

STADT WERNIGERODE

BEBAUUNGSPLAN

NR. 53 "UNTERM EICHBERG WEST"

BEGRÜNDUNG

SATZUNG
STAND: 09.09.2016

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.....	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	5
3.1	Raumordnung	5
3.2	Landschaftsplan	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Sonstige städtebaulichen Planungen	11
3.5	Bebauungskonzept.....	11
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	12
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.....	17
5.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	18
5.6	Verkehrsflächen	19
5.7	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	21
5.8	Grünflächen.....	25
5.9	Wasserflächen	25
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
5.11	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	26
5.12	Immissionsschutz.....	26
5.13	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.....	27
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	27
6.1	Materialien	28
6.2	Dachform	29
6.3	Genehmigungspflicht.....	29
6.4	Ordnungswidrigkeiten.....	29
7.	HINWEISE	30
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	30
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	31
10.	FLÄCHENBILANZ	33
	LITERATURVERZEICHNIS	34

1. Veranlassung

Das Baufeld liegt im Stadtteil Hasserode. Vor einigen Jahren wurde bereits das Wohngebiet "Unterm Eichberg" realisiert, das längs des Abschnitts der Frankenfeldstraße liegt, der nördlich von der Friedrichstraße abzweigt. Die Baugrundstücke befinden sich zwischen Holtemme und Eichberggraben. Der Bebauungsplan Nr. 33 "Unterm Eichberg" ist am 1. Juni 2003 mit dessen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nunmehr ist vorgesehen, auf einer brach liegenden Fläche westlich des Gebiets "Unterm Eichberg" ein weiteres Wohngebiet zu verwirklichen. Beabsichtigt ist die Errichtung von ca. 7 Wohnhäusern nördlich des Eichberggrabens auf einer Fläche zwischen Eichberggraben und der Straße "Am Eichberg". Zusätzlich sollen unmittelbar südlich des Eichberggrabens zwei Ferienhäuser errichtet werden. Der vorliegende Bebauungsplan erhält das Kennwort "Unterm Eichberg West".

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebiets soll von der bestehenden Wendeanlage der Frankenfeldstraße aus erfolgen.

Im Bereich des künftigen Wohngebiets wurden im Jahr 1972 Gartenlauben errichtet. Das Grundstück wurde rückübertragen und zwischenzeitlich vom gegenwärtigen Investor erworben. Die Pachtverträge für die Gärten mit den Gartenlauben sind alle gekündigt und bereits ausgelaufen. Die nordöstlich, östlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke sind überwiegend bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Unterm Eichberg" hat bereits örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen. Diese örtlichen Bauvorschriften haben sich vor Ort bewährt und sollen für das Wohngebiet "Unterm Eichberg West" ebenso erlassen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zum "Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte", mit dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt wurde, vom 4. September 2006 (Bundestags-Drucksache 16/2496, Seite 12) sind in das beschleunigte Verfahren auch einbezogen solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen danach insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen und innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine brachgefallene Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen umgenutzt werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden.

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 Ge-

setz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 und in Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die 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 und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg" und das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet „Vogelschutzgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“ befinden sich östlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 3 km.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesen beiden Natura 2000-Gebieten werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans 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 Abwä-

gung 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 das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Für die Errichtung von zwei Ferienhäusern unmittelbar südlich des Eichberggrabens wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" festgesetzt. Dieses relativ kleinflächige Sondergebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Gebiet dieses Sondergebiets 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 Bebauungsplans liegt im Stadtteil Hasserode unterhalb der Straße "Am Eichberg". Im Westen wird das Gebiet durch die Waldflächen unterhalb des Eichbergs begrenzt. Die östliche Grenze wird durch das Grundstück Frankenfeldstraße 5d (Flurstück 363) und die östliche Grenze des Flurstücks 346 gebildet.

Die beiden Baugebiete werden auf der im Gebiet des Bebauungsplans gelegenen Teilfläche des Flurstücks 347 ausgewiesen. Das Flurstück 347 erstreckt sich auf beiden Seiten des Eichberggrabens, wobei die deutlich überwiegende Teilfläche nördlich des Grabens gelegen ist. Nicht in das Gebiet des Bebauungsplans einbezogen wird die Teilfläche des Flurstücks 347, die sich längs des Verbindungsgrabens vom Eichberggraben zur Holtemme („Entlaster Eichberggraben“) erstreckt. Soweit sich das Flurstück 347 zu beiden Seiten des Eichberggrabens erstreckt, wird das Flurstück des Eichberggrabens in das Gebiet des Bebauungsplans einbezogen.

Die südliche Grenze des Plangebiets liegt auf der südlichen Grenze des südlich des Eichberggrabens gelegenen Teils des Flurstücks 347 und dessen gradlinige östliche Verlängerung zum Entlaster Eichberggraben, der südlichen Grenze des Flurstücks 346. Zwischen den Teilflächen des Plangebiets, die sich südlich des Eichberggrabens erstrecken, wird das Flurstück des Eichberggrabens in das Plangebiet einbezogen, so dass in diesem Abschnitt die südliche Grenze des Plangebiets durch die südliche Grenze des Flurstücks des Eichberg-

grabens (Flurstück 402) gebildet wird. Im Übrigen liegt die südliche Grenze des Plangebiets auf der nördlichen Grenze des Flurstücks des Eichberggrabens.

Als Gebäude sind im Plangebiet gegenwärtig nur einige Gartenlauben vorhanden. Nordwestlich und westlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet "Harz und nördliches Harzvorland" an. Außerhalb dieses Landschaftsschutzgebiets ist das Plangebiet von Wohngebieten umgeben, die mit freistehenden Wohngebäuden bebaut sind. Dabei handelt es sich um Wohngebäude mit ein oder zwei Vollgeschossen.

Die maximale Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Nordost nach Südwest ca. 125 m und von Nordwest nach Südost ca. 108 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 0,4 ha.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist überwiegend stark geneigt. Von der nordwestlichen zur südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs fällt das Plangebiet auf einer Strecke von etwa 60 m steil um etwa 16 m ab. Die höchste Geländehöhe befindet sich an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs mit etwa 280 m ü. NHN. Der Bereich südlich des Eichberggrabens ist eben.

Die Oberkanten der Uferböschungen beiderseits des Eichberggrabens haben ungefähr die gleiche Höhenlage. Die Oberkante der Grabenböschung liegt etwa 1,3 m oberhalb der Höhenlage der benachbarten Wendeanlage der Frankenfeldstraße.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Flur 17 der Gemarkung Wernigerode:

346, 347 (teilweise) und 402 (teilweise)

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 vom 9. März 2009 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlos-

sen. 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 (REP 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 Siedlungs-

gebieten 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 Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel.

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.

