

Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 03 „Südlich Johannishöfer Weg“ in Wernigerode

1. Anlass und Ziel der Planung

Die südlich des Johannishöfer Wegs unmittelbar im Anschluss an den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-plans Nr. 04 Wohngebiet „Im Bodengarten“ gelegenen Grundstücke sollen mit Wohngebäuden bebaut werden.

Diese Flächen sind bislang als Außenbereichsflächen zu betrachten.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Ergänzungssatzung werden diese Flächen in den Innenbereich, d.h. in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, einbezogen.

Damit wird eine bauliche Nutzung der Flächen nach § 34 BauGB ermöglicht.

Angestrebt wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern unter Wahrung des Charakters der bereits vorhanden umliegenden Bebauung des Wohngebietes Bodengarten.

2. Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Satzungsverfahren erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, wonach einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn diese Maßnahme eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt und die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Durch die unmittelbare Angrenzung der einzubeziehenden Fläche zum bereits bebauten Geltungsbereich des B-planes Nr. 04 Wohngebiet „Im Bodengarten“ ist diese Fläche entsprechend geprägt, so dass sich die geplante Nutzung und künftige Bebauung mit Einfamilienhäusern mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbaren lässt.

Künftige Vorhaben sind nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung gem. § 34 BauGB und ergänzend nach den Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Mit dieser Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bzw. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht.

Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB wurden entsprechend beachtet (s.a. Anlage Naturschutzrechtliche Beurteilung vom 20.05.2011).

Das Satzungsverfahren kann dementsprechend im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Lage und Begrenzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Stadtrand von Wernigerode, unmittelbar an der Grenze zum Wohngebiet Bodengarten, südlich des Johannishöfer Wegs.

Mit der Satzung werden die Flurstücke 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 951/606 sowie 632/607, Flur 10 der Gemarkung Wernigerode überplant.

4. Begründung der textlichen Festsetzungen

Das Baugebiet ist hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung von der direkten Nähe des Wohngebietes im Bodengarten geprägt.

In Anlehnung an die Festsetzungen des B-plans Nr. 04 Wohngebiet „Im Bodengarten“ wurden deshalb als Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA), Baugrenzen und als örtliche Bauvorschrift – rote Dachziegel (Ton- oder Beton) festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung der Baugrenze von 5m an der Baugrenzenfestsetzung in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft.

Bauvorhaben für weitere gemäß BauNVO zulässige Nutzungen im WA sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. sie haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist als Weiterführung zum B-plan Nr. 04 Wohngebiet „Im Bodengarten“ und Übergang zur angrenzenden Gartennutzung eine Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Sie dient gleichzeitig zum Ausgleich der Versiegelungen im Gebiet und führt die Eingrünung zum Stadtrand fort.

Um eine spätere abwassertechnische Erschließung der bereits bebauten Grundstücke östlich des Geltungsbereichs sicherstellen zu können, wurde auf dem Grundstück 632 / 607 außerhalb der bebaubaren Fläche ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB festgesetzt.

5. Grünordnung / Ausgleich, Ersatz

In der Anlage Naturschutzrechtliche Beurteilung wurden die umweltschützenden Belange der Eingriffsregelung gem. §§ 6-10 NatSchG LSA und des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG berücksichtigt.

Im Ergebnis dessen wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten südlich gelegenen Grundstücken festgesetzt.

Neben der dauerhaften Eingrünung der Hausgärten sind als Ausgleich für 100 qm überbaute Fläche durch Gebäude und Nebenanlagen 5 standortheimische Großsträucher auf o.g. festgesetzter Fläche zu pflanzen. Bei den zur festgesetzten Fläche nichtangrenzenden Grundstücken ist der vorgeschriebene Ausgleich auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen.

Die im Bestand belassenen Obst- und Wildobstbäume sind nach Möglichkeit im Zuge der Umnutzung/Neugestaltung zu erhalten. Die solitäre Walnuss im Südwesten wurde zum Erhalt festgesetzt.

Artenliste gem. Naturschutzrechtliche Beurteilung v. 20.05.2011

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der öffentlichen Straße „Johannishöfer Weg“ über private Stichstraßen, einschließlich aller notwendigen Medien.

Erforderliche Dienstbarkeiten für die Ver- und Entsorgungsträger sind durch die Anteilseigner der Privatstraße sicher zu stellen.

Die Versorgungsmedien Elektro, Trink-, Niederschlags- bzw. Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation befinden sich im unterirdischen Straßenraum des Johannishöfer Weges , die Anbindung daran wird durch die Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH, Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode, Telekom abgesichert.

Da eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, sind die Grundstücke an die vorhandene zentrale Niederschlagswasserkanalisation anzubinden.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Wernigerode. (Rechtskraft 30.04.2011)

Als Heizmedium ist Fernwärme für die Versorgung der Gebäude vorgegeben, mögliche Ausnahmen regelt die Fernwärmesatzung in § 5.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz – enwi. Die Abfallbehälter sind an den jeweiligen Entsorgungstagen an der Einmündung der privaten Stichstraße zur öffentlichen Straße „Johannishöfer Weg“ rechtzeitig bereitzustellen.

Wernigerode, 20.05.2011

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first letter 'N' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Anlage: Naturschutzrechtliche Beurteilung v. 20.05.2011