Landkreis Harz

Stadt Wernigerode

Begründung

Außenbereichssatzung Nr. 01
„Auf dem Lustberge“

nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

1. Planaufstellung 2

2. Planunterlage 2

3. Geltungsbereich 2

4. Stand der räumlichen Planung / Planungsvorgaben 3

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 3

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung 4

5. Planungsinstrument Außenbereichssatzung 5

6. Ziele und Inhalt der Satzung 7

6.1 Planungsanlass und Planungsziele 7

6.2 Zulässigkeit von Vorhaben 7

6.3 Nähere Bestimmungen 8

7. Planungsrelevante Belange 9

7.1 Umwelt-und Naturschutz sowie Landschaftspflege 9

7.2 Wasserwirtschaft 9

7.3 Freizeit und Erholung 9

7.4 Denkmalschutz 10

7.5 Forstwirtschaft 10

7.6 Landwirtschaft / Immissionsschutz 10

7.7 Ver- und Entsorgung 10

8. Nachrichtliche Übernahmen 11

9. Hinweise 11

10. Kostenübersicht 11

1. Planaufstellung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode in seiner Sitzung am 18.09.2014 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 01 „Auf dem Lustberge" beschlossen.

2. Planunterlage

Die Planzeichnung ist unter Verwendung der vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Kochbeck und Helms zu Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 500 erstellt worden.

3. Geltungsbereich

Der Satzungsbereich befindet sich inmitten von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ca. 750 m nördlich des Siedlungsrandes der Stadt Wernigerode auf dem Lustberg. Im Westen, Norden und Osten des Satzungsbereiches verlaufen die Verkehrslinien Westanbindung, welche als Zubringer zu der Bundesstraße B6n im Norden fungiert sowie die Bundesstraße 244. Die umgebenden Flächen werden land- und forstwirtschaftlich genutzt.
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 6/14, 370/6, 371/6 sowie 6/13 der Flur 2, Gemarkung Wernigerode vollständig und das Flurstück 6/15 der Flur 2 in der Gemarkung Wernigerode teilweise. Es erstreckt sich über eine Fläche von ca. 8.100 m². Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten über die öffentliche Straße „Charlottenlust", einschließlich der notwendigen Medien.

