findet ein geringer Wildverbiss vermutlich durch Rehwild statt. Insgesamt ergibt sich damit im begutachteten Auwald-Abschnitt ein Erhaltungszustand des prioritären FFH-Lebensraumtyps 91E0 von guter Ausprägung.

Eine faunistische Bewertung wird für die Artengruppen der Vögel, Amphibien und Reptilien vorgenommen.

Vögel

Während der Begehungen wurden folgende Vogelarten im Plangebiet festgestellt:

Tabelle 2: Übersicht der festgestellten Vogelarten im Plangebiet

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Bemerkungen
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Nistplätze im nördlichen Buchenbestand festgestellt
Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	am Zillierbach, Brutnest bzw. besetzter Nistkasten unter den Brücken der Grundstückszufahrten
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	in der Gehölzreihe am Zillierbach
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	im Überflug
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	am Zillierbach
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	in der Gehölzreihe am Zillierbach
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	in der Gehölzreihe am Zillierbach
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	in der Gehölzreihe am Zillierbach
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	in der Gehölzreihe am Zillierbach

Die im Rahmen der Begehungen nachgewiesenen Vogelarten stellen einen Teil der Arten dar, die im räumlichen Zusammenhang des Gebietes vorkommen. Mit Bezug auf das unmittelbare Plangebiet ist ein Nachweis weiterer Brutvogelarten jedoch nicht zu erwarten. Die Mehrzahl der nachgewiesenen Vogelarten ist auf das Vorhandensein einer möglichst gut strukturierten Gehölzvegetation angewiesen und hat daher in den angrenzenden Gehölzbeständen ihren Hauptlebensraum.

Eine Teilfeldberäumung hat bereits stattgefunden, sodass eine konkrete Störung im Plangebiet durch Umsetzung der Baumaßnahmen nicht zu erwarten ist. Der Zaunkönig als Bewohner vielfältiger Lebensräume mit Bindung an einen dichten Unterwuchs bzw. Strauchstrukturen, welche in den Randbereichen des Plangebietes noch vorhanden sind, könnte bei zunehmender Verbuschung des Plangebietes dasselbe wiederbesiedeln.

Es ist zu berücksichtigen, dass eine abschließende Baufeldberäumung erst im Herbst durchzuführen ist. Dies entspricht der Artenschutz-Vermeidungsmaßnahme 1 für die Avifauna.

Maßnahme V1 Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit

- Eine eingriffsbedingte Beräumung von Gehölzbeständen hat im Plangebiet außerhalb des Zeitraumes von März bis November stattzufinden.
- Eine Baufeldberäumung kann im Zeitraum Dezember bis Februar durchgeführt werden.

Unter der geforderten Voraussetzung wird außerhalb der Brutzeit keine Schädigung oder Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten befürchtet. Die Maßnahme V1 wird durch die textliche Festsetzung 6.2 berücksichtigt. Damit wird der Eintritt eines Schädigungs- bzw. Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG) nicht ausgelöst. Zudem bauen der Zaunkönig ebenso wie Buchfink und Mönchsgrasmücke ihre Nester jährlich neu. Ein Verlust der Nester im Rahmen einer abschließenden Baufeldberäumung ist daher hinnehmbar.

Eine Ausnahme bilden die höhlenbewohnenden Arten wie Kohl- und Blaumeise. Innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig keine natürlichen Baumhöhlen vorhanden, die den Arten Bruthabitate bieten. In unmittelbar angrenzenden Gehölzbeständen im Norden sowie im südlichen linearen Auwald ist jedoch ein ausreichendes Höhlenangebot vorhanden. Der Rotmilan ist im Plangebiet anwesend und besitzt seinen Horst sehr wahrscheinlich weit außerhalb der anzuwendenden Horstschutzzone (300 m zu Bauvorhaben). Ein Horst innerhalb des Bestandes der Graureiherkolonie ist ebenso unwahrscheinlich, so dass für diese Art eine Betroffenheit ausgeschlossen wird.