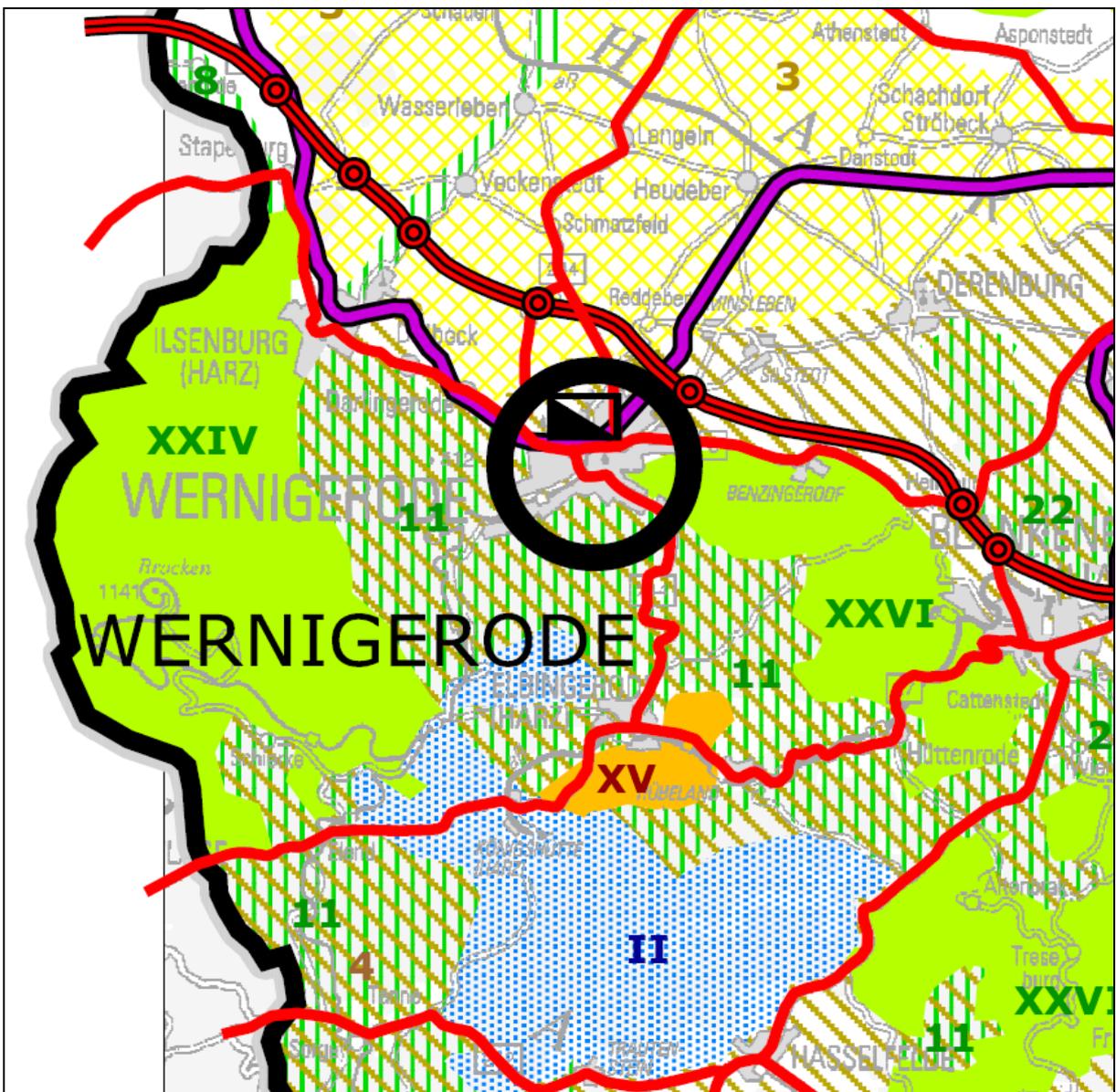


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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 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 Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

Flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Plangebiet nicht.

Regionaler Entwicklungsplan

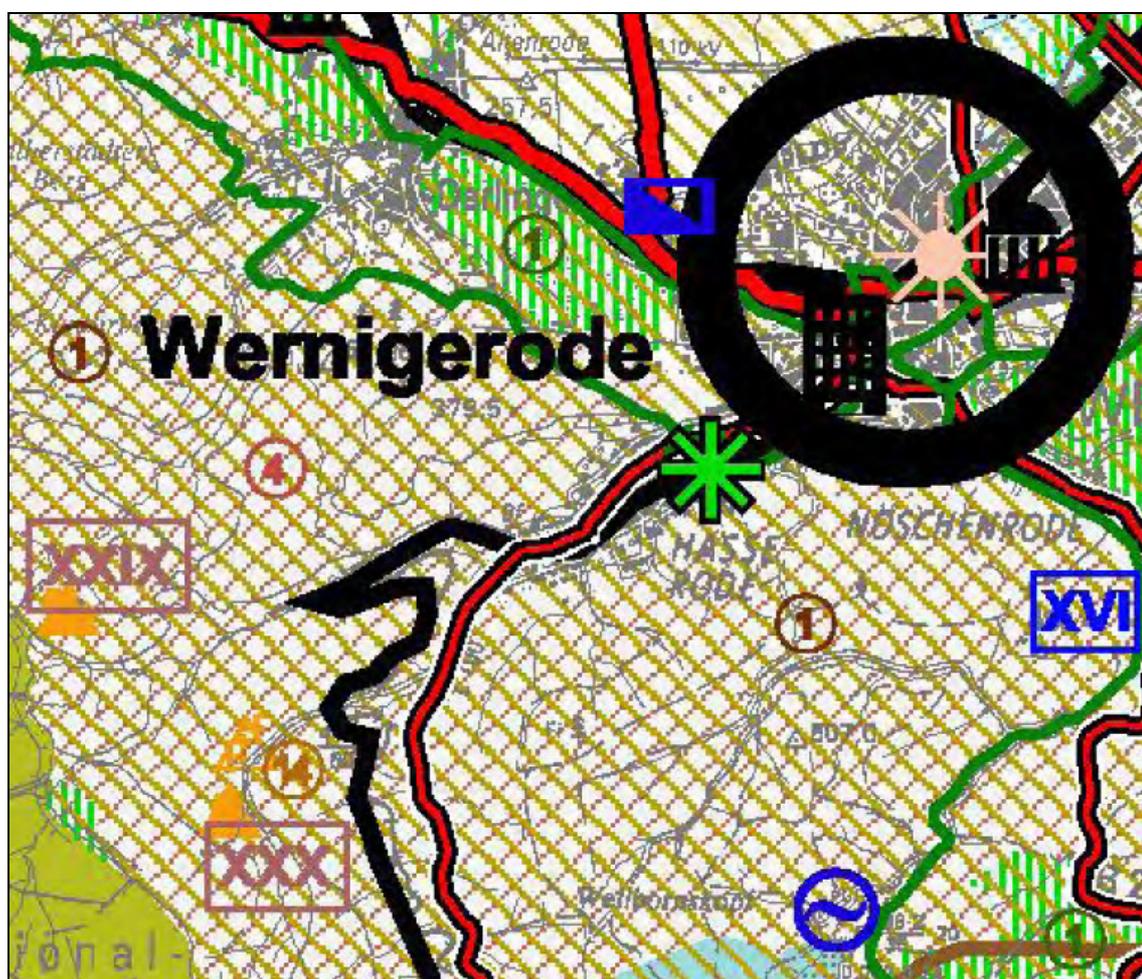


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz 2009

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 Gartenlauben versiegelte Flächen wieder genutzt werden.

