

**Stadt Wernigerode**

**Landkreis Harz**



**Bebauungsplan Nr. 57**  
**„Wohngebiet Lindenberg“**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

**Begründung**

Verf.-Stand:	§ 13a (3) Nr. 2 i. V. m. § 13b BauGB	§§ 3(2) + 4(2) i. V. m. § 13b BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	16.08.2017	31.01.2018	31.07.2018
Plan:	16.08.2017	31.01.2018	31.07.2018



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

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

# INHALT

1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke .....	1
2	Verfahren.....	1
3	Geltungsbereich.....	2
3.1	Lage und Umgebung.....	2
3.2	Bestand.....	3
4	Planungsvorgaben .....	4
4.1.1	Landesentwicklungsplan .....	4
4.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz .....	4
4.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	6
4.2	Örtliche Planungen: Flächennutzungs- und Bebauungsplan.....	6
4.2.1	Flächennutzungsplan.....	6
4.2.2	Bebauungsplan .....	7
5	Geplantes Vorhaben „Wohngebiet Lindenberg“ .....	8
6	Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes.....	9
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, Baugrenzen .....	10
7.4	Verkehrsflächen .....	10
7.5	Grünflächen.....	11
7.6	Pflanzung und Erhaltung von Bäumen .....	11
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift .....	12
8.1	Gebäudegestaltung .....	13
8.1.1	Dächer .....	13
8.1.2	Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen .....	13
8.2	Außenfassaden .....	13
8.3	Einfriedungen .....	14
9	Brandschutz .....	14
10	Ver- und Entsorgung.....	14
10.1	Löschwasserversorgung .....	14
10.2	Oberflächenentwässerung .....	15
10.3	Abfallentsorgung .....	15
11	Hinweis .....	15
11.1	Abdichtung erdberührter Bauteile .....	15
11.2	Entnahme von Bäumen .....	16

11.3	ÖPNV-Erschließung .....	16
11.4	Denkmalschutz .....	16
12	Bodenordnende Maßnahmen .....	16
13	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	16
13.1	Auswirkungen auf die Umgebung/Wohnen.....	16
13.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange .....	17
13.3	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz.....	17
<b>ANHANG</b>	.....	<b>20</b>
	Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode .....	20
<b>ANLAGEN</b>	.....	<b>21</b>
	Anlage 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ .....	21
	Anlage 2: Baumbestand „Lindenberg“ Straßen- und Tiefbauprojekt UG, 27.06.2018.....	21
	Anlage 3: Baugrunduntersuchung: B-Plan Wohnpark Lindenberg Wernigerode .....	21

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Stadtplan-Ausschnitt Stadt Wernigerode, Städte-Verlag E. v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH, Fellbach).....	2
Abb. 2: Lage des Plangebietes (Luftbild © Google Maps, 08.08.17).....	3
Abb. 3: Auszug aus dem REPHarz 2009.....	5
Abb. 4: Planungskonzept zum Neubauvorhaben „Wohngebiet Lindeberg“ in Wernigerode, Straßen- und Tiefbauprojekt UG, 12.12.2017.....	8
Abb. 5: Bebauungsplan mit Darstellung der als besonders erhaltenswert definierten Bäume (unmaßstäblich)..	12

# 1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Es besteht die Absicht, im Bereich des ehemaligen Hotels „Lindenberg“ ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu entwickeln. Der Hotelkomplex, welcher seit vielen Jahren leer stand, wurde im Frühjahr 2017 abgerissen. Das Gebiet befindet sich südlich des Zentrums von Wernigerode.

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

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

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

## 2 Verfahren

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

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

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

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

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

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar

sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

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

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt und Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet u. a. die Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum sowie eine Abbildung des Bebauungsplans.