Das Vorhandensein einer Graureiher-Kolonie konnte im unmittelbar nördlich angrenzenden Buchen-Waldbestand festgestellt werden. Es konnten Nistplätze (8 Horste) in einer Entfernung von 105 bis 370 m ermittelt werden. Diese sind innerhalb der Horstschutzzone von 300 m zum Bauvorhaben gelegen. Demnach wird erwartet, dass ein Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Für die Art des Graureihers ist zur Vermeidung des Störungstatbestandes nachfolgende Artenschutz-Vermeidungsmaßnahme zu beachten:

Maßnahme V2 Durchführung der Hauptbautätigkeit außerhalb der gängigen Graureiher-Brutzeiten von März bis Ende Mai

- Es darf während der gängigen Graureiher-Brutzeiten kein Betrieb von Baukränen und sonstigen übermäßig störend wirkenden Baumaschinen initiiert werden bzw. stattfinden.
- Als Ausnahme gilt jedoch, wird das Baugeschehen vor der Brutzeit begonnen und die Tiere beziehen dennoch die Horste und beginnen das Brutgeschäft im bereits verlärmten Bereich, haben sie diese Störung akzeptiert. Die vorherrschende Störung bzw. Schädigung wird dann nicht als solche bewertet.

Die Maßnahme V2 wird durch die textliche Festsetzung 6.3 berücksichtigt. Weiterhin konnten die beiden Arten Wasseramsel und Gebirgsstelze mit Bindung an Fließgewässer im Bereich des Zillierbaches außerhalb des Plangebiets festgestellt werden. Beide Brutvogelarten besitzen eine enge Bindung an dieses Fließgewässer. Es ist davon auszugehen, dass der Zillierbach mit seinem Baumbestand von habitatverändernden Maßnahmen nicht betroffen ist. Der Zillierbach ist mit seinem Baumbestand ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG verboten. Da das Entfernen der uferbegleitenden Bäume zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieses gesetzlich geschützten Biotops führen kann, ist das Entfernen des uferbegleitenden Baumbestands unzulässig. Sofern diese Annahme Bestand hat, kann eine Betroffenheit beider Arten ausgeschlossen werden. Als besonders relevant gilt jedoch, dass die vorhandenen Brücken als Niststandorte sowie der geschlossene Gehölzmantel am Zillierbach als Abschirmung erhalten bleiben. Unter den benannten Umständen wird der Eintritt eines Schädigungs- bzw. Störungstatbestandes nicht erwartet (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Weiterhin ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Bauaufbereitung verlassen können und somit das Tötungsrisiko gering ist. Die Auslösung des Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird damit nicht erwartet.

Amphibien

Im Zuge der Begehungen wurde der Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) als Amphibienart mit zwei adulten Tieren im Plangebiet in einem geeigneten Versteck nachgewiesen. Der Feuersalamander gehört zu den „Arten nationaler Verantwortlichkeit Deutschlands“ (Verantwortungsarten). Verantwortungsarten sind gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten oder Populationen solcher Arten die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist. Von der Ermächtigung, entsprechende Arten durch Erlass einer Rechtsverordnung unter besonderen Schutz zu stellen, wurde bisher kein Gebrauch gemacht. Bei dem Feuersalamander handelt es sich um eine besonders geschützte Art nach Anlage 1 Spalte 2 BArtSchV.

Aufgrund der ursprünglichen Habitatausstattung des Plangebietes war von einem regelmäßigen Vorkommen der Art auszugehen, welches sich nun vor allem auf angrenzende Bereiche (Buchenwald-Bestand, linearer Auwald) beschränkt. Auch nach Umsetzung der Baumaßnahme wird eine Wanderung der Feuersalamander zwischen den geeigneten Teillebensräumen erwartet. Die Wanderbewegung würde von ihren idealen Sommerlebensräumen

(kühle und schattige Laub-Misch-Bestände) nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes durch das Plangebiet hin zu ihrem Laichhabitat dem Zillierbach erfolgen. Es sind daher zwei Artenschutz-Maßnahmen für den Feuersalamander zu berücksichtigen:

Maßnahme V3 Absuche aller Verstecke auf Vorkommen von Amphibien innerhalb des Plangebietes

- Unmittelbar vor Baubeginn werden alle innerhalb des Plangebietes vorhandenen Verstecke (herumliegende Bretter, Folienreste, Bleche, Steine, Teppiche u. ä. Verstecke mit Potential) durch eine Fachperson auf darunter befindliche Tiere abgesucht.
- Werden Tiere vorgefunden, sind diese zu bergen und schonend in an das Plangebiet grenzende der Art zusagende Habitate umzusetzen.
- Die Maßnahme entfällt, wenn die abschließende Baufeldräumung außerhalb der Aktivitätsphase der Amphibien erfolgt. Dies entspricht dem Zeitraum von November bis Februar. Im Zeitraum von März bis Oktober ist die Maßnahme V3 durchzuführen.