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 Frankenfeldstraße als Erschließungsstraße mit einem besonders geringen Verkehrsaufkommen für den Rad- und Fußgängerverkehr gut geeignet ist. Zudem können die Haltestellen "Trift" und "Hasseröder Ferienpark" der Stadtbuslinien 1 und 4 in angemessener Entfernung erreicht werden.

Die regional und überregional bedeutenden Wanderwege sind für den Tourismus und die Erholung zu erhalten und auszubauen. Als regional und überregional bedeutender Wanderweg gilt der Fernwanderweg Seesen – Wernigerode, der unmittelbar am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets entlang führt und von der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht betroffen ist.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 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 von innerörtlichen und am Siedlungsrand befindlichen Gartenanlagen bzw. Grünflächen" zugeordnet.

Die grundsätzliche Entscheidung, dass dem Inhalt der Landschaftsplanung hier nicht Rechnung getragen werden soll, wurde bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche getroffen. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann diesem Inhalt

des Landschaftsplans nicht gefolgt werden. Der Erhalt dieser Gartenflächen würde zudem dem Zweck dieses Bebauungsplans entgegenstehen.

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 Wohnbaufläche dar.

Mit Ausnahme des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets ist damit der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die aus der gewachsenen Situation an seinem Standort, die vorhandene Siedlungsstruktur in seiner unmittelbaren Umgebung und entwickelt diese behutsam für das Plangebiet weiter. Insofern wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Wernigerode durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.



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

3.4 Sonstige städtebaulichen Planungen

Stadtentwicklungskonzept Wernigerode

Im Stadtentwicklungskonzept Wernigerode aus dem Jahr 2001 wird das Plangebiet als Bestandteil eines "Konsolidierten Stadtteils" dargestellt. Das Plangebiet gehört 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 soll für die künftigen Baugrundstücke keine Grundstücksgrenzen festlegen und auch nicht für jedes einzelne künftige Wohngebäude die Baugrenzen, um die Entscheidungsfreiheit der Bauherren nicht unnötig einzuzengen.

Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt bis zu acht Wohngebäuden. Von diesen sollen fünf verkehrlich über die Straße „Am Eichberg“ erschlossen werden und unterhalb dieser Straße liegen. Zwei oder drei Wohngebäude sollen am Eichberggraben errichtet werden. Für diese Wohngebäude ist eine Erschließungsstraße vorgesehen, die an der vorhandenen

Wendeanlage der Frankenfeldstraße beginnt, den Eichberggraben in einem schrägen Winkel quert und dann in westliche Richtung längs des Grabens verläuft.

Auf dem kleineren, südlich des Eichberggrabens gelegenen Teil des Plangebiets ist die Errichtung von zwei Ferienhäusern mit je einer Wohnung vorgesehen.

Die neuen Wohngebäude sollen sich sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch der äußeren Gestaltung nach in die umgebende Umgebung 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 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Die Wohngebäude weisen höchstens zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand auf. Die zulässige Höhe der Wohngebäude soll dem Maß im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 „Unterm Eichberg“ 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 Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Bebauung des Plangebiets mit Wohngebäuden bzw. Ferienhäusern. 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)

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 entsprechend der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 33 für das angrenzende Wohngebiet „Unterm Eichberg“ erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Sondergebiet, das der Erholung dient, (SO) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 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 1.1).

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 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.

Sondergebiet, das der Erholung dient

In dem Baugebiet südlich des Eichberggrabens ist beabsichtigt, zwei Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung zu errichten.

Nach allgemeinem Sprachgebrauch kann ein Ferienhaus als ein „Wohngebäude“ bezeichnet werden, denn auch Ferienhäuser dienen dem Wohnen. Gleichwohl differenziert das Bauplanungsrecht begrifflich zwischen Wohngebäuden einerseits und Ferienhäusern andererseits: Während nach den § 4 der BauNVO „Wohngebäude“ in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, bezieht sich § 10 Abs. 4 BauNVO auf „Ferienhäuser“. Die BauNVO führt einerseits die Wohnnutzung und andererseits die Ferienwohnnutzung als eigenständige Nutzungsarten auf (OVG Greifswald, Beschluss vom 28.12.2007, Az. 3 M 190/07, Randnr. 9).

Bei der typisierenden Betrachtung bei der Ferienwohnnutzung gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung handelt es sich nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Greifswald (Beschluss vom 28.12.2007, Az. 3 M 190/07, Randnr. 8) um eine eigenständige Nutzungsart.

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Greifswald bedarf es einer wertenden Betrachtung aller Umstände, um den Wohnbegriff in Abgrenzung zu anderen Nutzungsarten unter Zugrundelegung der typisierenden bauplanungsrechtlichen Betrachtungsweise sachgerecht zu erfassen. Zu unterscheiden ist die im Wesentlichen an der Zweckbestim-

mung des Aufenthalts in den Räumen ausgerichtet (reine) Wohnnutzung von der Ferienwohnnutzung, in der der für das Dauerwohnen maßgebende eigenständige bzw. unabhängig zu gestaltende häusliche Wirkungskreis nicht angenommen werden kann. Zum Begriff des Wohnens gehört eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, zu der auch die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises gehört. Mit der Dauerhaftigkeit des Wohnens ist zunächst nicht der Gegensatz von längerer und kürzerer oder von unbestimmter und bestimmter Dauer zu verbinden. So schließt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit als Inbegriff des Wohnens einen Zweitwohnsitz nicht aus. Ausgehend von der Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen unterscheidet sich Wohnen von anderen Nutzungsarten, die sich durch ein übergangsweises, nicht "alltägliches" Wohnen oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen. "Ferienwohnen" ist ebenso wenig auf Dauer angelegt wie das Unterkommen in Herbergen jeder Art. Vom Nutzungskonzept her bieten Ferienwohnungen den zumeist wochenweisen vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Feriengäste, während reine (Dauer)Wohnungen – ungeachtet der Frage der Aufenthaltsdauer – von einem über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt werden. Gerade die daraus resultierenden unterschiedlichen bodenrechtlichen Auswirkungen der beiden Nutzungsarten rechtfertigen die bauplanungsrechtliche typisierende Unterscheidung. (OVG Greifswald, Beschluss vom 28.12.2007, Az. 3 M 190/07, Randnr. 10)

Die Rechtsprechung des OVG Greifswald sieht deshalb Ferienwohnungen weder als Wohnnutzung noch als Beherbergungsbetrieb an. Ferienwohnungen sind danach als eine eigenständige planungsrechtliche Nutzungsart und als eine besondere Art der gewerblichen Nutzung anzusehen. Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das Vermieten von Appartements gehört nicht dazu. (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.05.1989, Az. 4 B 78.89, Leitsatz 2).

