

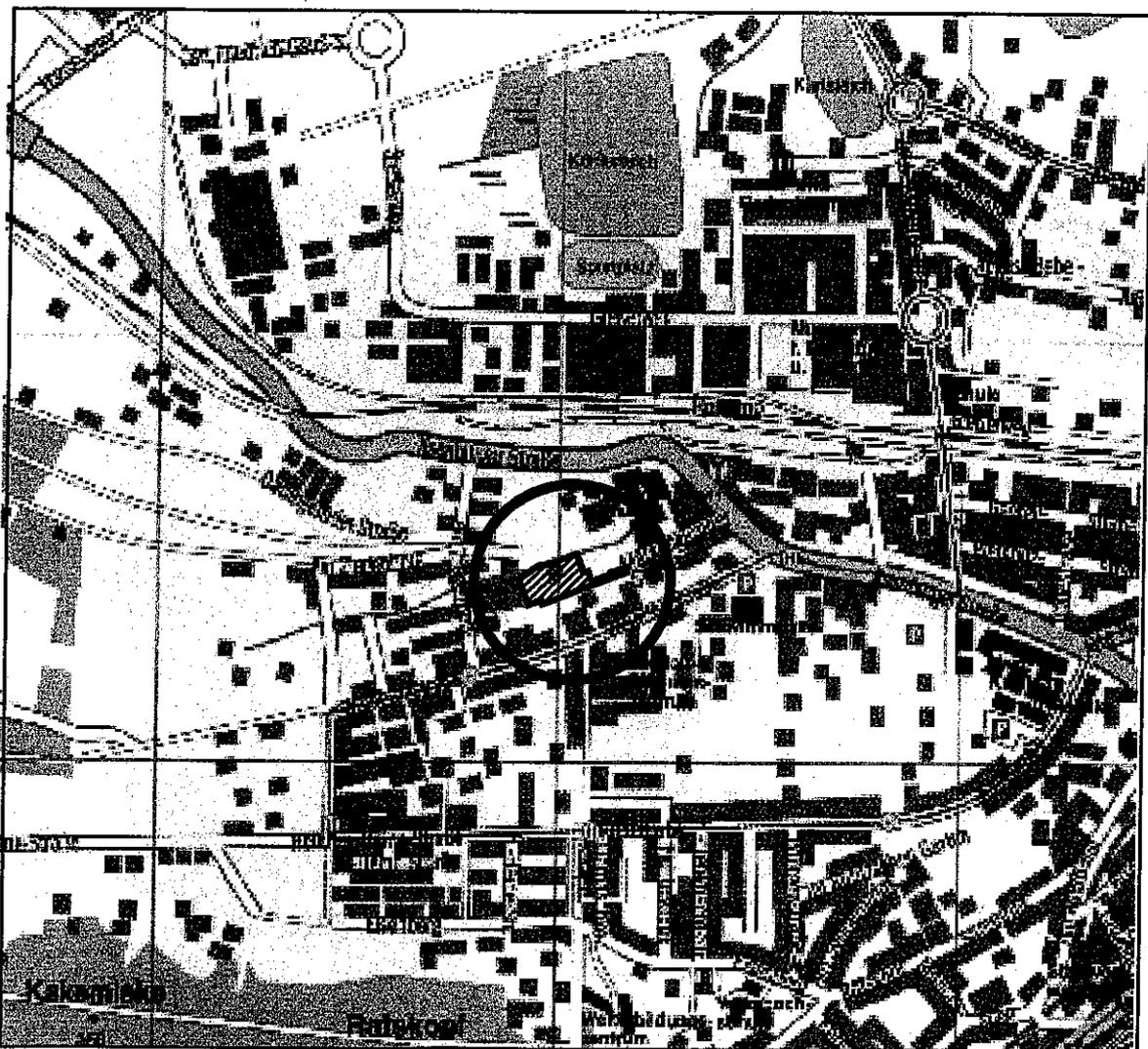
Stadt Wernigerode Landkreis Wernigerode

Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet am Conventbach"

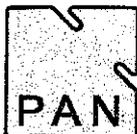
Begründung Satzung

M 1 : 500

16. April 2004



Übersichtsplan M 1:10.000



PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
3.	PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
4.	PLANUNGSGEBIET	3
4.1	Bestehende Nutzung und Erschließung	3
4.2	Planung – Städtebauliches Konzept.....	3
5.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	4
5.1	Belange von Natur und Landschaft	4
5.2	Belange der Oberflächenentwässerung	8
5.3	Belange des Immissionsschutzes	8
6.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Höhen	11
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	12
6.5	Erschließung	12
6.6	Grünordnerische Maßnahmen	12
6.7	Immissionsschutz.....	13
7.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....	14
8.	SOZIALE INFRASTRUKTUR	14
9.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG	14
10.	KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG UND PLAN- REALISIERUNG	14
11.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	15

Anlagen

Übersichtskarte: Geschützter Baumbestand

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit Schreiben vom 04.12.2002 trat ein Vorhabenträger an die Stadt Wernigerode heran und bat um die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, um Baurecht für Wohnbauvorhaben innerhalb des beschlossenen Geltungsbereiches zu erlangen. Die Stadt Wernigerode beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 35 Wohngebiet „Am Conventbach“ durchzuführen. Grundlage für das bisherige Verfahren ist der Aufstellungsbeschluss vom 20. März 2003.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die Flächen im Übergang zwischen den bestehenden Siedlungsgebieten Am Ziegenberg und Marklingeröder Straße und den teilweise brach gefallenen gewerblichen Nutzungen südlich der Ilsenburger Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Eine Wohnbebauung auf den ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen soll diesen Bereich als Siedlungsfläche verfestigen und den aufgrund in jüngster Zeit dort entstandenen Wohnhäusern offenkundigen Bedarf an innenstadtnahen Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser in diesem Stadtbereich decken.

