

Stadt Wernigerode
OT Silstedt - Landkreis Harz



Bebauungsplan Nr. 74
„Am Plan“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Verf.-Stand:	§§ 3(2) + 4(2) i. V. m. § 13a BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	19.05.2020	26.02.2021
Plan:	19.05.2020	26.02.2021



INHALT

1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	4
2	Verfahren	4
3	Geltungsbereich	5
3.1	Lage und Umgebung	5
3.2	Bestand	5
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	6
4.1.1	Landesentwicklungsplan	6
4.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	7
4.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung	9
4.2	Örtliche Planungen	10
4.2.1	Flächennutzungsplan	10
4.2.2	Bebauungsplan	11
5	Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes	11
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, Baugrenzen	12
6.4	Schallschutz	13
6.5	Grünordnerische Festsetzung	14
6.6	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
7	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	15
7.1	Gebäudegestaltung	15
7.1.1	Dächer	15
7.1.2	Außenfassaden	15
7.1.3	Einfriedungen und Sichtschutz im Sitz- oder Terrassenbereich	16
8	Ver- und Entsorgung	16
8.1	Löschwasserversorgung	16
8.2	Schmutz- und Niederschlagsentwässerung	17
8.3	Abfallentsorgung	17
9	Hinweise	17
9.1	Überschwemmungsgefährdung	17
9.2	Grundwasser	17

9.3	Oberflächenentwässerung	18
9.4	Kampfmittel	18
9.5	Gewässerrandstreifen	18
9.6	Denkmalschutz.....	18
10	Bodenordnende Maßnahmen	19
11	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
11.1	Auswirkungen auf die Umgebung	19
11.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	19
11.3	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	19

ANLAGEN

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten - Gewerbliche Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Am Plan“ in Wernigerode

Fotos:

infraplan GmbH (27.03.2020)

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Im Ortsteil Silstedt besteht das Interesse, in einem bisher unbebauten innerörtlichen Bereich 5 Einfamilienhäuser zu errichten. Das Gebiet befindet sich nordwestlich des Ortskerns von Silstedt.

Um in diesem relativ zentral gelegenen Bereich von Silstedt eine Innenverdichtung zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. 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, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode berichtet.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen (im Siedlungsbereich von Silstedt). 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 mit ca. 2.252 m² (Größe des Allgemeinen Wohngebietes = 5.005 m² x GRZ 0,3 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 45 % des Nettobaulands) weit unter 20.000 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden 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 m² 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.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

3 Geltungsbereich

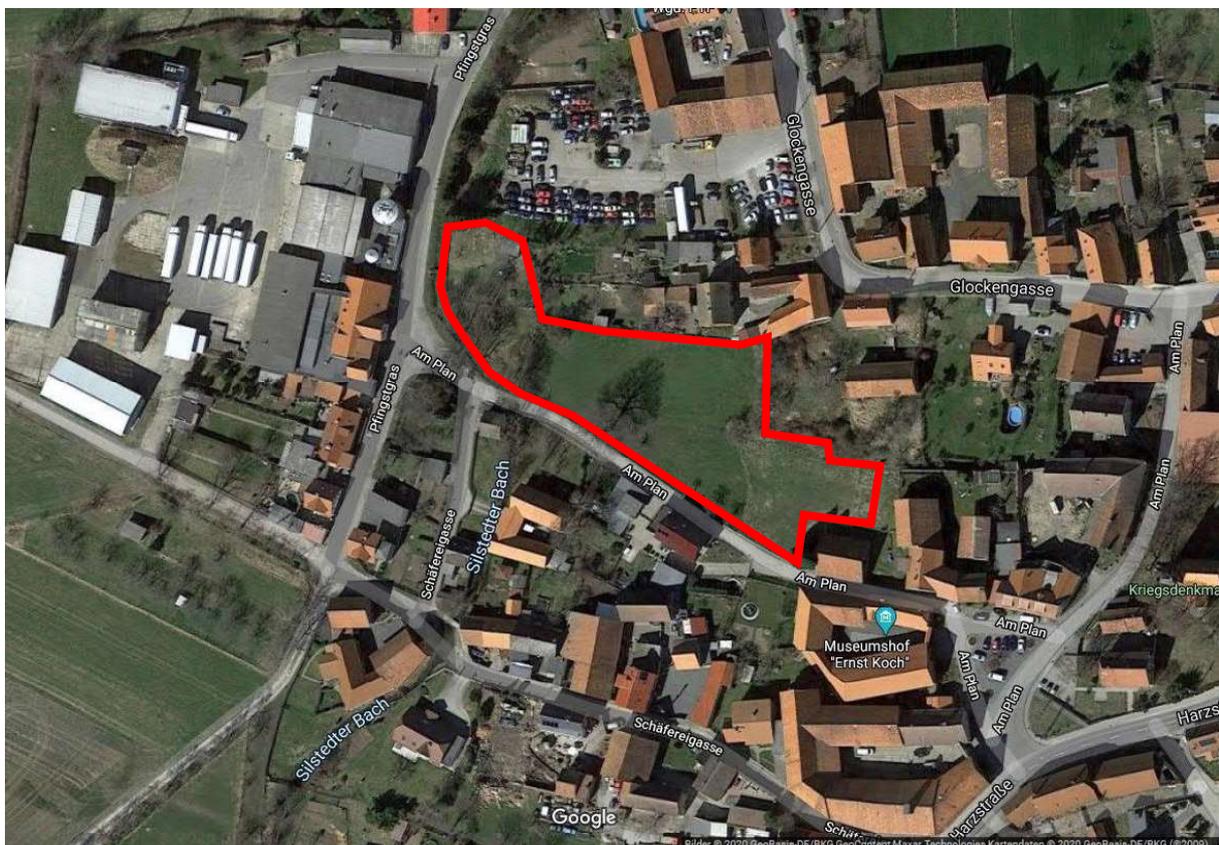
3.1 Lage und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Silstedt, direkt angrenzend an den Ortskern.