Auch nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg fällt die Nutzung einer Ferienwohnung regelmäßig nicht unter den Begriff des "Wohnens" (Beschluss vom 18.07.2008, Az. 1 LA 203/07, Leitsatz 1). Zu der Frage, ob Ferienwohnungen unter den Begriff des Wohnens fallen, haben bisher weder das Bundesverwaltungsgericht noch das Obergerverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg geurteilt. Deshalb bleibt unsicher, ob die Rechtsprechung der Obergerverwaltungsgerichte in Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen auf Sachsen-Anhalt übertragen werden kann. Vorsorglich soll deshalb das Baugebiet, in dem (nur) die Errichtung zweier Ferienhäuser beabsichtigt ist, nicht als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, sondern als Sondergebiet, das der Erholung dient.

Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO insbesondere in Betracht Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Die Zweckbestimmung dieses Sondergebiets, das der Erholung dient, wird mit „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. In Ferienhausgebieten sind gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Im Sondergebiet, das der Erholung dient, (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Ferienhäuser, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (textliche Festsetzung 1.2). Keine Arten der baulichen Nutzungen sind in dem Ferienhausgebiet ausnahmsweise zulässig. Mit dieser textlichen Festsetzung wird in diesem Sondergebiet die zulässige Art der Nutzung bestimmt.

Die Ferienwohnungen in einem Ferienhausgebiet dürfen vorübergehend auch von den Eigentümern selbst genutzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO 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 im Allgemeinen Wohngebiet WA mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der benachbarten Bebauung, die ebenfalls überwiegend aus einem Vollgeschoss besteht.

Im Sondergebiet SO wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. Im Sondergebiet SO ist eine Flurstücksteilung vorgesehen, so dass auf zwei durch Teilung zu bildenden Flurstücken je ein Gebäude errichtet werden kann. Diese beiden neu bildenden Flurstücke sind relativ klein, so dass hier ebenfalls nur Gebäude mit je einem Vollgeschoss errichtet werden sollen.

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

Die Höchstmaße werden entsprechend dem im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt 4,5 m und für die Firsthöhe 9,0 m.

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO 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 2.1).

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.

Zwischen dem südwestlichen Rand der Wendeanlage der Erschließungsstraße und dem angrenzenden Wald ergibt sich eine relativ kleine, annähernd dreieckige überbaubare Grundstücksfläche. Da hier nur ein Gebäude mit kleinerer Grundfläche als auf den übrigen künftigen Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA errichtet werden kann, wird für diesen Bereich eine Abweichung von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Abweichend von dem in der Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sind zwischen dem südwestlichen Rand der Wendeanlage der festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und dem Flurstück 23 der Flur 37 zwei Vollgeschosse zulässig, wenn es sich bei dem oberen Vollgeschoss um das Dachgeschoss handelt; das Höchstmaß

für die Traufhöhe beträgt dort bei zwei Vollgeschossen 5,50 m und für die Firsthöhe 10,00 m (textliche Festsetzung 2.2).

Mit dieser textlichen Festsetzung werden für diesen Bereich mit relativ kleiner überbaubarer Grundstücksfläche zwei Vollgeschosse zugelassen, die die Möglichkeit bieten, eine den übrigen künftigen Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA vergleichbare Geschossfläche im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zu realisieren. Um die städtebaulichen Auswirkungen dieser Abweichung zu begrenzen, werden in diesem Bereich zwei Vollgeschosse nur dann zugelassen, wenn es sich bei dem oberen Vollgeschoss um das Dachgeschoss handelt. Oberhalb des oberen Vollgeschosses ist somit kein Dachgeschoss zulässig, das nicht als Vollgeschoss zulässig ist. Für den Fall, dass in diesem Bereich ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet wird, werden die Höchstmaße für Trauf- und Firsthöhe moderat angehoben. Wird dort ein Gebäude mit nur einem Vollgeschoss errichtet, gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen.

Eine Teilung des Allgemeinen Wohngebiets WA in zwei Gebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung erfolgt nicht, weil mit der räumlichen Abgrenzung dieser beiden Gebiete gegeneinander dann der Verlauf einer künftigen Flurstücksgrenze vorweggenommen würde. Der Bebauungsplan gibt jedoch keine künftigen Flurstücksgrenzen der Baugrundstücke vor.

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 und für das Sondergebiet SO 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.

Hausformen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO werden darüber hinaus die zulässigen Hausformen festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit ist die Errichtung von Reihenhäusern nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird abgesichert, dass die künftige Bebauung in diesen beiden Teilgebieten sich auch hinsichtlich der Hausformen sich harmonisch in das Straßenbild der an das Plangebiet angrenzenden Straßen einfügt.

Baugrenzen und Baulinien

Der Bebauungsplan soll gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung in die nähere Umgebung des Plangebiets einfügt. Angesichts des relativ kleinen Baugebiets und der relativ geringen Bautiefen erscheint die Festsetzung einer gesonderten überbaubaren Grundstücksfläche für jeden einzelnen der künftigen Baukörper verzichtbar.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die räumliche Lage der Baugrenzen zum westlich angrenzenden Wald so gewählt, dass der Grenzabstand für Wald nach dem Nachbarschaftsgesetz (NbG) eingehalten wird.

Mit Wald sind 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. Aus diesem Grund wird längs des angrenzenden Walds die Baugrenze mit einem Abstand von 8,0 m zum Waldflurstück festgesetzt.

Die übrigen Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO längs der angrenzenden Verkehrsflächen und der Grenze des Gebiets des Bebauungsplans werden mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Dieser Abstand entspricht der Mindestdtiefe der Abstandsflächen nach § 6 BauO LSA und gewährleistet, dass die Mindestdtiefe der Abstandsflächen nach § 6 BauO LSA vollständig auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden kann.

Längs der angrenzenden Wasserflächen wird im Sondergebiet SO die Baugrenze mit einem Abstand von 1,50 m zum jeweiligen Gewässer festgesetzt. Dabei bezieht sich der Abstand der Baugrenze längs des Eichberggrabens und längs des Entlasters Eichberggraben nicht auf das Gewässergrundstück, sondern auf die Oberkante der Uferböschung. Maßgebend für den Verlauf der Baugrenze soll hier nicht die Grenze des Gewässergrundstücks, sondern die tatsächliche Ausgestaltung des Gewässers sein.

Die rückwärtigen Baugrenzen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA so festgesetzt, dass eine Bautiefe von 15,0 m erreicht wird. Diese Bautiefe gewährleistet einerseits angemessene Spielräume für die Anordnung der zu errichtenden Gebäude durch die Bauherren und andererseits eine angemessene Durchgrünung zwischen der künftigen Bebauung an der Straße "Am Eichberg" und der Erschließungsstraße.

Die geringste Tiefe weist das Wohngebiet an seiner Ostseite auf, hier soll längs der östlichen Grenze des Plangebiets eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche geschaffen werden. Damit kann in diesem Bereich auch ein Gebäude errichtet werden, das einen deutlich Abstand zu der dort an der Straße "Am Eichberg" vorhandenen Trafostation aufweist.

5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO 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, und mit Ausnahme der an das Flurstück 23 grenzenden Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig (textliche Festsetzung 3.1).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze (= Carports) und Garagen mit Ausnahme der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und mit Ausnahme der an das Flurstück 23 grenzenden Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig (textliche Festsetzung 3.2).

