

**Stadt Wernigerode**

**Landkreis Harz**

# **Bebauungsplan Nr. 52 Wohngebiet „Sennhütte“, Eisenberg**

## **Begründung**

Verf.-Stand:	§ 13a (2) i. V. m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 4a (3) i. V. m. §§ 3(2) + 4 (2) BauGB	Erneut § 4a (3) i. V. m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	17.02.2016	23.01.2017	30.06.2017	29.09.2017
Plan:	17.02.2016	23.01.2017	22.05.2017	29.09.2017

Dr.-Ing. S. Strohmeier  
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Untermühlenweg 7, 38895 Langenstein  
Telefon 0 39 41 / 69 54 - 0, Telefax 0 39 41 / 69 54 - 10

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



## INHALT

<b>TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>1</b>
1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke .....	1
2 Verfahren.....	1
3 Geltungsbereich .....	2
3.1 Lage und Umgebung .....	2
3.2 Bestand .....	3
4 Planungsvorgaben .....	4
4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.1.1 Landesentwicklungsplan.....	5
4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz.....	5
4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung .....	6
4.1.4 Denkmalschutz.....	7
4.1.5 Gesetzlich geschütztes Biotop „Streuobstwiese“ .....	8
4.2 Örtliche Planungen .....	8
4.2.1 Flächennutzungsplan .....	8
4.2.2 Bebauungsplan .....	9
5 Städtebauliches Konzept .....	9
6 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes .....	11
7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
7.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA).....	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung vorhandener Gebäude.....	13
7.4 Bauweise, Baugrenzen.....	13
7.5 Verkehrsflächen.....	14
7.6 Fläche für Versorgungsanlagen.....	14
7.7 Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	14
7.7.1 Fläche G1.....	15
7.7.2 Fläche G2.....	15
7.7.3 Fläche G3.....	15
7.7.4 Fläche G4.....	15
7.7.5 Fläche G5.....	16
7.7.6 Fläche G6.....	16
7.7.7 Allee .....	16
7.7.8 Zeitpunkt der Anpflanzungen .....	16
8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	17
8.1 Fassaden .....	17

8.2	Dächer.....	17
8.3	Einfriedungen.....	18
9	Brandschutz.....	18
10	Ver- und Entsorgung.....	18
10.1	Löschwasserversorgung.....	18
10.2	Oberflächenentwässerung.....	19
10.3	Abfallentsorgung.....	20
11	Bodenordnende Maßnahmen.....	20
12	Hinweise.....	20
12.1	Verkehrssicherungspflicht.....	20
12.2	Meldepflicht archäologischer Funde.....	20
12.3	Stellplatzsatzung.....	20
12.4	Erschließung.....	20
13	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	21
13.1	Auswirkungen auf die Umgebung.....	21
13.1.1	Verkehr/Immissionen.....	21
13.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	21
13.3	Auswirkungen auf den Denkmalschutz.....	22
13.4	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz.....	22
13.5	Auswirkungen auf Wald.....	25
<b>ANHANG .....</b>		<b>27</b>
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode.....		27
<b>ANLAGEN .....</b>		<b>28</b>
Anlage 1: Masterplan „Wernigerode – Sennhütte“.....		28
Anlage 2: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 52 Wohngebiet „Sennhütte“, Eisenberg.....		28

# TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

## 1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 Wohngebiet „Sennhütte“, Eisenberg hat das Ziel, in der Stadt Wernigerode ein Wohngebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Siedlungsbereiches von Wernigerode, südlich der Straße „Eisenberg“. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere, derzeit ungenutzte Gebäude (u. a. die ehem. Sennhütte, zuletzt „Berghotel“). Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner exponierten Lage für die Entwicklung von hochwertigem Wohnraum. Konkret geplant sind Stadtvillen in Form neuer Einfamilienhäuser und kleiner Mehrfamilienhäuser sowie eine Pension und eine Gaststätte. Da das Gebiet als Baudenkmal geschützt ist, werden bei der Planung die gestalterischen Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt.

Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- 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 Landschaftsbildes.
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen (im Siedlungsbereich der Stadt). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.

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

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

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

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

Weiter besagt der § 13 a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche (Definition s. o.) unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Im beschleunigten Verfahren wird zwar kein Umweltbericht gefordert, aber schon auf dieser Ebene sollte eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden, um ein Vollzugshindernis im Sinne von § 44 BNatschG im Bauverfahren auszuschließen. Diese ist erfolgt und der Begründung beigelegt (s. Anlage).

Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Nachdem der Plan öffentlich ausgelegt hatte und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden waren, fand aufgrund vielfältiger und grundlegender Änderungen, die sich insbesondere aus Vorgaben der Denkmalpflege ergaben, eine erneute Beteiligung/öffentliche Auslegung statt.

Aufgrund der Stellungnahmen dieser erneuten Beteiligung/öffentlichen Auslegung wurde das besondere Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet geändert und die Fläche G 1 (Fläche mit Obstbäumen) erweitert. Aufgrund dieser Änderungen erfolgte eine 2. erneute Beteiligung/ öffentliche Auslegung. Im 2. erneuten Entwurf des Bebauungsplanes wurden zudem nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ergänzt (z.B. zur geschützten Streuobstwiese und zu Immissionen).

## **3 Geltungsbereich**

### **3.1 Lage und Umgebung**

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich von Wernigerode.

Bei dem ca. 2,0 ha großen Geltungsbereich handelt es sich um das Flurstück 325 der Flur 17 in der Gemarkung Wernigerode. Im Norden und Westen grenzt unmittelbar die Straße „Eisenberg“ an. Das Plangebiet befindet sich zwischen bestehenden Wohngrundstücken, die sich im Westen, Norden und Osten befinden. Im Süden schließen große, zusammenhängende Waldfläche an den Geltungsbereich an (Landschaftsschutzgebiet).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Das Plangebiet befindet sich ca. 90 m westlich eines Pferdestalles. Erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten, da zwischen Plangebiet und Pferdestall bereits Wohnnutzungen mit gleichem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch liegen. Dennoch wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass gelegentliche Geruchsimmissionen durch die Pferdehaltung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können.

### 3.2 Bestand



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Luftbild: Stadtverwaltung Wernigerode)



Blick von Nordosten in das Plangebiet



Vorhandene innere Erschließung und Freiflächen

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Sennhütte, die zwischenzeitlich als Schulungsgebäude der AOK und zuletzt als „Berghotel“ genutzt wurde. Außerdem befinden sich 2 ehemalige Internatsgebäude sowie eine ehemalige Liegehalle auf dem Grundstück. Sämtliche Gebäude stehen bereits seit Jahren leer. Außer diesen Anlagen gibt es größere Freiflächen, Zuwegungen zu den Gebäuden (u. a. eine denkmalgeschützte Kastanienallee) und einen Parkplatz mit Fugenpflaster.

