

Stadt Wernigerode

Landkreis Harz



## Bebauungsplan Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“

### Begründung

Verf.-Stand:	§§ 3(2) + 4(2) i. V. m. § 13b BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	30.01.2018	09.08.2018
Plan:	30.01.2018	09.08.2018



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode  
Telefon (03943) 203 95 90  
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:  
Dr. Ing. S. Strohmeier  
Dipl.-Ing. L. Lockhart

# INHALT

1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke .....	1
2	Verfahren.....	1
3	Geltungsbereich.....	2
3.1	Lage und Umgebung.....	2
3.2	Bestand.....	3
4	Planungsvorgaben .....	4
4.1	Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung .....	4
4.1.1	Landesentwicklungsplan .....	4
4.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz .....	4
4.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	6
4.2	Örtliche Planungen: Flächennutzungs- und Bebauungsplan.....	7
4.2.1	Flächennutzungsplan.....	7
4.2.2	Bebauungsplan.....	7
5	Geplantes Vorhaben .....	8
6	Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes.....	9
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Art und Maß der baulichen Nutzung vorhandener Gebäude.....	10
7.4	Baugrenzen.....	10
7.5	Wasserflächen .....	10
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift .....	11
8.1	Gebäudegestaltung .....	11
8.1.1	Dächer .....	11
8.2	Außenfassaden .....	12
8.3	Einfriedungen .....	12
9	Gewässerschutz .....	13
10	Ver- und Entsorgung.....	14
10.1	Löschwasserversorgung .....	14
10.2	Oberflächenentwässerung .....	14
10.3	Abfallentsorgung .....	14
10.4	Denkmalschutz .....	15
11	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	15
11.1	Auswirkungen auf die Umgebung .....	15

11.2	Auswirkungen auf touristische und wirtschaftliche Belange .....	15
11.3	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz.....	15
<b>ANHANG</b>	.....	<b>18</b>
	Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode .....	18
<b>ANLAGE</b>	.....	<b>19</b>
	Projekt „Heim-Modernisierung“ Naturräumliche Bestandsaufnahme/Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	19

# 1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Am nördlichen Rand des Stadtteiles Hasserode der Stadt Wernigerode befindet sich die Pension „Villa Uhlenhorst“ (mit Café).

Es besteht die konkrete Absicht, zusätzlich auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus sowie 3 kleine Hütten (sog. „Hexenhäuschen“) mit wohnähnlicher Nutzung (Ferienwohnungen) zu errichten.

Die Verwirklichung des Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da eine Genehmigung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für eine Wohnbebauung gem. Beurteilung des Landkreises Harz nicht möglich ist.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Wernigerode gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden zum einen keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Zum anderen sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine durch Wohnen geprägte Nutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden. Nach einem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes ist bei Anwendung von § 13b BauGB die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, sofern die Wohnnutzung dominierend ist, grundsätzlich möglich. Dies ist für den zu entwickelnden Bereich der Fall.

Der Bebauungsplan wird daher im Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

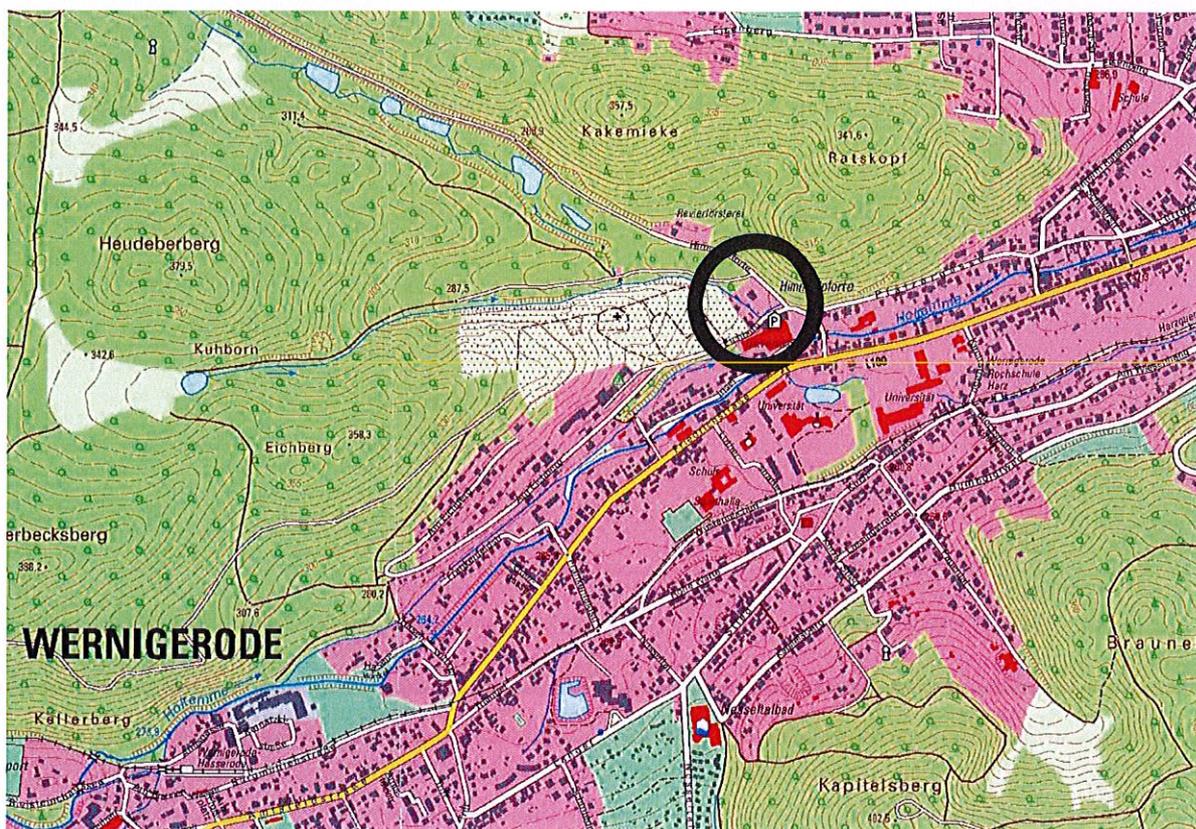
Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13b i. V. m. § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche (Definition s. o.) unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten. Eine entsprechende Untersuchung ist erfolgt (s. Anlage).