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 sind und längs der Gräben festgesetzt sind, und innerhalb des Grenzabstands für Wald soll die Errichtung von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen unzulässig sein, um längs der Gewässer einen unbebauten Streifen zu erhalten.

Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO nur als Zäune oder Hecken zulässig. Zäune für diese Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m bezogen auf die Geländeoberfläche am Standort der Einfriedung zulässig (textliche Festsetzung 3.3).

Diese textliche Festsetzung zur Beschränkung der Arten zulässiger Einfriedungen ist in anderem Wortlaut bereits im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 "Unterm Eichberg" enthalten.

Damit werden Einfriedungen aus Mauern ausgeschlossen, die dem städtebaulichen Ziel eines aufgelockerten, offenen Wohngebiets entgegenstehen. Dem privaten Interesse an der Grundstückseinfriedung wird durch die Zulässigkeit von Zäune oder Hecken ausreichend Rechnung getragen.

Die Begrenzung der zulässigen Höhe von Einfriedungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA und des Sondergebiets SO von 1,25 m gewährleistet, dass die Einsehbarkeit der künftigen Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht beeinträchtigt wird.

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.

Im Plangebiet befinden sich Abschnitte des Eichberggrabens sowie des Entlasters Eichberggraben, bei denen es sich um Gewässer zweiter Ordnung handelt. Da das gesamte Gebiet des Bebauungsplans bisher nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt, gelten die Vorschriften für Gewässerrandstreifen nicht für das Plangebiet.

Die zuständige Behörde kann gemäß § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 WHG für Gewässer oder Gewässerabschnitte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen. Für die Gewässerabschnitte im Plangebiet wurde kein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Dennoch soll aus städtebaulichen Gründen längs der Gräben im Plangebiet ein Streifen von Bebauung freigehalten werden. Hierfür wird auf der nördlichen Seite des Eichberggrabens ein Streifen von 3,0 m Breite sowie auf der südlichen Seite des Eichberggrabens und am Entlaster Eichberggraben ein Streifen von 1,5 m Breite gewählt. Diese Bereiche werden als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

5.6 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die Frankenfeldstraße und die Straße "Am Eichberg" an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Beide Straßen münden in die Friedrichstraße (Landesstraße 100), die von Wernigerode über Drei Annen Hohne bis zum Schierker Stern verläuft.

Verkehrsberuhigte Bereiche

Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA, die direkt an die Straße "Am Eichberg" grenzen, werden verkehrlich unmittelbar durch diese Straße erschlossen. Der übrige Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA und das Sondergebiet SO werden durch eine Stichstraße verkehrlich erschlossen, die von der Wendeanlage der Frankenfeldstraße ausgehend errichtet wird.

Die Stichstraße soll eine private Verkehrsfläche werden, die nach Errichtung nicht an die Stadt Wernigerode übergeben werden wird, sondern in gemeinschaftlichem Eigentum der Eigentümer der von ihr erschlossenen Grundstücke stehen wird, soweit diese nicht auf teilweise auf den öffentlichen Flurstücken der Frankenfeldstraße und des Eichberggrabens liegt.

Die Straße wird so an die Wendeanlage der Frankenfeldstraße herangeführt, dass der vorhandene Löschwasserbehälter und die Zufahrt zum angrenzenden Grundstück Frankenfeldstraße 6f nicht berührt werden und die Höhenlage der vorhandenen Wendeanlage nicht verändert werden muss. Die Straße quert den Eichberggraben in einem schrägen Winkel und verläuft danach längs des Eichberggrabens. Für den Durchlass am Eichberggraben wird berücksichtigt, dass die Oberkante der Grabenböschung etwa 1,3 m oberhalb der Höhenlage der benachbarten Wendeanlage der Frankenfeldstraße liegt.

Die Erschließungsstraße weist eine Fahrbahnbreite von 3,50 m auf. Im Bogen ist die Fahrbahn aus fahrdynamischen Gründen aufzuweiten und beginnt deshalb an der Frankenfeldstraße mit einer Breite von 5,00 m, die nach der Querung des Eichberggrabens auf die Breite von 3,50 m verjüngt wird. Die angegebenen Breiten der Straße genügen den Anforderungen an Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr nach Nr. 2 und 3 der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr". Die Straßenbreite ermöglicht ein Begegnen von Pkw mit Fußgängern. Angesichts der sehr geringen Anzahl von Gebäuden, die über diese Straße verkehrlich erschlossen werden, des folglich sehr eingeschränkten Nutzerkreises und der nicht beabsichtigten Widmung als Gemeindestraße erscheint diese schmale Straßenbreite vertretbar.

Von der Erschließungsstraße aus soll eine Zufahrt zum Sondergebiet SO geschaffen werden. An diesem Standort ist am Eichberggraben ein weiterer Durchlass der gleichen Dimensionierung vorgesehen. Die Breite dieser Zufahrt wird mit 4,50 m bemessen. Diese Breite ermöglicht, dass diese eine Zufahrt über den Eichberggraben für die verkehrliche Erschließung der beiden im Sondergebiet vorgesehenen Ferienhäuser genutzt werden kann. Die

Ausfahrt aus dieser Zufahrt erfolgt rückwärts durch Zurücksetzen in die Wendeanlage der Erschließungsstraße.

Die Straße soll mit einem Quergefälle nach Süden angelegt werden, so dass das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser über Muldensteine direkt in den Eichberggraben eingeleitet werden kann.

Die Erschließungsstraße erhält eine Wendeanlage mit einem einseitigen Wendehammer und einem Wenderadius von 6,00 m. 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, der Entwässerungsrinne und die Freihaltezone zwischen der Wendeanlage und den Baugrundstücken Bestandteil der Verkehrsfläche sind.

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 im Plangebiet gelegene Teilfläche der Wendeanlage der Frankenfeldstraße wird – anders als im Bebauungsplan Nr. 33 – ebenfalls als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Grund hierfür ist, dass diese Straßenfläche als "Verkehrsberuhigter Bereich" beschildert ist. Da diese Straße öffentlich ist, wird diese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Übergang zwischen der öffentlichen und der privaten Verkehrsfläche ist der nördliche Rand des Flurstücks der Frankenfeldstraße.

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.

Zwischen dem Eichberggraben und der Wendeanlage der Frankenfeldstraße sind für die Herstellung des Straßenkörpers Böschungen erforderlich. Diese Böschungen werden auf den sich seitlich anschließenden Grünflächen angeordnet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt etwa je 340 m von der Haltestelle "Trift" und von der Haltestelle "Hasseröder Ferienpark" der Stadtbuslinien 1 und 4 entfernt.

5.7 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

Innerhalb des Plangebiets sind mit Ausnahme eines ungenutzten Telekommunikationskabels parallel zum Eichberggraben keine Leitungen vorhanden, so dass die Verlegung neuer Leitungen erforderlich ist. Für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA unmittelbar an der Straße "Am Eichberg" ist weitgehend nur die Verlegung von Hausanschlüssen von den in dieser Straße vorhandenen Leitungen aus erforderlich. Betreiber der Verteilnetze für Strom, Trinkwasser, Gas und Fernwärme sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Stadtwerke Wernigerode GmbH. In den das Plangebiet benachbarten Straßen sind Fernwärmeleitungen nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 4). Diese Festsetzung gewährleistet, dass zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Telekommunikationsdienstleistungen keine Freileitungen verlegt werden, die das Ortsbild beeinträchtigen würden.