Langfristig verfolgt die Stadt das Ziel den Stadtteil nach Aufgabe gewerblicher Nutzungen in diesem Bereich sukzessive in ein Wohngebiet im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes, in dem auch kleingewerbliche und geschäftliche Nutzungen zulässig sind, um zu strukturieren.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde aus immissionsschutzfachlichen Gründen der Geltungsbereich auf die Flächen südlich des Conventbaches verringert, um die Konflikte der Gemengelage zu minimieren und planerisch zu bewältigen.

Das der Planung für den jetzigen Planbereich zugrunde liegende städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht die Errichtung von 11 Einfamilienhäusern vor. Die Erschließung erfolgt über die Marklingeröder Straße, die als Sackgasse mit einem Wendehammer im Plangebiet endet. Ein Fuß- und Radwegeverbindung von der Marklingeröder Straße in Richtung Ilsenburger Straße wird, soweit im Geltungsbereich befindlich, planungsrechtlich gesichert.

Eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gemäß § 2a BauGB ist aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes und der Art der Planinhalte nicht erforderlich, da die planerisch mögliche Summe der Grundflächen weit unterhalb der Prüfwerte von 20.000 m² gemäß UVPG Anlage 1 liegen.

Zur Untersuchung und Bewertung der Lärmbeeinträchtigungen des östlich angrenzenden holzverarbeitenden Betriebes wurde eine Schalltechnische Stellungnahme¹ verfasst sowie eine geruchstechnische Untersuchung² der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsbelästigungen durch den nördlich der Ilsenburger Straße befindlichen Industriestandort durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Ausweisungen und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bzw. in die Abwägung der zu berücksichtigenden Umweltbelange eingeflossen.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 Wohngebiet „Am Conventbach“, PAN Planungsgesellschaft mbH, Potsdam, September 2003

² Geruchstechnischer Bericht über die Ermittlung der Geruchssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet am Conventbach“ der Stadt Wernigerode, ZECH GmbH, Lingen, Dezember 2003

2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Wernigerode, zwischen der neu entstandenen Verlängerung der Marklingeröder Straße und dem Conventbach.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt in der Gemarkung Wernigerode, Flur 3, die Flurstücke 96/29 (tw.), 406/96, 483/96, 484/96 (tw.), 485/96, 487/96, 208 (tw.), 209, Teile des Flurstückes 149/2, sowie Flurstück 384 (tw.), 528, 530 und 531 (tw.) der Flur 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch den Conventbach
- Im Westen durch den Garagenkomplex östlich der Straße Am Ziegenberg
- Im Süden durch die verlängerte Marklingeröder Straße
- Im Osten durch die Grenze zu den Freiflächen des Gewerbebetriebes

Der Geltungsbereich wurde im südwestlichen Bereich nach der öffentlichen Auslegung geringfügig verändert. Da von dieser geringfügigen Änderung nur der Grundeigentümer betroffen war, ist die Änderung nicht auslegungsrelevant und im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung der Satzungsfassung eingearbeitet worden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen, die Lage des Plangebietes der Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung.

3. PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Umsetzung der Planung entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt.

Ebenso stehen die Planinhalte aus Sicht der Stadt Wernigerode in Übereinstimmung mit dem regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg, da die Stadt als Mittelzentrum insbesondere auch die Wohnfunktion zu sichern und zu entwickeln hat. Diese Sicht wurde von der Unteren Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 28.05.2003 bestätigt und für den verringerten Geltungsbereich der Entwurfsfassung aufrecht erhalten. Die regionale Planungsgemeinschaft Harz bestätigte mit Schreiben vom 12.02.2004, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wernigerode stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeine Wohnflächen (WA) dar. Dem entsprechend ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Nordöstlich des Geltungsbereiches sowie östlich angrenzend sind gewerbliche Flächen (GE) dargestellt. Südlich und westlich an das Plangebiet grenzen weitere Darstellungen als Allgemeine Wohnbauflächen an.

4. PLANUNGSGEBIET

4.1 Bestehende Nutzung und Erschließung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird von Kleingärten eingenommen, die zum Teil aufgegeben und zum Teil noch genutzt werden. Im Süden des Plangebietes befindet sich die vor kurzem fertig gestellte Verlängerung der Marklingeröder Straße. Daran angrenzend sind in jüngster Zeit mehrere Einfamilienhäuser neu entstanden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Brunnenhaus des ehemaligen ‚Geyerschen Brunnens‘, unterhalb dessen Wasser teilweise verrohrt, teilweise in einem offenen Graben in den Conventbach fließt.

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben und fällt höhenmäßig von der Marklingeröder Straße zum Conventbach um rund zwei Meter ab.

