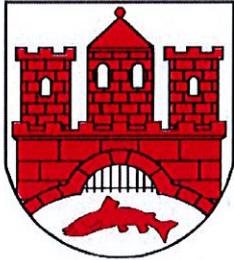


Stadt Wernigerode, OT Minsleben
Landkreis Harz



Bebauungsplan Nr. 61 „Krugberg“

Begründung

architecton

Dipl.-Ing. Kriemhild Moock
Zu den Gärten 8
38855 Wernigerode, OT Reddeber
Telefon 03943 41616, Fax 03943 500410
Email: kriemhild.moock@web.de

Stand 11.07.2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. VERANLASSUNG	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	6
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	7
3.1 Raumordnung	7
3.2 Landschaftsplan	11
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Sonstige städtebaulichen Planungen	13
3.5 Bauungskonzept	13
4. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	13
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	16
5.5 Verkehrsflächen	17
5.6 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	18
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen	19
5.9 Immissionsschutz	20
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
6.1 Materialien	21
6.2 Dachform	21
6.3 Genehmigungspflicht	22
6.4 Ordnungswidrigkeiten	22
7. HINWEISE	22
8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	23
9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	25
10. FLÄCHENBILANZ	26
LITERATURVERZEICHNIS	27

1. Veranlassung

Das Plangebiet liegt im OT Minsleben der Stadt Wernigerode.

Die Eigentümerin strebt eine maßvolle bauliche Erweiterung mit zwei Einfamilienhäusern unter der Wahrung des Charakters der vorhandenen umliegenden Bebauung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern an und ist an die Stadt Wernigerode herangetreten.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode vom 22.06.2009 ist diese Fläche bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche wird bislang überwiegend als Außenbereich betrachtet und wurde bisher als private Gartenfläche und Wiese genutzt.

Die vorhandene Bebauung mit zwei Gebäuden auf dem Flurstück bleibt bestehen. Diese Bebauung wird als Nebengebäude und Gartenhaus genutzt.

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

Nach dem am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB können somit befristet bis zum 31. Dezember 2019 unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden und ein Bebauungsplan in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zum Gesetzentwurf (Bundestags-Drucksache 18/10942, S. 47) kommen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht, als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann gemäß § 13b Satz 2 BauGB nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 3576 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. der errechnete Anteil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit der geplanten Bebauung deutlich unter 10.000 m². Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden.

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

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

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

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

Der Bebauungsplan berührt keine Natura 2000-Gebiete.

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 § 6a Absatz 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Der Bebauungsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, soll nicht erfolgen.

Jedoch wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung durch die Infraplan GmbH, Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Breite Straße 28 in Wernigerode durchgeführt, um ein Vollzugshindernis im Sinne vom § 44 BNatSchG im Bauverfahren auszuschließen. Die Artenschutzrechtliche Beurteilung ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

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

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

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode vom 22.06.2009 ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche wird bislang überwiegend als Außenbereich betrachtet.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Deshalb soll der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Wernigerode wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet. Zusätzlich wurden ergänzende Vermessungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planzeichnung berücksichtigt werden.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Harz (REP Harz) vom 9. März 2009 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

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

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz hat den Aufstellungsbeschluss für die Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes mit einem sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" gefasst. Von diesem Teilplan ist die Stadt Wernigerode nur insoweit betroffen, als dass gemäß Ziel 37 des Landesentwicklungsplans 2010 das Mittelzentrum durch die Regionalplanung räumlich abgegrenzt werden soll.

Am 19.12.2015 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-)Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht.

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

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

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Wernigerode mit ihren Ortsteilen 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 mit ihren Ortsteilen 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 von Minsleben als Ortsteil der Stadt Wernigerode bei und insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung.

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

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

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 nicht zur Wiedernutzung von Flächen jedoch zur Errichtung von Wohnstätten bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine flächensparende Bauweise gewährleisten.