## 3 Geltungsbereich

### 3.1 Lage und Umgebung

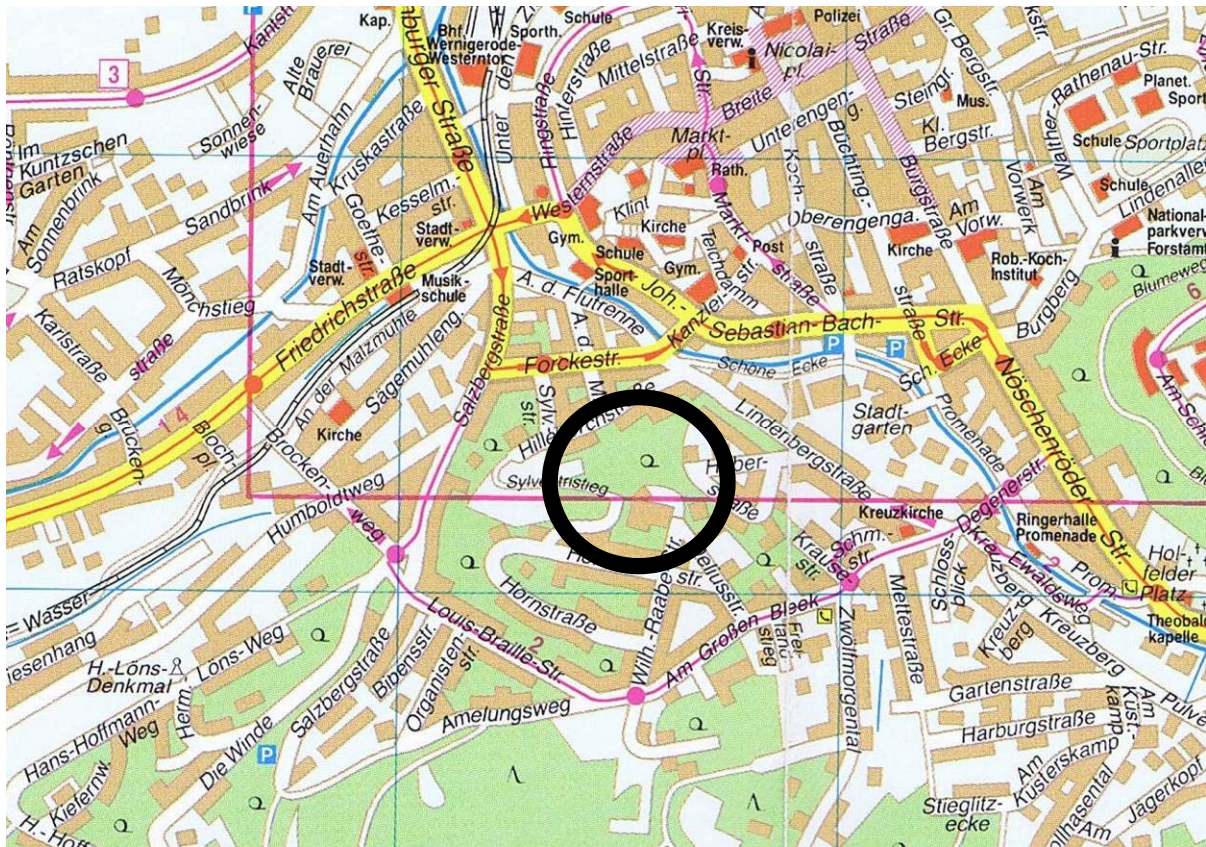


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Stadtplan-Ausschnitt Stadt Wernigerode, Städte-Verlag E. v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH, Fellbach)

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums von Wernigerode auf dem „Lindenberg“. Es wird im Süden über die Wilhelm-Raabe-Straße, im Südosten über die Deliusstraße und im Osten/Nordosten über die Huberstraße erschlossen. Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 1,4 ha ein.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen. Im südwestlichen Bereich wird ein Flurstück herausgelöst, welches nicht in den Geltungsbereich übernommen wird.

Für diesen Bereich besteht bereits die Ergänzungssatzung Nr. 4 „Hornstraße“, mit der die Bebauung eines Wohngrundstückes vorbereitet wurde.

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke der Flur 13 in der Gemarkung Wernigerode. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

### 3.2 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Areal der ehemaligen Hotelanlage „Lindenberg“ mit den zugehörigen Freiflächen.



*Terrasierte Freiflächen mit Baumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes, Blick nach Südwesten*



*Hangbereich im Nordwesten des Plangebietes, Blick nach Westen*



*Abb. 2: Lage des Plangebietes (Luftbild © Google Maps, 08.08.17)*

Nachdem der Hotelkomplex viele Jahre leer stand und inzwischen baufällig war, wurde er im Frühjahr 2017 abgerissen. Es handelte sich dabei um ein Hauptgebäude mit Seitenflügel und um eine „Sommerhalle“. Die Gebäude waren bis zu 3-geschossig, zzgl. Dach. Zur Deliusstraße hin befanden sich größere Nebengebäude als Grenzbebauung. Auf der Fläche befanden sich außer den Gebäuden versiegelte Außenbereiche. Eine Tennisanlage gehörte ebenso zum Gesamtensemble wie ein Pool.

Das Grundstück zeichnet sich durch eine starke Hanglage mit einer Höhendifferenz von ca. 20-30 m ansteigend von Nordwesten nach Südosten aus. Das Gebiet weist zudem eine Vielzahl an Altbäumen und Ruderalbeständen auf.

## 4 Planungsvorgaben

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

### 4.1.1 Landesentwicklungsplan

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

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

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

### 4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) gehört die gesamte Planungsregion Harz dem ländlichen Raum an (s. Pkt. 4.1.2 REPHarz). Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine

ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamtraum zu erhalten (s. Pkt. 3 REPHarz).

In der Planungsregion Harz ist die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent auf das zentral-örtliche 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.



Abb. 3: 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 „Wohngebiet Lindenberg“ 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.

Bei der Stadt Wernigerode handelt es sich um einen regional wichtigen Industrie- und Gewerbestandort mit zum Teil überregional bedeutsamen Firmen. Zudem stehen weitere gewerbliche Bauflächen zur Neuansiedlung weiterer Betriebe zur Verfügung. Die positive Entwicklung in diesem Bereich führt auch zur Entstehung neuen Arbeitsplätzen in Wernigerode, womit ein Bedarf an Wohnraum für die Beschäftigten und deren Angehörige entsteht.

Auch der touristische Sektor in Wernigerode entwickelt sich weiterhin positiv. Daher werden auch in diesem Bereich neue Arbeitsplätze generiert, die im Weiteren zu einer Nachfrage nach Wohnraum führen.

Mit dem geplanten Baugebiet soll daher dem Bedarf nach hochwertigem Wohnraum in der Stadt Wernigerode nachgekommen werden. Der Bedarf drückt sich konkret in einer starken Nachfrage von Bauinteressenten und Wohnungssuchenden bei der Stadt sowie in der Immobilienwirtschaft aus. Insgesamt sind als Neubauten 12 Einfamilienhäuser mit vergleichsweise großen Grundstücken (ca. 800 – 1.240 m<sup>2</sup>) geplant. Dem Vorhabenträger liegen bereits 22 Voranfragen vor, womit der Bedarf konkret nachgewiesen ist.