## 3 Geltungsbereich

### 3.1 Lage und Umgebung



Lage des Plangebietes (Ausschnitt der TK 10, [DOP 2014] © LVerGeo LSA, (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Wernigeröder Stadtteiles Hasserode. Nördlich und östlich befinden sich größere Waldflächen, im Westen grenzt Wohnbebauung an, im Süden liegt die Hochschule Harz. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Eichberg“. Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 0,5 ha ein.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1260/145 der Flur 17 in der Gemarkung Wernigerode. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

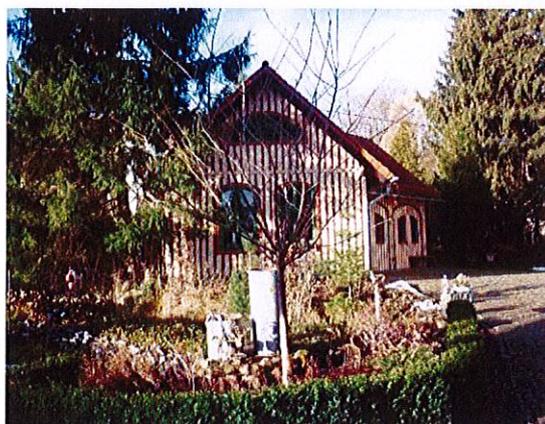
### 3.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst ein bereits bebautes Grundstück mit parkartigem Garten, in dem sich erhaltenswerter Baumbestand befindet. Das vorhandene, architektonisch Stadtbild prägende, historische Hauptgebäude wird als Pension mit Café und Wohnung genutzt. Zudem sind auf dem Grundstück ein Schuppen und ein historisches Nebengebäude, welches als Garage genutzt wird, vorhanden. Im Südwesten befinden sich Stellplätze mit wassergebundener Decke, im Norden ein Wasserbecken (ehem. Pool). Durch den Geltungsbereich verläuft von Nordosten nach Südwesten ein Bach (Kuhbornbach, Gewässer II. Ordnung). Der Bestand ist im Plan auf S. 8 ersichtlich.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“. Eine Entlassung dieses Bereiches wurde von der Stadt beantragt. Die Entlassung des LSG wird gem. Aussage des Landkreis Harz voraussichtlich ab dem 24.09.2018 rechtsgültig.



*Villa Uhlenhorst von Süden*



*Historische Nebengebäude (Garagen) von Westen*



*Lage des Plangebietes (Luftbild: [DOP 2014] © LVerGeo LSA, (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010))*

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und der Landesplanung, die auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Entwicklungsplan, der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

#### 4.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die räumliche Entwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes zählt Wernigerode zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind u. a. insbesondere solche Maßnahmen zu unterstützen, die den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten sowie das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern (s. Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

Die Stadt Wernigerode ist im LEP 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (s. Pkt. 2.1, Z 34 LEP).

Gemäß LEP 2010 soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden (vgl. Pkt. 4.1.1 G 87 LEP).

#### 4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) gehört die gesamte Planungsregion Harz dem ländlichen Raum an (s. Pkt. 4.1.2 REPHarz). Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamttraum zu erhalten (s. Pkt. 3 REPHarz).