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 365/211, 492, 494, 495 sowie einen Teil der Flurstücke 493 und 496 der Flur 1 in der Gemarkung Silstedt. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Westlich befindet sich das Gelände einer ehemaligen Molkerei, nördlich besteht ein Gewerbebetrieb.

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

3.2 Bestand



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Luftbild: © Google Maps, abgerufen am 07.09.2020)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hauptsächlich als Pferdeweide genutzte Freifläche. Zudem sind einzelne Gehölze vorhanden sowie ein Schuppen.

Im Norden grenzt das Gelände eines Abschleppdienstes mit Autoverwertung an. Westlich befindet sich der „Silstedter Bach“, daran angrenzend liegt die Gemeindestraße „Pfungstgras“ sowie das Gelände einer ehemaligen Molkerei. Im Süden verläuft angrenzend an das Plangebiet die Gemeindestraße „Am Plan“. Daran anschließend sowie östlich des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend kleinere, ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die nun zu Wohnzwecken genutzt werden.



Westlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Westen



Östlicher des Plangebietes mit angrenzender Bebauung, Blick nach Osten

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 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 mit dem Ortsteil Silstedt 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 (Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

Gemäß LEP 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Pkt. 2, G 13 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 (Pkt. 4.1.1 G 87 LEP).

Gemäß LEP 2010 befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „4 - Harz“. Der Harz ist als nördlichstes Mittelgebirge und nördlichstes Wintersportgebiet Deutschlands die wichtigste Tourismusregion in Sachsen-Anhalt. Das Gebiet bündelt die wichtigsten Bereiche des Natur- und Aktivtourismus. Der Harz gehört zu den bekanntesten deutschen Urlaubsregionen und generiert etwa 40 % der Übernachtungen in Sachsen-Anhalt (Pkt. 4.2.5, G 142 LEP). Diese Vorbehaltsgebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

Ziel des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (2009) ist es, einen solchen raumordnerischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Planungsregion Harz zu setzen, dass die regionalen Potenziale und Stärken optimal und dauerhaft tragfähig erschlossen werden können, eine ausreichende Wettbewerbsfähigkeit der Region im gesamtdeutschen und europäischen Maßstab mittel- bis langfristig erreicht und gewährleistet wird und sich letztendlich die Planungsregion zu einem attraktiven Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Erholungsraum mit hoher Umwelt- und Lebensqualität entfalten kann.



Auszug aus dem REPHarz 2009

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 (Pkt. 2 REPHarz).

Für die Planungsregion Harz sind u. a. folgende allgemeine Grundsätze (Pkt. 3 REPHarz) 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.

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz 2009) gehört die gesamte Planungsregion Harz dem ländlichen Raum an. Der ländliche Raum soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum zusammen mit den Verdichtungsräumen zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen (Pkt. 4.1.2 REPHarz).

Silstedt ist nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. In Orten, die nicht als Zentrale Orte eingestuft sind, ist in der Regel die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (Pkt. 4.1.3, Z 18 REPHarz).

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Verlauf des Flusses Holtemme das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Holtemme“. Dieses Vorranggebiet ist zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Das Gebiet ist zugleich in seiner bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsorientierte Erholung zu erhalten. Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubauten freizuhalten (Pkt. 4.3.1, Z 1 – Z 4 REPHarz).

Nördlich des Plangebietes ist ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz dargestellt, das im Zusammenhang mit dem Fluss „Holtemme“ steht. Das Vorbehaltsgebiet ergänzt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz um die Ausweisung potentieller Überflutungsbereiche, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. In dem Vorbehaltsgebiet ist den Belangen des Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beizumessen (Pkt. 4.5.1, Z 1 – Z 2 REPHarz).