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Hotels „Sennhütte“, welches im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA aus geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Gründen in das nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist.



*Ehem. Hotelgebäude „Sennhütte“*



*Ehemalige Liegehalle*

Die äußere Erschließung des Grundstücks ist von Nordwesten und Westen von der Straße „Eisenberg“ aus gesichert. Die innere Erschließung ist durch gepflasterte Straßen und Wege zu den Gebäuden geprägt. Bei den Freiflächen handelt es sich um Grünflächen, die mit Einzelbäumen (insbesondere Obstbäume), einer Allee und Baumgruppen bestanden sind (zur Beschreibung s. auch Kap. 12.3 „Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange“).

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb eines Erdfall- und Senkungsgebietes, welches am Harzrand verläuft.

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

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

#### **4.1.1 Landesentwicklungsplan**

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

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (s. Pkt. 2, G 13 LEP).

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

#### **4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz**

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

In der Planungsregion Harz ist die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent auf das zentralörtliche System abzustimmen. Es sind leistungsfähige und attraktive Zentren zu schaffen, die mit der Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion den ländlichen Raum im jeweiligen Verflechtungsbereich aktiv unterstützen. Attraktive Wohn- und Gewerbeflächen sind an städtebaulich integrierten Standorten vorzuhalten und zu entwickeln, wobei eine engere räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsort sowie eine weitgehende Vermeidung weiterer Zersiedlungen durch intelligentes Brachflächenmanagement bzw. Nutzung innerörtlicher Reserven angestrebt wird (s. Pkt. 2 REPHarz).

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

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





Auszug aus dem REPHarz 2009

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

Das Plangebiet liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“. In diesen Gebieten sollen Tourismus und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben zu achten (s. Pkt. 4.5.6, Z 1 bis G 3 REPHarz).

### 4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 Wohngebiet „Sennhütte“, Eisenberg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken geschaffen. Damit wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

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

Mit dem geplanten Baugebiet soll dem Bedarf nach hochwertigem Wohnraum in der Stadt Wernigerode nachgekommen werden.

Der Bedarf drückt sich auch in einer starken Nachfrage von Bauinteressenten und Wohnungssuchenden bei der Stadt sowie in der Immobilienwirtschaft aus.

Insgesamt sind als Neubauten 10 Einfamilienhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 13 Wohnungen, also 23 Wohneinheiten in neuen Häusern geplant. In der Denkmal geschützten „Sennhütte“ sind außer einem Restaurant 2 Wohneinheiten geplant, in der ehemaligen Liegehalle ebenfalls 2 Wohneinheiten, also in Summe 4 Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden. Insgesamt ergeben sich demnach 27 geplante Wohneinheiten.

Dem Vorhabenträger liegen bereits 46 Voranfragen vor, womit der Bedarf konkret nachgewiesen ist.

Das Plangebiet umfasst bereits bestehende Bauflächen im Siedlungsbereich von Wernigerode. Durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches werden vorhandene Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) genutzt, wodurch eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Es wird damit die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen sowie die Innenentwicklung an einem integrierten Standort unterstützt. Zudem werden die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes tlw. saniert und modernisiert. Dadurch wird das Wohnumfeld insgesamt verbessert.

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz- und Harzvorländer“. Im Gegenteil werden der Tourismus und die Naherholung als Erwerbsgrundlage gestärkt, da innerhalb des allgemeinen Wohngebietes u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. Ferienappartements zulässig sind. Es können neue Einrichtungen und Arbeitsplätze entstehen und in bereits bestehenden Einrichtungen von Gastronomie und sportlichen/ kulturellen Einrichtungen werden die vorhandenen Arbeitsplätze unterstützt.

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

#### **4.1.4 Denkmalschutz**

Das Planungsgebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Hotels Sennhütte.

Die Sennhütte ist im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA aus geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Gründen in das nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Die Denkmalbegründung lautet:

Das Hotel am Hang des Ratskopfes vmtl. aus einer 1887 begründeten Milchwirtschaft, der sog. Kramershöhe heraus entstanden, ab 1904 als Kurhotel Sennhütte etabliert; weithin sichtbare Bautengruppe mit umgebendem Park und Obstgarten, bestehend aus Haupthaus und weiteren Nebengebäuden; das Haupthaus 1902- 1904 durch den Architekten Carl Zorn für Fritz (Friedrich) Gödicke errichtet; das um 1920 hinzugefügt Gärtnerhaus nicht mehr erhalten; die Anlage ab 1924 im Besitz der AOK Charlottenburg, 1927 um die in weitem Winkel angelegte, ehemals offene Liegehalle und den schmiedeeisernen Zaun ergänzt; 1942/43 als Reservelazarett genutzt, aus dieser Zeit anschaulich noch erhalten noch der Ein-Mann-Bunker an der Geländeeinfahrt; nach dem Krieg bis zum Ende der DDR Genesungsheim, ab 1951 Veränderungen und Ergänzungsbauten (u.a. Veranda) unter Johann Hübner, nach 1990 weitere Ergänzungsbauten; der Hauptbau ein zweigeschossiger Fachwerkbau auf hohem, massiven Sockelgeschoss mit Zwerchhäusern und Loggien an der Frontseite, architektonisch betont der verbretterte Turmanbau und das pittoreske Ecktürmchen, in Anlehnung an den um die wilhelminische Jahrhundertwende sehr populären Schweizerhausstil gestaltet; die Freiflächen locker gegliedert mit Gehölzen, Freiflächen und Obstwiesen entlang des Waldsaums, eingefasst von Einfriedung, wesentlich die diagonal verlaufende Kastanienallee; insgesamt ein wichtiges bauliches Zeugnis des sich in Wernigerode seit dem späten 19. Jh. etablierenden Kurbetriebs, städtebaulich wie kultur- und baugeschichtlich von besonderer Aussagekraft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abgestimmt (s. hierzu auch Kap13.3 „Auswirkungen auf den Denkmalschutz“. Die Planung ist danach mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar.

### **4.1.5 Gesetzlich geschütztes Biotop „Streuobstwiese“**

Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich eine gem. § 30 BNatSch i.V.m. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Streuobstwiese.

Um im Gebiet neue Wohngebäude errichten zu können, dem Wohnraumbedarf nachzukommen und dabei der Innenentwicklung, den Zielen des Flächennutzungsplanes und den Vorgaben der Denkmalpflege gerecht zu werden, muss die Streuobstwiese „verschoben“ werden.