In der Planungsregion Harz ist die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent auf das zentralörtliche System abzustimmen. Es sind leistungsfähige und attraktive Zentren zu schaffen, die mit der Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion den ländlichen Raum im jeweiligen Verflechtungsbereich aktiv unterstützen. Attraktive Wohn- und Gewerbeflächen sind an städtebaulich integrierten Standorten vorzuhalten und zu entwickeln, wobei eine engere räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsort

sowie eine weitgehende Vermeidung weiterer Zersiedlungen durch intelligentes Brachflächenmanagement bzw. Nutzung innerörtlicher Reserven angestrebt wird (s. Pkt. 2 REPHarz).

Für die Planungsregion Harz sind u. a. folgende allgemeine Grundsätze definiert:

- Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.



Auszug aus dem REPHarz 2009

Die Stadt Wernigerode ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienug und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (s. Pkt. 4.2, Z 6 REPHarz).

Der Bereich des Stadtteils Hasserode ist als Vorrangstandort „Großflächige Freizeitanlage (Bestand)“ gekennzeichnet. Diese Standorte stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung die räumlichen Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung dar und sind von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln (s. Pkt. 4.4.4, Z 1 REPHarz). Mit der Planung soll in Wernigerode die Angebotspalette für den Touristen durch die Sicherung und Weiterentwicklung von Beherbergungs- und Erlebnisbereichen entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvörderländer“. In diesen Gebieten sollen Tourismus und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei

ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben zu achten (s. Pkt. 4.5.6, Z 1 bis G 3 REPHarz).

Unmittelbar nördlich befindet sich das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“. In diesen Gebieten ist der Nutzfunktion des Waldes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Der Wald ist zu erhalten und nach naturräumlich-funktionalen und forstwissenschaftlichen Gesichtspunkten zu bewirtschaften (s. Pkt. 4.5.7, Z 1 bis G 2 REPHarz).

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft mit dem internationalen Wanderweg „E 11“ ein bedeutsamer Wanderweg.

### **4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiteren Wohnraumes (1 Einfamilienhaus) sowie der Erweiterung eines Beherbergungsbetriebes geschaffen. Hierdurch wird die enge räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsort unterstützt.

Wernigerode ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Mit der Planung wird somit dem Ziel des REPHarz entsprochen, Siedlungsentwicklungen auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken.

Zum einen soll mit dem geplanten Baugebiet dem Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Wernigerode nachgekommen werden. Das Plangebiet umfasst ein bereits baulich genutztes Grundstück. Damit wird der Grundsatz des Landesentwicklungsplanes unterstützt, vorhandene Potenziale (Baulandreserven) zu nutzen. Dadurch werden keine neuen Freiflächen außerhalb des Siedlungsraumes beansprucht. Der Ausbau von Verkehrswegen zur Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Zum anderen wird mit der Bereitstellung von zusätzlichem Beherbergungsraum die touristische Entwicklung unterstützt und damit wird der ländliche Raum als eigenständiger Wirtschafts- und Lebensraum gestärkt.

Die Planung kommt den Zielen des Vorrangstandortes „Großflächige Freizeitanlage“ nach, indem die Grundlage zur Erweiterung des Beherbergungsbetriebes geschaffen wird. Zudem handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Standortes und nicht um eine raumbeanspruchende oder raumbeeinflussende Nutzung.

Mit dem Bebauungsplan wird ein bereits bestehendes Baugrundstück überplant. Zwischen dem Grundstück und dem Wald befindet sich ein Weg, der durch die Planung unberührt bleibt. Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das angrenzende Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“.

Durch die Planung werden der Tourismus und die Naherholung als Erwerbsgrundlage gestärkt, so dass die vorhandenen Arbeitsplätze in der bereits bestehenden Beherbergung und Gastronomie erhalten werden können (Ziel des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“).

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den angrenzend verlaufenden, bedeutsamen Wanderweg „E 11“, dieser ist weiterhin uneingeschränkt nutzbar.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

## 4.2 Örtliche Planungen: Flächennutzungs- und Bebauungsplan

### 4.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan und dessen Berichtigung sind Anhang dargestellt.

#### Wirksamer Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt den Bereich des Bebauungsplanes überwiegend als Wohnbaufläche dar. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Gewässer 2. Ordnung. Im Nordwesten ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Östlich verläuft direkt angrenzend ein Hauptwanderweg (Wanderweg „E 11“). Zudem liegt der nördliche Teil des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“.

#### Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Aufstellung gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