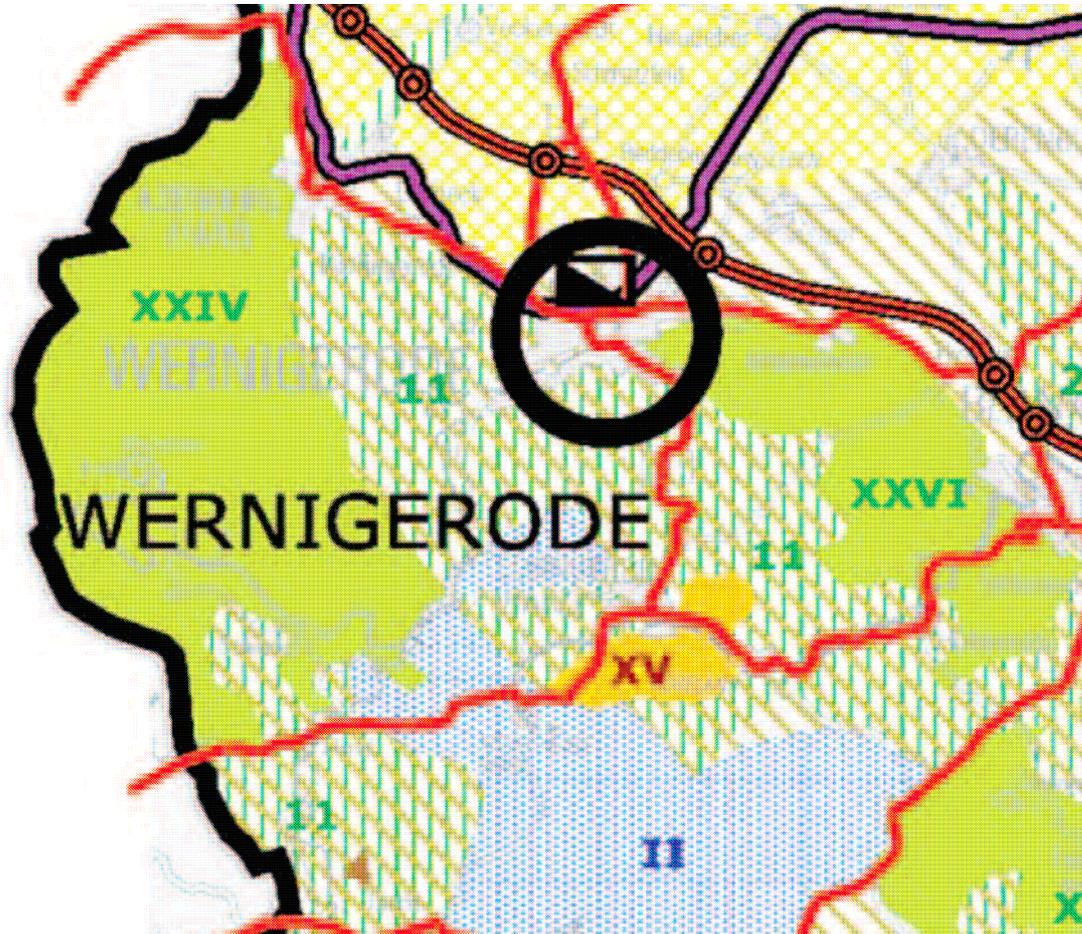


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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

Die an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 61 angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind Bestandteil des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ gemäß Grundsatz 122. Vorgehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 129 Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt.

Die Verwirklichung des Bebauungsplans steht den Zielen in diesem Vorbehaltsgebiet nicht entgegen.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind gemäß Ziel 144 Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen

Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung wird gemäß Grundsatz 142 das Gebiet 4 "Harz" festgelegt.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

Flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Plangebiet nicht.

Regionaler Entwicklungsplan

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

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt.

Vor der Neuversiegelung von Flächen ist gemäß Kapitel 4.2, Ziel 20 zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können. Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine versiegelten Flächen, die für die maßvolle Bebauung mit den Wohnhäusern genutzt werden können.

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

Das Plangebiet ist gemäß REP HARZ 2009 Kapitel 4.5.3, Ziel 3, 5. zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in diesem Bereich als "Aue der Holtemme" ausgewiesen und liegt gemäß Kapitel 4.5.6, Ziel 1 im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 "Harz und Harzvorländer" und im Vorranggebiet für Landwirtschaft Kapitel 4.3.4 Ziel 1 Nr. 2 „Nördliches Harzvorland“. Da das Plangebiet weder in einem Naturschutzgebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet liegt und somit auch nicht Teil eines großen, unzerschnittenen Raumes ist, wird für das Plangebiet keine Bedeutung durch das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems gesehen.

Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung "Harz und Harzvorländer" orientiert sich weitestgehend am Naturpark Harz. Zu den Entwicklungszielen dieses Naturparks gehört u. a. die Erhaltung und Entwicklung der gebietstypischen Siedlungsstruktur mit ihren historisch gewachsenen Ortsbildern in traditioneller Bauweise mit Fachwerk und Freiflächen (§ 4 Nr. 4 der Verordnung über den Naturpark "Harz/Sachsen-Anhalt"). In diesem Sinne handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine Entwicklung der gebietstypischen Siedlungsstruktur.

In Verkehrs- und Bauleitplänen für Ortslagen sollen gemäß Kapitel 4.8.4, Grundsatz 4 Rad- und Fußgängerverkehr als umweltfreundliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr vorrangig berücksichtigt werden. Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan dadurch berücksichtigt, dass die Verbindung über die Straßen "Krugberg" und „Hauptstraße“ zum Holtemme- Radwanderweg für den Rad- und Fußgängerverkehr in das Stadtzentrum von Wernigerode gut geeignet ist.

Zudem können die Haltestelle "Petersberg" der Regionalbuslinie der HVB 231 Wernigerode – Halberstadt und die Haltestelle "Kirche" Regionalbuslinie der HVB 275 Wernigerode – Athenstedt in angemessener Entfernung erreicht werden.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

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

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.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode vom 22.06.2009 ist diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche wird bislang überwiegend als Außenbereich betrachtet und wurde bisher als private Gartenfläche und Wiese genutzt.

Die vorhandene Bebauung mit zwei Gebäuden auf dem Flurstück bleibt bestehen. Diese Bebauung wird als Nebengebäude und Gartenhaus genutzt.

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

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Insofern ist der Flächennutzungsplan im vorliegenden Fall anzupassen.