Der Conventbach bildet die nördliche Geltungsbereichsgrenze und ist stellenweise verrohrt. In den offen verlaufenden Abschnitten trägt der Bach bis auf wenige Stellen überwiegend den Charakter eines Grabens.

Nördlich des Conventbaches grenzen weitere teilweise genutzten, teilweise aufgebene Kleingärten sowie eine großflächige Gewerbebrache bis zur Ilsenburger Straße an, wobei es sich um nicht mehr betriebsnotwendige Lagerflächen des angrenzenden holzverarbeitenden Betriebes handelt. Die Fläche ist beräumt und befindet sich in Sukzession. Weiter nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Ilsenburger Straße und der Bahntrasse erstrecken sich ausgedehnte Industrieanlagen.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich ein Garagenkomplex, der zu den westlich und nördlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäuden gehört, die, ebenso wie die Garagen, von der Straße Am Ziegenberg aus erschlossen werden.

Östlich des Plangebietes befindet sich zwischen Marklingeröder Straße und Ilsenburger Straße ein holzverarbeitender Betrieb mit ausgedehnten Lagerflächen, der nur noch in Teilen betrieben wird.

Das Plangebiet wird über die verlängerte Marklingeröder Straße erschlossen.

4.2 Planung – Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von 11 Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit einer Größe von rund 500 bis 700 m² vorgesehen. Vier der zukünftigen Grundstücke werden von der sich in Bau befindlichen Marklingeröder Straße erschlossen, die übrigen über einen Verlängerungsstich mit Wendehammer in südlicher Richtung. Die im Nordosten gelagerten künftigen Grundstücke sind über einen 5 m breiten Weg vom Wendehammer aus erschlossen, für den im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

Zwischen Wendehammer und dem Conventbach ist eine Grünfläche geplant, durch die ein Fußweg bis zum Conventbach führt. Innerhalb der Grünfläche wird der bestehende Wasserlauf erhalten und in die Freiraumgestaltung eingebunden.

Zur akustischen und optischen Abschirmung des neuen Wohngebietes von dem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb ist eine begrünte Lärmschutzwand an der Grenze zum Betriebsgelände vorgesehen.

Die 6 m breite Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant und wird als Mischverkehrsfläche hergerichtet.

5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine innerstädtische Fläche, die gegenwärtig als Kleingärten genutzt wird. Für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsamen Flächen sind nicht betroffen.

Naturhaushalt

Die Stadt Wernigerode liegt am Nordrand des Harzes, einem Horstgebirge, das mit seiner gedrungenen Gestalt als isolierter Gebirgskomplex schroff aus den ihn umgebenden Hügelländern herausragt, wobei insbesondere die steilgeböschte Nordrandlandschaftlich markant ist. Der Geltungsbereich liegt am Ostausläufer des Ziegenberges.

Nach den Aussagen der Baugrunduntersuchung (Nordharz Geo-Consult, 1997) wird das Untersuchungsgebiet durch mehr oder minder oberflächennah anstehende Sedimente der Oberkreide geprägt. Unmittelbar südlich ist jedoch der Übergang zum steilgestellten Mittleren Buntsandstein zu erwarten. Den natürlichen oberen Abschluss bilden Abschlammungen, sie sind im Untersuchungsgebiet oft anthropogen überprägt oder ersetzt.

Der harzrandparallele Gürtel wird durch stark wechselnde, vorwiegend geringe Grundwasserführung in der Aufrichtungszone gekennzeichnet. Für das Untersuchungsgebiet wird keine geschlossene Grundwasserführung erwartet. Schichtenwasser wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung bei einer Tiefe von 3 m nachgewiesen. Bei hohen Niederschlagsmengen ist mit umfangreichen Staunässe- oder Schichtenwasserbildungen zu rechnen. Dem entsprechend ist mit einem kleinteiligen Oberflächenentwässerungskonzept zu arbeiten.

Hinweise auf Altablagerungen bestehen im Gebiet des Bebauungsplanes nicht. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Kleingärten sind höhere Belastungen im Boden auch nicht zu erwarten.

Bestand/Biotopstruktur

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im randlichen Stadtgebiet von Wernigerode dem Biotoptyp des Siedlungsgebietes zuzurechnen. Die gesamte Fläche ist durch menschliche Nutzung überprägt, natürliche oder naturnahe Biotope sind nicht vorhanden.

Die Kleingärten im Plangebiet befinden sich nur noch teilweise in Nutzung und zeigen die für Kleingärten kleinflächigen Wechsel von Nutzbeeten, Obstbäumen, Rasenflächen mit Ziergehölzen und geschnittenen Hecken zur Grundstücksbegrenzung. Im Südwesten sind einige Parzellen, die vorwiegend durch hochstämmige Obstbäumen geprägt sind. Aufgrund ihrer Überalterung wurden einzelne bereits gefällt.

Nördlich des Geltungsbereiches schließt der Conventbach an. Er verläuft in Ost-West-Richtung und ist stellenweise verrohrt. Dieses Gewässer, vermutlich natürlichen Ursprungs, ist in seiner heutigen Ausprägung eher als Graben zu bezeichnen. Die angrenzenden Kleingärten gehen bis unmittelbar an die Grabenoberkante heran und lassen keinen Platz für eine gewässerbegleitende Vegetation. Die Grabenböschungen sind steil und teilweise mit einfachen Mitteln verbaut (Holzbretter).