Nördlich des Planungsbereiches befindet sich in geringer Entfernung das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Aue der Holtemme“. Dieses Vorbehaltsgebiet dient der Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen. In dem Vorbehaltsgebiet ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein höheres Gewicht beizumessen (Pkt. 4.5.3, Z 3 und G 1 REPHarz).

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

Südlich des Plangebietes verläuft mit dem „Holtemme-Radwanderweg“ ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Dieser Radwanderweg ist zu erhalten, auszubauen sowie mit dem nachgeordneten Radwegenetz zu verbinden (Pkt. 4.8.4, Z 5 REPHarz).

Ebenfalls südlich in geringer Entfernung verläuft mit der Landesstraße L 82 eine Straße mit regionaler Bedeutung. Dabei handelt es sich um eine landesbedeutsame Hauptverkehrsstraße für den überregionalen und regionalen Verkehr. Diese ist zu sichern und auszubauen (Pkt. 4.8.3, Z 3 REPHarz).

Teilfortschreibung des REPHarz

Für den REPHarz 2009 erfolgte 2018 die Teilfortschreibung „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“. Der Ortsteil Silstedt ist von der Teilfortschreibung nicht betroffen.

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Am Plan“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken in Silstedt geschaffen. Damit wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen. Die funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung von Silstedt als Ort im ländlichen Raum wird erhalten und weiterentwickelt.

Mit der Planung werden nur wenige Einfamilienhaus-Grundstücke ermöglicht. Damit wird dem örtlichen Wohnbedarf entsprochen (Eigenbedarf).

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der eine innerörtliche Potentialfläche überplant wird. Die Inanspruchnahme großräumig unzerschnittener Freiräume wird vermieden und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes ist der Geltungsbereich grundsätzlich bereits erschlossen. Damit wird das Ziel der Raumordnung unterstützt, keine weiteren Freiräume für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen in Anspruch zu nehmen.

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz befindet sich ca. 250 m nördlich des Plangebietes. Eine Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz befindet sich in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes. Unter Heranziehung der Hochwassergefahrenkarte HQ200 des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft ergibt sich, dass lediglich die unmittelbaren Randbereiche des „Silstedter Baches“ von einem solchen Hochwasser betroffen wären. Mit der Festsetzung einer Fläche für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Plangebietes ist eine Bebauung des gefährdeten Bereiches nicht möglich. Dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz wird somit entsprochen.

Das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Aue der Holtemme“ umfasst den Auenbereich des Flusses Holtemme. Dieser befindet sich rund 120 m nördlich des Plangebietes und ist daher von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen Bereich, der als Pferdeweide genutzt wird. Der Bereich verfügt somit über keinen touristischen Wert oder dient der Erholung für die Allgemeinheit. Mit der

Planung wird eine geringe Anzahl von Einfamilienhaus-Grundstücken ermöglicht. Diese fügen sich in die Umgebung ein und stehen touristischen Belangen nicht entgegen. Zudem ergeben sich aufgrund der geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) keine erheblichen Auswirkungen auf umliegende touristische Einrichtungen. Somit wird den Vorgaben für das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung nicht widersprochen.

Der bedeutsame Radwanderweg verläuft außerhalb des Plangebietes und ist daher nicht betroffen.

Die südöstlich verlaufende Landesstraße befindet sich rund 90 m vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Geltungsbereich und Landesstraße besteht bereits Bebauung. Diese schirmt das Plangebiet zur Landesstraße hin ab. Daher ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Hauptverkehrsstraße infolge Lärmimmissionen auf das Plangebiet.

Durch die Planung werden nur einige wenige Wohngrundstücke ermöglicht. Somit ist keine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs zu erwarten, der Auswirkungen auf die Landesstraße haben könnte.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 berücksichtigt damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan und dessen Berichtigung sind in der Anlage 1 dargestellt.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt den Bereich des Bebauungsplanes sowie dessen direkte Umgebung überwiegend als Gemischte Baufläche dar. Im östlichen Teil ist eine Grünfläche mit gesetzlich geschütztem Biotop dargestellt, im Westen eine Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen (Gemischte Baufläche, Grünfläche mit gesetzlich geschütztem Biotop).

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 eine Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz (UNB) vom 19.11.2020 wurde die als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesene Fläche aus dem Naturschutzregister gestrichen. Die als Streuobstwiese erfasste Fläche entspricht gemäß der unteren Naturschutzbehörde

nicht mehr den Einstufungskriterien auf der Grundlage der Biotoprichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. Des MULE vom 15.02.2020-24.2-2247. Eine Darstellung ist somit nicht mehr erforderlich.