Das Plangebiet umfasst eine Außenbereichsfläche im Innenbereich. Durch die Entwicklung des Siedlungsbereiches werden vorhandene Potenziale (Brachflächen und bis vor kurzem leerstehende Bausubstanz) umgenutzt, wodurch eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Es wird damit die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen sowie die Innenentwicklung an einem integrierten Standort unterstützt. Zudem wurden die vorhandenen, stark verfallenen Gebäude innerhalb des Plangebietes zurückgebaut. Dadurch wird das Wohnumfeld insgesamt verbessert.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz- und Harzvorländer“.

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

## 4.2 Örtliche Planungen: Flächennutzungs- und Bebauungsplan

### 4.2.1 Flächennutzungsplan

#### Wirksamer Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Im Nordwesten ist eine Fläche für Wald ausgewiesen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 wird mit der überwiegenden Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes dem Flächennutzungsplan entsprochen. Die im Nordosten festgesetzte Grünfläche widerspricht jedoch der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für Wald).

Gem. Beurteilung der unteren Forstbehörde handelt es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Der Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt ist, zeichnet sich durch ein stark bewegtes Gelände (Hanglage) aus, auf der sich lediglich im südwestlichen Bereich einige Bäume befinden (s. Anlage 2).

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

Für das Plangebiet wird dabei entsprechend der geplanten Nutzung im Nordosten eine Grünfläche dargestellt und entspricht damit dem Ziel, hier eine Freifläche nachgekommen und eine Eingrünung des Plangebiets geschaffen.

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

### **4.2.2 Bebauungsplan**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

## 5 Geplantes Vorhaben „Wohngebiet Lindenberg“

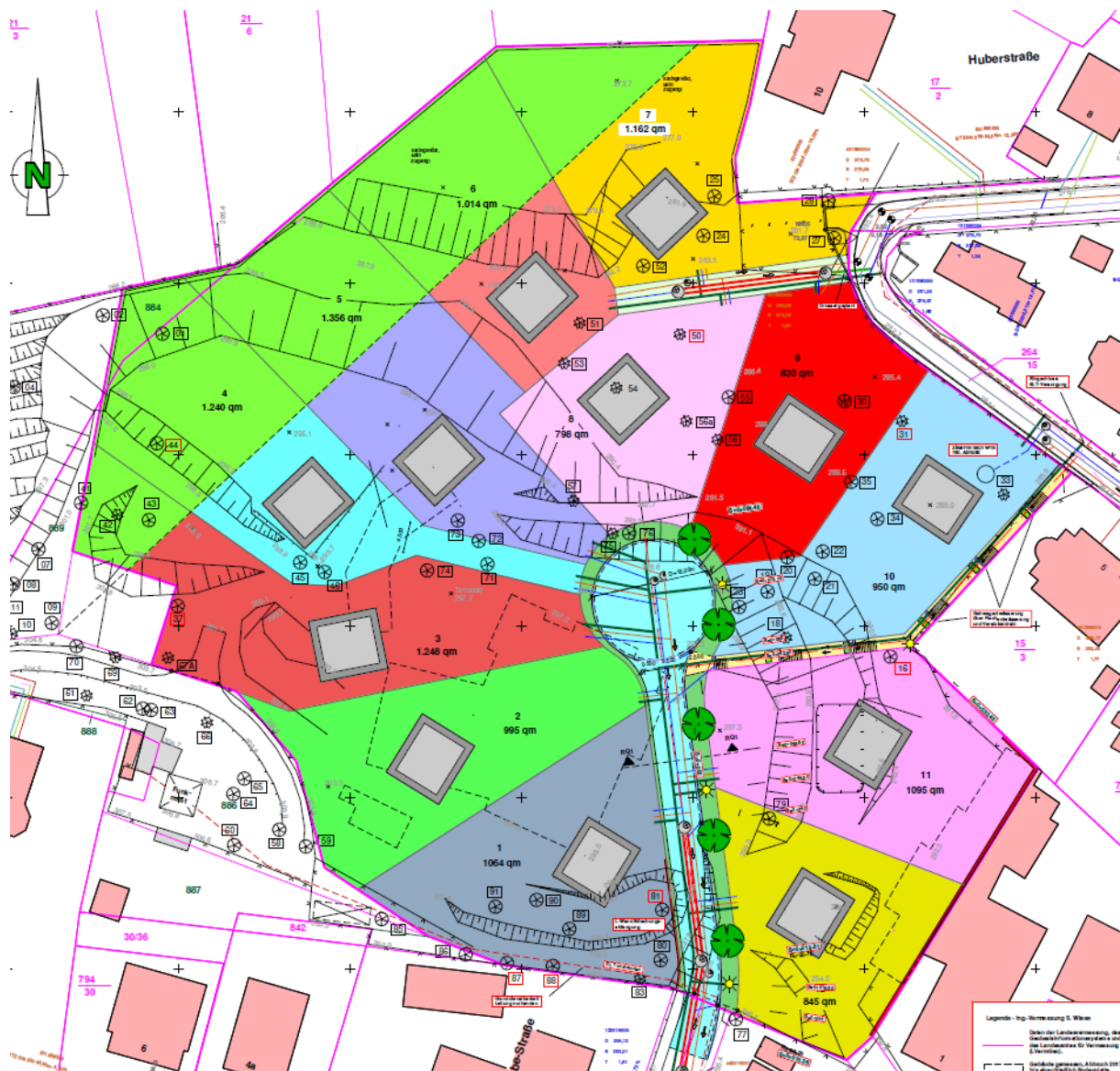


Abb. 4: Planungskonzept zum Neubauvorhaben „Wohngebiet Lindenberg“ in Wernigerode, Straßen- und Tiefbauprojekt UG, 12.12.2017

Auf dem Gebiet sind 12 freistehende Einfamilienhäuser mit vergleichsweise großen Grundstücken vorgesehen. Die Grundstücke sollen jeweils Flächen zwischen ca. 800 m<sup>2</sup> bis 1.240 m<sup>2</sup> aufweisen. Damit wird auf verschiedene Belange eingegangen. Nachdem zunächst 26 Gebäude vorgesehen waren, wurde die geplante Bebauung aufgrund der Topographie und des Baumbestandes, der Oberflächenentwässerung, der Anforderungen der Denkmalpflege in Bezug auf Sichtachsen insbesondere vom Schloss und in Hinblick auf die umgebende Bebauung erheblich reduziert.