Im östlichen Teil des Geländes befindet sich ein ehemaliges Brunnenhaus, von dem ein teilweise verrohrter Graben in Richtung Conventbach entwässert. Im Bereich des offenen Grabenabschnittes, der Wasser führend ist, grenzen Gehölzstrukturen in Form eines Ruderalgebüsches an. Dieser Bereich hat eine etwas naturnähere Ausprägung als die übrigen Biotopstrukturen.

Trotz der Überformung des Gebietes durch menschliche Nutzung weist das Untersuchungsgebiet eine gewisse Strukturvielfalt auf, die Lebensraum für einige, verbreitete Arten von Vögel, Insekten und Kleinsäuger bietet. Das Gebiet ist daher von allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das B-Plangebiet liegt weder innerhalb noch in der Nähe von Schutzgebieten gemäß §§ 17 – 23 NatSchG LSA . Darüber hinaus befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 30 NatSchG LSA innerhalb des Geltungsbereiches.

Geschützte Bäume

Nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) vom 27.07.1992 sind im gesamten Gebiet der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Parks alle Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr, freiwachsende Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,5 m und Kletterpflanzen, die mehr als 10 m² Wandfläche bedecken und mit mehr als 5 m Wuchshöhe geschützt. Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäume, Esskastanien und geschlossenen Beständen auf Streuobstwiesen.

Durch ein Vermessungsbüro wurden im Juli/Okttober 2003, die nach der Baumschutzsatzung geschützten Gehölze innerhalb und am Rande des Plangebietes vermessen. Sie sind in einer Übersichtskarte im Anhang dargestellt. Von den erfassten geschützten Gehölzen liegen innerhalb des Geltungsbereiches zehn Nadelbäume aus nichtheimischen Zierarten mit Stammumfängen zwischen 63 und 94 cm und ein Weißdorn (*Crataegus spec.*) mit einem Stammumfang von 50 cm.

Die übrigen erfassten Gehölze sind entweder zu klein, um unter die Baumschutzsatzung zu fallen oder liegen bereits außerhalb des Plangebietes. Die im beiden im Gebiet bestehenden Hecken sind nicht frei wachsend und entsprechen daher auch nicht den Kriterien der Baumschutzsatzung.

Die zahlreich vorkommenden Obstbäume (ca. 30 Stück) unterliegen ebenfalls nicht der Baumschutzsatzung.

Geschützte Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei der Bebauung der einzelnen Parzellen/Grundstücke zu berücksichtigen. Der geschützte Weißdorn und fünf der geschützten Nadelbäume liegen in der zukünftigen privaten Grünfläche. Die übrigen fünf Bäume liegen innerhalb von zukünftigen Baugrundstücken und können daher nicht erhalten werden.

Für den Verlust der fünf Ziernadelbäume werden 5 heimischen, standortgerechte Laubbäumen gemäß Pflanzliste im Anhang neu gepflanzt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an. Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen mit der Folge vorgenommen wird, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann.

Die beabsichtigte Bebauung führt durch die Inanspruchnahme von bisher kleingärtnerisch genutzten Flächen zu einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs. 1 Pkt. 1 NatSchG LSA, den es auszugleichen gilt.

Vermeidung

Aufgrund des im Vergleich zur vorhergehenden Fassung stark verkleinerten Geltungsbereiches ist der Erhalt der alten hochstämmigen Obstbäume im Südwesten des B-Plangebietes im Sinne einer Vermeidung von Eingriffen nicht möglich, denn damit wäre eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes ausgeschlossen.

Der Conventbach liegt zwar bereits außerhalb des Geltungsbereiches, doch ist auf den an ihn angrenzenden Baugrundstücken ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser Gewässerschonstreifen dient der Vermeidung von Eingriffen in das Fließgewässer.

Durch die Festsetzung einer private Grünfläche, können die Gehölzstrukturen entlang des Grabens vom Brunnenhaus und der größere Teil der nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume erhalten werden.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt ist eine Versickerung der anfallenden Niederschläge vorgesehen, so weit die geohydrologischen Gegebenheiten es zulassen.

Eingriff

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen sind mit der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Nachfolgende Flächenbilanz gibt den Umfang der zu erwartenden Eingriffe wieder:

Ausgangszustand		
	Gesamt	davon versiegelt
durch Obstbäume geprägte Kleingärten	2.680 m ²	85 m ²
Kleingärten (Nutz- und Ziergärten)	4.890 m ²	315 m ² Gebäude 365 m ² sonst.*
Straße	1.380 m ²	1.380 m ²
Gesamt	8.950	2.145 m²

* für die sonstige Versiegelung in Form von Wegen, Terrassen etc. wurden pauschal 5% angesetzt

Prognostizierter Zustand

	Gesamt	davon versiegelt
Wohngebiet allgemein	6.040 m ²	3.624 m ² *
Erschließungsstraße	1.800 m ²	1.800 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	130 m ²	130 m ²
Fuß- und Radweg	60 m ²	60 m ²
private Grünfläche	920 m ²	-
Gesamt	8.950 m²	5.614 m²

* zur Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden neben der GRZ von 0,4 eine 50% zulässige Überschreitung nach 19 [4] BauNVO angerechnet

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzlich Versiegelung von 3.469 m² zulässig ist. Damit verbunden ist der dauerhafte Verlust von Böden und ihrer Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sowie als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen.