Die Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses wird beibehalten. Da die Fläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf abgegrenzt ist, wird zur genaueren Bestimmung überschwemmungsgefährdeter Bereiche die Hochwassergefahrenkarte HQ200 des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft herangezogen. Daraus ergibt sich, dass lediglich die unmittelbaren Randbereiche des „Silstedter Baches“ von einem solchen Hochwasser betroffen wären. Mit der Festsetzung einer Fläche für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Plangebietes ist eine Bebauung des gefährdeten Bereiches nicht möglich. Den Vorgaben der Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses wird somit entsprochen.

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

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Wernigerode wird durch die Planung unterstützt.

4.2.2 Bebauungsplan

Ein wirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet sowie dessen direkter Umgebung nicht.

5 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs	Fläche [m ²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland: Allgemeines Wohngebiet (WA), davon <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + max. 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands) ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 	5.005 2.252 2.753
Summe:	5.005

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten Wohnbaugrundstücke zu ermöglichen, 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 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. Solche Betriebe 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, ...). Um dringend benötigten Wohnraum langfristig zu sichern, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes (auch Ferienwohnungen) ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in anderen Ortsbereichen ansiedeln, die nicht vorwiegend dem Wohnen vorbehalten sein sollen.

6.2 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 einen relativ hohen Freiflächenanteil. 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.

Um eine Zweigeschossigkeit der Gebäude zu ermöglichen, wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird entsprechend der umliegenden Bebauung auf 2 Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 11 m begrenzt. Damit fügt sich die geplante Bebauung höhenmäßig in die Umgebung ein. Da das Gelände vergleichsweise bewegt ist und Höhenunterschiede aufweist, wird als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die natürliche Geländeoberfläche gewählt.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie in Silstedt üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich. Im Plangebiet soll eine „lockere“ Wohnhausbebauung entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baufelder erfolgt in Anlehnung an die geplanten Grundstücke, die mit den Vorhabenträgern abgestimmt wurden. Zudem soll durch die Lage und Größe der Baufelder sichergestellt werden, dass lediglich Einfamilienhäuser innerhalb des Plangebietes entstehen, die sich in die Umgebung einfügen. Gleichzeitig verbleibt ausreichend Flexibilität bei der Lage der Gebäude, auch im Hinblick auf die erhaltenswerten Bäume.

Die Baufenster sind zudem so geschnitten, dass sie sich nicht innerhalb der Flächen mit Beurteilungspegeln am Tag von über 60 dB(A) und nachts größer 45 dB(A) befinden. Damit werden Konflikte zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Norden und Nordwesten gelöst (s. folg. Kapitel).

6.4 Schallschutz

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Gelände eines Abschleppdienstes mit Autoverwertung. Zudem liegt westlich das Betriebsgelände einer Molkerei, die derzeit stillgelegt ist. Damit besteht eine schalltechnische Vorbelastung des Plangebietes, die durch den Betrieb der Autoverwertung und einer möglichen Wiederaufnahme des Betriebes auf dem ehemaligen Molkereigelände hervorgerufen wird. Um mögliche schalltechnische Konflikte zwischen der Gewerbenutzung und der geplanten Wohnbebauung zu erfassen und zu bewerten, wurde von der ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben, eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der gewerblichen Immissionsvorbelastung des Geltungsbereiches durchgeführt (Dezember 2019).

Um die Schall-Immissionsvorbelastung für das geplante Wohngebiet zu ermitteln, wurden im Schallschutzgutachten die Flächen der benachbarten gewerblichen Betriebe (davon einer derzeit nicht genutzt) betrachtet. Gemäß Gutachten beinhalten die Genehmigungen der angrenzenden Gewerbeflächen keine schallimmissionsschutzrechtlichen Festlegungen. Für beide Gewerbeflächen wurde daher der maximale Schalleistungspegel mittels digitalen akustischen Modells berechnet.

Damit ist die Weiterführung einer ordnungsgemäßen Betriebstätigkeit gesichert.

Gemäß Gutachten wurden für die Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung und einer möglichen Wiederaufnahme des derzeit nicht genutzten Betriebes nach TA Lärm und DIN 4109 vorgegangen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im Plangebiet zu erwartende Schall-Immissionsvorbelastung durch Gewerbelärm die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) der DIN 18005 um ≤ 7 dB tags sowie ≤ 6 dB nachts überschreitet. Als Zumutbarkeitsgrenze können gemäß Gutachten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI, Wohnen uneingeschränkt zulässig) herangezogen werden. Diese werden im nordwestlichsten Bereich des Bebauungsplanes um ≤ 2 dB tags und ≤ 1 dB nachts überschritten.