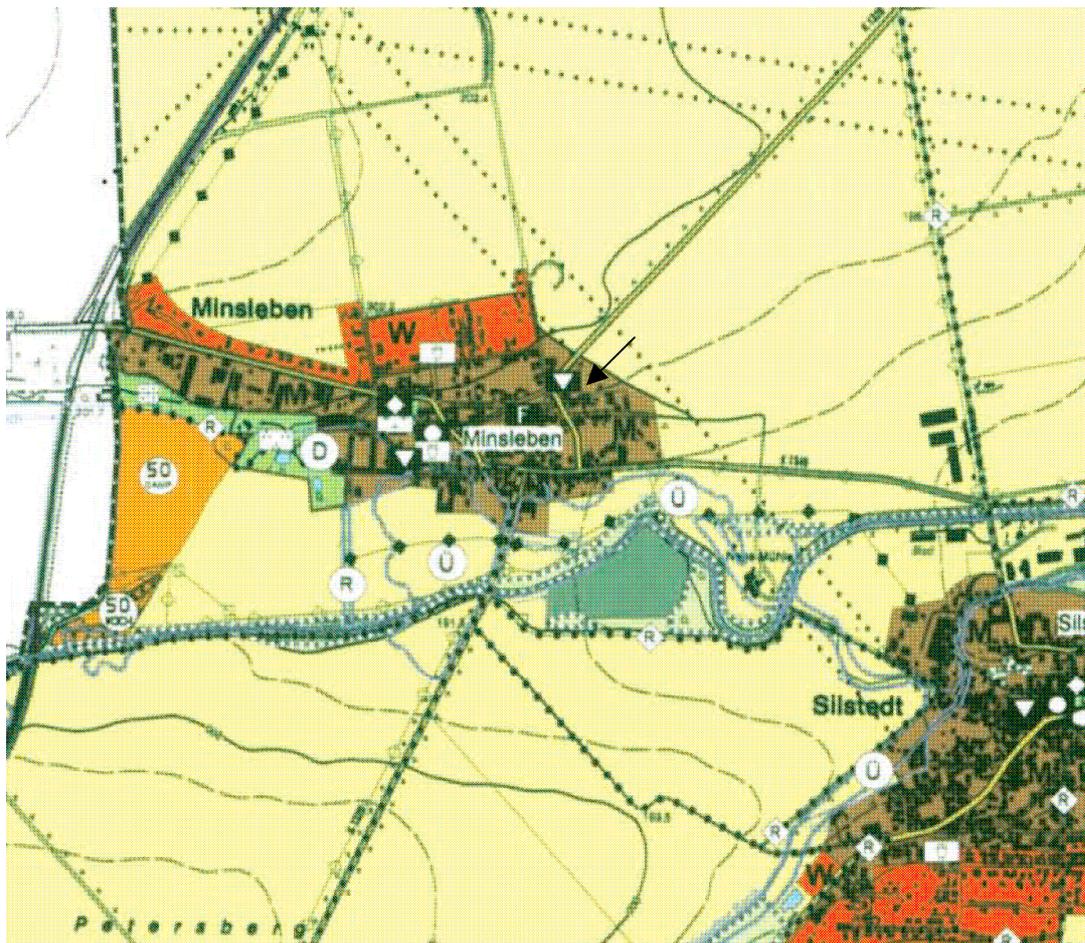


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode vom 22.06.2009

3.4 Sonstige städtebaulichen Planungen

Stadtentwicklungskonzept Wernigerode

Im Stadtentwicklungskonzept Wernigerode aus dem Jahr 2001 wird das Plangebiet selbst nicht betrachtet. Das Plangebiet gehört damit nicht zu den Gebieten für die im Stadtentwicklungskonzept eine städtebauliche Strategie festgelegt wird. Auch in der Fortschreibung 2004 des Stadtentwicklungskonzepts ist für das Plangebiet keine städtebauliche Strategie enthalten.

3.5 Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan legt auf Grund der relativ kleinen Größe des Plangebietes keine gesonderten überbaubaren Grundstücksflächen für die einzelnen Baukörper fest, sondern nur eine Baugrenze in der sich die Baukörper bewegen können, um die Entscheidungsfreiheit der Bauherren nicht unnötig einzuengen.

Verkehrstechnisch werden diese neuen Wohngebäude über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Straße „Krugberg“, nach einer späteren Grundstücksteilung zum einem im Norden und zum anderen im Süden über die bereits vorhandenen Zufahrten erschlossen. Im Norden grenzt die Straße als Kreisstraße K 1329 und im Süden als Gemeindestraße (Anliegerstraße) an das Plangebiet.

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.

Es sollen als Bauform nur Einzelhäuser zulässig sein. Die Wohngebäude weisen höchstens ein Vollgeschoss und eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand auf. Die zulässige Höhe der Wohngebäude wird mit der maximalen Traufhöhe (TH) festgesetzt.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

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

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

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

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

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

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung des Plangebietes wird nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Plangebiet soll vorwiegend das Wohnen in ruhiger Lage ermöglicht werden, jedoch kein reines Wohnen. Mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der ländlichen Region entsprochen, die immer auch mit gewerblicher Nutzung durchmischt ist.

Neben den Wohngebäuden sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt.

Mit diesen Nutzungen wird das Wohnen nicht gestört, eine flexible Nutzung ermöglicht und das Plangebiet fügt sich in die Bebauung der näheren Umgebung und deren Nutzung ein.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Diese Nutzungen werden gemäß § 4 BauNVO ausgeschlossen bzw. sind nicht zulässig, da mit ihnen unter anderem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärm und Gerüche verbunden wären, die sich störend auf das Wohnen auswirken sowie andere Bauformen erforderlich sind, die sich nicht harmonisches in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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) wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt und liegt damit unter der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs.1 BauNVO von 0,4.

Die Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte Traufhöhe (TH) orientieren sich an der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße „Krugberg“.

Die Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte Traufhöhe (TH) werden als Obergrenze festgesetzt, um eine einheitliche Fortführung der Bebauung am Krugberg zu gewährleisten und ein stadtgestalterisches und raumwirksames Gesamtbild zu erreichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einem Vollgeschoss festgesetzt, entsprechend der umgebenden Bebauung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) mit 4,50m festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen.

Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH) ist der im öffentlichen Straßenbereich mit Bolzen im Bord markierte Höhenfestpunkt mit 198,66m üNN nordwestlich des Plangebietes.

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die gesamte bebaute Umgebung des Plangebiets ist durch eine aufgelockerte, offene Bauweise mit vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Da sich die Wohngebäude im Plangebiet auch im Hinblick auf die Bauweise in dessen nähere Umgebung einfügen sollen, wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) 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) werden darüber hinaus die zulässigen Hausformen festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit ist die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird abgesichert, dass die künftige Bebauung sich auch hinsichtlich der Hausformen 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 Baugebietes und der relativ geringen Bautiefen erscheint die Festsetzung einer gesonderten überbaubaren Grundstücksfläche für die künftigen Baukörper verzichtbar.