Ausgleich- und Ersatz

Zum Ausgleich dafür sind pro angefangene 100 m² Neuversiegelung ein Baum oder fünf Sträucher standortgerechter heimischer Arten entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Das entspricht 35 Bäumen oder 175 Sträuchern.

Durch diese Maßnahmen werden die zukünftigen Hausgärten aufgewertet, so dass neue Lebensräume für Pflanzen und gehölbewohnende Tierarten geschaffen werden. Nach einer Regenerationszeit von 10 - 20 Jahren erreichen die Hausgärten eine allgemeine Bedeutung für Arten und Biotope.

Unter Berücksichtigung der notwendigen fünf Ersatzpflanzungen für den Verlust der durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume müssen 40 Bäume neu gepflanzt werden. Folgende Ersatzpflanzungen sind vorgesehen:

- Pflanzung von fünf heimischen standortgerechten Laubbäumen im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche außerhalb des Gewässerschonstreifens des angrenzenden Conventbaches
- Pflanzung einer einreihigen Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern entlang der Lärmschutzwand. Bei einem Pflanzabstand von 1 m können dort 80 Sträucher gepflanzt werden. Dies entspricht dem Kompensationsäquivalent von 16 Bäumen.
- Auf den Grundstücken, auf denen keine Heckenpflanzung vorgesehen ist, wird jeweils ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt. Von den 11 zukünftigen Grundstücken entsprechen acht dieser Definition, so dass acht Laubbäume innerhalb der privaten Baugrundstücke gepflanzt werden.

Durch die genannten Maßnahmen können 29 von 40 erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen umgesetzt werden. Das entspricht einem Kompensationsfaktor von 72,5 %.

Die Stadt Wernigerode sieht im vorliegenden Fall von einer 100%igen Umsetzung ab, da sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens die Eingriffsschwere deutlich reduziert hat. So wurde der Geltungsbereich stark verringert, eine große private Grünfläche im Plangebiet wurde ausgewiesen, innerhalb derer eine Aufwertung des Naturhaushaltes durch die naturnahe Neuordnung eines bestehenden Gewässers

entsteht, der Graben vom Brunnenhaus erhalten und im Rahmen der Freiflächengestaltung der privaten Grünfläche naturnah gestaltet wird.

Darüber hinaus werden bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 von den zukünftigen Bauherren Anpflanzungen in den Gartenbereichen vorgenommen werden, die über die textlich festgesetzten Anforderungen hinaus gehen.

5.2 Belange der Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. zurückgehalten. Der Nachweis der Versickerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Ein Entwässerungskonzept gemäß den erfolgten Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde und den daraus resultierenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan befindet sich in der Bearbeitung und wird nach Fertigstellung den Planunterlagen beigelegt.

Die bis dato ermittelten Wasserdurchlässigkeitswerte der oberen Bodenschichten und anstehendes Schichtenwasser zeigen, dass eine flächige Oberflächenversickerung nur in wenigen Bereichen möglich ist. Aufgrund der nur partiellen Versickerungsmöglichkeit ist demzufolge geplant, ergänzende Ableitungsmöglichkeiten und zusätzliche Speicherkapazitäten zu schaffen.

Die Oberflächenentwässerung ist folgendermaßen vorgesehen:

Das auf den zukünftigen Baugrundstücken entlang der Marklingeröder Straße sowie das auf den Baugrundstücken westlich des öffentlichen Erschließungsstiches anfallende Oberflächenwasser ist mittels Einlauf in eine 5-m³-Zisterne und Überlauf in ein Mulden-Rigolen-System zu entwässern.

Das innerhalb des unmittelbar südlich an den Conventbach angrenzenden Baufeldbereiches anfallende Oberflächenwasser ist direkt in den Conventbach einzuleiten. Dabei handelt es sich um eine erlaubnisfreie Einleitung, der Einleitungspunkt ist jedoch mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung abzustimmen.

Das auf den übrigen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist mittels Einlauf in eine 5-m³-Zisterne, einen gesammelten Überlauf innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Fläche und von dort in eine Mulde innerhalb der privaten Grünfläche zu entwässern.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls in eine ausreichend dimensionierte Mulde innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen zu entwässern.

Die Wege sowie die Stellplätze einschließlich Carports auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzurichten.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet und der umgebende Bereich zwischen Marklingeröder Straße, Am Ziegenberg und Ilseburger Straße ist aufgrund der Gemengelage mit Gewerbe und Industrie durch Lärm- und Geruchsmissionen grundsätzlich, aber in unterschiedlichem Maße vorbelastet.