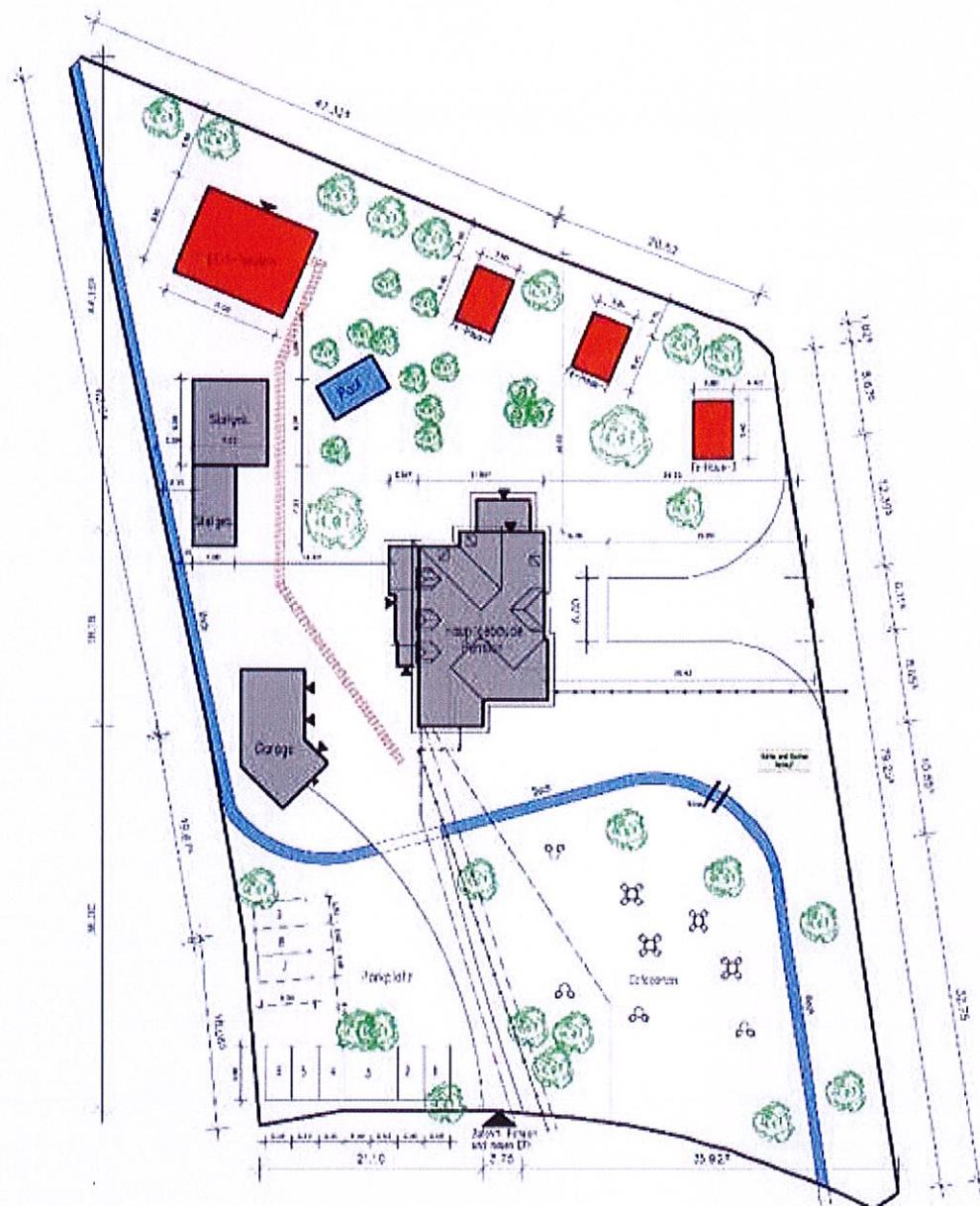
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass die Wohnbaufläche auf den gesamten Geltungsbereich erweitert wird. Zudem wird die im Rahmen eines Entlassungsverfahrens geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“ neu dargestellt.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

### 4.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

## 5 Geplantes Vorhaben



Planungskonzept zum Vorhaben,  
Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. B. Spormann, Wernigerode, 14.09.2017

Es ist beabsichtigt, für die Betreiber des bereits bestehenden Pensionsbetriebs „Villa Uhlenhorst“ ein Einfamilienhaus zu errichten. Zudem soll der Pensionsbetrieb um 3 Ferienhäuser („Hexenhäuschen“) nördlichen Grundstücksteil (hinter dem Hauptgebäude) erweitert werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Straße „Am Eichberg“ aus.

Der vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben und wird durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode geschützt. Der Bachlauf wird nicht verändert.

In der Zeichnung sind die geplanten Gebäude rot dargestellt, die bestehenden grau.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Darstellung der bestehenden Gebäude entspricht in Dimension und Lage dem Bestand. In der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht die Plangrundlage dagegen nicht dem tatsächlichen Bestand, diese ist jedoch ohne Änderung zu verwenden.

## 6 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs	Fläche [m <sup>2</sup> ]
• Nettobauland: Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	5.110
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung = 30 % des Nettobaulands)	1.533
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.577
• Wasserflächen (ca.-Angabe)	158
<b>Summe:</b>	<b>5.268</b>

## 7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden sowie geplanten Nutzung des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes soll hauptsächlich Wohn- bzw. Beherbergungsraum in ruhiger Lage ermöglicht werden. Um ergänzend auch „Kleinstgewerbe“ und Dienstleistungen zuzulassen, sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. Diese Nutzungen stören das Wohnen nicht, tragen zur flexiblen Nutzung bei und entsprechen der bereits vorhandenen Nutzung bzw. unterstützen diese.