Im Gutachten wird empfohlen, dass „...durch planerische Vorgaben gewährleistet wird, dass die Fassaden der Wohnhäuser sich nicht innerhalb der Flächen mit Beurteilungspegeln am Tag von über 60 dB(A) und nachts größer 45 dB(A) befinden.“

Daher werden die Baufelder im Bebauungsplan so angeordnet, dass sie außerhalb von Flächen liegen, auf denen Beurteilungspegel von $>60/45$ dB(A) tags/nachts zu erwarten sind.

Zudem muss sich die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer hat nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite in Richtung Süden zu erfolgen. Dies ist textlich festgesetzt.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den in der Planzeichnung dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen auszuführen.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist zu empfehlen für Neubauten im Lärmpegelbereich III der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen schalltechnischen Konflikte zwischen der neu entstandenen Wohnbebauung und den angrenzenden Gewerbebereichen.

6.5 Grünordnerische Festsetzung

Gärten und andere Freiflächen prägen das Gebiet maßgeblich mit. Um eine dauerhafte Durchgrünung des Baugebietes zu sichern und sogenannte „Schottergärten“ zu vermeiden, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten zu erhalten. Zulässige Nutzungen im Sinne der BauNVO, wie beispielsweise Terrassen oder Zufahrten, sind hiervon ausgenommen.

Koniferen (= Nadelhölzer, auch Nadelbäume) sind keine ortstypischen Gehölze in Silstedt. Daher ist ihre Anpflanzung in straßenbegleitenden Bereichen unzulässig.

6.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind je Grundstück mindestens 1 standortheimischer hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Mit den Festsetzungen wird eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

Im westlichen Teil des Plangebietes besteht entlang des „Silstedter Baches“ eine Gehölzreihe. Um diese zu erhalten, wird eine entsprechende Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes zwei Einzelbäume vorhanden, die besonders erhaltenswert sind. Zum einen handelt es sich um einen Birnbaum im Norden des Plangebietes. In diesem sind Höhlungen vorhanden, die als Quartier für verschiedene Tierarten dienen können. Zum anderen handelt es sich um eine Esche im Süden des Plangebietes. Aufgrund ihrer Lage und Größe ist diese als bereichsprägend einzustufen.

Um die Bäume zu sichern, werden diese zum Erhalt festgesetzt. Die Baumstandorte sind zeichnerisch mit einer entsprechenden freizuhaltenden Fläche versehen. Im Sinne des Baumschutzes sind die Flächen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Um einen zukünftige Größenzuwachs der Bäume zu ermöglichen, wurden die jeweiligen Flächen etwas größer als die derzeitigen Kronendurchmesser definiert.

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. 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.

7 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. 74 „Am Plan“.

Da die Gestaltung von Dächern, Außenfassaden und Einfriedungen besonders prägend sind, werden hierzu Vorschriften erlassen.

7.1 Gebäudegestaltung

7.1.1 Dächer

Bei dem Ortskern von Silstedt handelt es sich um eine besonders gestaltete Ortslage, die erhalten und ortsüblich weiterentwickelt werden soll. Die Satteldächer prägen das Ortsbild maßgeblich mit, da sie trotz innerörtlicher Lage deutlich wahrgenommen werden. Es werden daher Vorschriften zu Dachformen, Material und Farbe getroffen.

Dachformen

Um ein Einfügen in die dörfliche Umgebung sicherzustellen, sind die Dächer von Hauptgebäuden nur als Satteldächer oder gegenläufige Pultdächer und mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten oder Nebengebäude (Carports, Gerätehäuser) mit max. 50 m² Grundfläche oder Überdachungen z. B. von Veranden, da dies gegebenenfalls funktional nicht möglich wären und sie keine erhebliche Gestaltungswirkung entfalten.

Dachfarbe und -material

Der im alten Ortskern von Silstedt vorhandene und deutlich prägende Bestand an Dachfarben soll fortgeführt werden.

Daher sind bei den Hauptgebäuden nur rötliche, nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Matt engobierte Dachziegel oder Dachsteine sind dabei gestattet.

Mit dem Ziel, erneuerbare Energien zu unterstützen, werden Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen auf Dächern zugelassen. Diese sollten vorzugsweise symmetrisch auf dem Dach angeordnet werden.

7.1.2 Außenfassaden

Bei der Fassade werden stark auffällige bzw. der umliegenden Bebauung nicht entsprechende Farben (grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Farbtöne) ausgeschlossen. Zur Bestimmung unzulässiger Farben werden Farbtöne aus dem RAL-Farbbregister definiert.

Ebenso fügen sich weiße Klinkerfassaden oder reinweiße Putzfassaden nicht in das dörfliche Ortsbild ein. Diese werden daher ausgeschlossen. Gebrochene weiße Farbtöne sind dagegen als Putzfassade zulässig. Als Außenputze sind Mineralputze zu verwenden, da dies dem dörflichen Umfeld entspricht.