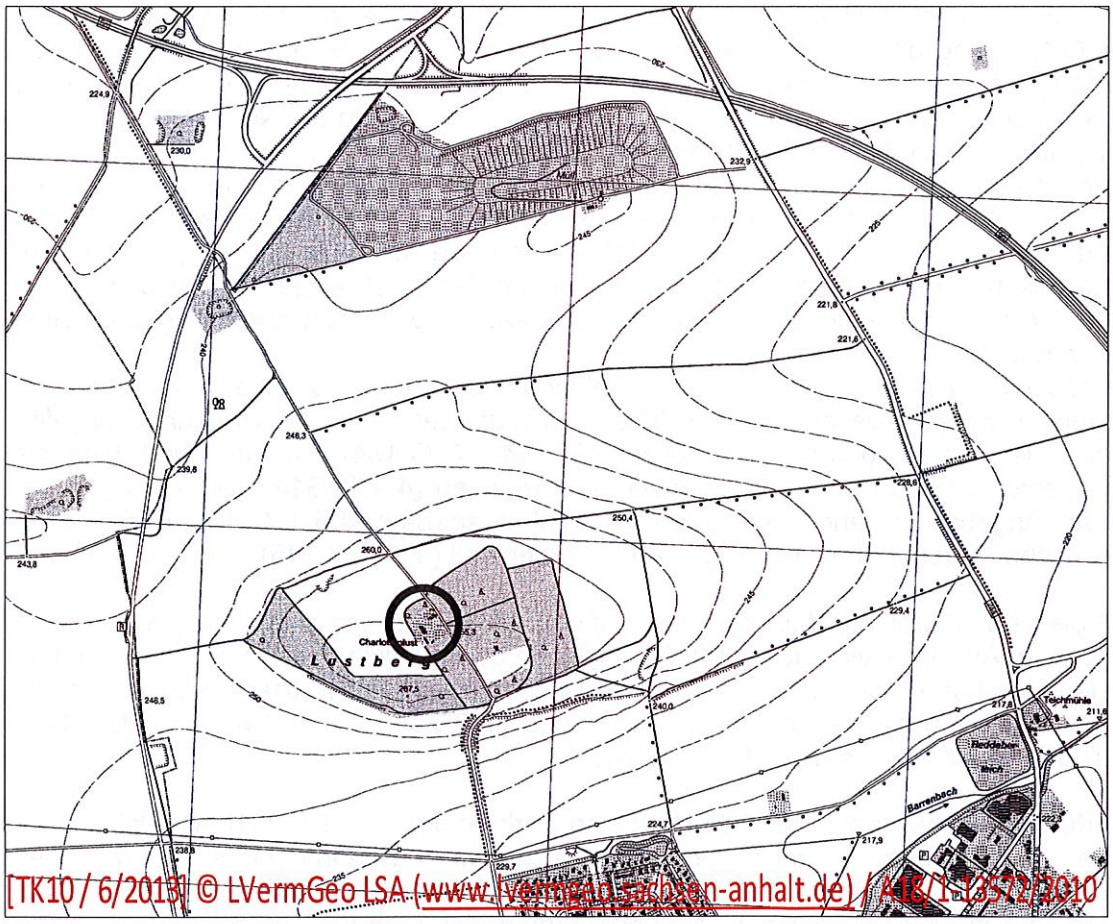

Abb. 1: Räumliche Lage des Satzungsbereiches (umrandet dargestellt)

4. Stand der räumlichen Planung / Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** (LEP 2010) formuliert und werden im **Regionalen Entwicklungsplan für die Planregion Harz** (REPHarz) konkretisiert.
Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

In beiden Plänen ist Wernigerode als *Mittelzentrum* eingestuft und somit als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Der **LEP 2010** führt unter Kapitel 1 *„Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur"* ganz allgemein aus, dass „zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln ist. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten." (Z 1)
Darüber hinaus sollen „in der *Siedlungsstruktur* des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden." (2, G 12)
Speziell für den *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 insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die [...] den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken." (1.4, Z 15)
Unter dem Kapitel Ländlicher Raum (1.4, G 8, Nr. 3) werden zudem Aussagen zur *Standortsicherung* von ländlichen Kulturlandschaften gemacht, die aufgrund der landschaftlichen Schönheiten und der Sehenswürdigkeiten große Potenziale für die Erholung und den Tourismus aufweisen. „Diese Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauberzielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden."
Weiter wird zu *Tourismus und Erholung* die Zielvorgabe formuliert, den Tourismus als Wirtschaftszweig nachhaltig weiterzuentwickeln und auszubauen, was der Stärkung der Wirtschaft sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen dient (4.5.2, G 134). Der Harz wird dabei als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen (4.5.2, G142, Nr. 4), wobei besonders das Angebot für Land- und Bauernhofurlaub ausgebaut (4.5.2, G 143) und das private touristische Angebot qualitativ aufgewertet werden soll (4.5.2, G 145).

Da durch die Außenbereichssatzung Nr. 01 „Auf dem Lustberge" ein langjährig gewachsener Siedlungsteil im Außenbereich der Stadt Wernigerode baurechtlich überplant und besonders die kleingewerblichen Möglichkeiten (Tourismus) moderat erweitert werden sollen, entspricht die vorliegende Planung besonders den Zielen des LEP 2010 zur Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie zu Tourismus und Erholung.

Die weiterführenden Aussagen des **REPHarz** sind stark an die des LEP 2010 angelehnt.
So gehören „die historisch entstandenen *Siedlungsstrukturen* der Ortschaften mit einer Vielzahl von Baudenkmalen und Sehenswürdigkeiten zu den Hauptfaktoren, die die Attraktivität der Region sowohl für den Einwohner als Lebensraum, als auch für die Touristen als Erholungsraum ausmachen. Diesen regionstypischen städtebaulichen Besonderheiten und Potentialen ist vor allem im Rahmen kommunaler Bauleitplanungen im ausreichenden Maße Rechnung zu tragen." (Begründungsteil, zu Grundsatz 10-3)