Elektrizität

In der Straße "Am Eichberg" befindet sich ein Mittelspannungskabel, das bis zur im Plangebiet gelegenen Trafostation "Eichberg" führt. Dieses Mittelspannungskabel verläuft entlang der westlichen Grenze des Plangebiets auf dem dem Plangebiet benachbarten Waldweg in Richtung der Straße "Hasenwinkel".

Bei der Trafostation handelt es sich um eine relativ alte Station. Würde diese Station durch eine neue ersetzt, würde diese nach dem Stand der Technik eine geringere Grundfläche benötigen. Eine Festsetzung der Fläche der Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" würde die gegenwärtig für diesen Zweck benötigte Flächengröße und den gegenwärtigen Standort festschreiben. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Da es sich bei der Trafostation um eine Nebenanlage handelt, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dient, ist sie an ihrem Standort in einem Baugebiet ohnehin ausnahmsweise zulässig. Deshalb bedarf es für die Fläche dieser Station keiner gesonderten Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen. Statt einer flächenhaften Festsetzung erfolgt für die Trafostation eine Festsetzung nur mit Symbol.

Von dieser Trafostation aus wird das Plangebiet mit Niederspannungskabeln für die Versorgung mit Elektrizität erschlossen. Außer den von und zur Trafostation führenden Mittel- und Niederspannungskabeln verlaufen derzeit keine Elektrizitätsleitungen in den beiden festge-

setzten Baugebieten. Die Trasse der Mittel- und Niederspannungskabel zwischen Trafostation und Straße "Am Eichberg" wird in der Planzeichnung als Versorgungsleitung eingetragen.

Gas

In der Straße "Am Eichberg" ist eine Gasleitung DN 200 vorhanden. Die Zuleitung erfolgt über eine Gasleitung DN 200 von der Straße "Hasenwinkel" und dem dem Plangebiet benachbarten Waldweg.

Trinkwasser

In der Straße "Am Eichberg" befindet sich eine Trinkwasserleitung AZ DN 150. Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft eine Trinkwasserleitung PE (100) von der Straße "Am Eichberg" zur Wendeanlage der Frankenfeldstraße. Eine weitere Trinkwasserleitung führt von der Straße "Am Eichberg" über den dem Plangebiet benachbarten Waldweg zur Straße "Hasenwinkel". Nördlich des Eichberggrabens befindet sich längs zu ihm eine etwa 20 m Trinkwasserleitung, die nicht mehr genutzt wird. Dieser Leitungsabschnitt soll nicht für die Erschließung des Plangebiets verwendet werden und deshalb zurückgebaut werden.

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 Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löszeit 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 feuerhemmen-

den 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 neben baulichen Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen auch Gebäude mit Außenwänden aus Holz erwartet, so dass von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird. Bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung wird für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h angegeben.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 192 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Hydranten befinden sich in der Straße "Am Eichberg" unterhalb des Grundstücks Am Eichberg 42 und im Bereich der Kehre der Straße nördlich der nordwestlichen Ecke des Plangebiets auf der Trinkwasserleitung DN 150. Ein weiterer Hydrant ist im Bereich der Wendeanlage der Frankenfeldstraße vor Hausnummer 6f vorhanden. Aufgrund der Dimensionierung der beiden Trinkwasserleitungen, auf denen die Hydranten angebracht sind, wird erwartet, dass aus diesen Hydranten eine ausreichende Menge Löschwasser bereitgestellt werden kann. Von diesen 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. Zudem befindet sich zwischen der Wendeanlage der Frankenfeldstraße und dem Eichberggraben ein Löschwasserspeicher.

Telekommunikation

In der Straße "Am Eichberg" und der Frankenfeldstraße sowie in dem Waldweg zwischen der Straße "Am Eichberg" und der Straße "Hasenwinkel" befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Innerhalb des Plangebiets befindet sich vom Wald aus längs vom Eichberggraben ein ehemaliger Hausanschluss, der nicht für die Erschließung des Plangebiets verwendet werden und deshalb zurückgebaut werden soll.

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.

Wünscht der Erschließungsträger eine Änderung an den vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, so wird frühzeitig, möglichst sechs Monate vor Baubeginn, um Auftragserteilung gebeten. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Unternehmen 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.

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.

Bei einer Verlegung von Abwasserleitungen sind das DVGW-Arbeitsblatt W-345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ sowie die DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und - Leitungen“ zu beachten.

Schmutzwasser

In der Straße "Am Eichberg" liegt ein Schmutzwasserkanal DN 200, der in Richtung stadtauswärts bis zum Grundstück "Am Eichberg" 44 reicht. Aufgrund des starken Gefälles der an diese Straße grenzenden Baugrundstücke ist eine mögliche Verlängerung des in der Straße "Am Eichberg" vorhandenen Schmutzwasserkanals wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Ein weiterer Schmutzwasserkanal DN 200 ist in der Frankenfeldstraße vorhanden, der bis vor das Grundstück mit Hausnummer 6f führt. Zur Entsorgung des auf den übrigen Baugrundstücken im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll in der Erschließungsstraße ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt werden, der in den in der Frankenfeldstraße vorhandenen Kanal einmünden kann.

Das auf den im Plangebiet unmittelbar an die Straße "Am Eichberg" grenzenden Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser soll unter Querung der ggf. zwischen den übrigen Baugrundstücken und der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken in den Schmutzwasserkanal geleitet werden, der in der Erschließungsstraße neu verlegt werden wird.

Niederschlagswasser

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

Das auf den übrigen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll unter Querung der Erschließungsstraße und ggf. der zwischen diesen übrigen Baugrundstücken und der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken ebenfalls in den Eichberggraben geleitet werden. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz ist eine solche Vorgehensweise möglich.

Nach dem Geotechnischen Gutachten vom 12.05.2016 (SUB) muss im Hangbereich des Allgemeinen Wohngebiets erstens mit einer starken Aufweichung der Schluffschichten und damit der oberen Baugrundzone beim Eindringen von Sicker- oder Hangschichtenwasser aufgrund ihrer ausgeprägten Wasser- und Frostempfindlichkeit gerechnet werden. Zum anderen muss prinzipiell mit der Möglichkeit von Hang- oder Schichtenwasserzuläufen aufgrund der Lage der Parzellen im Unterhangbereich des Eichberges in niederschlagsreichen Perioden gerechnet werden.

Im ebenen Bereich längs des Eichberggrabens muss erstens von einer starken Wasser- und Frostempfindlichkeit der zuoberst lagernden Schluffschicht ausgegangen werden. Zum anderen ist es nicht ausschließbar, dass bei starken Hochwässern der nur rund 80 m davon entfernt fließenden Holtemme der Grundwasserspiegel kurzzeitig bis in die Kiesschichten aufgrund der vorhandenen hydraulischen Verbindungen ansteigt.