Die Erschließung der Grundstücke soll von der Wilhelm-Raabe-Straße über eine neu anzulegende Stichstraße mit Wendepunkt erfolgen. Die nördlichen Grundstücke werden aus Nordosten über die bestehende Huberstraße erschlossen. Zwischen der neuen Stichstraße und der Huberstraße soll ein Verbindungsweg angelegt werden, um eine kürzere fußläufige Verbindung aus dem Wohngebiet in

Richtung Innenstadt zu erhalten. Dies dient auch der Integration des Wohngebietes in die Umgebung.

Der Baumbestand, der an einem Ortstermin im Sommer 2017 vom Grünflächenamt der Stadt als besonders erhaltenswert definiert wurde, wird durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode geschützt. Dieser Bestand wurde im Juni 2018 überprüft und aktualisiert sowie mit der Stadt Wernigerode abgestimmt (s. Anlage 2).

## 6 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs	Fläche [m <sup>2</sup> ]	
• Nettobauland: Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	10.263	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + max. 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands) <sup>1</sup>		4.618
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		5.645
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	808	
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	262	
○ Wohnweg		138
○ Fußweg		124
• Private Grünfläche	2.274	
<b>Summe:</b>	<b>13.607</b>	

## 7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken in Wernigerode nachzukommen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes soll hauptsächlich (familiengerechter) Wohnraum in ruhiger Lage ermöglicht werden. Um wie im Umfeld ergänzend auch „Kleinstgewerbe“ und Dienstleistungen zuzulassen, sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. Diese Nutzungen stören das Wohnen nicht, tragen zur flexiblen Nutzung bei und können die Wohnqualität zusätzlich steigern.

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, ...).

<sup>1</sup> Nach § 19 Abs. 4 BauGB ist grundsätzlich eine Überschreitung der GRZ um 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen möglich.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Firsthöhe (FH) getroffen.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt damit unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Sie gewährleistet weiterhin einen relativ hohen Freiflächenanteil an diesem Standort. Dennoch bietet sie genügend Spielraum, um die Bauvorhaben umsetzen zu können.

Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das allgemeine Wohngebiet zu 45 % versiegelt werden.

Aufgrund der möglichen Zweigeschossigkeit der Gebäude wird zudem eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird das Entstehen überdimensionierter Baukörper verhindert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umliegenden Bebauung und in Hinblick auf die Topographie auf 2 Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 11 m begrenzt. Damit fügt sich die geplante Bebauung höhenmäßig in die Umgebung ein. Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

## 7.3 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 entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Die Festsetzung der Baufelder erfolgt in Anlehnung an die bewegte Topographie und unter Beachtung des Denkmalschutzes bzw. der Stadtsilhouette. Um mit den Gebäudelagen im Einzelfall noch auf die Topographie eingehen zu können, werden die Baufenster nicht zu eng gefasst.

Die Baufelder werden so gefasst, dass einerseits auf die Topographie und die Belange des Denkmalschutzes bzw. der Stadtsilhouette eingegangen wird, andererseits aber ausreichend Flexibilität bei der Lage der Gebäude insbesondere in Hinblick auf das bewegte Gelände und erhaltenswerte Bäume bleibt.

## 7.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes soll hauptsächlich von der südlich angrenzenden „Wilhelm-Raabe-Straße“ aus über eine Erschließungsstraße mit Wendepunkt erfolgen. Diese wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein Grundstück im Norden des Plangebietes wird von der „Huberstraße“ aus über einen privaten Stichweg erschlossen, der als Wohnweg festgesetzt wird.

Um eine verkürzte fußläufige Anbindung des Wohngebietes in Richtung Innenstadt zu ermöglichen, wird zudem von der Straßenverkehrsfläche ein Fußweg zur „Huberstraße“ festgesetzt. Der Fußweg wird vom Vorhabenträger erstellt, anschließend an die Stadt übertragen und somit öffentlich.

## 7.5 Grünflächen

Im Nordwesten (2.099 m<sup>2</sup>) und Südosten (175 m<sup>2</sup>) des Plangebietes werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten/Hangbepflanzung“ festgesetzt. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Damit soll eine Eingrünung des Plangebietes gesichert werden. In der Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Fläche kann aber in Form von Hausgärten mit in die Wohnnutzung einbezogen werden. Eine genaue Festsetzung über die Bepflanzung der Grünflächen wird nicht für erforderlich erachtet.

Mit der Festsetzung der nordwestlichen Grünfläche wird zudem der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes nach einer Freifläche nachgekommen (bisher „Fläche für Wald“, nach Berichtigung „Grünfläche“). Es wird damit ein Übergang zu den weiterhin als „Fläche für Wald“ dargestellten, angrenzenden Bereich geschaffen.