In der zeichnerischen Darstellung zum REPHarz ist das Satzungsgebiet als *ländlicher Raum* dargestellt. Dieser „ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet" (4.1.2). Dabei ist das Satzungsgebiet dem ländlichen Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen sowie mit *relativ günstigen Entwicklungspotentialen für den Tourismus* zuzuordnen (4.1.2, G1), welche zu sichern sind (4.1.2, G3).
Weiterhin ist der Satzungsbereich entsprechend der zeichnerischen Darstellung des REPHarz dem *Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung* zugeordnet. „Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind" (4.5.6). In diesen Gebieten „ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen" (4.5.6, Z1) und der Tourismus ist in diesen Gebieten verstärkt weiterzuentwickeln. Dabei ist die Entwicklung bestehender Standorte der Neuanlage von Standorten vorzuziehen (4.5.6, G2). Das Gebiet Harz und Harzvorländer bildet den Schwerpunkt für den Erholungstourismus (5.17, G2) und soll daher zu dem zentralen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung entwickelt werden (4.5.6, G4). Auch hier soll besonders der Land- und Bauernhofurlaub unter Berücksichtigung landschaftlicher und betrieblicher Besonderheiten ausgebaut werden (5.17, G3). Unter all diesen Aspekten ist der Tourismus nachhaltig zu entwickeln (3, G8-8).
Darüber hinaus schreibt der REPHarz vor, dass ein Beitrag zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur zu leisten ist (3, G8-1), dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist (3, G10-1) sowie „die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit zu wahren" sind und „die gewachsenen Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten" sind (3, G12-1).

Die vorliegende Außenbereichssatzung soll der Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude sowie der behutsamen Weiterentwicklung zu Wohn- und kleingewerblichen Zwecken dienen und entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode ist das Plangebiet überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Nur ein kleiner Bereich im Norden des Satzungsbereiches ist als *Fläche für Wald* ausgewiesen.
Die im Westen und Norden direkt angrenzenden Flächen dienen der *Fläche für die Landwirtschaft*, die im Süden und Osten direkt angrenzenden Flächen der *Fläche für Wald*. Diese Waldflächen sind, mit Ausnahme der bebauten Bereiche im Plangebiet sowie extensiv genutzter Wiesen, als Baudenkmal „Ehemaliges gräfliches Vorwerk Charlottenlust" vermerkt. Auch gehören diese Flächen einem gesetzlich geschützten Biotop an. Dem Plangebiet östlich vorgelagert verläuft ein überörtlicher Radweg.