7.1.3 Einfriedungen und Sichtschutz im Sitz- oder Terrassenbereich

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. Daher 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. Maschendraht- oder Stabmattenzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, um das Ortsbild nicht zu stören und eine Eingrünung zu gewährleisten.

Um eine erhebliche, Ortsbild beeinträchtigende Wirkung auszuschließen, ist ein Sichtschutz im Sitz- oder Terrassenbereich nur durch Begrünung oder Holz herzustellen. Ausnahmen (z. B. bei Tierhaltung) sind zulässig.

8 Ver- und Entsorgung

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

8.1 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 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

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.

Innerhalb dieser zulässigen Entfernung befinden sich verschiedene technische Hydranten, welche Bestandteil der „Vereinbarung über die Mitbenutzung von Hydranten“ zwischen der Stadt Wernigerode und den Stadtwerken Wernigerode GmbH sind. Die Löschwasserversorgung ist damit sichergestellt.

Folgende Hydranten stehen im Brandfall zu Verfügung:

- Müllergasse (vor Haus Nr. 4a)
- Schäfereigasse (vor Haus Nr. 2)
- Harzstraße (vor Haus Nr. 27)
- Glockengasse (vor Haus Nr. 3)
- Pfingstgras (vor Haus Nr. 2)

8.2 Schmutz- und Niederschlagsentwässerung

Im Bereich der Straße „Am Plan“ ist eine zentrale Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanalisation vorhanden. Gemäß Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (WAHB) kann die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sichergestellt werden.

8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AÖR.

9 Hinweise

9.1 Überschwemmungsgefährdung

Gemäß Hochwassergefahrenkarten HQ100 und HQ200 des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (abgerufen am 08.04.2020) besteht am westlichen Rand des Plangebietes die Gefahr einer Überflutung mit einer Wassertiefe bis 0,5 m (s. Abb. unten). Da die betroffenen Bereiche außerhalb des überbaubaren Bereichs liegen, sind keine erheblichen Folgen bei einer Überflutung zu erwarten und daher keine baulichen Maßnahmen erforderlich.



*Lage des Hochwassergefahrengebietes HQ200 im Bereich des Plangebietes
(Kartenserver des LHW Sachsen-Anhalt, abgerufen am 08.04.2020)*

9.2 Grundwasser

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt teilt mit Schreiben vom 17.09.2020 mit, dass der Grundwasserstand etwa 1 m - 2 m unter Flur zu erwarten ist, im Südosten des Plangebietes

ist flurnahes Grundwasser wahrscheinlich. Die Gefahren von Überschwemmungen sind zu berücksichtigen.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände wird von Niederschlagsversickerung mittels Anlagen abgeraten.

Die Ermittlung des Grundwasserstandes im Zuge der standortkonkreten Baugrunduntersuchung und die Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Bauausführung werden empfohlen.

9.3 Oberflächenentwässerung

Um den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein Mindestmaß zu beschränken, sollten Wege und Stellplätze wasserdurchlässig gestaltet werden.

9.4 Kampfmittel

Seitens der Kampfmittelbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

9.5 Gewässerrandstreifen

Westlich an das Plangebiet grenzt der „Silstedter Bach“ an. Diesem ist ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zugeordnet. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Innerhalb des Gewässerrandstreifens bestehen Nutzungseinschränkungen (§ 38 Abs. 4 WHG und § 50 Abs. 2 WG LSA).

9.6 Denkmalschutz

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 für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Bei Bedarf werden die Grundstücke geteilt.

11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

11.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Das Plangebiet liegt zentral direkt nordwestlich an den Ortskern von Silstedt angrenzend. In der direkten Umgebung befinden sich im Wesentlichen Wohnbebauungen mit einer Durchmischung nicht störender, anderer Nutzungen. Lediglich nördlich befindet sich ein lärmemittierender Gewerbebetrieb. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die überwiegende Nutzung der Umgebung aufgenommen.

Da nur wenige Bauplätze zur Verfügung gestellt werden (geplant sind 5 Einfamilienhäuser), kommt es zu keiner erheblichen Zunahme des Verkehrs.

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.

11.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Der nördlich angrenzende Gewerbebetrieb wird durch die neuen Wohngrundstücke nicht beeinträchtigt (s. Schallgutachten, Anlage 2).

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

11.3 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Am Plan“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass bisher begrünte Freiflächen mit Wohngrundstücken überplant werden.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von max. 50 % können zukünftig bis zu 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden (GRZ 0,3).

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.