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, ...).

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt damit unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Sie gewährleistet weiterhin einen relativ hohen Freiflächenanteil an diesem Standort. Dennoch bietet sie genügend Spielraum, um die Bauvorhaben umsetzen zu können.

Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das allgemeine Wohngebiet zu 30 % versiegelt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umliegenden Bebauung auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Damit fügt sich die geplante Bebauung höhenmäßig in die Umgebung ein und bleibt unterhalb der bestehenden Villa (2 Vollgeschosse, Firsthöhe ca. 16 m).

### 7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung vorhandener Gebäude

Um die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 60 vorhandenen Gebäude erhalten und nachnutzen zu können, werden Nutzungen gem. des aufgeführten Nutzungskataloges (s. Kap. 7.1 „Art der baulichen Nutzung“) auch zugelassen, wenn diese mehr Vollgeschosse aufweisen als im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzt ist.

Zudem werden Änderungen/Erweiterungen im Dachbereich solcher Gebäude (hier der Villa) zugelassen, solange die Anzahl der bestehenden Vollgeschosse sich nicht erhöht. Hiermit soll eine Nachnutzung mit geringen höhenmäßigen Erweiterungen in vertraglichem Maße ermöglicht werden.

### 7.4 Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie in den Siedlungsrandbereichen von Wernigerode üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung des Baufeldes erfolgt entsprechend der geplanten Neubauvorhaben. Diese sollen hinter der Villa angeordnet werden, damit der Blick auf das Stadtbild prägende Gebäude nicht verstellt oder gestört wird.

Die bereits bestehenden Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Um kleine Erweiterungen (z. B. Vor- und Anbauten) zu ermöglichen, werden Erweiterungen bis max. 10 % der jeweiligen Grundfläche ermöglicht. Dabei sind andere Vorgaben zu berücksichtigen (z. B. ist der Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten oder ausreichend Abstand zu erhaltenswerten Bäumen zu halten).

### 7.5 Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Bach (Gewässer II. Ordnung). Um diesen zu sichern, wird er als Wasserfläche „Bachlauf“ festgelegt. Die genaue Lage ist vor Ort zu prüfen. Für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes lag keine offizielle/amtliche Vermessung vor.

### 7.6 Erhaltung von Bäumen

Erhaltenswerte Einzelbäume wurden kartiert (s. Kap. 5 „Geplantes Vorhaben“). Diese werden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode erhalten.

Um die Bäume auch bei Änderung bzw. Aufhebung der Baumschutzsatzung zu sichern, wird die zum Zeitpunkt des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültige Fassung als Rechtsgrundlage in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Damit wird eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes gesichert und ein Ersatz für vorhandenen Baumbestand, der langfristig ggf. entfallen muss, geschaffen.

## 7.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer naturräumlichen Bestandsaufnahme und artenschutzrechtlichen Einschätzung (Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, Wernigerode, 08/2017) im Juli und August 2017 zweimal begangen und artenschutzrechtlich beurteilt.

Es wurde eine naturschutzfachlich-gutachterliche Beurteilung des für die geplante Bebauung vorgesehenen Teilbereichs des Grundstückes vorgenommen (s. Anlage zur Begründung).

Im Ergebnis wurden Empfehlungen zur Verhinderung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gegeben.

Diese sind in die textlichen Festsetzungen als zu beachten übernommen:

- Eine Beräumung des Baufeldes hat außerhalb der Hauptaktivitätsphasen der vorhandenen Arten in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Besondere Strukturelemente (Steinhaufen, Wurzelstubben) sind manuell bzw. möglichst schonend abzutragen, ggf. sind aufgefundenen Amphibien-/Reptilienarten sind zu bergen und in schützende Bereiche umzusetzen. Bei Teil-/Abriss von Gebäuden (insbesondere des Schuppens), sind diese vorab auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.
- Abdeckungen von Entwässerungsrinnen/Einlaufschächten sind nur mit Öffnungen von weniger als 1,6 cm Breite zulässig.
- Böden von evtl. in Einlaufschächten eingehängten Schlammfangeimern sind zu lochen, so dass der Inhalt dieser Eimer austrocknet.

Ökologische Fallen sind zu vermeiden. Dazu sind offene Baugruben täglich vor Arbeitsbeginn auf darin befindliche Tiere (Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien) abzusuchen und diese ggfs. schonend zu bergen und angrenzend in entsprechende Habitatstrukturen umzusetzen.

## 8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“.

Um ein Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten, werden Vorschriften zu Dächern, Außenfassaden und Einfriedungen getroffen. Hiermit soll insbesondere auch gewährleistet werden, dass weder der Blick von der Straße „Am Eichberg“ auf die Stadtbild prägende Villa noch die Sicht vom nördlich verlaufenden Wanderweg aus gestört werden. Trotzdem soll für die Gestaltung der Gebäude genügend Flexibilität bleiben.