## 7.6 Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Mit den Festsetzungen wird eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes gesichert und ein Ersatz für vorhandenen Baumbestand, der entfallen muss, geschaffen.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 5 standortheimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 14 cm) anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Anschluss an die der Fertigstellung der Straße (Endausbau) folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Außerdem sind Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode in der zum Zeitpunkt des Rechtswirksamwerdens dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wurde im Juni 2018 von green alpin, Ilsenburg kartiert und von Straßen- und Tiefbauprojekt UG zusammengefasst (s. Anlage 2). Die Bäume sind während der Baumaßnahmen zu sichern und im Wurzelraum nicht zu beeinträchtigen.

Sollten Fällungen von erhaltenswerten Bäumen unumgänglich sein, ist eine Genehmigung bei der Stadt Wernigerode (SG Grünanlagen) einzuholen. Die Fällgenehmigung, die Bewertung und die Bestimmung des Ersatzes haben entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode zu erfolgen.

Der Baumbestand, der vom Amt für Grünanlagen, der Stadt als besonders erhaltenswert definiert wurde, bleibt gem. Planungskonzept erhalten (s. Kap. 5 „Geplantes Vorhaben Wohngebiet Lindenberg“). Darüber hinaus hat das Amt für Grünfläche die folgenden 8 dieser als besonders erhaltenswert definierten Bäume als besonders zu schützende Einzelstandorte festgelegt, diese sind zu erhalten:

Nr. 16	Fagus Sylvatica	Nr. 50	Sequoiadendron Giganteum
Nr. 31	Taxus Baccata	Nr. 81	Querus robur
Nr. 37	Aesculus Hippocastanum	Nr. 87	Querus robur
Nr. 44	Acerpsendo Platanus	Nr. 88	Carpinus Betulus

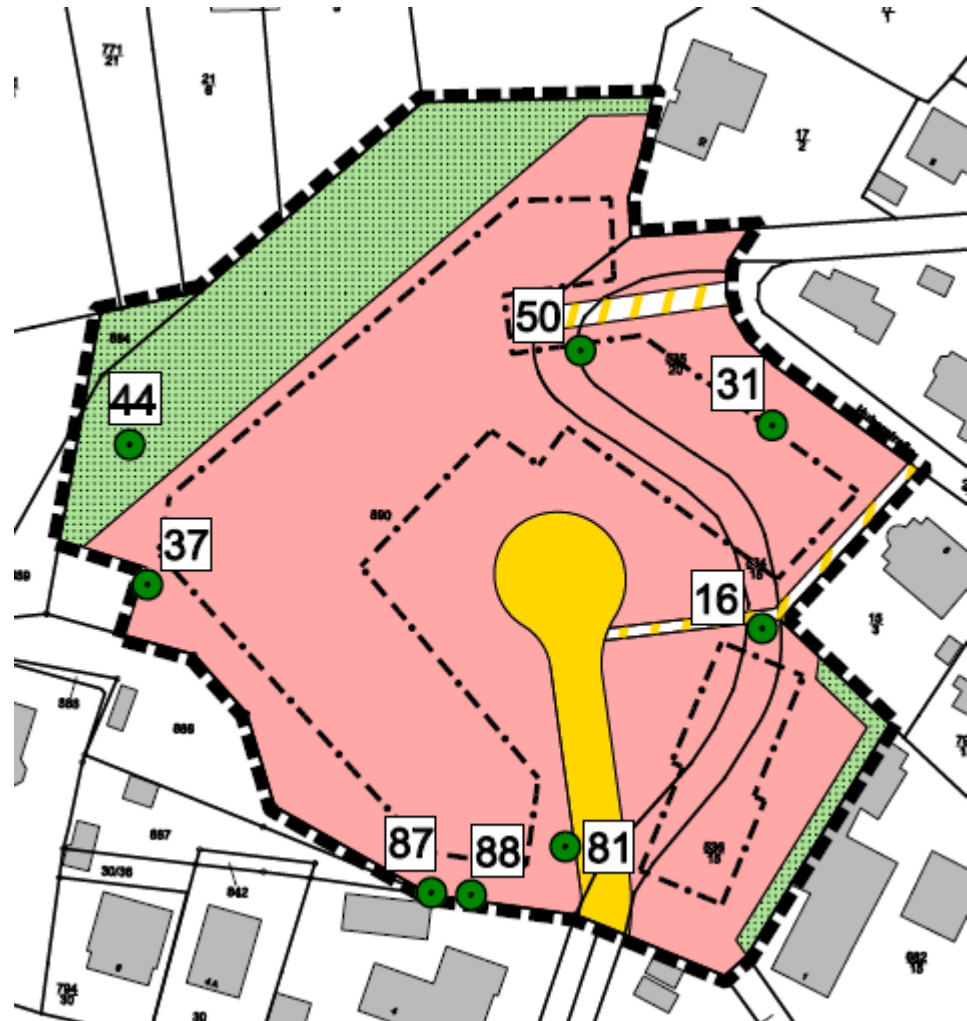


Abb. 5: Bebauungsplan mit Darstellung der als besonders erhaltenswert definierten Bäume (unmaßstäblich)

## 8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“.

Laut Ergebnisprotokoll zur Abstimmung von Planungsvorgaben und zum weiteren Vorgehen zu der vorliegenden Planung vom 07.06.2017 beim Landkreis Harz weist der Denkmalschutz darauf hin, dass eine der Lage angemessene, zurückhaltende Bebauung entstehen soll, die den Altstadtbereich und die Ansicht vom Schloss berücksichtigt.

Andererseits sollen nur dringend erforderliche Vorschriften getroffen werden, um die späteren Bauherren nicht unnötig einzuschränken.