Zu diesem Zweck wurde ein Ausnahmeantrag von der Stadt gestellt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz hat daraufhin die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Auffassung der Streuobstwiese mit Nebenbestimmungen erteilt.

Die bestehende Streuobstwiese wird an benachbarter Stelle auf dem gleichen Grundstück ersetzt und somit der Biototyp (in direktem räumlichem Zusammenhang) erhalten. Die für den Ersatz erforderliche Fläche wurde in Lage und Größe mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die neue Streuobstwiese ist im Plan nachrichtlich als geschütztes Biotop gekennzeichnet.

## **4.2 Örtliche Planungen**

### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

#### **Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich als Fläche für Wald dar.

Zudem ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches mit der Darstellung „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) - Zweckbestimmung: Auslaugungsgefährdete Bereiche und Erdfallgebiete“ überlagert.

Für einen sehr untergeordneten Teil wird im den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen (zzt. Darstellung als Fläche für Wald). Für den deutlich überwiegenden Bereich entspricht die Festsetzung des (allgemeinen und besonderen) Wohngebietes der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

#### **Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass der südwestliche Teilbereich von Fläche für Wald in Wohnbaufläche geändert wird. Es wird damit der Tatsache nachgekommen, dass es sich bei der Fläche nicht um Wald im Sinne des LWaldG handelt, sondern um einen baumbestandenen Teilbereich eines Baugrundstücks im Siedlungsbereich. Die Abgrenzung entspricht der Flurstücksgrenze des Baugrundstücks. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dem Anhang zu entnehmen.

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

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt wird durch die Planung unterstützt.

## 4.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

1994 wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Baugebietes beschlossen und vom Landesverwaltungsamt genehmigt. Die Genehmigung wurde am 04.06.1994 veröffentlicht. Nachfolgend festgestellte Verfahrensmängel wurden in Abstimmung mit der AOK im Jahre 2010 nicht geheilt nach BauGB. Somit ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht rechtskräftig und somit unwirksam. Bekannt gemacht wurde dies im Amtsblatt der Stadt Wernigerode Nr. 2/13.

## 5 Städtebauliches Konzept

Insgesamt ist geplant, das Grundstück der Wohnnutzung zuzuführen.

Dabei sollen die beiden bereits bestehenden Zufahrten von der Straße „Eisenberg“ beibehalten werden. Die bestehende Allee im Gebiet wird erneuert.

Über die nördliche (untere) Zufahrt sollen 10 Einfamilienhäuser und 1 Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten) erschlossen werden, die in Form von Stadtvillen neu errichtet werden. Über diese Zufahrt wird zudem die ehemalige Liegehalle befahren, in der 2 Wohnungen entstehen sollen. Insgesamt werden über die nördliche Zufahrt damit 15 Wohneinheiten erschlossen. Die denkmalgeschützte Mauer an der Straße „Eisenberg“ im Norden des Gebietes bleibt erhalten.

In der denkmalgeschützten „Sennhütte“ sind ein Restaurant mit max. 40 Sitzplätzen und einem Veranstaltungs-/Tagungsraum sowie 2 Wohnungen vorgesehen. Die ehemaligen Internatsgebäude/Bettenhäuser werden abgerissen. Stattdessen ist der Neubau von 2 Gebäuden mit zusammen 10 Eigentumswohnungen geplant. Bei Bedarf könnten diese teilweise auch als Ferienappartements genutzt werden. Die Gebäude werden über die südliche (obere) Zufahrt befahren. In Summe werden demnach hierüber 12 Wohneinheiten (bzw. Ferienappartements) und ein Restaurant erschlossen. Zudem ist die Errichtung einer „Kleinstpension“ mit max. 10 Betten vorgesehen, die ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen wird.

Sämtliche, gem. Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode erforderliche Stellplätze, werden im Gebiet nachgewiesen.

Die beiden Denkmal geschützten Gebäude werden erhalten, saniert und nachgenutzt. Die geschützte Streuobstwiese mit überwiegend toten oder abgängigen Bäumen wird verjüngt und in südliche Richtung verschoben. Der Biotoptyp bleibt damit erhalten. Der waldähnliche Baumbestand im Südwesten bleibt ebenso erhalten wie die Freifläche im Südosten des Gebietes.

Neubauten werden auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt, um Sichtachsen zu bewahren und die Gebäude in die Umgebung einzufügen. Aus diesem Grund werden auch die Baufenster entsprechend definiert und örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung erlassen.

Ziel ist es, ein mit dem Natur- und Denkmalschutz sowie der Nachbarbebauung in Einklang stehendes Gebiet zu erhalten.



Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplanung  
(Halberstädter Straßen- und Tiefbauprojekt UG, Wernigerode, 15.05.2017)



## **7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken in Wernigerode nachzukommen sowie die Denkmal geschützten Gebäude (ehem. Sennhütte, ehem. Liegehalle) entsprechend nachnutzen zu können, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stadtvillen zur Wohnnutzung sowie Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern (3 bis 5 Wohneinheiten, alternativ tlw. Ferienapartments) sowie eine kleine Pension (max. 10 Betten) geplant.

Das allgemeine Wohngebiet wird als bauliche Nutzungsart gewählt, da es einerseits nur Nutzungen zulässt, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit die umgebende Wohnbebauung nicht erheblich beeinträchtigt wird, andererseits neben dem Wohnen eine gewisse Nutzungsflexibilität zulässt.

Das Wohnen kann durch die in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (2) BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzungen ergänzt werden. Dabei handelt es sich um der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt werden. Zudem sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. Geplant ist ein Restaurant mit max. 40 Plätzen in der sog. „Sennhütte“.

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, ...). Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Ortsbereichen ansiedeln.

#### **7.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Im östlichen, bisher unbebauten Bereich sind Einfamilienwohnhäuser geplant. Daher werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies entspricht der angrenzenden, bereits bestehenden Bebauung.

Gem. § 4 (2) BauNVO kann die Wohnnutzung durch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt werden. Zudem sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt.

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, ...). Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Ortsbereichen ansiedeln.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Als maximale Grundflächenzahl werden je nach Bereich 0,2 bis 0,4 festgesetzt. Im überwiegenden Teil liegt die Grundfläche damit unter der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4). Eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten so-

wie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist zulässig, so dass die Grundstücke unter Berücksichtigung der Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zu 30 bis max. 60 % versiegelt werden können.