Aufgrund der textlichen Festsetzung 6.2, die die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar eines Jahres beschränkt, ist eine gesonderte textliche Festsetzung für diese Maßnahme entbehrlich. Um den Amphibienschutz in Bezug auf die Bebauungsplanung weiterhin zu gewährleisten, sind zudem die Hinweise der Vermeidungsmaßnahme V4 zu berücksichtigen, um eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Da die Wasserabzugsschlitze der üblicherweise unter den Straßenabläufen eingehängten Schlammfangeimer nicht bis zum Eimerboden reichen, trocknet der Eimerinhalt nur selten aus. Dadurch entsteht eine Anziehungskraft auf Amphibien, die feuchte Versteckmöglichkeiten suchen. Um dies zu vermeiden, müssen die Eimerböden gelocht sein.

Maßnahme V4 Vermeiden von ökologischen Fallen im Plangebiet

- Innerhalb des Plangebietes sollen hohe Borde und für Amphibien undurchlässige Grundstückseinfriedungen nicht verbaut werden. Das ungehinderte Passieren des Plangebietes zwischen den Sommer- bzw. Winterlebensräumen und dem Laichgewässer muss für Amphibien möglich sein.
- Straßen- und Grundstücksentwässerungsschächte sind mit einem engstrebigen Rost (<1,6 cm Strebenabstand) zu versehen, eventuell eingehängte Schlammfänger sind zu locken.
- Offene Baugruben, Schächte u. ä. sind zu vermeiden, gefangene Tiere sind freizusetzen. Die Maßnahme V4 wird durch die textliche Festsetzung 6.4 berücksichtigt.

Reptilien

Im Zuge der Begehungen konnten innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes keine Anzeichen auf Eidechsen oder Schlangen (Reptilien) festgestellt werden.

Um dennoch den Eintritt eines Schädigungs-, Störungs- (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG) oder Tötungstatbestandes (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) auszuschließen, ist die Maßnahme V3 "Absuche aller Verstecke auf Vorkommen von Amphibien innerhalb des Plangebietes" auch auf Reptilien zu übertragen. Die Maßnahme wird relevant, sobald der Baubeginn in die Aktivitätsphase der Reptilien fällt. Die Aktivitätsphase entspricht äquivalent zu den Amphibien dem Zeitraum von März bis Oktober.

Die textlichen Festsetzungen 6.2, 6.3 und 6.4 berücksichtigen die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 4 und gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden können.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art

und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch die Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzer der künftigen Gebäude zu rechnen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist bei der Schaffung eines neuen Baugebiets unvermeidlich. Während der Bauphase von neuen baulichen Anlagen ist vorübergehend und daher zumutbar mit Verkehrslärm durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Errichtung von Wohngebäuden. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Wernigerode gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden voraussichtlich keine Haushaltsmittel der Stadt Wernigerode benötigt.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 3: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)	5.390	90,8
private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	543	9,2
Gesamt	5.933	100,0

Literaturverzeichnis

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2016):
DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 „Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“. Berlin.

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13.11.1997 (GVBl. LSA S. 958), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)

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

Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (MBI. LSA S. 437)

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

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

Stadt Wernigerode

Flächennutzungsplan Stadt Wernigerode vom 22.06.2009

Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) in der Form der 1. Änderungssatzung vom 07.02.2002

Stadtentwicklungskonzept Wernigerode. Fortschreibung 2004

ausgearbeitet von:
BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg

Bernburg, 03.04.2018

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß, Stadtplaner



Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 56 „Wohngebiet Sonneck“ in seiner öffentlichen Sitzung am 22.03.2018 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 23.03.2018

Oberbürgermeister