Daher wurde nur eine Baugrenze festgelegt in der sich die Baukörper bewegen können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze definiert.

5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

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, außer auf der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.

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

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die unmittelbar angrenzende öffentliche Straße "Krugberg" erschlossen.

Nach der späteren Teilung des Plangebietes in Baugrundstücke werden diese von Norden und von Süden über die vorhandenen Zufahrten verkehrstechnisch erschlossen.

Im Bereich der nördlichen Zufahrt handelt es sich um die Kreisstraße K 1329 und im Bereich der südlichen Zufahrt des Plangebietes um eine öffentliche Straße, welche im Besitz der Stadt Wernigerode ist. Von ihrer Verkehrsbedeutung her ist der „Krugberg“ in diesem Bereich ein Straßenkörper der Gemeindestraße (Anliegerstraße).

Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen sind für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA ständig freizuhalten.

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Vom Plangebiet aus können die Haltestelle "Petersberg" der Regionalbuslinie der HVB 231 Wernigerode – Halberstadt und die Haltestelle "Kirche" Regionalbuslinie der HVB 275 Wernigerode – Athenstedt in angemessener Entfernung erreicht werden.

5.6 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

Die Ver- und Entsorgungsmedien Elektro, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation befinden sich im unterirdischen Straßenraum des Krugberg.

Die Anbindung wird durch die Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH, Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode und der Telekom gesichert.

Das Plangebiet kann nicht an die zentrale Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode hat in diesem Bereich keinen zentralen Niederschlagswasserkanal liegen.

Die Versickerung des Niederschlagswasser kann nur auf dem Grundstück erfolgen.

Die Versickerung wird durch eine vom Verband favorisierte flächenhafte Versickerung gewährleistet 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).

Entsprechend Tabelle 1 der DVGW Arbeitsblatt W405 - Richtwerte unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung – angewendet für geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern mit den Kriterien Allgemeines Wohngebiet (WA), Zahl der Vollgeschoss < 3, Geschossflächenzahl von 0,3, überwiegende Bauart feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung, besteht ein kleiner Löschwasserbedarf von 48 m³/h.

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

Hydranten für die Löschwasserentnahme befinden sich zum einen in der Straße "Krugberg" in Höhe der Nr. 13 und zum anderen in der „Gartenbreite“ zwischen Haus Nr.2 und 2a.

Diese Hydranten sind Bestandteil der Mitnutzungsvereinbarung zwischen der Stadtwerke Wernigerode GmbH und der Stadt Wernigerode, so dass sie im Löschfall ungehindert zu Verfügung stehen.

Die Löschwasserversorgung ist damit sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz enwi. Die Abfallbehälter der jeweiligen Grundstücke sind an den Entsorgungstagen an der öffentlichen Straße „Krugberg“ bereitzustellen.

5.7 Oberflächenentwässerung

Wege und Stellplätze mit deren Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten. (textliche Festlegung Nr. 3)

Diese 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 des anfallenden Niederschlagswassers auf dies Flächen.

Das Plangebiet kann nicht an die zentrale Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode hat in diesem Bereich keinen zentralen Niederschlagswasserkanal liegen. Die Versickerung des Niederschlagswasser kann nur auf dem Grundstück erfolgen. Die Versickerung wird durch eine vom Verband favorisierte flächenhafte Versickerung gewährleistet werden.

5.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

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.

Unter Berücksichtigung der späteren Teilung des Plangebietes in Baugrundstücke, der damit verbundenen verkehrstechnischen Erschließung von Norden über die Kreisstraße K 1329 und von Süden über die Gemeindestraße (Anliegerstraße) „Krugberg“, der künftigen Bebauung mit Wohnhäusern und das sich harmonische Einfügen in die Bebauung der näheren Umgebung wird jedoch eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, wie auf der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 dargestellt, und dazu Festsetzungen getroffen.

Ziel der Festsetzungen ist zudem die Eingrünung und Aufwertung des Plangebietes und die damit verbundene Strukturierung im Hinblick auf die geplante Nutzung.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB folgende Festsetzungen getroffen :

In der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn sind mit generellem Erhaltungsgebot aus den folgenden Gehölzarten die Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches auf der dafür vorgesehenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt vorzunehmen.