Die Höhe der festgesetzten GRZ richtet sich nach den Vorgaben der Denkmalpflege, wonach die denkmalrechtlich zu erhaltenden Freiflächen von der Bebauung ausgespart werden. Hiernach wird im östlichen Bereich nur eine GRZ von 0,2 und in den restlichen Bereichen von 0,3 zugelassen. Lediglich im nordwestlichen Teil ist für 2 kleine Flächen eine GRZ von 0,4 möglich, damit die Flächen trotz ihrer geringen Größe und unter Einhaltung der geschützten Freiräume noch bebaut werden können.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit sich die neu entstehenden Bauten in die Umgebung einfügen, die Denkmäler und Sichtachsen nicht stören und ein harmonischer Quartierscharakter erzielt wird, wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 begrenzt. Die umgebende Wohnbebauung weist zumeist 1- bis 2 Vollgeschossen auf.

Adäquat zur definierten Geschossigkeit und Grundflächenzahl werden die Geschossflächenzahlen auf 0,4 (bei GZR 0,2), 0,6 (bei GRZ 0,3) und 0,8 (bei GRZ 0,4) festgeschrieben.

Die Festsetzungen orientieren sich damit an der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie der Umgebung und berücksichtigen die Vorgaben der Denkmalpflege.

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

Um die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 52 vorhandenen Gebäude erhalten und nachnutzen zu können, werden Nutzungen gem. des aufgeführten Nutzungskataloges (s. Kap. 7.1 „Art der baulichen Nutzung“) auch zugelassen, wenn diese mehr Vollgeschosse aufweisen als im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzt ist.

Zudem werden Änderungen/Erweiterungen im Dachbereich solcher Gebäuden zugelassen, solange die Anzahl der bestehenden Vollgeschosse sich nicht erhöht. Hiermit soll eine Nachnutzung mit geringen höhenmäßigen Erweiterungen in verträglichem Maße ermöglicht werden.

### **7.4 Bauweise, Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie in den Siedlungsrandbereichen von Wernigerode üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich. In dem neuen Wohngebiet soll eine „lockere“ Wohnhausbebauung gesichert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Die Baufenster werden so gewählt, dass Sichtbeziehungen von den gegenüberliegenden Berghängen und den höheren Lagen der Stadt auf den Bereich der denkmalgeschützten „Sennhütte“ bestehen bleiben. Zudem werden schützenswerte Freibereiche dabei berücksichtigt. Die Dimension und Lage der Baufelder wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmt.

Auch Abstände zum südlich angrenzenden Wald werden berücksichtigt (gem. § 38, Abs. 1, Nr. 3 Nachbarschaftsgesetz (NbG), Grenzabstände für Wald von benachbarten Grundstücken mind. 8 m Abstand einzuhalten). Nur im Bereich des südlich gelegenen ehemaligen Berghotels „Sennhütte“ werden die gem. NbG geforderten Abstände im vorhandenen Bestand nicht eingehalten. Hiermit wird dem



öffentlichen Interesse, dieses prägnante und denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und umnutzen zu können, nachgekommen.

## **7.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes soll wie bisher von der nördlich und westlich angrenzenden Straße „Eisenberg“ aus über private Erschließungsstraßen erfolgen. Hierbei werden die bereits bestehenden Zufahrten genutzt

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die denkmalgeschützte Kastanienallee, die nach denkmalpflegerischen Vorgaben neu ausgebaut wird.

Aufgrund der Topographie und der Zielsetzung, die Straße gestalterisch in ihrem Charakter zu erhalten, ist im Bereich der Allee eine Parzelle von 9 m Breite definiert. In dieser Parzelle soll eine Fahrspur mit beidseitigen Bäumen und ggf. dazwischen liegenden Stellplätzen angeordnet werden.

Die Allee findet im südlichen Bereich ihren Abschluss in einer platzartigen Aufweitung, die auch als Stellplatzfläche für Rettungsfahrzeuge bzw. für den Begegnungsfall von Fahrzeugen genutzt werden kann.

Daran südlich angrenzend ist die Verkehrsfläche nur sehr schmal ausgebildet. Dies ist der Topographie sowie den angrenzenden schutzwürdigen Freibereichen geschuldet, die so weit wie möglich erhalten bleiben sollen. Insgesamt werden die bestehenden Verkehrsflächen damit weitestgehend aufgenommen.

An der Sennhütte im Süden endet die Verkehrsfläche wiederum in einer platzartigen Aufweitung, die zum Wenden und als Standfläche für Rettungsfahrzeuge dienen kann.

Eine zweite Zuwegung zum Gebiet ist wie bisher über eine Straße im südwestlichen Bereich vorgesehen. Auch diese endet in einer Aufweitung. Beide Verkehrsflächen können bei Bedarf für den Rettungsfall verbunden werden.

## **7.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Trafo. Um die vorhandene Anlage langfristig zu sichern wird hier eine Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ festgesetzt.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich zudem eine Elektroleitung. Diese wird ebenfalls in die zeichnerische Festsetzung übernommen.

## **7.7 Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Baugebiete werden Flächen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgelegt. Diese sind in ihrer Dimension mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmt und entsprechen dem Masterplan „Wernigerode – Sennhütte“ (s. Anlage).

### **7.7.1 Fläche G1**

Die Fläche G1 ist mit Obstbäumen in Rasterpflanzung herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der bestehende Obstbaumbestand ist zu erhalten. Erforderliche Zuwegungen mit wasser-durchlässiger Oberfläche sind zulässig, um die südlich an die Allee grenzenden Gebäude erschließen zu können.

Der größte Teil der Fläche G1 wird als geschütztes Biotop „Streuobstwiese“ ausgebildet und ist entsprechend zu erhalten. Um dem Schutzzweck nachzukommen, sind in diesem Bereich keine Zuwegungen zulässig.

Mit der Anlage der Streuobstwiese wird die bisher im Nordosten befindliche, geschützte Streuobstwiese in direktem räumlichen Zusammenhang ersetzt und der Biotoptyp erhalten. Die geschützte Streuobstwiese ist als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

### **7.7.2 Fläche G2**

Um den Gehölzbestand auf der Fläche G2 langfristig zu sichern und damit einen Übergang zu der südlich angrenzenden Waldfläche zu bewahren, ist er dauerhaft als Park mit waldähnlichem Charakter zu erhalten.

Bei Erhalt der Bäume sind die Anlage von Stellplätzen im Randbereich und ein Kinderspielplatz innerhalb der Fläche zulässig. Hiermit wird einerseits dem Bestandsschutz genüge getan, andererseits wird eine angepasste Nutzung in der Fläche ermöglicht.