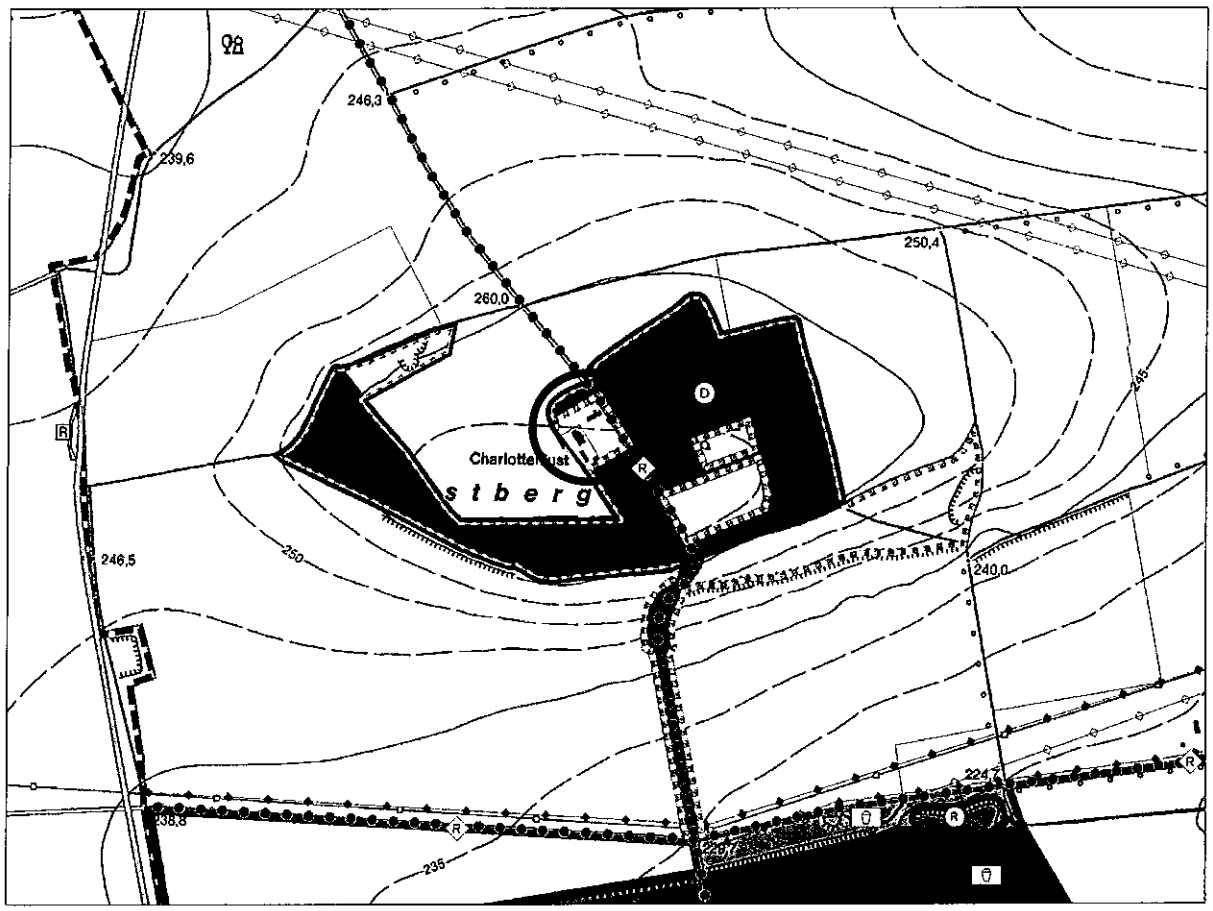

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode (Satzungsbereich umrandet dargestellt)

5. Planungsinstrument Außenbereichssatzung

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind die Flächen des Satzungsbereiches „Auf dem Lustberge" dem Außenbereich zuzurechnen, so dass Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind. Dies kann, auch wenn die Erschließung gesichert ist, dazu führen, dass Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie für den Ausbau / Ersatz von Nebengebäuden nicht erteilt werden können.
Die Stadt Wernigerode beabsichtigt nun für den Bereich Charlottenlust eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Exkurs: Gesetzliche Voraussetzungen für die Aufstellung von Außenbereichssatzungen

Entsprechend den Bestimmungen des § 35 Abs. 6 BauGB kann die „Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben (...) nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen."
Es gilt nun zu prüfen, ob die gesetzlich vorgegebenen Bestimmungen für das in Rede stehende Gebiet erfüllt sind.

„Bebaute Bereich im Außenbereich"

Der bebaute Bereich Charlottenlust, auf den sich die Außenbereichssatzung bezieht, unterscheidet sich von seiner Umgebung, welche durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

geprägt ist. Ein baulicher Zusammenhang ist auf Grund der Dichte der vorhandenen Bebauung gegeben.
Historisch (vgl. Kapitel Denkmalschutz) sowie durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft bedingt, befinden sich innerhalb des Satzungsbereiches keine landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe mehr, so dass die Grundstücke heute wohnbaulich und gewerblich genutzt werden. Damit kann der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben aufgrund des Schutzanspruches der Wohnnutzung nur noch mit z. T. wesentlichen Einschränkungen erfüllen. Zudem ist mit dem Umbau des Gastronomiebetriebes sowie dem Bau eines Einfamilienhauses eine neuzeitliche Überprägung erkennbar, die auf eine deutliche Tendenz zur Nachverdichtung hinweist.
Damit ist für den Bereich der Außenbereichssatzung Nr. 01 „Auf dem Lustberge" das Merkmal der Bebauung erfüllt.

„Wohnbebauung von einigem Gewicht"
Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich verschiedene, zum Teil nah beieinanderliegende Haupt- und Nebengebäude. Die zwei größten und markantesten, die Hauptgebäude, werden wohnbaulich genutzt, so dass die Wohnnutzung nachweislich ein deutliches Gewicht hat. Dabei weist das nördlich gelegene Gebäude eine sehr umfassende Kubatur auf, da es wohn- sowie gewerbliche Nutzung (Gastronomie) in sich vereint.
Damit ist der gesamte Satzungsbereich von wohnbaulicher Nutzung mit z. T. neuzeitlich überprägten Gebäudeteilen gekennzeichnet, so dass das Wohnen nicht nur als „Zubehör" zu bewerten ist.
Es ist somit eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht" vorhanden.

„Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt"
Der Gesetzgeber hat als Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung darüber hinaus bestimmt, dass der Satzungsbereich „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt" sein darf, da der Außenbereich als Produktionsraum für die Landwirtschaft erhalten und geschützt werden soll.
Die im Geltungsbereich bestehenden, kleinen Gewerbebetriebe weisen z. T. auch landwirtschaftliche Züge auf (Tierhaltung), werden jedoch als reine Gewerbebetriebe geführt, so dass die Landwirtschaft deutlich geringer gewichtet ist als das (Tourismus-)Gewerbe. Zudem werden durch diese Betriebe kaum Emissionen verursacht, so dass keine landwirtschaftliche Prägung vorliegt.
Entsprechend der Fachliteratur[1] sowie der Praxiserfahrungen liegt eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung vor, wenn deutlich mehr als die Hälfte der vorhandenen Bauten landwirtschaftlich genutzt sind. Das ist hier nicht der Fall.
Die Frage nach der überwiegend landwirtschaftlichen Prägung kann damit eindeutig verneint werden.

Die Kriterien „bebaute Bereiche im Außenbereich", das Vorkommen von „Wohnbebauung von einigem Gewicht" und „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt" sind somit als erfüllt anzusehen.
Zudem sind neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu erfüllen:
Es dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Ansatzpunkte für die Beeinträchtigung von EU-Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten bestehen. Dies trifft hier nicht zu.
Andere öffentliche Belange als die oben genannten, wie z. B. solche des Immissionsschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft, werden erst bei einem konkreten Bauvorhaben im Rahmen eines Bauantrages durch die Genehmigungsbehörde geprüft. Ein beantragtes Bauvorhaben kann daher aufgrund entgegenstehender öffentlicher Belange im Einzelfall trotz dieser Satzung unzulässig sein.

---

[1]Hammer, G. (1994[8]): Arbeitsmappe Bauleitplanung. Boorberg.

6. Ziele und Inhalt der Satzung

6.1 Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass ist der explizite Anwohnerwunsch im Norden des Satzungsgebietes ein Ferienhaus mit ca. 4 Betten errichten zu können. Nachdem eine entsprechende Bauvoranfrage negativ beschieden wurde, da dem Vorhaben öffentliche Belange entgegenstehen, indem die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten wäre, bestand die Möglichkeit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes oder einer Außenbereichssatzung.
Das begrenzte Regelungserfordernis ermöglicht die Anwendung der Außenbereichssatzung. Bei erweitertem Regelungsbedarf wäre ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB) erforderlich. Mit diesem würde der Geltungsbereich zu einem beplanten Innenbereich werden, was für den vorliegenden Fall als nicht zielführend erachtet wird. Zudem ist das Planungsinstrument des mehrstufigen Bebauungsplanes zeit- und kostenintensiv, so dass nunmehr eine Außenbereichssatzung aufgestellt wird.
Mit Hilfe dieses Planungsinstruments sollen eine behutsame Nachverdichtung durch Ergänzung ermöglicht und gleichzeitig bestehende Strukturen geschützt werden.
Darüber hinaus soll zukünftig für die umliegenden Wohngebäude die Möglichkeit der Umnutzung oder für einen Neubau des Gebäudebestandes des jeweiligen Grundstücks geschaffen werden. Dies wird mit der Außenbereichssatzung planungsrechtlich vorbereitet.
Folgende städtebauliche Ziele werden mit der Außenbereichssatzung Nr. 01 „Auf dem Lustberge" verfolgt:

- Steuerung der Siedlungsentwicklung,
- natürliche Eigenart der Landschaft wahren,
- Erhaltung / räumliche Ergänzung der Hofstellensituation,
- die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude sollen diversifiziert (Wohnen, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe) und damit deren langfristige Erhaltung verbessert werden,
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude.

Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist damit für die im Geltungsbereich gelegenen bebauten Grundstücke eine moderate Weiterentwicklung zu ermöglichen, um den Bestand an Wohnen und Gewerbe zu unterstützen. Der Erholungs- und Gastronomiebetriebe vor Ort leistet einen großen Beitrag zum touristischen Angebot der Stadt Wernigerode, so dass zur Standortsicherung beigetragen werden soll.
Dementsprechend sollen vorrangig über die gegenwärtige Rechtslage hinausgehende Möglichkeiten zur Umnutzung, zur Erweiterung und zum Wiederaufbau von Gebäuden im Bereich der Hofstellen geschaffen und damit der Zersiedlung des Außenbereichs entgegenwirkt werden.
Auch kann die Klärung der städtebaulichen Situation mit Hilfe der Außenbereichssatzung in Zukunft für den Antragsteller sowie die Genehmigungsbehörde einen Rahmen vorgeben, der Entscheidungen erleichtert.