Pro angefangene 100 m² Neuversiegelung sind ein Laubbaum oder 3 Gehölze in Solitärqualität gemäß Pflanzliste oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Als Pflanzmaterial sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 12 – 14cm bzw. Gehölze in der Pflanzqualität Solitär, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, mindestens Höhe von 150cm zu verwenden.

Bäume	Solitiergehölze
Acer campestre - Feldahorn	Cornus – Kornelkirsche
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata Paul's Scarlet – Spitzahorn	Malus floribunda - Zierapfel
Carpinus betulus – Hainbuche	Syringa vulgaris – Gewöhnlicher Flieder
Tilia cordata Rancho - Kleinkronige Winterlinde	Amelandrier oralis – Gewöhnliche Felsenbirne
Obstbaumsorten : Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume	Sorbusaucuparia - Eberesche

Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode in der zum Zeitpunkt des Rechtswirksamwerdens dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht zu bewerten und dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen zu sichern und der Wurzelraum nicht zu beeinträchtigen.

Besonders schützenswert sind ein großer Wallnussbaum und eine sehr vitale Esche. Hierbei sind für die Tiefbauarbeiten, wie Erschließung und Herstellen der Zuwegung, für den Schutz des Wurzelbereiches geeignete Maßnahmen einzuplanen.

Notwendige Baumfällungen werden gemäß der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode (SG Grünanlagen) vom jeweiligen Eigentümer beantragt und mit entsprechenden Ersatzpflanzungen beauftragt.

5.9 Immissionsschutz

Entsprechend der geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung des Standortes des Dorfgemeinschaftshauses zum Plangebiet wird nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mit diesen unter Punkt 5.1 festgelegten Nutzungen wird das Wohnen nicht gestört, eine flexible Nutzung ermöglicht und das Plangebiet fügt sich in die Bebauung der näheren Umgebung und deren Nutzung ein.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Dorfgemeinschaftshauses in ca. 25 m Abstand. In der Vergangenheit kam es mit der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses für Veranstaltungen zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm.

Da sich der nächstgelegene Immissionsort noch zwischen Dorfgemeinschaftshaus und Plangebiet befindet, und für dieses Wohnhaus, Krugberg 19, auch der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes sicherzustellen ist, führt die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu keiner Verschlechterung der Standortsituation.

Das Plangebiet ist bezogen auf das Dorfgemeinschaftshaus der übernächstgelegene Immissionsort. Insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes sind die Lärmauswirkungen vom Dorfgemeinschaftshaus deutlich wahrnehmbar. Diese von Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus verursachten Lärmimmissionen erreichen nicht den Umfang erheblicher Belästigungen im nördlichen Bereich des Plangebietes.

6. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden.

Die Gemeinden können gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt, über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern.

Ziel ist es für die Wohngebäude einen gewissen gestalterischen Spielraum zu belassen und andererseits sollen sie sich harmonisch in das angrenzende bebaute Umfeld einfügen.

6.1 Materialien

Für die Dachdeckung ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig (örtliche Bauvorschrift 3.1).

Als Dachdeckung der Hauptgebäude sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Betondachsteine oder Tonziegel in roter Farbgebung zulässig. Zulässig sind die Farbtöne 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot) 3001 (Signalrot), 3002 (Karminrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3022 (Lachsrot) oder 3031 (Orientrot) der Farbsammlung RAL Classic. (Örtliche Bauvorschrift 3.2).

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.

Diese örtliche Bauvorschrift ermöglicht eine Eingliederung der künftigen Neubauten in das übrige Ortsbild.

6.2 Dachformen

Als Dachformen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig (örtliche Bauvorschrift 2).

Diese örtliche Bauvorschrift zur Dachform gewährleistet, dass sich die Hauptgebäude im Plangebiet auch hinsichtlich ihrer Dachform in die umgebende Bebauung einfügen.

6.3 Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen oder anderer Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, soweit kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

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

Die Genehmigungspflicht dient der Durchsetzung der örtlichen Bauvorschriften.

6.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet und mit einer Rückbauverpflichtung belegt 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.

7. Hinweise

Meldepflicht archäologischer Funde

Vor Beginn der Arbeiten sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Dieser Hinweis ist vorbehaltlich der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

Umgebungsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von zwei Baudenkmalen, zum einem dem Anwesen Krugberg 13, zum anderen den Stelen, aufgestellt zur Erinnerung an die Befreiungskriege und die Völkerschlacht. Für beide Baudenkmale gilt der Umgebungsschutz.