### **7.7.3 Fläche G3**

Zur Begrünung und ökologischen sowie gestalterischen Aufwertung wird im Südosten des Plangebietes eine private Grünflächen G3, die mit einem lockeren Gehölzbestand anzulegen ist, festgesetzt. Mit der Grünfläche G3 wird zudem ein Abstand zwischen der Neubebauung und dem südlich angrenzenden Wald eingehalten.

Die Fläche G3 ist mit einem Gehölzbestand einheimischer Laubgehölze anzulegen und bei Abgang zu ersetzen, ohne die Blickbeziehungen Schloss – Sennhütte zu beeinträchtigen. Die klein- bis mittelkronigen Gehölze werden mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern (z. B. Wildrose) mit einer Wuchshöhe von max. 5 m versehen. Eine Freiflächenterrasse innerhalb der Fläche ist in untergeordneter Form zulässig. Die Terrasse kann der in der Sennhütte geplanten Gaststätte zugeordnet und so die Nutzung attraktiver gestaltet werden. Von der Terrasse ist zudem der Blick über den Hang Wernigerodes für die Öffentlichkeit möglich.

### **7.7.4 Fläche G4**

Der Gehölzkern in der Fläche G4 ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Damit wird den Zielen des Masterplans „Freiflächen Sennhütte“ nachgekommen.

### **7.7.5 Fläche G5**

Innerhalb der Fläche G5 ist je 200 m<sup>2</sup> Fläche 1 mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen, freiwachsend zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei kann vorhandener einheimischer Baumbestand angerechnet werden. Damit kann eine Gebietsdurchgrünung auch bei einer Grundstücksteilung gesichert werden.

### **7.7.6 Fläche G6**

Im Norden des Geltungsbereiches ist entlang der bestehenden Mauer und an der daran südöstlich angrenzenden Grundstücksgrenze eine 3 m breite Hecke aus Laubgehölzen anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Fremdländische Gehölze sind hierbei zulässig. Die Maßnahme dient der Eingrünung des Gebietes.

### **7.7.7 Allee**

Die bestehende Kastanienallee ist aus städtebaulicher, gestalterischer, ökologischer und denkmalrechtlicher Sicht erhaltenswert. Da die Bäume abgängig sind, ist zeichnerisch und textlich festgesetzt, dass die Allee neu angepflanzt wird. Eine Abstimmung hierüber ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgt.

### **7.7.8 Zeitpunkt der Anpflanzungen**

Um den Zustand der Durchgrünung des Areals nach Baumaßnahmen kurzfristig wieder zu erhalten, ist festgesetzt, dass die Pflanzmaßnahmen der Flächen G1 bis G6 max. 3 Jahre nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen sind.

## 8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 Wohngebiet „Sennhütte“, Eisenberg. Die Bestandsbauten sind davon ausgenommen, um sie erhalten und umnutzen zu können.

Da das Areal des Bebauungsplanes als Baudenkmal geschützt ist, ist für sämtliche bauliche Maßnahmen und die Veränderung von Freiflächen eine denkmalrechtliche Genehmigung von der unteren Denkmalbehörde des Landkreis Harz einzuholen.

Die örtliche Bauvorschrift ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abgestimmt.

Ziel ist es, Bauherren einerseits bei Neubauten einen gewissen gestalterischen Spielraum zu lassen. Andererseits soll das Gebiet harmonisch mit einheitlichen baulichen und freiräumlichen Gestaltungsmerkmalen entwickelt werden. Hierbei wird darauf geachtet, dass die Baudenkmäler (Sennhütte und ehemalige Liegehalle) und die Freiflächen weder in der Nah- als in der Fernwirkung vom gegenüberliegenden Hang Wernigerodes nicht störend durch die neuen Anlagen dominiert werden.

Es werden daher Vorschriften zur Fassadengestaltung (Farb- und Materialwahl), zu Dachform und -material und zu Einfriedungen getroffen.

Es ist geplant, nur 2 Varianten an Haustypen zu errichten. So wird einerseits eine harmonische Einheitlichkeit erzielt, die andererseits auch im Zusammenspiel mit den Bestandsgebäuden genügend Abwechslung bietet.

Weitere Vorschriften werden nicht für erforderlich erachtet, da in Kombination mit der Festsetzung der Geschossigkeit (max. 2 Vollgeschosse) die wesentlichen Kriterien für eine harmonische Gestaltung gegeben sind. Umgekehrt würden noch detaillierte Vorgaben die Gestaltungsfreiheit zu sehr einschränken. Auch bestünde die Gefahr, das Gebiet zu monoton erscheinen zu lassen.

### 8.1 Fassaden

Der ursprünglich angestrebte „Bauhaus-Stil“ mit kubischen Gebäudeformen, Flachdach und weißen Putzfassaden wird aufgrund denkmalrechtlicher Forderungen dahingehend geändert, dass mind. 70 % der geschlossenen Fassadenteile der Gebäude mit ortsüblichen Holzbrettern, -latten oder -platten zu verkleiden sind (Farbtöne hierbei „gedeckt“: unbehandelt, farblos/holzfarben, Braun- und Grüntöne). Für die restlichen 30 % der geschlossenen Fassadenteile dürfen auch andere Materialien verwandt werden. Auch hierfür werden Farbtöne angegeben. Von weitem auffällige Farben werden ausgeschlossen (weiß und neonfarben sowie glänzende Außenfarben).

Als geschlossener Fassadenteil sind die Wandanteile ohne Öffnungselemente (Fenster, Türen) zu verstehen. Für Fenster und Türen erfolgt keine Flächenbegrenzung.

### 8.2 Dächer

Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden, zu begrünen oder mit einer (nicht weißen) Bekiesung zu versehen. Zudem werden Dachterrassen ausdrücklich zugelassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden hingegen wegen ihrer Fernwirkung ausgeschlossen. Insbesondere soll der Blick vom Schloss aus nicht durch solche (spiegelnden) Anlagen gestört werden.

## 8.3 Einfriedungen

Damit das Gebiet in seinem Gesamtcharakter nicht zu stark gestört wird, sind innerhalb des Geltungsbereiches nur Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die denkmalgeschützte Mauer zur Straße Eisenberg im Norden des Gebietes ist zu erhalten.

Die Errichtung von neuen Einfriedungen an den weiteren Grenzen des Geltungsbereiches ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und darf dem Charakter des Baudenkmals nicht widersprechen.

## 9 Brandschutz

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

## 10 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist überwiegend erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind für den bestehenden Gebäudebestand vorhanden. In Abstimmung mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH erfolgt im Zuge der künftigen Bebauung die Neuverlegung der Medien der Stadtwerke Wernigerode GmbH (ELT – NS und MS, Trinkwasser, Gas).