Bei diesen Vorbelastungen handelt es sich um

- Geruchsimmissionen des Industriebetriebes nördlich der Ilsenburger Straße
- Geräuschimmissionen dieses Betriebes
- Gewerbelärm des benachbarten Holzverarbeitenden Betriebes
- Straßenverkehrslärm der L 85 –Ilsenburger Straße

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet auf Basis der entsprechenden Normen und Gesetze sicher zu stellen und die diesbezüglichen Konflikte sind zu lösen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde in einem ersten Schritt das Plangebiet auf die Flächen südlich des Conventbaches reduziert, um die Problematik der Geruchsimmissionen im Rahmen der Abwägung bewältigen zu können. Das Plangebiet befindet sich nunmehr zwischen 200 und rd. 300 m vom emittierenden Industriebetrieb entfernt. Aufgrund dieses Abstandes sind die Konflikte: gewerbliche Geräuschimmissionen dieses Betriebes sowie der Straßenverkehrslärm der L 85 für das Plangebiet nicht mehr erheblich, die Beeinträchtigungen durch Geruchsausbreitung minimiert.

Für die verbleibende Geruchsimmission sowie den Gewerbelärm des Holzverarbeitenden Betriebes wurden gutachterliche Untersuchungen veranlasst, die bezogen auf Lärmimmissionen und Geruchsimmissionen vorliegen.

Lärmimmissionen

Der östlich angrenzende, Holzverarbeitende Betrieb emittiert vor allem Geräusche, die aus der Materialanlieferung und -verladung sowie der Verarbeitung (Sägen, Palettenagler) resultieren. Nach einer vorliegenden Geräuschmessung des 'Büros Dr. Zöllner' (Magdeburg) aus 2001 konnten stundenbezogene Mittelungspegel $L_{m,h}$ von 52 dB(A) für die Verarbeitung und von 57 - 60 dB(A) für die Be- und Entladung ermittelt werden. Der Betrieb arbeitet derzeit während der Tageszeit zwischen 6 und 16 Uhr, Betriebszeiten während der Nacht sind zur Zeit nicht bekannt.

Deshalb wurde im Gutachten für die Immissionsberechnungen von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel des gesamten Gewerbegrundstücks von 60 bis 65 dB(A)/m² während der Tagzeit ausgegangen. Damit wird der ungünstigste Fall angenommen, der davon ausgeht, dass das gesamte Grundstück mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln emittiert, die einem uneingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen. Diese umfangreiche Lärmsituation ist zwar derzeit nicht erkennbar, aber auch nicht grundsätzlich auszuschließen, so dass die Schutzausweisungen des Bebauungsplanes sich darauf zu beziehen haben. Darüber hinaus besteht für den Gewerbebetrieb auch in der Bestandssituation durch die Wohnnachbarschaft südlich der Marklingeröder Straße faktisch keine Uneingeschränktheit der Lärmemissionen.

Da im vorliegenden Fall eine geplante Wohnbebauung an eine bestehende Gewerbebenutzung heranrückt, ist die Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' durchzuführen. Die maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sind demnach wie folgt:

Tagzeit (6 - 22 Uhr): 55 dB(A)

Nachtzeit (22 - 6 Uhr): 40 dB(A)

Bei den Lärmberechnungen wurde als aktiver Lärmschutz eine Lärmschutzwand mit $H = 3$ m über Gelände angesetzt, die auf der gesamten Länge der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft und dementsprechend festgesetzt wird.

Für den Emissionsfall des uneingeschränkten Gewerbegebietes (65/50 dB(A)/m²) kommt es bei den im östlichen Plangebiet gelegenen Immissionsorten zu Über-

Für den Emissionsfall des uneingeschränkten Gewerbegebietes (65/50 dB(A)/m²) kommt es bei den im östlichen Plangebiet gelegenen Immissionsorten zu Überschreitungen der Werte im Obergeschoss um bis zu maximal 4 dB, bei einem Immissionsort sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss. In den anderen Plangebietsbereichen werden die Orientierungswerte unterschritten.

Für diesen östlichen Bereich werden darüber hinaus als passive Schallschutzmaßnahmen Festsetzungen zur Schalldämmung von Außenbauteilen für die emissionszugewandten Fassaden getroffen.

Bezogen auf den Aufenthalt im Freien auf diesen beiden Parzellen wird, vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch die Gemengelage und der zahlreichen Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld mit vergleichbaren Bedingungen davon ausgegangen, dass diese Belastung als zumutbar anzusehen sind. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Wernigerode, wie erwähnt, langfristig das Ziel verfolgt, diesen Bereich der Stadt stärker einer Wohn- und Mischgebietsnutzung zuzuführen.

Die Überschreitung der Richtwerte liegt unter denen eines Mischgebietes, in dem ohne Einschränkung grundsätzlich auch Wohnen zulässig ist. Darüber hinaus wird auf der Planzeichnung auf die bestehende Vorbelastung hingewiesen. Dies dient der Unterrichtung der vom Bebauungsplan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und dessen Umfeld, so dass diese in Kenntnis der Vorbelastung siedeln.

Geruchsimmissionen

Gerüche fallen entsprechend § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bei Erfüllung bestimmter Kriterien in die Kategorie erheblicher Belästigungen. Die Frage, ob derartige Belästigungen als erheblich und damit als schädliche Umwelteinflüsse anzusehen sind, hängt nicht nur von der jeweiligen Immissionskonzentration, sondern auch von der Geruchsart, der tages- und jahreszeitlichen Verteilung der Einwirkungen, des Rhythmus, indem die Belästigungen auftreten sowie von weiteren Kriterien ab.