6.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde werden innerhalb des Plangebietes zukünftig die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Umnutzung anderer Gebäude zu Wohnzwecken einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erleichtert. Darüber hinaus ermöglicht die Zulässigkeit von kleineren, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, die wohnverträglich und dem Wohnen nachrangig sind, eine zusätzliche Nutzung der vorhandenen Gebäude und Nebengebäude, z. B. eines ehemaligen Schuppens oder Stalles, und schafft die Voraussetzungen für zusätzliche Versorgungs- und Einkommensmöglichkeiten für die Bewohner. Das entspricht dem Ziel der Außenbereichssatzung des Erhalts, trotz kleinteiliger Veränderungsmöglichkeiten.

6.3 Nähere Bestimmungen

Überbaubare Grundstücksfläche
Bestimmt wird die überbaubare Grundstücksfläche, welche alle bestehenden oder neuen baulichen Anlagen umfasst. Damit sollen ein Bereich für die bauliche Nutzung abgegrenzt und somit die verbleibenden Flächen des Plangebietes von Bebauung freigehalten werden, um die für den Außenbereich typische Freiflächen auch im Satzungsgebiet zu berücksichtigen.
Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich dabei an den Flurstücksgrenzen sowie dem Bestand der Haupt- und Nebengebäude. Sie ist so gewählt, dass z. B. auch Anbauten an bestehende Gebäude problemlos errichtet werden können.
Die genehmigungsfähige Größe sowie die Standorte der baulichen Anlagen sind im Einzelfall zu beurteilen und stehen auch in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksnutzung. So entsteht durch eine kleingewerbliche Nutzung in der Regel ein höherer Bedarf an Nebenanlagen als dies bei einer rein wohnbaulichen Nutzung der Fall wäre.
Neben dem, durch die überbaubare Grundstücksfläche, gekennzeichneten „Baufenster" als Standort für neue und bestehende Hauptgebäude, kann wie bisher auch eine Umnutzung vorhandener Nebengebäude, z. B. eines Stalles zu Wohnzwecken, erfolgen. Maßgeblich für die Zulässigkeit eines derartigen Vorhabens ist der § 35 Abs. 4 BauGB, der bestimmte Kriterien enthält, die zu erfüllen sind.

Erschließung der überbaubaren Grundstücksfläche
Um die bestehende Hofstellensituation zu erhalten und nicht weiter aufzulösen ist die verkehrliche Erschließung der überbaubare Grundstücksfläche und sonstigen baulichen Anlagen nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten zulässig.

Firsthöhe
Des Weiteren wird die Kubatur hinzutretender Gebäude durch die Firsthöhe begrenzt. Diese ist an die Umgebung anzupassen und darf die Firsthöhe der benachbarten Gebäude nicht überschreiten. Damit soll erreicht werden, dass sich zukünftige Gebäude in die Umgebung einfügen, um erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Aufgrund der teilweise bestehenden neuzeitlichen Prägung des Plangebietes wurde zur Absicherung des Bestandes die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf je zwei Wohnungen beschränkt. Damit wird der Struktur der Siedlung „Auf dem Lustberge" Rechnung getragen.
Diese Bestimmung stellt zudem eine flexible Regelung zur Errichtung neuer Wohnungen dar, so dass für jede Generation ein eigener Bereich zur Verfügung steht. Zugleich wird dadurch sichergestellt, dass bei einer Veräußerung von Grundstücksteilen keine sozialen Probleme aufgrund der Wohnraumaufteilung entstehen.
Entsprechend den Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben sind innerhalb des Plangebietes auch kleinere, wohnverträgliche Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Zu dieser Kategorie gehören auch Betriebe, welche Ferienwohnungen vermieten. Grundsätzlich bezieht sich die Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches auf Wohngebäude, wobei Ferienhäuser nicht als Wohngebäude gelten, da sie nicht dauerhaft und ausschließlich dem Aufenthalt von Menschen zu reinen Wohnzwecken dienen. Dennoch ist die Anzahl der Ferienwohnungen der Wohnnutzung unterzuordnen, um dem Kriterium der Außenbereichssatzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht" weiterhin Rechnung zu tragen.