Einen Anschluss an das Fernmeldenetz (Netz der Telekom) hat bisher nur ein Bestandsgebäude (ehemaliges Internatsgebäude). Für alle anderen bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäude erfolgt die koordinierte Erschließung der Grundstücke mit Informations- und Telekommunikationsleitungen im Rahmen der Verlegung der Medien der Stadtwerke durch die T-Com.

### 10.1 Löschwasserversorgung

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

Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m<sup>3</sup>/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich. Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

Die Löschwasserversorgung des Wohngebietes wird im Ergebnis der erfolgten Ausflussmessung des SG Brandschutz der Stadt Wernigerode über einen bestehenden Unterflurhydranten (Nr. 0369 - Leistung 60 m<sup>3</sup>/h) im Bereich der Einfahrt Eisenberg WH Nr. 5 sowie in Abstimmung mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH vom 10.05.2017 durch die Neuinstallation eines Unterflurlöschwasserhydranten

(Leistung 60 m<sup>3</sup>/h) in der geforderten Menge sichergestellt. Die Installation des Feuerlöschhydranten (Lagefestlegung und Leitungsbestimmung) durch den Grundstückseigentümer erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH und dem Brandschutzbeauftragten des SG Brandschutz der Stadt Wernigerode. Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH ist das bestehende Trinkwassernetz im Bereich des Eisenberg ausreichend leistungsfähig, so dass der Grundschutz der Löschwasserversorgung gegeben ist. Zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer wird vertraglich vereinbart, dass die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich durch den Eigentümer sicher zu stellen ist (durch die Installation eines Feuerlöschhydranten).

## 10.2 Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vollständig möglich.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist so zu gestalten, dass oberflächliche Entwässerungen über Straßeneinläufe in der Straße Eisenberg sowie nachbarschaftliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Das gesamte Plangebiet besitzt einen Schmutz- und Regenwasseranschluss an die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode in Höhe des Wohnhauses Eisenberg Nr. 20. Für beide Anschlüsse existiert eine entsprechende Einleitgenehmigung des Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (WAHB).

Die Einleitmenge in den Regenwasserkanal des WAHB ist begrenzt. Durch den Grundstückseigentümer sind diesbezüglich entsprechende Rückhaltemaßnahmen in Form von Regenwasserzisternen vorgesehen (geplant sind Zisternen auf den privaten Grundstücken mit doppeltem Speichervolumen sowie eine zentrale Zisterne für die Entwässerung des südlichen Geländes einschließlich Fahrbahnen und Bebbauung). Hier erfolgt die zeitlich versetzte Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter des Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (Abluss gedrosselt) bzw. auf den südöstlichen Grundstücken 7 bis 9 (s. Vorhaben- und Erschließungsplanung Kap. 5 „Städtebauliches Konzept“) die örtliche Verrieselung auf den Grünflächen (u. a. Streuobstwiese mit hohem Retentionsvermögen). Eine detaillierte Berechnung ist jedoch erst nach bestätigtem Bebauungsplan auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes möglich. Der Bau von Entwässerungseinrichtungen (Anlagen zur Regenrückhaltung und Ablussreduzierung) hat entsprechend den Arbeitsblättern DWA A 117 sowie A 138 zu erfolgen.

Dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode ist die Entwässerungskonzeption vorzustellen und von diesem genehmigen zu lassen. Mehreinleitungen an Niederschlagswasser werden durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode auf Grund der bestehenden Kanalinfrastruktur des öffentlichen Raumes verbunden mit dem bestehenden Wasserrecht nicht genehmigt. Die Wasserhaltungsmaßnahmen sind auf dem zu erschließenden Grundstück vorzusehen und dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode nachzuweisen.

Beim WAHB ist von jedem Eigentümer ein Entwässerungsantrag einzureichen, einschließlich der Grunddienstbarkeiten bis an das öffentliche Netz.

## **10.3 Abfallentsorgung**

Gemäß der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR erfolgt die Abfallentsorgung von der öffentlichen Straße „Eisenberg“ aus. Ein Befahren des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Die Sammlung von Müllbehältern bzw. -säcken ist daher auf der Freifläche im Straßenraum im Nordwesten des Geltungsbereiches (hinter der Mauer) geplant.

## **11 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **12 Hinweise**

### **12.1 Verkehrssicherungspflicht**

Die Verkehrssicherungspflicht für die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbestände ist auf die jeweiligen neuen Eigentümer innerhalb des Plangebietes zu übertragen.

### **12.2 Meldepflicht archäologischer Funde**

Nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sind im Vorhabengebiet keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

### **12.3 Stellplatzsatzung**

Die Satzung über die notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sind im Gebiet anzuordnen und von den internen Privatstraßen zu erschließen. Ausweichflächen im Straßenumfeld sind nicht vorhanden.

### **12.4 Erschließung**

Für Baugrundstücke, die über nicht öffentliche Verkehrsflächen angefahren werden, bedarf es einer rechtlichen Sicherung der Zufahrten auf Dauer (§ 4 Abs. 1 BauO LSA).

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche bedarf ebenfalls einer rechtlichen Sicherung auf Dauer. Alleine durch die Ausweisung im Bebauungsplan wird das Recht nicht begründet. Es muss vielmehr, wie jede andere Dienstbarkeit auch, vertraglich bestellt und ins Grundbuch eingetragen werden.

## **13 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **13.1 Auswirkungen auf die Umgebung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches von Wernigerode. Nördlich, westlich und östlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Nutzung in der Umgebung des Plangebietes aufgenommen.

#### **13.1.1 Verkehr/Immissionen**

Die 4 bestehenden Gebäude wurden früher als Schulungsgebäude sowie als 2 ehemalige Internatsgebäude (sog. Bettenhäuser) und als Liegehalle genutzt. Dies verursachte einen entsprechenden Verkehr.

Mit der Planung werden nun allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In diesen sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Verkehr in das Gebiet teilt sich auf zwei (bereits bestehende) privaten Erschließungsstraßen auf.

Die nördliche Zufahrt soll 10 Einfamilienhäusern und 2 kleinen Mehrfamilienhäusern mit je 3 und 2 Wohneinheiten (WE), also insgesamt ca. 15 WE erschließen. Die südliche Zufahrt soll 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 10 WE, die ehemalige Sennhütte mit 2 WE (in Summe also 12 WE) und ein Restaurant mit bis zu 40 Plätzen sowie eine „Kleinstpension“ mit max. 10 Betten erschließen.

Die Wohnhäuser und die Kleinstpension erzeugen lediglich einen gebietstypischen Verkehr, der mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar ist.