Geruchsbelästigungen sind anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu erheben. Wesentlich ist dabei die Häufigkeit von Gerüchen in % der Jahresstunden, die erkennbar den Anlagen eines Betriebes, hier der Fa. Rautenbach-Guss GmbH zuzuordnen sind.

Für das Plangebiet wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt. Die Gutachter haben mit dem Amt für Immissionsschutz in Magdeburg, jetzt Landesverwaltungsamt Halle, die Vorgehensweise der Untersuchung festgelegt. Es wurde bei festgelegten klimatischen Verhältnissen am 28.11.2003 eine Fahnenbegehung mit einem qualifizierten Probandenkollektiv durchgeführt und ausgewertet. Eine Geruchsvorbelastung durch ggf. weitere geruchsintensive Betriebe war abstimmungsgemäß nicht zu berücksichtigen.

Auf Basis dieser Auswertung wurde eine Ausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung der meteorologischen Daten zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse werden als relative flächenbezogene Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Bebauungsplanes eine relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden von 6 % bis maximal 8 % der Jahresstunden vorliegt. Zulässig sind entsprechend der GIRL in Wohn- und

Mischgebieten 10 % der Jahresstunden mit Geruchseinwirkungen. Die Richtwerte werden also unterschritten.

Die Fahnenbegehungen wurden bei Winden aus nordwestlichen Richtungen durchgeführt, wobei sich ggf. auf Grund der Orografie des Geländes eine längere Fahne ausbilden könnte. Damit wurden nach Aussagen der Gutachter möglicherweise höhere Geruchsmissionen als vorliegend ermittelt, so dass die tatsächlich vorliegende Geruchsbelastung demnach eher geringer als die dokumentierte Geruchsbelastung ausfallen wird.

Das Plangebiet wird auf der Planzeichnung durch einen Hinweis als ein durch Geruchseinwirkungen vorbelastetes Gebiet gekennzeichnet.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 [3] BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind für das Plangebiet ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass das Planungsgebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägt sein wird. Da die Erschließung des Plangebietes über verkehrsberuhigte Bereiche innerhalb von Wohngebieten erfolgt, sollen gewerbliche und verkehrserzeugende Nutzungen an geeigneteren Stellen innerhalb der Stadt Wernigerode entstehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von GRZ= 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum der Gebäude liegen darf. Diese Festsetzungen orientieren sich an der durchschnittlichen Ausnutzung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Höhen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baufeldern.

Als Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung entspricht sowohl dem städtebaulichen Konzept des Vorhabenträgers, als auch dem baulichen Umfeld an der Marklingeröder Straße.

Für die zu errichtenden Gebäude werden eine maximale Traufhöhe von 4,50 Metern und eine maximale Firsthöhe von 10 Metern festgesetzt. Dies soll zum einen eine städtebauliche Maßstäblichkeit sicher stellen und zum anderen gewährleisten, dass das obere Vollgeschoss sich unter geneigten Flächen befindet.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundfläche, wobei die Fußbodenoberkante das gewachsene Gelände maximal 30 cm überragen darf.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig.

Dies gilt nicht für die als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen in einer Breite von fünf Metern entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. entlang des Conventbaches. Diesen Flächen sind gemäß § 94 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt Gewässerschonstreifen und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es wird daher textlich festgesetzt, dass innerhalb dieses Streifens die Errichtung von jeglichen Nebenanlagen nicht zulässig ist.

6.5 Erschließung

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die primären Erschließungsflächen werden mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und tragen dem Charakter eines Erschließungsstiches für ein kleinteiliges Wohngebiet Rechnung. Mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird der dementsprechende Weg vom Erschließungshammer bis zum Conventbach ausgewiesen. Eine Fortführung des Weges mit Querung des Conventbaches ist unabhängig von diesem Bebauungsplan zu prüfen bzw. zu errichten, dafür wird eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 93 WG LSA erforderlich sein. Der Fuß- und Radweg innerhalb des Gewässerschonstreifens bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung (§ 94 WG LSA).

Drei künftige Baugrundstücke sind nicht unmittelbar über die geplante öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, sondern über einen fünf Meter breiten Privatweg. Die Flächen dieses Weges werden zur Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht für die zuständigen Leitungsträger belastet.

6.6 Grünordnerische Maßnahmen

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche festgesetzt, auf der ebenso wie auf den einzelnen Baugrundstücken grünordnerische Maßnahmen zu ergreifen sind, um den durch die Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriff zu kompensieren:

Innerhalb der privaten Grünfläche sind fünf heimische standortgerechte Laubbäumen mit Arten der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und Stammumfängen von 16– 18 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. In Rahmen der Gestaltungs- und Ausführungsplanung ist sicher zu stellen, dass diese Bäume nicht innerhalb des Gewässerschonstreifens gepflanzt werden. Es wird empfohlen, die Freiraumplanung entlang des Conventbaches mit dem Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“ abzustimmen.