### 8.1 Gebäudegestaltung

#### 8.1.1 Dächer

Die Dächer prägen das Ortsbild maßgeblich mit, da sie insbesondere von der südlich verlaufenden Straße „Am Eichberg“ und vom Wanderweg im Norden deutlich wahrgenommen werden. Es werden daher Vorschriften zu Dachneigung, -farbe und -material getroffen.

## Dachneigung

Entsprechend des Umfeldes hat die Neigung von Dächern von Hauptgebäuden mindestens 35 Grad zu betragen.

Von dieser Festlegung sind Dächer von untergeordneten Anbauten mit max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche oder Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen oder Überdachungen ausgenommen.

Zwerchhäuser und Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sind ebenfalls von der Vorschrift ausgenommen, sofern ihre Grundrissfläche (Dachaufsicht) in der Summe nicht 30 % der Grundrissfläche (Dachaufsicht) der einzelnen jeweiligen Hauptdachfläche überschreitet. Sie werden dann nicht zur Hauptdachfläche gezählt.

## Dachfarbe und -material

Um ein Einfügen in die Umgebung sicherzustellen, sind bei der Gestaltung der steil geneigten Dächer (ab 35 Grad Neigung) nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine, Schiefer oder Holzschindeln sowie begrünte Dächer bei den Hauptdächern zulässig. Matt engobiierte Dachziegel oder Dachsteine sind dabei erlaubt. Die Vorschrift begrenzt sich auf steil geneigte Dächer, weil nur bei diesen die Dachfarbe und das Material direkt wahrnehmbar ist.

Da die Entwicklung in Bezug auf erneuerbare Energien immer weiter voranschreitet und die Verwendung erneuerbarer Energien unterstützt werden soll, werden Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen auf Dächern zugelassen.

## 8.2 Außenfassaden

Die Außenfassaden der neuen Gebäude sollen sich in die Umgebung einfügen und sich gegenüber dem Bestandsgebäude „Villa Uhlenhorst“ zurücknehmen. Bei der Fassade werden daher „unnatürlich“ wirkende bzw. der umliegenden Bebauung nicht entsprechende Materialien und Farben ausgeschlossen. Zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden sind daher Kunststoffverkleidungen sowie grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Farbtöne unzulässig. Zur Bestimmung unzulässiger Farben werden Farbtöne aus dem RAL-Farbbregister definiert.

## 8.3 Einfriedungen

Einfriedungen prägen den Straßenraum und damit das Ortsbild maßgeblich mit.

Aufgrund der großen Gestaltwirkung von Zäunen sollen sich diese mit ihrer Ausprägung an die Ortscharakteristik anpassen. Mit den getroffenen Vorschriften werden die vorhandenen Einfriedungen berücksichtigt (insbesondere der historische Zaun mit Tor an der Straße „Am Eichberg“ sowie eine bestehende Hecke).

Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen auf Zäune aus Metall/Gusseisen (grau/anthrazit oder schwarz) oder Holz (naturbelassen oder braun), Mauern aus Ziegelsteinen (Klinkern) oder Naturstein und Hecken begrenzt.

Gabionen, Beton- oder Kunststoffzäune sind ausgeschlossen, da sie nicht mit dem historischen Ensemble harmonieren.

Um einen offenen Charakter des Straßenraumes zu erhalten und den Blickbezug auf das Grundstück/die Villa von der Straße „Am Eichberg“ nicht zu stören, dürfen Mauern dort max. 1,20 m hoch sein. Zäune sind blickdurchlässig zu gestalten und dürfen deshalb in Anlehnung an den historischen Bestand auch höher sein. Da Hecken zur Eingrünung des Grundstücks beitragen, werden für diese keine Höhenbegrenzungen festgelegt.

Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen werden keine Vorschriften zu Einfriedungen getroffen, da diese nicht erheblich Stadtbild prägend sind und dazu beitragen, dass z. B. Wild vom angrenzenden Wald nicht auf das Grundstück gelangt (deshalb sind dort auch höhere und dichtere Zäune zulässig).



*Bestehende Toreinfahrt im Süden (zu „Am Eichberg“)*



*Teich im Nordosten des Plangebietes, dahinter Zaun*

## 9 Gewässerschutz

Den Geltungsbereich durchfließt ein Gewässer II. Ordnung (Kuhbornbach). Entlang des Gewässers sind Gewässerrandstreifen entsprechend der Vorschriften des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorzuhalten.

Dementsprechend ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m grundsätzlich von jeder die Unterhaltung beeinträchtigenden oder erschwerenden Nutzung, insbesondere Bebauung oder Bepflanzung frei zu halten.

Nach § 39 WHG und § 52 WG LSA umfasst die Unterhaltung des Gewässers einen ordnungsgemäßen Abfluss sowie die Pflege und Entwicklung. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind insbesondere die Reinigung, Räumung, Freihaltung und der Schutz des Gewässerbetts einschließlich seiner Ufer, sowie die Erhaltung und Anpflanzung standortgerechter Ufergehölze und die Erneuerung des Baumbestandes.