Der Umgebungsschutz für Kulturdenkmale ist gemäß Denkmalschutzgesetz LSA § 1, Abs.1 zu beachten und ist wie folgt definiert:

Der Schutz erstreckt sich auf die gesamte Umgebung, soweit diese für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Kampfmittelbeseitigung

Zuständig für die Aufgaben nach Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVbl. LSA S. 167) 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.

Artenschutz

Im Zuge der Baufeldvorbereitungen und damit eventuell erforderliche Baumentnahmen ist der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Brutzeitraum) zu berücksichtigen.

Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen“, Ausgabe 2013, zu beachten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind ggf. Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Die Teilung des Plangebietes erfolgt zum späteren Zeitpunkt und nach Bedarf. Dabei kann sich auf die Teilung von Flurstücken beschränkt werden. Die Planzeichnung enthält keine Vorschläge für den Verlauf künftiger Flurstücksgrenzen.

Entschädigungen

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

Erschließung

Für die Verwirklichung des Gebiets des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft die verkehrliche Erschließung für die Zufahrten zu den beiden Wohngebäuden wie auch die leitungsgebundene Erschließung.

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.

Jedoch wird unter Berücksichtigung der späteren Teilung des Plangebietes in Baugrundstücke, der damit verbundenen verkehrstechnischen Erschließung von Norden über die Kreisstraße K 1329 und Süden über die Gemeindestraße (Anliegerstraße) „Krugberg“, der künftigen Bebauung mit Wohnhäusern und das sich harmonische Einfügen in die Bebauung der näheren Umgebung eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und Festsetzungen getroffen. (Punkt 5.8)

Zudem wird mit diesen Ausgleichsmaßnahmen die Eingrünung und Aufwertung sowie eine damit verbundenen Strukturierung des Plangebietes angestrebt.

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. Die erforderlichen Anträge auf Fällgenehmigung werden vor dem zum Zeitpunkt der Fällung vom entsprechenden Eigentümer an das Sachgebiet Grünanlagen der Stadt Wernigerode gestellt.

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Von erheblichen Umweltauswirkungen ist durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht auszugehen.

Notwendige Baumfällungen werden gemäß der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode (SG Grünanlagen) beantragt und mit entsprechenden Ersatzpflanzungen beauftragt.

Pro angefangene 100 m² Neuversiegelung sind ein Laubbaum oder 3 Gehölze in Solitärqualität gemäß Pflanzliste oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Die Fläche für notwendigen Ersatzpflanzungen steht auf dem Grundstück zur Verfügung und ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Die Infraplan GmbH in Wernigerode wurde mit der Artenschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebiets beauftragt. Im Ergebnis dieser Beurteilung wurde festgestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gegenüber Tierarten mit „besonderem Artenschutz“ i.S.v. § 7 (2) Nr. 13 und § 54 (1) BNatSchG bzw. von „streng geschützten Arten“ i.S.v. § 7 (2) Nr. 4 und § 54 (2) BNatSchG im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht erfüllt sind. Die Planung ist mit dem Artenschutz vereinbar.

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für den Ortsteil Minsleben der Stadt Wernigerode sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist mit einem geringen zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch die Nutzer der künftigen Wohngebäude 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 des Ortsteils Minsleben der Stadt Wernigerode gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Landwirtschaft

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes steht nicht den Zielen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Bestandteil des Vorhaltegebiets für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ entgegen.

Städtischer Haushalt

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

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Auflistung entnommen werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gesamt	3576,00 m²
davon	
Gebäudebestand	69,50 m ²
Private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung für „Ausgleichsmaßnahmen“	420,00 m ²

Literaturverzeichnis

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

Rechtsvorschriften

Bund

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

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

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

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

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

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

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

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

Land Sachsen-Anhalt

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

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

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

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

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

Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (MBI. LSA S. 437)
Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom
16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

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

Stadt Wernigerode

Flächennutzungsplan Stadt Wernigerode vom 22.06.2009

Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode
(Baumschutzsatzung) vom 21.02.2016

Stadtentwicklungskonzept Wernigerode. Fortschreibung 2004

ausgearbeitet von:

architecton
Dipl.-Ing. Kriemhild Mook

Reddeber, den 13.09.2019



.....
Dipl.-Ing. Kriemhild Mook



Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 61 „Krugberg“, OT Minsleben in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2019 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 18.09.2019



.....
Oberbürgermeister