Wegen der Fernwirkung werden daher insbesondere Vorschriften zu Dächern getroffen. Zudem werden Regelungen zu Einfriedungen festgelegt. So bleiben den Grundstückseigentümern ausreichend Freiräume zur Verwirklichung ihrer Wünsche. Im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen (wie die

Höhenbegrenzung und Definition von Frei-/Grünflächen sowie Pflanzmaßnahmen) kann ein abwechslungsreiches Gebiet entstehen, welches aber dennoch einheitliche Elemente aufweist, die zur gestalterischen Harmonie beitragen und die ein Einfügen in die Umgebung wie auch den unbeeinträchtigten Blick vom Schloss aus gewährleisten.

## **8.1 Gebäudegestaltung**

### **8.1.1 Dächer**

#### **Dachformen**

Um ein Einfügen in die Umgebung sicherzustellen, sind Hauptdächer nur als Satteldächer, Walmdächer, gegenläufige Pultdächer oder Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 35° zu betragen.

Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten mit max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche oder Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen oder Überdachungen.

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

#### **Dachfarbe und -material**

Material und Farbe der Dächer prägen das Stadtbild maßgeblich mit. In dem Plangebiet werden diese aufgrund der Topographie besonders deutlich wahrgenommen. Die Farbe hat zudem eine Fernwirkung aus Richtung Schloss.

Daher sind bei der Gestaltung der Dächer nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine, Schiefer sowie begrünte Dächer bei den Hauptdächern zulässig. Matt engobierte Dachziegel oder Dachsteine sind dabei zulässig.

### **8.1.2 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen**

Da sich Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen auf Dächern beeinträchtigend insbesondere auf den Blick vom Schloss auswirken können (z. B. durch Lichtreflektionen), sind diese nur in südlicher und südwestlicher Richtung zulässig.

## **8.2 Außenfassaden**

Bei der Fassade werden unnatürlich wirkende bzw. der umliegenden Bebauung nicht entsprechende Materialien und Farben ausgeschlossen. Zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden sind daher Kunststoffverkleidungen sowie grelle oder neonfarbene Farbtöne unzulässig. Zur Bestimmung unzulässiger Farben werden Farbtöne aus dem RAL-Farbbregister definiert.



## 8.3 Einfriedungen

Einfriedungen prägen den Straßenraum und damit den Gebietscharakter maßgeblich mit.

Aufgrund der großen Gestaltwirkung von Zäunen sollen sich diese mit ihrer Ausprägung an die Ortscharakteristik anpassen.

Um einen offenen Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten, werden die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen auf Zäune, Mauern und Hecken begrenzt. Zäune sind aus Metall, Gusseisen oder Holz zulässig, Mauern aus Ziegelsteinen (Klinkern) oder Naturstein. Gabionen, Beton- oder Kunststoffzäune sind ausgeschlossen. Mauern oder Zäune ausgenommen Pfeiler dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m haben, um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen. In begründeten Einzelfällen, wie z. B. Hundehaltung, ist eine Abweichung von der Höhe der Mauern oder Zäune möglich. Hierzu ist ein Antrag bei der Stadt Wernigerode zu stellen. Da Hecken zur Durchgrünung des Gebietes beitragen, werden für diese keine Höhenbegrenzungen festgelegt.

## 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.

## 10 Ver- und Entsorgung

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

### 10.1 Löschwasserversorgung

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

Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m<sup>3</sup>/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich (gem. Stellungnahme Landkreis Harz vom 08.05.2018).

Die max. zulässige Entfernung von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

Im Knoten Am großen Bleek/Wilhelm-Raabe-Straße ist die Installation eines neuen Hydranten möglich und erforderlich. So kann die max. Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen (Umkreis max. 300 m) für das Plangebiet eingehalten werden. Lediglich der nördlichste Bereich (Parzelle 6 und 7) liegt außerhalb des Radius zum Hydranten am Knoten Am großen Bleek/Wilhelm-Raabe Straße. Er wird über das Löschwasserkonzept „Huberstraße“ versorgt.

Alle Hydranten im Umkreis befinden sich in der Mitbenutzungsvereinbarung der technischen Hydranten der Stadt Wernigerode und der Stadtwerker Wernigerode GmbH.

## 10.2 Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist laut Baugrunduntersuchung (s. Anlage 3) voraussichtlich vollständig möglich. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt bei  $1 \cdot 10^{-3}$  m/s bis  $1 + 10^{-6}$  m/s. Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Das gesamte Plangebiet besitzt einen Schmutz- und Regenwasseranschluss an die zentrale Kanalisation. Die Einleitmenge in den Regenwasserkanal des Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode ist begrenzt. Daher erfolgt die Zuleitung zeitlich verzögert durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen. Mit Bezug auf die Morphologie des Standortes sind Rückhalte- oder Versickerungsanlagen nicht direkt im Steilhang zu installieren, um zu verhindern, dass versickerndes Wasser im Hangbereich, innerhalb der schluffigen Deckschicht, unkontrolliert wieder austritt. Daher sollte auch eine Schachtversickerungsanlage favorisiert werden, um das Wasser möglichst oberflächenfern zu versickern.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) und dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (WAHB) erfolgte durch die Straßen- und Tiefbauprojekt UG die Ermittlung des Niederschlagswasser-Abflusses aus dem Wohngebiet.