Eine wasserrechtliche Genehmigung der Herstellung und wesentlichen Änderung von Anlagen in, an, über und unter Gewässern darf nur erteilt werden, wenn keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr als unvermeidbar erschwert wird gem. § 49 WG LSA.

## 10 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen der Neubauvorhaben können an die in der Stadt Wernigerode bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden.

### 10.1 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) durch die Stadt zu sichern.

Für die Löschwasserversorgung sind erforderlich. Die max. zulässige Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen beträgt 300 m. Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

Vom Ordnungsamt der Stadt (Brand- und Katastrophenschutz) wurde mit Schreiben vom 30.07.2018 mitgeteilt, dass das Löschwasser im Bereich des Geltungsbereiches über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt wird.

Im Umkreis des Geltungsbereiches liegen mehrere Hydranten, die sich in der Mitbenutzungsvereinbarung der technischen Hydranten der Stadt Wernigerode und der Stadtwerke Wernigerode GmbH befinden.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist gem. Schreiben vom 30.07.2018 im vorliegenden Fall gewährleistet.

### 10.2 Oberflächenentwässerung

Durch die Planung entsteht kein erheblich größerer Bedarf der Oberflächenentwässerung. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch schon jetzt nicht vollständig möglich.

Das Bebauungsplangebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Beim Wasser-Abwasserverband „Holtemme-Bode“ (WAHB) ist ein Antrag auf Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage zu stellen.

Das Niederschlagswasser wird dezentral entsorgt. Der WAHB besitzt dort keinen Niederschlagswasserkanal. Durch den Geltungsbereich verläuft ein Gewässer.

Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Genehmigungsbehörde ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Harz.

### 10.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi).

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt für das Plangebiet am Straßenrand der öffentlichen Straße „Am Eichberg“.

## 10.4 Denkmalschutz

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

## 11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 11.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Mit den getroffenen Festsetzungen und der damit verbundenen Bereitstellung von 3 kleineren Ferienwohnungen und der Errichtung eines Wohnhauses wird keine grundsätzlich neue Nutzung an diesem Standort ermöglicht. Zudem wird sich die Unterbringungskapazität nicht wesentlich erhöhen. Somit ist kein erheblich höherer An- und Abfahrtverkehr zu erwarten.

Mit der festgesetzten Geschosshöhe ist ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung sichergestellt, da sich die zukünftige Bebauung an den umliegenden, bereits bestehenden Gebäuden orientiert bzw. diese höhenmäßig unterschreitet.

### 11.2 Auswirkungen auf touristische und wirtschaftliche Belange

Durch die Planung wird die touristische Entwicklung in Wernigerode unterstützt, indem Beherbergungs- und Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Das vorhandene Angebot wird damit sinnvoll ergänzt.

### 11.3 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“. Eine Entlassung des Geltungsbereiches aus dem LSG wurde von der Stadt beantragt. Die Entlassung des LSG wird gem. Aussage des Landkreises Harz voraussichtlich ab dem 24.09.2018 rechtsgültig.

Unter der Voraussetzung einer Entlassung aus dem LSG hat die Planung keine negative Beeinträchtigung auf dieses Schutzgebiet, da sie sich lediglich auf ein bereits bebautes Grundstück im Siedlungsraum begrenzt und nur eine geringfügige Mehrbebauung (max. Grundflächenzahl 0,2) mit niedriger Höhe (1 Vollgeschoss) ermöglicht wird. Zwischen dem Grundstück und dem anschließenden Wald bzw. sonstigen Freiflächen befindet sich ein Weg, der durch die Planung nicht berührt wird. Von den anschließenden Flächen bleibt die neue Bebauung mindestens 8 m entfernt (Festsetzung des Baufensters).

Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode und die Begrenzung des Baufensters werden bestehende Baumstrukturen gesichert und wesentliche Freiräume, die für den Artenschutz relevant sind, erhalten. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September eine Rodung von Gehölzen verboten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass derzeit unversiegelte Fläche überplant und nachverdichtet wird.



*Nordöstlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Nordwesten*



*Nordwestlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Nordosten*



*Südöstlicher Teil des Plangebietes mit Ziergarten, Blick nach Süden*



*Östlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Norden*



*Nördlicher Teil des Plangebietes mit Gehölzbestand, Blick nach Südosten*



*Bachlauf im Nordwesten*

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten. Es wurde daher eine naturschutzfachlich-gutachterliche Beurteilung des für die geplante Bebauung vorgesehenen Teilbereichs des Grundstückes vorgenommen (s. Anlage zur Begründung).

Das Plangebiet wurde im Rahmen der naturräumlichen Bestandsaufnahme und artenschutzrechtlichen Einschätzung (Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, Wernigerode, 08/2017) im Juli und August 2017 zweimal begangen und artenschutzrechtlich beurteilt.