Bzgl. des geplanten Restaurants sind ebenfalls entsprechende Werte einzuhalten, da in einem Wohngebiet nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Verträglichkeit gegenüber der Wohnnutzung ist bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Regulierung kann z.B. über Öffnungszeiten erfolgen (kein Nachtbetrieb).

Ein Stellplatznachweis ist in nachfolgenden Verfahren zu erbringen. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode einzuhalten. Dennoch wurden die voraussichtlich erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen bereits ermittelt. Für die Mehrfamilienhäuser sind sie im Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Kap. 5 „Städtebauliches Konzept“) sowie im Masterplan dargestellt (s. Anlage zur Begründung). Für die Einfamilienhäuser werden die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Alle Stellplätze werden im Gebiet angeordnet und von den internen Privatstraßen erschlossen, so dass auf den angrenzenden Straßen lediglich ein fließender Verkehr entsteht.

Insgesamt werden die durch das Wohngebiet erzeugten Verkehre nicht erheblich beeinträchtigend für das Wohnumfeldes sein.

### **13.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange**

Durch eine Wiederbelegung der Hotellerie (Umbau des ehemaligen Berghotels zum Restaurant und Umnutzung der ehemaligen Internatsgebäude zur Pension) werden Arbeitsplätze geschaffen. Zudem wird es durch die Entwicklung eines Wohngebietes temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung der Gebäude kommen.



### 13.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Hotels „Sennhütte“, welches entsprechend des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA aus geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Gründen als Baudenkmal in das nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abgestimmt. Ziel hierbei war, das Denkmal in seiner charakteristischen Art zu erhalten und durch neue Anlagen nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grund werden Begrenzungen zur Bauhöhe, zur Überbaubarkeit und zur Ausführung von baulichen Anlagen und Freiflächen sowie Einfriedungen getroffen.

Zudem sind sämtliche bauliche Maßnahmen und die Veränderung von Freiflächen denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung ist von der unteren Denkmalbehörde des Landkreis Harz einzuholen.

Der Masterplan „Wernigerode - Sennhütte“ von DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Halle (s. Anlage zur Begründung) ist zu beachten und umzusetzen. Der Masterplan ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Planung ist danach mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar.

### 13.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Das südlich an den Geltungsbereich grenzende Landschaftsschutzgebiet ist durch die Planung nicht betroffen. Der bestehende Siedlungsraum wird durch die Planung nicht näher an das Landschaftsschutzgebiet herangeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 Wohngebiet „Sennhütte“, Eisenberg werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass eine z. T. bereits baulich genutzte Fläche im Altbestand überplant und auf vorhandenen, begrüntem Freiflächen nachverdichtet wird.

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

Das Plangebiet wurde dafür am 03.12.2015, 14.01.2016 und erneut am 04.04., 03.05. und am 09.06.2017 von der infraplan GmbH vor Ort begangen.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um ein teilweise bebautes und inzwischen ungenutztes Hotelareal mit inzwischen brachliegenden Freiflächen und gemischtem Einzelbaumbestand (Roßkastanie, Bergahorn, Stiel- und Traubeneiche, Rotbuche und vereinzelter Vogelkirsche, Bergulme, Esche, Birke, Zitterpappel, Fichte, Kiefer u. a.). Die alten Rosskastanien bilden eine lückige Allee entlang der Zufahrt zum Hotel. Sie wurden vor ca. 20 Jahren nicht fachgerecht „auf Kopf gesetzt“. Dieses Vorgehen ist nicht angepasst an die Baumbiologie der speziellen Art. Die Lebenserwartung wurde damit stark gemindert. Die Bäume sind daher nicht mehr besonders erhaltenswert. Sie sollen daher fachkundig ersetzt und gepflegt werden.

Die Böschungen im Osten werden zunehmend von Brombeere und Sachalin-Knöterich überwuchert.



*Eingangsportal und Kastanienallee an der Straße „Eisenberg“*



*Parkplatz und vielfach abgestorbene Streuobstbäume im nördlichen Plangebiet*



*Hangabsatz mit Sachalin-Knöterich und Brombeere*



*Zufahrt, Kastanienallee und Betonfläche unterhalb des ehem. „Berghotels“*



*Erschließung, Gebäude und Einzelbaumbestand*



*Ehemalige Liegehalle*



*Ehem. „Berghotel Wernigerode“*



*Naturnaher Gehölzbestand im südwestlich Plangebiet*

Geschützte Vegetationsbestände sind, außer der Streuobstwiese, nicht vorhanden.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich die gem. § 22 NatSchG LSA geschützte Streuobstwiese.

Die Streuobstwiese erhält eine veränderte Lage und Form innerhalb des Plangebietes und wird nach der Planung grundlegend verjüngt. In diesem Zuge werden 16 tote bzw. stark abgängige Bäume und 6 noch lebende Obstbäume durch 21 Hochstamm-Neupflanzungen im Abstand von ca. 8 x 8 m ersetzt. Eine gesunde Süßkirsche wird erhalten.

Damit bleibt die gesetzlich geschützte Streuobstwiese als Biototyp und als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse am Eisenberg erhalten.

Da das Areal des Bebauungsplanes vollständig als Baudenkmal geschützt ist, ist für die Veränderung von Freiflächen (auch der Baumfällungen und Neupflanzungen) eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bzw. mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz werden besonders erhaltenswerte Freiflächen als Flächen für die Bepflanzung oder zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und eine Fläche für ein geschütztes Biotop (Streuobstwiese) festgesetzt. Zudem ist der Masterplan Wernigerode - Sennhütte“ von DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Halle zu Freiflächen einzuhalten.

Die vorhandenen Gebäude sind unversehrt und dicht verschlossen. Nach der bereits erfolgten Kontrolle kann ein dauerhaftes Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tiere ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Bestandssituation auf den Freiflächen, insbesondere mit einigen hohlen Rosskastanien, sind Bruten geschützter Singvögel (Kleiber, Meisen, Baumläufer, Spechte) bzw. auch kleinere Fledermaussommerquartiere in den Stammköpfen der Kastanien möglich. Dies gilt ebenso für den Gehölzbestand am Oberhang im Süden mit alten Buchen und Eichen.

Bei der Umsetzung der Planung sind ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten.

Nach § 39 Absatz 5 Nr. 2 ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September die Rodung von Gehölzen verboten. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Da vor den Fäll- oder Schnittmaßnahmen bis zum 09.06.2017 erkundet wurde, dass sich keine Wirbeltiere oder streng geschützte Insektenarten in Einzelbäumen aufhalten, ist der Abtrieb von Bäumen im Winterhalbjahr unkritisch.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vorgaben ist die Planung in Abstimmung mit den o. g. Behörden mit dem Denkmal-, Biotop- und Artenschutz vereinbar.