Erhalt von Einzelbäumen
Da der Satzungsbereich nicht nur von Waldflächen umgeben, sondern selbst ebenfalls stark durchgrünt ist, sind ortsbildprägende Einzelbäume zu erhalten. Auf Grund des Vorhabens das ganz im Norden gelegene Nebengebäude zurückzubauen und ein Ferienhaus zu errich-

ten, ist insbesondere der davon betroffene Einzelbaum nördlich angrenzend (Kastanie) an das bestehende Nebengebäude zu berücksichtigen und durch entsprechende Maßnahmen langfristig zu sichern.
Mit dieser Bestimmung wird dem ländlichen Charakter des Plangebietes sowie dessen Nähe zu den Waldflächen Rechnung getragen.

7. Planungsrelevante Belange

7.1 Umwelt-und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Außenbereichssatzung erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für konkrete Bauvorhaben an bisher unbebauten Standorten. Die Lage der überbaubare Grundstücksfläche wurde so ausgewählt, dass eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur erfolgen kann und Beeinträchtigungen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege möglichst vermieden werden. Die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, z. B. für das Schutzgut Boden, werden daher erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt und benannt.
Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung sind die Belange des besonderen Artenschutzes bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.
Das Vorkommen von Arten, die den Artenschutzbestimmungen von Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung bzw. FFH-Richtlinie[2] (Anhänge II, IV, V) unterliegen, ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Gleiches gilt für das Auftreten bestandsgefährdeter[3] europäischer Vogelarten, welche durch die Richtlinie 79/409 EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie") geschützt sind.
Sollte in den vorhandenen Gebäuden das Vorkommen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Tieren, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, festgestellt werden, so ist dies bei Umbau- oder Abrissmaßnahmen des betroffenen Gebäudes zu berücksichtigen. Im Übrigen ist der besondere Artenschutz vollständig und abschließend in den erforderlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Gleiches gilt hinsichtlich des besonderen Biotopschutzes gemäß § 22 NatSchG LSA i. V. m. § 30 BNatSchG.

7.2 Wasserwirtschaft

Gemäß § 79b WG LSA sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Größe der jeweiligen Baugrundstücke auf diesen versickert werden. Dieses Vorgehen ist auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes gängige Praxis.
Ein entsprechender Nachweis ist bei konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

7.3 Freizeit und Erholung

Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung wird eine behutsame Nachverdichtung geschaffen. Durch die Möglichkeit zur Umnutzung vorhandener Nebengebäude zu wohnbaulichen oder (klein)gewerblichen Zwecken kann zudem der Erhalt der Gebäude und damit das Erscheinungsbild des Siedlungsgefüges gefördert werden.

---

[2] Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ("Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie")
[3] entsprechend der „Roten-Listen" Sachsen-Anhalts sowie Deutschlands

Insgesamt werden die Belange von Freizeit und Erholung durch die Erhaltung der bestehenden Tourismus- und Gastronomiebetriebe positiv berührt. Beeinträchtigungen der Freizeit- und Erholungsnutzung ergeben sich nicht.

