

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet „Unterm Lustgarten“

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterm Lustgarten“ befindet sich im östlichen Randgebiet der Innenstadt von Wernigerode.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll als zulässige Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet entstehen und die Erschließungsstruktur städtebaulich geordnet werden.

Verfahrensablauf

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2006 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 39 Wohngebiet „Unterm Lustgarten“ eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Offenlage des Vorentwurfes vom 15.01.bis einschließlich 16.02.2007 im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung) wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Nach der durchgeführten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ruhte das Verfahren, bis im Jahre 2011 ein Investorenwechsel für die Entwicklung / Erschließung des Gebietes stattfand.

Mit dem Neuaufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode im Jahre 2009 wurde der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt, so dass sich die Zielsetzung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2012 wurde am 22.03.2012 durch den Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsunterlagen einschließlich der Angaben des Umweltberichtes konnten vom 12.04. bis einschließlich 14.05.2012 öffentlich eingesehen werden. Die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde von Bürgern der Umgebungsbebauung wahrgenommen; jedoch wurden keine bebauungsplanrelevanten Anregungen vorgetragen.

Die von den Behörden und betroffenen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen führten zur redaktionellen klarstellenden Überarbeitung der Festsetzungen, die jedoch nicht in die Grundzüge der Planung eingreifen und eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hervorrufen.

Von der oberen Landesplanungsbehörde wurde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme herausgearbeitet, das „das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet „Unterm Lustgarten“ der Einheitsgemeinde Stadt Wernigerode, ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

Ergebnis der Abwägung

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Schutzstatus gestellte Streuobstwiese.

Mit der anstehenden Planung wird der Streuobstcharakter nicht vollumfänglich erhalten bleiben können. Bei einer durchgeführten Vorortbesichtigung wurde der Kompromiss herausgearbeitet, dass die südliche Obstbaumeingrünung des Plangebietes als Fläche zum Erhalt festgesetzt wird. Desweiteren werden schutzwürdig eingestufte Obstbäume außerhalb dieser Fläche ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Der Biotopstatus wird dennoch damit aufgegeben, so dass die Stadt Wernigerode gemäß Absprache mit den Fachämtern einen Antrag von den Verboten gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt hat.

Die entsprechende naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Auflassung der Streuobstwiese wurde vom Landkreis Harz mit Bescheid vom 31.05.2012 erteilt.

Auflage der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist der Ersatz der entlassenen Streuobstwiese in gleichwertiger Größe auf dem Flurstück 603 der Flur 5 in der Gemarkung Wernigerode. Das Flurstück ist ausschließlich mit hochstämmigen Obstbäumen mit einem Stammumfang von 10-12 cm, wurzelnackt in einem Mindestabstand von 10mx10m zu pflanzen. Für die fünfjährige Anwachspflege ist der Pflege- und Erziehungsschnitt zu gewährleisten.

Die Untere Bodenschutzbehörde mahnte in Ihrer Stellungnahme an, dass im Umweltbericht nur Maßnahmen dargestellt wurden, die die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes hervorheben, und das Schutzgut Boden nur marginal berücksichtigt wurde. Der Anteil von versiegelter und zu entsiegelner Fläche im Plangebiet steht mit 400 m² einer Neuversiegelung von max. 5.042 m² (Verkehrsflächen inbegriffen) gegenüber. Dennoch wurde mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 und der Festsetzung von Baufenstertiefen von 10 m bis max. 15 m die überbaubare Fläche überschaubar gehalten. Die geplanten internen Ausgleichsmaßnahmen (Erhalt von hochstämmigen Obstbaum-Gehölzpflanzungen im Süden des Plangebiets)wirken sich über den dauerhaften Bewuchs und dessen Schattenwurf auch positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Die Einwendung, dass „errichtete Hauptgebäude den Standards von Niedrigenergiehäusern entsprechen müssen“ konnte wie gefordert in den örtlichen Bauvorschriften keine Berücksichtigung finden. Örtliche Bauvorschriften eröffnen Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich der Gestaltung von Anlagen . Mit der Einführung des EEWärmeG sind die Bauherren gesetzlich verpflichtet, für die Wärmeversorgung von Gebäuden anteilig erneuerbare Energien zu nutzen, dabei muß dem Bauherren jedoch die Wahlmöglichkeit eingeräumt werden, welche erneuerbare Energie er wählt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nur zulässig, wenn sie einen bodenrechtlichen Bezug darstellen.

Mit dem Investor wurde zur Absicherung und Übernahme der Erschließung für das Bebauungsplangebiet ein entsprechender Erschließungsvertrag geschlossen.

Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 19.07.2012 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 28.07.2012 rechtskräftig.