Gemäß der Untersuchung wurden im Plangebiet lediglich weitverbreitete, kaum gefährdete Vogelarten angetroffen. Deren Vorkommen ist auch eng an die umgebenden Habitatstrukturen gebunden, wobei das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nahezu identische Habitatstrukturen aufweisen.

Die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG treffen somit lediglich auf die vorkommenden Vogelarten zu, eine Auslösung der Verbotstatbestände ist jedoch nicht zu befürchten. Es werden keine Bäume entnommen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen, demzufolge erfolgt auch keine Störung bzw. Schädigung dieser Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Das Tötungsverbot auf die Vögel bezogen wird auch nicht ausgelöst (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG), da diese Artengruppe höchst mobil ist und es sehr unwahrscheinlich ist, dass eine vorhabenbedingte Tötung erfolgt.

Die gemäß dem Gutachten im Plangebiet bekannten bzw. zu erwartenden Amphibien- und Reptilienarten fallen nicht unter den besonderen Artenschutz des § 44 BNatSchG, so dass für diese Arten die Zugriffsverbote nicht gelten.

Im Ergebnis wurden Empfehlungen zur Verhinderung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gegeben.

Diese sind in die textlichen Festsetzungen als zu beachten übernommen.

So kann insgesamt gewährleistet werden, dass keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die Planung ist demnach mit dem Artenschutz vereinbar.

---

Ausgearbeitet von:

infraplan GmbH

Wernigerode, den 05.10.2018



[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

**infraplan GmbH**

Breite Straße 28

38855 Wernigerode

Telefon: 03943 / 20 395 90

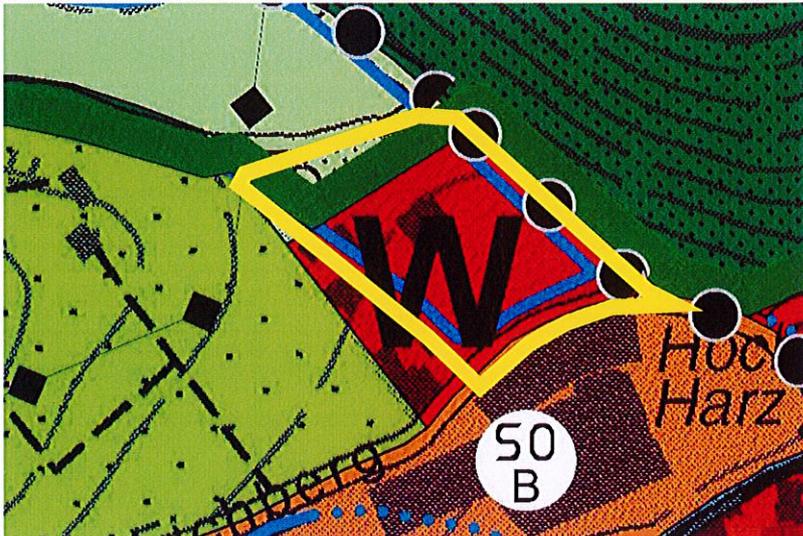
E-Mail: [info@infraplan.de](mailto:info@infraplan.de)

# ANHANG

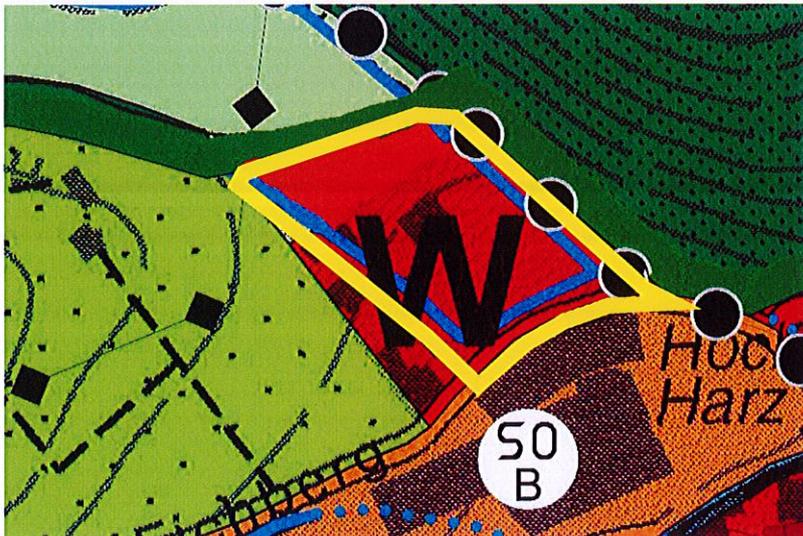
## Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Zudem wird die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes nach Entlassung aus dem Geltungsbereich entsprechend angepasst.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



10.10.2018

Datum,

*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister



## **ANLAGE**

### **Projekt „Heim-Modernisierung“ Naturräumliche Bestandsaufnahme/Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, Wernigerode