7.4 Denkmalschutz

Nach expliziter Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt unterliegt nicht nur das ehemalige Wohnstallhaus (Gebäude der Hausnummer 69) dem Denkmalschutz. Hier befand sich nach Überlieferungen ab dem Jahr 1728 das gräfliche Vorwerk Charlottenlust. Es gab ein mächtiges eingeschossiges Wohnstallhaus dieser Zeit, welches auf die weitgehend freie Kuppe des Berges gebaut und nach der Gräfin Sophie Charlotte, geborene von Leiningen-Westerburg, benannt wurde. Zudem bestehen Baumschulpflanzungen, eine Kastanienallee und die am Südhang in spätmittelalterlicher Zeit angelegte Große Hecke (Willgerotshecke). Ab dem Jahr 1833 existierte auch eine Fasanerie. Die genauen Standorte dieser einzelnen schützenswerten Denkmalbestandteile konnten durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt jedoch nicht mitgeteilt werden. Damit wird der gesamte Bereich des Lustberges als denkmalgeschütztes Ensemble betrachtet, dem heute eine kulturell-künstlerische Bedeutung zugeschrieben wird. Auf Grund dessen wird der gesamte Satzungsbereich als Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen dargestellt. Ein entsprechender Hinweis, dass alle Maßnahmen bezüglich des betreffenden Gebäude- und Grünbestandes denkmalfachlich abgestimmt und genehmigt werden müssen, ist Teil der Außenbereichssatzung.
Die Belange des Denkmalschutzes werden so hinreichend berücksichtigt und negative Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7.5 Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die vorliegende Planung insofern berührt, als dass ein kleiner Teil im Norden des Geltungsbereiches als Wald ausgewiesen ist, ebenso wie die im Süden und Osten direkt angrenzen Flächen. Beeinträchtigungen der Funktionen des Waldes ergeben sich daraus nicht.
Laut den gesetzlichen Vorgaben (§ 35 Abs. 6 BauGB) kann zudem die „Gemeinde für bebaute Bereich im Außenbereich [...] durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben [...] nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen".
Damit sind die Belange der Forstwirtschaft nicht negativ tangiert.

7.6 Landwirtschaft / Immissionsschutz

Da sich innerhalb des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe befinden, durch die erhebliche landwirtschaftliche Geruchsemmissionen verursacht werden, die Auswirkungen auf die Bebaubarkeit angrenzender Grundstücke haben könnten, ergeben sich hier in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange keine Auswirkungen.
Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen, auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft, Staub- und Geruchsemissionen aus. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die den geplanten Nutzungen grundsätzlich entgegenstehen.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss / Angliederung zusätzlicher Gebäude an die bestehenden dezentralen (Trinkwasser, Erdgas, Abwasser) und zentralen Einrichtungen vor Ort. Ggf. sind diese anzupassen (Abwasser) und entsprechend

zu beantragen. Die Versorgungsmedien Elektro und Telekommunikation befinden sich im unterirdischen Straßenraum der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße, die Anbindung daran wird durch die Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH und Telekom abgesichert.
Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz - enwi. Die Abfallbehälter sind an den jeweiligen Entsorgungstagen an der Erschließungsstraße „Charlottenlust" rechtzeitig bereitzustellen.
Das anfallende Oberflächenwasser wird durch geeignete Maßnahmen (z. B. Versickerung) auf den jeweiligen Baugrundstücken ordnungsgemäß bewirtschaftet.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleiben im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB sowie die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

Entsprechend der Satzung des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode über den Anschluss der Abwasserbeseitigungspflicht (Ausschlusssatzung) vom 03.12.2012 (Inkrafttreten zum 01.01.2013), Anlage 1 soll der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bis zum 31.12.2016 nicht an die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Mit dem Ausschluss der Abwasserbeseitigungspflicht ist i. V. m. § 79a WG LSA im Umfange des Ausschlusses derjenige zur Beseitigung verpflichtet, bei dem das Abwasser oder der Schlamm anfällt (Nutzungsberechtigter).

Gemäß § 79b WG LSA sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter 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 o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

9. Hinweise

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahren sowie von Nebenanlagen ist im Rahmen eines Bauantrages zu prüfen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umweltauswirkungen aussetzen würde.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Alle Maßnahmen bezüglich des betreffenden Gebäude- und Grünbestandes müssen denkmalfachlich abgestimmt und genehmigt werden.

10. Kostenübersicht

Die dezentrale Erschließung obliegt dem Grundstückseigentümer.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Schmutzwasserbeseitigungskonzept des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode, so dass die Stadt gemäß § 79a WG LSA nicht zuständig für die Abwasserbeseitigung ist.

Um für die Zukunft eine Ausbaupflicht der Ver- und Entsorgungseinrichtungen seitens der Stadt Wernigerode ausschließen zu können wird mit den Grundstückseigentümern vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem sich die Grundstückseigentümer verpflichten ggf. erforderliche Maßnahmen selbst zu tragen.

Gaffert
Oberbürgermeister

Stadt Wernigerode

Wernigerode, den 24.07.2014

Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 25.10.2014 ist die Satzung in Kraft getreten.

Gaffert
Oberbürgermeister

Stadt Wernigerode

Wernigerode, den 27.10.2014