### **13.5 Auswirkungen auf Wald**

Südlich grenzt Wald direkt an das Plangebiet an. Die bestehende Bebauung weist z. T. Abstände von weniger als 8 m dorthin auf (ehem. Sennhütte/„Berghotel“). Die ehemaligen Internatsgebäude befinden sich in einem Abstand von etwa 20 bis 40 m zum Wald. Der Wald wird im Geltungsbereich durch Laubbaumbestand fortgesetzt, der sich auf dem Grundstück des ehem. Berghotels befindet.

Um die bestehenden Gebäude erhalten, umnutzen und umbauen zu können, werden die Gebäude in die Baufenster integriert. Damit ein Heranrücken an den Wald verhindert wird, werden die Baugrenzen in Richtung Wald jedoch eng entlang dieser Gebäude gefasst. Eine dichter an den Wald herangehende (Neu-)Bebauung wird durch die Planung nicht ermöglicht. Im Gegenteil wird die Fläche zwischen den ehemaligen Internatsgebäuden und Wald als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (G 2 im Südwesten), um die bestehenden Bäume zu erhalten und eine Abstandsfläche zum Wald zu gewährleisten. Als Abstand zwischen zukünftiger Bebauung und Wald wird auch im Südosten eine Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (G 3) festgesetzt. Die neue Bebauung kann in einem kleinen Teilbereich bis 6 m an den Wald heranrücken. Dies ist erforderlich, um einen Anbau an das ehemalige Hotel zu ermöglichen. Mit den 8 m Abstand werden die gem. § 38 Nachbarschaftsgesetz (NbG), geforderten Grenzabstände zu Wald eingehalten.

Die Bäume auf dem Grundstück werden nicht als Wald gewertet, da sie sich auf dem bereits bebauten Grundstück innerhalb des Siedlungsbereiches befinden. Für diese Bäume wird eine Festsetzung zum Erhalt getroffen Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (G 2).

Die Waldbelange werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

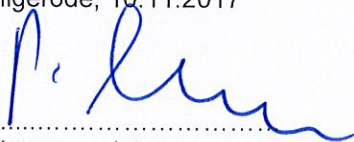
Halberstadt, den 20.11.2017

**infraplan GmbH**  
Hüterwälderweg 7  
38893 Halberstadt  
[Dr.-Ing. S. Strohmeier] 69 54-0  
Fax 0 39 41 / 69 54-10

---

Der Stadtrat Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 52 Wohngebiet „Sennhütte“, Eisenberg in seiner Sitzung am 09.11.2017 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 10.11.2017

  
.....  
Oberbürgermeister

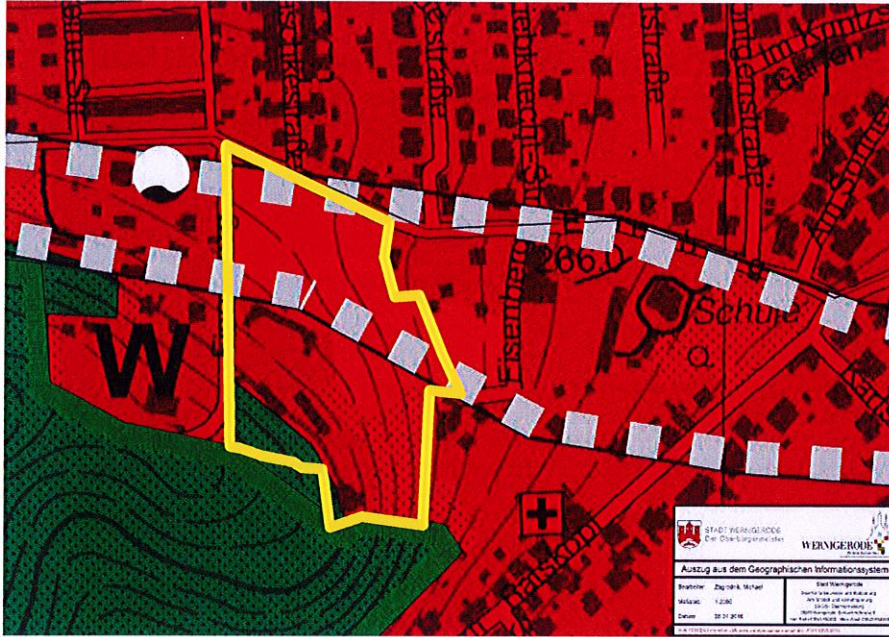


# ANHANG

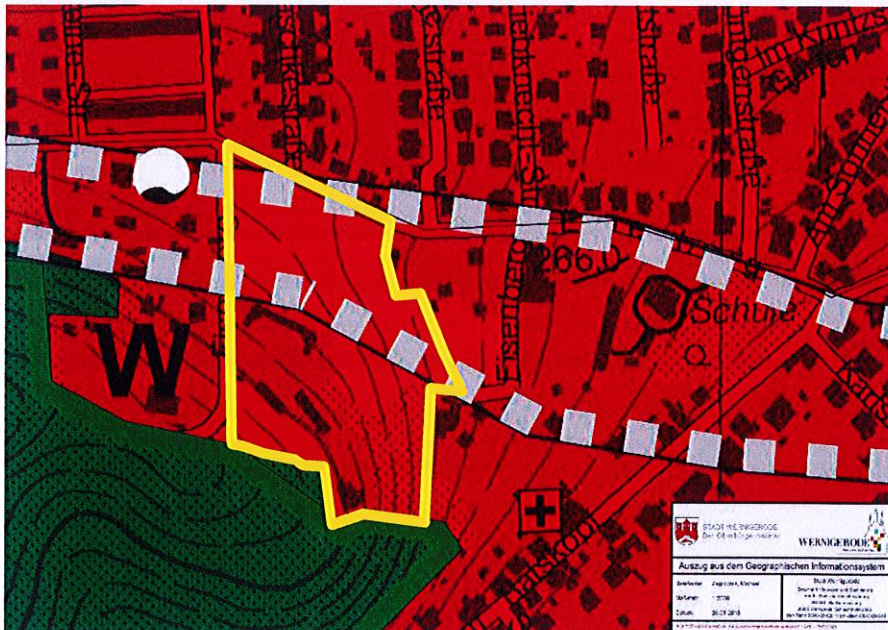
## Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 Wohngebiet „Sennhütte“, Eisenberg (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Wald in Wohnbaufläche geändert.

### Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



### Berichtigung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



Datum, Oberbürgermeister