Das Plangebiet wurde am 27.03.2020 begangen und artenschutzrechtlich beurteilt (infraplan GmbH). Es stellt sich als innerörtliche Freifläche dar, die als Standweide für Pferde genutzt wird. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich entlang des „Silstedter Baches“ eine Gehölzreihe, die hauptsächlich aus Eschen besteht. Östlich angrenzend an die Gehölzreihe befindet sich ein solitärer Apfelbaum. Aufgrund erheblicher Astschnitte und einer schwindenden Gesamtvitalität ist der Baum als mittelfristig abgängig einzustufen. Im Süden des Plangebietes befinden sich einzelne Obstbäume. Alters- und pflegebedingt sind diese in einem schlechten Erhaltungszustand und daher als abgängig einzustufen. Zudem steht in diesem Bereich eine einzelne, markante Esche. Diese zeigt eine durchschnittliche Vitalität, im oberen Bereich befindet sich ein Pilzfruchtkörper sowie einzelnes Totholz. Höhlungen, sichtbare Spalten sowie Nester wurden nicht festgestellt. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Ziersträucher sowie zwei abgängige Obstbäume, die außerhalb des Plangebietes in ein Sukzessionsgehölz übergehen. Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein solitärer, verhältnismäßig hoher Birnbaum vorhanden. Dieser befindet sich in einem guten und vitalen Zustand. In ca. 5 m Höhe befindet sich in Richtung Süden eine Höhlung. Zudem sind mehrere Spalten im Stammbereich vorhanden. Die Höhlung und die Spalten sind als Quartiermöglichkeit für Vögel und Fledermäuse einzustufen. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich einzelne Viertel- und Halbstamm-Obstbäume in insgesamt ungünstigem Erhaltungszustand. Sie sind mindestens mittelfristig als abgängig einzustufen. Zudem besteht in diesem Bereich ein Schuppen. Dieser verfügt über Quartiereignung für Brutvögel und Fledermäuse, war zum Zeitpunkt der Begehung jedoch ohne Besatz.



Westlicher Teil des Plangebietes mit Schuppen und erhaltenswerter Birne (Bildmitte) und Esche (im Bild rechts), Blick nach Osten



Gehölzreihe im Südwesten des Plangebietes, Blick nach Süden



Östlicher Teil des Plangebietes mit Pferde-Standweide und erhaltenswerter Esche, Blick nach Osten



Abgängiges Obstgehölz im Süden des Plangebietes, Blick nach Südosten

Mit dem Bebauungsplan werden hauptsächlich geringwertige Naturräume (insbesondere Pferde-Standweide) überplant. Die überwiegend abgängigen Obstgehölze sind nicht erhaltenswert.

Der aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Gehölzbestand im Südwesten des Plangebietes wird mit der Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Zudem werden die Esche im Süden und der Birnbaum im Norden des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt.

Grundsätzlich ist das gesamte Plangebiet als Teilhabitat europarechtlich geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzung und der Habitatausstattung nur vergleichsweise weitverbreitete Vogelarten insbesondere des Siedlungsraumes zu erwarten sind, die nicht auf der Roten Liste Sachsen-Anhalts verzeichnet sind.

Die vorhandenen Großbäume bieten grundsätzlich Quartierräume für Fledermausarten. Mit der Festsetzung zum Erhalt werden erhebliche Eingriffe vermieden.