Gemäß wassertechnischer Berechnung werden bei einem 5-jährlichen Regenereignis mit 178 l/sxha im Strang 1 Wilhelm-Raabe-Straße 4 l/s Einleitmenge in das Kanalsystem des WAHB eingeleitet. Im Zuge des nördlichen Anschlusses Huberstraße erfolgt die Einleitung in den Sammler Huberstraße von 2 l/s. Die Speicherung des Niederschlagswassers aus dem gesamten Geltungsbereich erfolgt im Zuge von Staukanälen mit (nördlicher und südlicher) Anbindung.

Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 10.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR. Der Wendehammer in der Erschließungsstraße ist ausreichend bemessen, um auch Abfallentsorgungsfahrzeug mit einem größeren Wenderadius (z. B. 2-achsig) anfahren zu lassen. Somit kann die Abfallentsorgung am jeweiligen Grundstück erfolgen.

# 11 Hinweis

## 11.1 Abdichtung erdberührter Bauteile

Laut Baugrunduntersuchung (s. Anlage 3) wird infolge der Hanglage in dem Plangebiet empfohlen, bei der Abdichtung von erdberührten Bauteilen die Wassereinwirkungsklasse W 2.1 – E „drückendes Wasser“ gem. DIN 18533 anzusetzen. Es ist demnach eine mäßige Einwirkung von drückendem Wasser bis 3 m Eintauchtiefe der Abdichtungsbauteile zu erwarten. Daher sollten erdseitige Kellerabdichtung mit bahnenförmigen oder flüssigen Abdichtungsstoffen als druckdichte „Schwarze Wanne“ oder gegen Bodenfeuchte, nichtstauendes Wasser ohne oder mit Drainage ausgeführt werden.

## 11.2 Entnahme von Bäumen

Bei Beantragung einer Entnahme von Bäumen durch die späteren Bauherren wird von der Naturschutzbehörde für diese Bäume eine artenschutzrechtliche Überprüfung durch ein Fachbüro gefordert.

Sollten dann Lebensstätten geschützter Tierarten in den Bäumen festgestellt werden, ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 Abs.2 BNatSchG vom Verbot des § 44 Abs.1-3 BNatSchG einzureichen. Gleichzeitig sind im Vorfeld Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren einzuplanen.

## 11.3 ÖPNV-Erschließung

Da keine Buslinie in der Nähe des geplanten Wohngebietes verläuft, wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf eine ÖPNV-Erschließung besteht.

## 11.4 Denkmalschutz

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

## 12 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

## 13 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 13.1 Auswirkungen auf die Umgebung/Wohnen

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 südlich des Stadtzentrums von Wernigerode. In der direkten Umgebung befinden sich im Wesentlichen Wohnbebauungen mit einer Durchmischung nicht störender, anderer Nutzungen und nördlich angrenzend Freiflächen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Nutzung der Umgebung aufgenommen. Außerdem wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauflächen im Segment der Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser nachgekommen.

Da nur wenige Bauplätze zur Verfügung gestellt werden (geplant sind 12 Einfamilienhäuser), kommt es zu keiner erheblichen Zunahme des Verkehrs.

## 13.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung, zur Errichtung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen kommen.

## 13.3 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass eine ehemals teilweise bereits baulich genutzte Fläche überplant und auf vorhandenen, begrünten Freiflächen nachverdichtet wird.



*Terrassierte Freiflächen mit Baumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes, Blick nach Südwesten*



*Hangbereich im Nordwesten des Plangebietes, Blick nach Westen*



*Baum-, Strauch- und Krautbestand im westlichen Teil, Blick nach Südwesten*



*Freigelegte Bereiche des Plangebietes, Blick nach Südosten*

Durch die Baumschutzsatzung (welche im Bebauungsplan als zu beachten textlich festgesetzt wird), die Begrenzung der Baufelder und die Festsetzung von Grünflächen werden wesentliche Baumstrukturen gesichert und die wesentlichen Freiräume, die für den „Siedlungs-Artenschutz“ relevant sind, erhalten. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September eine Rodung von Gehölzen verboten.

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 1).

Das Plangebiet wurde in 2014 bereits mehrfach von der infraplan GmbH begangen und artenschutzrechtlich beurteilt (4 Begehungen von März bis Juni 2014). 2017 wurde das Gebiet 3 Mal begangen (März bis Juni 2017).

Im Untersuchungsbereich wurden im Jahr 2017 keine Winter- und Sommerquartiere, Nestanlagen oder Brutnischen von streng geschützten bzw. gefährdeten Tierarten an und in den Baumbeständen nachgewiesen. Ebenso war der steilwandige Kunstteich ohne Besatz an bestandsbedrohten Lurchen.

Der Abbruch des Hauptgebäudes und aller Nebengebäude sowie des ehemaligen Badebeckens im Frühjahr 2017 verhinderte zudem die Ansiedlung besonders oder streng geschützter Arten bis zum Sommerhalbjahr 2017 (Vergrämungseffekt). Dabei handelt es sich um eine gängige Praxis, um die Ansiedlung und Entwicklung von geschützten Biotopen zu unterbinden, die eine Beplanung des Gebiets be- bzw. verhindern würden.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gegenüber „streng geschützten Arten“ i.S.v. § 7 (2) Nr. 4 und § 54 (2) BNatSchG sind nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Beurteilung im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht erfüllt, wenn im Fortlauf der Arbeiten nachfolgende Hinweise beachtet werden:

Aufgrund der Bestandssituation auf den Freiflächen, insbesondere mit einigen hohlen oder alten Bäumen, sind generell neue Brutnischen geschützter Singvögel (Kleiber, Meisen, Baumläufer, Spechte) bzw. auch Fledermaussommerquartiere möglich. Dies gilt vor allem für den alten Gehölzbestand mit alten Buchen, Ahorn, Kastanien und Eichen. Bei der Umsetzung der Planung sind danach grundlegende artenschutzrechtliche Belange gemäß der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

Nach § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September die Rodung von Gehölzen verboten. Da bis Juni 2017 erkundet wurde, dass sich keine Vögel, Bilche, Fledermäuse oder streng geschützte Insektenarten in Einzelbäumen aufhalten, ist damit der Abtrieb von Bäumen im Winterhalbjahr unkritisch.