Aus den gekennzeichneten hydrogeologischen Standortverhältnissen lassen sich die folgenden Schlüsse bezüglich der Herstellung und des Betriebs von Niederschlagswasser-Versickerungsanlagen ableiten:

Im Hangbereich des Allgemeinen Wohngebiets bieten lediglich die mürben, geklüfteten Tonschiefer Möglichkeiten für eine technische Wasserversickerung. Aufgrund der Tiefenlage dieser Tonschiefer müssten dafür Schacht-Versickerungsanlagen gebaut werden. Im ebenen Bereich längs des Eichberggrabens bieten die im Untergrund lagernden Kiesschichten günstige Bedingungen für eine technische Niederschlagswasserinfiltration. Aufgrund ihrer nur mäßigen Tiefenlage könnten dafür Versickerungsrigolen gebaut werden.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz soll das Niederschlagswasser in den Eichberggraben geleitet werden.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr. Diese erfolgt für die Grundstücke unmittelbar an der Straße "Am Eichberg" im Allgemeinen Wohngebiet WA an den Grundstücken.

Falls Müllfahrzeuge eingesetzt werden, für die die Wendeanlage der Erschließungsstraße nicht ausreichend bemessen ist, müssen die Abfallsammelbehälter von den Nutzern der an der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke an den Entleerungstagen zur Wendeanlage der Frankenfeldstraße transportiert werden. Nach der Rechtsprechung ist den Anliegern einer Stichstraße regelmäßig eine Transportstrecke für Abfallbehälter bis zu 100 m zumutbar (Beschluss OVG Lüneburg vom 17.03.2004, Az. 9 ME 1/04).

5.8 Grünflächen

Die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und dem Flurstück des Eichberggrabens sowie zwischen dem Eichberggraben und der Wendeanlage der Frankenfeldstraße werden als Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen befinden sich längs von Verkehrsflächen und werden mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt.

Soweit diese Grünflächen auf dem öffentlichen Flurstück 346 liegen, werden diese als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die übrigen Grünflächen erstrecken sich auf Flächen in privatem Eigentum und werden als private Grünflächen festgesetzt.

5.9 Wasserflächen

Ein Abschnitt des Eichberggrabens verläuft innerhalb des Plangebiets. Der Eichberggraben wird als Wasserfläche festgesetzt. Für den Graben besteht ein gesondertes Flurstück, das Flurstück 402 der Flur 17 der Gemarkung Wernigerode. Der Wasserspiegel und die Böschungen des Grabens sind vermessen worden. Als Wasserfläche wird die gesamte Breite des Gewässerflurstücks festgesetzt, soweit es innerhalb des Plangebiets liegt.

Das Plangebiet liegt weder in einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG noch in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG.

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

Stellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA und des Sondergebiets SO sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Mai 2008)¹, von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 5).

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 Deutschen 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. Diese textliche Festsetzung entspricht einer entsprechenden Festsetzung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 33 "Unterm Eichberg".

5.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA werden beiderseits einer Trinkwasserleitung DN 100 und einer Gasleitung 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 6)

5.12 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.

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.

Das Plangebiet weist keine Vorbelastungen durch Gewerbelärm auf.

Vorbelastungen durch Verkehrslärm auf der Frankenfeldstraße und der Straße "Am Eichberg" bestehen zumindest nicht in einem Umfang, die Überschreitungen von Immissionsrichtwerten erwarten lassen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Geschwindigkeitsbegrenzung in der Frankenfeldstraße auf Schrittgeschwindigkeit und in der Straße "Am Eichberg" auf 30 km/h.

5.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Für die zu erhaltenden Bäume wird im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen. Die übrigen erhaltenswerten Bäume werden in der Planzeichnung als Bestandsangabe eingetragen.

Städtebauliches Ziel ist es, dass möglichst viele der vorhandenen und erhaltenswerten Bäume, erhalten werden. Hierzu wurde der gesamte Baumbestand im Plangebiet durch ein Vermessungsbüro erfasst und eingemessen sowie durch das Sachgebiet „Grünanlagen / Wildpark / Friedhöfe“ der Stadt Wernigerode bewertet. Die nach der Bewertung durch das Sachgebiet „Grünanlagen / Wildpark / Friedhöfe“ als erhaltenswert eingeschätzten Bäume werden in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot belegt.

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. 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 "Unterm Eichberg" bestehen in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Bebauungsplans örtlichen Bauvorschriften. Die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan sollen weitgehend denen des Bebauungsplans Nr. 33 entsprechen.

6.1 Materialien

Für die Dachdeckung ist im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig (örtliche Bauvorschrift 1.1). Diese örtliche Bauvorschrift schließt die Verwendung von für Materialien für die Dachdeckung aus, die in der Nachbarschaft des Plangebiets untypisch sind.

Als Dachdeckung geneigter Dachflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO 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 Classic². Zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden sind die Farbtöne 1016 (Schwefelgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthell orange), 3024 (Leuchtrot), 3026 (Leuchthell rot), 4003 (Erikaviolett), 4010 (Telemagenta), 5012 (Lichtblau) oder 6018 (Gelbgrün) der Farbsammlung RAL Classic³ und vergleichbare Farbtöne anderer Farbsammlungen unzulässig. (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-Farben⁴ 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. Bei den in dieser örtlichen Bauvorschrift genannten RAL Classic-Farben handelt es sich um Farben, die den in der Nachbarschaft des Plangebiets bei vorhandenen Dacheindeckungen überwiegenden roten Farbton für die Farbgebung der Betondachsteine oder Tonziegel hinreichend bestimmen. Diese örtliche Bauvorschrift ermöglicht eine Eingliederung der künftigen Neubauten in das übrige Ortsbild.

Anders als bei der Dachdeckung ist bei der Farbgebung der Außenwände nicht ein bestimmtes Farbspektrum („rot“) städtebaulich gewollt. Bei den Außenwänden ist das städtebauliche Ziel die Vermeidung von Neonfarben. Hierzu werden aus den RAL Classic-Farben diejenigen gezielt ausgewählt und ausgeschlossen, die aus Gründen der Ortsgestaltung auf keinen Fall zur Anwendung kommen sollen. Das sind insbesondere die Farbtöne, deren Name den Namensbestandteil "Leucht-" enthält. Da es auch andere Farbsammlungen als die RAL Classic-Farben (z.B. die RAL Design Farben) gibt, sind auch vergleichbare Farbtöne anderer Farbsammlungen ausgeschlossen.

Außenwände von Gebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO sind 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 oder
- mit Behang aus zulässigen Dacheindeckungsmaterial. (örtliche Bauvorschrift 1.2)

Die zulässigen Materialien von Außenwänden von Gebäuden entsprechen denen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 „Unterm Eichberg“. Ergänzt wird hier, dass auch Außenwän-

² 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.

³ 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.

⁴ Übersicht aller RAL Classic Farben:

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

de vollständig aus Holz, bei denen nicht nur die Verkleidung der Außenwand aus Holz besteht, als Material zulässig sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass mit dem Gebäude Frankenfeldstraße 5d (Flurstück 363) bereits in unmittelbarer Nähe zum Gebiet dieses Bebauungsplans ein Gebäude mit Außenwänden aus Holz zulässigerweise errichtet worden ist.