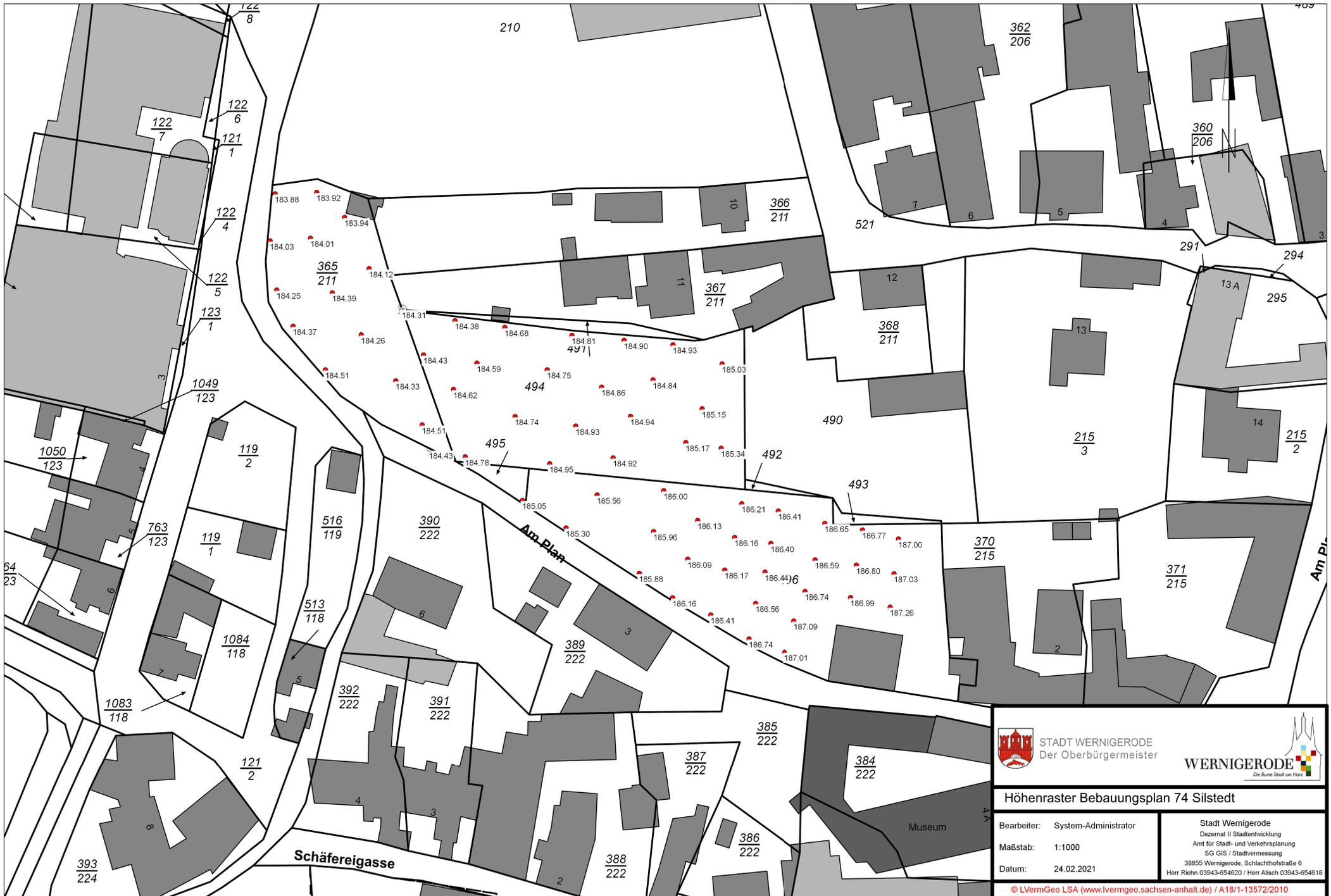
Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Pflanzen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung wurden auf den Grundstücken nicht vorgefunden.

Insofern erfüllt die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder steht den artenschutzrechtlichen Belangen entgegen.

Bei der Umsetzung einzelner Bauprojekte bzw. der Rodung von Gehölzen sind artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Eine Fällung von Gehölzen ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

Zudem kann ein kurzfristiger Besatz des bestehenden Schuppens (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher hat vor einem Abriss eine Sichtkontrolle auf Besatz zu erfolgen, um artenschutzrechtliche Verstöße auszuschließen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben ist die Planung mit dem Artenschutz vereinbar.



 STADT WERNIGERODE Der Oberbürgermeister		 WERNIGERODE <small>Die Bunte Stadt am Harz</small>
Höhenraster Bebauungsplan 74 Silstedt		
Bearbeiter: System-Administrator Maßstab: 1:1000 Datum: 24.02.2021	Stadt Wernigerode Dezernat II Stadtentwicklung Amt für Stadt- und Verkehrsplanung SG GIS / Stadtvermessung 38855 Wernigerode, Schlichthofstraße 6 <small>Herr Riehn 03943-654620 / Herr Alisch 03943-654618</small>	
<small>© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010</small>		

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Wernigerode, 16.04.2021



Planverfasser/in

infraplan GmbH
Breite Straße 28
38855 Wernigerode
Telefon: 03943 / 20 395 90
E-Mail: info@infraplan.de

ANLAGEN

Anlage 1:
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der
Stadt Wernigerode

Anlage 2:
Schalltechnisches Gutachten -
Gewerbliche Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans Nr. 67 „Am Plan“ in Wernigerode

ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, 18.05.2020

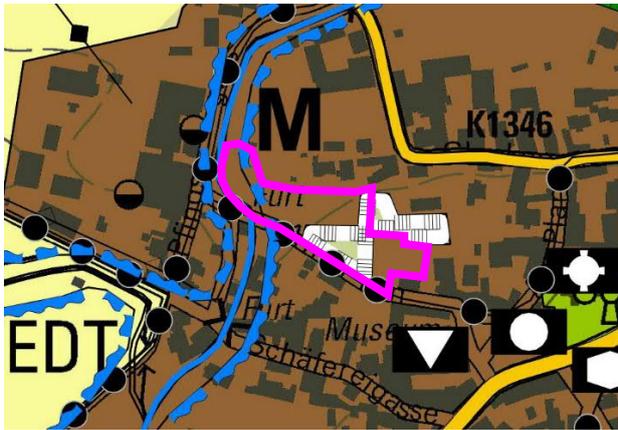
11.5.21 

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Am Plan“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Gemischte Baufläche“ sowie die „Grünfläche mit gesetzlich geschütztem Biotop“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Die Änderungsfläche ist pink umrandet:

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M. 1 : 5.000)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)