Empfohlen werden zudem der kontinuierliche Fortlauf der Bauarbeiten und der im Jahr 2017 wieder aufgenommenen gärtnerischen Gestaltungen, um weiterhin Vergrämungen in den Freiflächen hervorzurufen. Störwirkungen entstehen zudem bei der Rasenpflege, Fällung von toten Bäumen, dem Freischneiden und Zurückdrängen von Ahorn, Holunder, Sachalin-Knöterich und Brombeergestrüpp im Norden der Hanglagen. Dies kann Neuansiedlungen und ungewollte Tötungen von Wirbeltieren verhindern (Fortsetzung der Vergrämungseffekte).

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

Die Planung ist demnach mit dem Artenschutz vereinbar.

---

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

Wernigerode, den 05.10.2018



[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

**infraplan GmbH**

Breite Straße 28

38855 Wernigerode

Telefon: 03943 / 20 395 90

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

---

Der Stadtrat Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 27.09.2018 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 10.10.2018



Oberbürgermeister

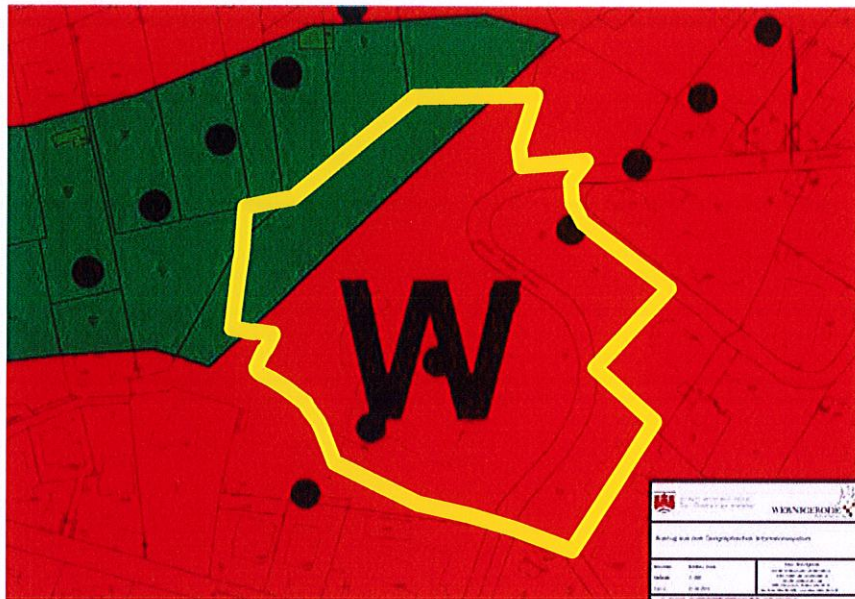


# ANHANG

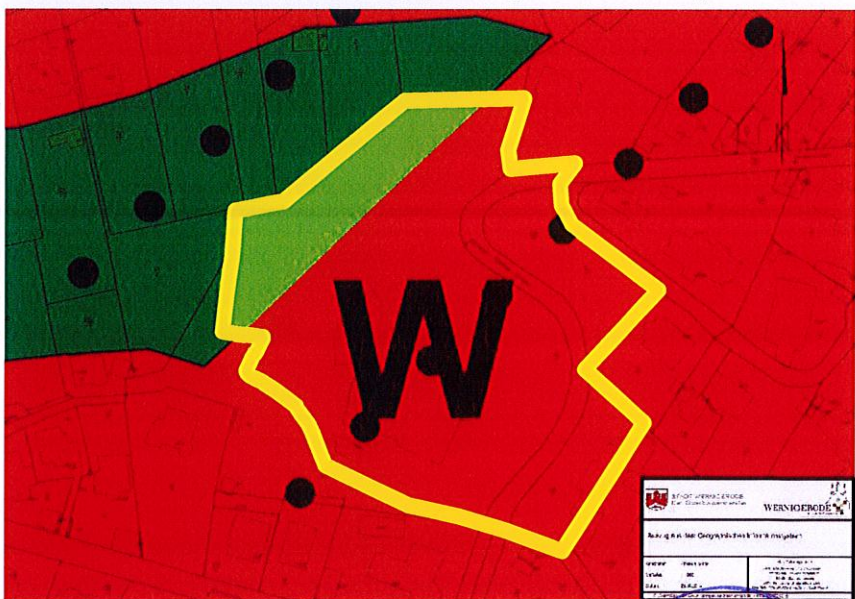
## Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Wald in Grünfläche geändert.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

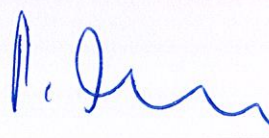


Berichtigung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



10.10.2018

Datum,

  
Oberbürgermeister



# **ANLAGEN**

## **Anlage 1:**

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“**

infraplan GmbH, 20.12.2017

## **Anlage 2:**

### **Baumbestand „Lindenberg“ Straßen- und Tiefbauprojekt UG, 27.06.2018**

## **Anlage 3:**

### **Baugrunduntersuchung: B-Plan Wohnpark Lindenberg Wernigerode**

Nordharz Geo-Consult, 18.01.2018