6.2 Dachform

Als Dachformen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO für Gebäude nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig (örtliche Bauvorschrift 2.1).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO sind die Dächer von Gebäuden mit einer Neigung von 30° bis 45° auszubilden (örtliche Bauvorschrift 2.2).

Diese örtlichen Bauvorschriften zur Dachform entsprechen denen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 „Unterm Eichberg“. Als zulässige Dachform werden 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 im Hinblick als eine sinnvolle Weiterentwicklung von örtlichen Bauvorschriften.

6.3 Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die 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, insoweit 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

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 Errichtung der Verkehrsfläche über dem öffentlichen Grabenflurstück erfordert die Errichtung einer baulichen Anlage in und an einem oberirdischen Gewässer. Für die Errichtung der baulichen Anlage ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 36 WHG und § 49 WG LSA bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz zu beantragen.

Die Ausbildung einer Böschung zwischen der Wendeanlage der Erschließungsstraße und dem Eichberggraben kann die Errichtung einer baulichen Anlage darstellen, die einer Genehmigung nach § 36 WHG in Verbindung mit § 49 WG LSA bedarf.

Die Einleitung von Regenwasser in den Eichberggraben stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 bis 10 WHG und ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz zu beantragen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Eichberggraben ist zu verzögern und zu reduzieren. Für die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind Inhaberschaft und personelle Verantwortlichkeit auch für zukünftige Eigentumsverhältnisse rechtlich zu klären.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

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

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 sowohl die verkehrliche Erschließung durch die Anlage einer Erschließungsstraße wie auch die leitungsgebundene Erschließung. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist ein Rückbau der im Plangebiet vorhandenen Hausanschlüsse für Trinkwasser und Telekommunikation längs des Eichberggrabens erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung 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 Bebauungsplans 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. Wenn ein Ausgleich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, 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 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 zu erwarten. Für Verluste von Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Das Landschaftsschutzgebiet "Harz und nördliches Harzvorland" grenzt westlich und nördlich an das Plangebiet an. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt. Soweit bekannt, wurden im Gebiet des Bebauungsplans auch keine Ausgleichs- oder

Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären. Die im Bebauungsplan Nr. 33 "Unterm Eichberg" als Ausgleich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen Frankenfeldstraße und Eichberggraben reicht in Richtung Wendeanlage der Frankenfeldstraße bis zum Vorratsbehälter für Löschwasser. Von dieser Pflanzfläche ist das Gebiet dieses Bebauungsplans nicht betroffen, da sich der Vorratsbehälter für Löschwasser auf der östlichen Grenze des Plangebiets befindet.

Das Büro für Umweltplanung Dr. Michael wurde mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung des Plangebiets beauftragt. Die Darstellung der Ergebnisse dieser Prüfung liegt seit dem 30.08.2016 vor.

Zur Prüfung auf Vorkommen relevanter Arten wurde das Gebiet zweimalig im August 2016 begangen. Die erste Begehung fand am 05.08.2016 bei bedeckter Witterung und etwa 16°C in den Mittagsstunden statt. Die Zweitbegehung wurde in den Vormittagsstunden des 18.08.2016 bei sonnig warmem Wetter um die 18°C durchgeführt. Die warme Witterung wurde für die Begehungen ausgewählt, um potentiell vorkommende Reptilienarten nachweisen zu können. Hierzu wurde das gesamte Gebiet langsam abgegangen und mögliche Sonnplätze aus der Entfernung mit einem Fernglas sowie Versteckplätze durch Anheben dieser abgesucht. Vorkommende Vogelarten wurden notiert sowie die Gebäudereste auf eventuelle Fledermausvorkommen abgesucht.

Die Untersuchung der Gartenlauben oder Resten davon erbrachten keine Hinweise auf Fledermausvorkommen. Vorhandene Spalten an den Gebäuden sind nachweislich nicht besiedelt. Der vorhandene Baumbestand bleibt in der jetzigen Form erhalten, daher wurden keine Baumhöhlen oder ähnliche Quartierstrukturen an den Bäumen gesucht. Die Freifläche gehört mit Sicherheit zum Nahrungshabitat für in den umliegenden Wäldern vorkommende Fledermausarten. Infolge der geplanten Bebauung wird sich die Freifläche erhalten, so dass die Nahrungshabitate weiterhin erhalten bleiben. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Während der Begehungen wurden einige Vogelarten im Plangebiet festgestellt. Unter der Voraussetzung das die Baufeldberäumung im Herbst 2016, deutlich außerhalb der Brutzeit, stattfindet, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot auszulösen (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldberäumung hinnehmbar ist. Ausnahme bilden hier die höhlenbewohnenden Arten, wie z.B. Kohl- und Blaumeise. Im unmittelbar angrenzenden Wald sollte jedoch ein ausreichendes Höhlenangebot vorhanden sein, um etwaige Verluste an diesen Strukturen zu kompensieren.

Weiterhin ist eine vorhabensbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldberäumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung ist das Gebiet für Vogelarten in nahezu der gleichen Weise wie vorher besiedelbar – der Lebensraum bleibt erhalten.

Im Zuge der Begehungen konnten trotz ausreichender und geeigneter Sonn- und Versteckplätze keine Reptilienarten im Plangebiet nachgewiesen werden. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Im Zuge der Begehungen wurden keine Amphibien im Plangebiet nachgewiesen. Bekannt sind für diesen Teil der Stadt Wernigerode die individuenstarken Feuersalamandervorkommen. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Unabhängig vom oben genannten Vorhaben muss an dieser Stelle festgestellt werden, dass der das Plangebiet tangierende Eichberggraben zur Zeit keine Wasserführung aufweist. Der

Eichberggraben ist wenn überhaupt nur bei Hochwasser der Holtemme oder nach Starkregenereignissen temporär wasserführend.

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 grundsätzlich mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch die Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzer der künftigen Gebäude zu rechnen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist grundsätzlich bei der Schaffung eines neuen Baugebiets unvermeidlich. Während der Bauphase von neuen baulichen Anlagen ist vorübergehend 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. Für die laufende Unterhaltung der öffentlichen Flächen werden wie bisher Haushaltsmittel erforderlich sein.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiets (WA)	0,4222	74,2
Sondergebiet, das der Erholung dient (SO)	0,0561	9,9
öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	0,0061	1,1
private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	0,0577	10,1
öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"	0,0046	0,8
private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"	0,0089	1,6
Wasserflächen	0,0131	2,3
Gesamt	0,5687	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2008):

DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 „Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“. Berlin.

SUB, Systemanalyse und Umwelt-Beratung GmbH (2016):

Geotechnisches Gutachten zum Bauvorhaben Ausbau der Wohnanlage „Eichberg II“ in der Stadt Wernigerode. Wernigerode.

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Postgesetz (PostG) vom 22.12.1997 (BGBl. I S. 3294), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 102 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

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 Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

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 Artikel 14 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

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 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

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