Auf der mit Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 2 x verpflanzte Sträucher mit Ballen und einer Höhe von 60 – 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1 m.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch zu nutzen. Es sind pro Grundstück, auf dem sich keine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche befindet, mindestens 1 heimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und Stammumfängen von 12 – 14 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

Das auf den Baugrundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist so weit es die geologischen und hydrologischen Verhältnisse zulassen zu versickern und gemäß des Entwässerungskonzeptes Mulden bzw. Regolen zuzuführen. Um zur Verringerung des direkten Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser beizutragen, sind Wege und Stellplätze auf den Baugrundstücken wasserdurchlässig zu gestalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche befindet sich ein Abschnitt offenen Fließgewässers, das gemäß einer Abstimmung zwischen der Stadt Wernigerode mit der Unteren Wasserbehörde und dem Vorhabenträger erhalten bleibt und dem Conventbach statt verrohrt naturnah gestaltet zugeführt werden soll. Im Bebauungsplan wird deshalb die Anlage von Gewässer innerhalb der Grünfläche für zulässig erklärt.

Die Gestaltung des Wasserlaufes und der neu zu ordnenden Anbindung an den Conventbach ist Bestandteil der nachfolgenden Freiraumplanung, im Rahmen derer weitere Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde statt finden. Für die Querung des Zulaufgrabens ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

6.7 Immissionsschutz

Wie in Kapitel 5.3 beschrieben, wirkt auf das Plangebiet Gewerbelärm des angrenzenden Holzverarbeitenden Betriebes ein, der im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme untersucht und bewertet wurde. Auf Grund der Ergebnisse werden im Bebauungsplan aktive und für einen Teilbereich ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird in der Planzeichnung eine Lärmschutzwand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zeichnerisch festgesetzt und als LS-Wand gekennzeichnet. Diese Lärmschutzwand muss eine Mindesthöhe von 3 Metern aufweisen.

Der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel im Nord-Westen des Plangebietes beträgt unter Berücksichtigung der oben genannten Lärmschutzwand zuzüglich eines Sicherheitspuffers 61-65 dB (A), so dass gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) der Lärmpegelbereich III zugrunde liegt.

Aus diesem Grund sind in dem Bereich innerhalb des Plangebietes, das in der Planzeichnung mit WA* gekennzeichnet ist, sind erforderliche bewertete Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 durch die Außenbauanteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung) von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von 35 dB (A) einzuhalten.

Die Festsetzung gilt für Wohngebäude entlang der dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb als Emissionsort zugewandten Fassaden sowie den nördlichen, um bis zu einschließlich 90°seitlich abgeknickten Fassaden.

Es wird die Ausnahme festgelegt, dass bei anderweitiger Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes, zum Beispiel der Anordnung der Wohnungsgrundrisse, von den Bestimmungen abgewichen werden darf.

7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Größe des Plangebietes		8.950 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		6.170 m ²
davon Pflanzflächen	170 m ²	
davon Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	130 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen		1.860 m ²
davon Fuß- und Radweg	60 m ²	
Private Grünflächen		920 m ²

8. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kein bedeutender Zuwachs an Einwohnern zu erwarten ist, kann der Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen) innerhalb der bestehenden Einrichtungen in der Stadt Wernigerode befriedigt werden.

Im Unterschied zur Vorentwurfsfassung ist aufgrund der Dezimierung der geplanten Baugrundstücke um zwei Drittel ein Kinderspielplatz nicht mehr vorgesehen. Für Kinderspiel und Bewegungsfreiheit bieten die jeweiligen Baugrundstücke ausreichend Flächen dar.

9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Elektroenergie des Plangebietes ist durch die Lage des Gebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und die Vornutzungen grundsätzlich gesichert.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist aufgrund der vorhandenen Leitungen in der neu ausgebauten Marklingeröder Straße ebenfalls gesichert.

Die Abfallentsorgung ist grundsätzlich gesichert. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird über vorhandene Hydranten gesichert.

10. KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG UND PLANREALISIERUNG

Die Flächen für die Gebietsentwicklung stehen in Besitz des Vorhabenträgers. In Teilen des Gebietes noch bestehende Pachtverträge laufen aus und ermöglichen so eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes.

Die Erschließungsflächen im Plangebiet werden öffentlich gewidmete Verkehrsflächen. Im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Wernigerode und dem Erschließungsträger wird der notwendige Leistungsumfang und die Kostentragung abgeklärt.

Weitere vertragliche Regelungen werden zur Realisierung der Lärmschutzwand und der sie begleitenden Heckenpflanzung innerhalb des Plangebietes sowie der Umsetzung der Anpflanzungen in den privaten Grünflächen getroffen.

Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wird im Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wernigerode vertraglich geregelt und gesichert.

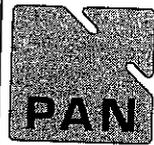
Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Vorhabenträger getragen.

11. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998, S. 137); zuletzt geändert durch Artikel 12 OLGVertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58);
4. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) – Artikel 1: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung von März 2002.
5. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. Februar 1992 in der Fassung vom 30. Januar 1998 (GVBl. LSA S. 30)
6. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21. April 1998
7. Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Wernigerode von Oktober 1996
8. Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) vom 27.07.1992

Erarbeitet durch:



PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWP mbH
Benzstraße 7a • 14482 Potsdam
☎ 0331/747 13-0 • Fax 0331/747 13 20
E-Mail: info@pan-planungsbuero.de

Der Stadtrat Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 35 Wohngebiet „Am Conventbach“ mit seiner Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 03.06.2004 gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen.

Hoffmann
Oberbürgermeister

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
36855 Wernigerode