

Stadt Wernigerode

Landkreis Harz

Begründung

**zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 69
„Börstedter Straße“
OT Silstedt
nach § 13a BauGB**

02.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Ziel und Zweck der Planung	3
4.	Verfahrensart	4
5.	Inhalt der Änderung	4
6.	Stand der räumlichen Planung / Planungsvorgaben	6
6.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
6.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
6.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
7.	Planungsrelevante Belange	9
7.1	Denkmalschutz	9
7.2	Verkehrliche Erschließung	10
7.3	Niederschlagsentwässerung	10
7.4	Umwelt- und Artenschutzrechtliche Belange/Umweltauswirkungen	10
7.5	Immissionsschutz	10
7.6	Belange der Anwohner	10
7.7	Sonstige städtebauliche Belange	11
8.	Städtebauliche Daten	11
9.	Kostenübersicht	11
	Anlagen	12

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“ im Ortsteil Silstedt der Stadt Wernigerode hat am 17.01.2022 Rechtskraft erlangt. Durch die Festsetzung einer Dachneigung von derzeit 42° im Ursprungsbebauungsplan ist individuelles Bauen bzgl. der Ausgestaltung des Daches nur eingeschränkt möglich. Mit der Änderung der Dachneigung soll künftigen Anwohnern weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, den Anteil an Baumaterialien zu reduzieren, z.B. durch die Errichtung von Wohngebäuden im Bungalowstil. Da in der Umgebung des Plangebietes der 2. Änderung bereits vereinzelt Dächer mit flacheren Neigungswinkel errichtet wurden, ist die Festsetzung einer Dachneigung von 28° zwar nicht primär ortstypisch, jedoch auch nicht völlig ortsfremd.

2. Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“ umfasst die Flurstücke 1236, 1234, 1310, 1311, 1235, 1268, 1270, 1284, 1271, 1286, 1272, 1270, 1284, 1271, 1286, 1272, 1288, 1273, 1290, 1274, 1292, 1275, 1294, 1276, 1295, 1277, 1297, 1278, 1299, 1279, 1300, 1280, 1302, 1281, 1304, 1282, 1306, 1283, 1308, 1309, 1323, 1307, 1322, 1305, 1321, 1303, 1320, 1301, 1319, 1298, 1318, 1296, 1317, 1293, 1316, 1291, 1315, 1289, 1314, 1287, 1313, 1285, 1312, 451 der Flur 1 und die Flurstücke 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151 und 118 der Flur 2, Gemarkung Silstedt der Stadt Wernigerode und weist eine Größe von 29.548 m² auf. Der Änderungsbereich bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Harzstraße (L82) an sowie im Westen an eine Kleingartenkolonie.

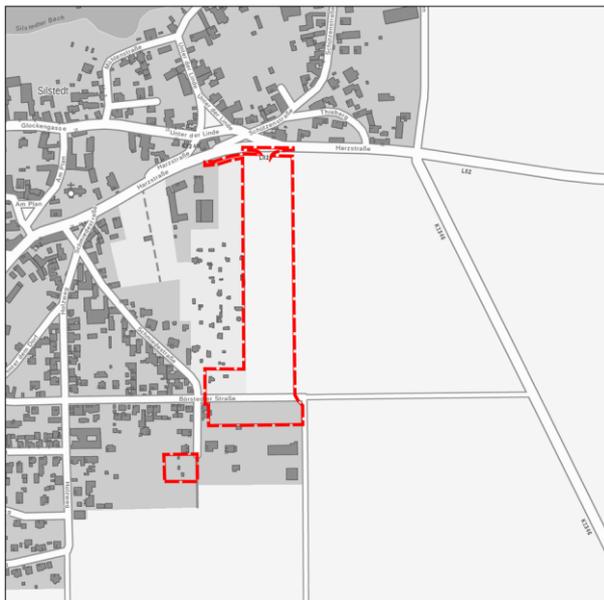


Abbildung 1: Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden 2. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Hauptdächern von Wohngebäuden mit einer Mindestneigung von 28°. Laut rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt der Stadt Wernigerode sind Dächer erst ab einer Neigung von 42° zulässig. Mit der 2. Änderung sollen künftige Bauherren somit mehr Spielraum bei der Errichtung von Wohngebäuden erhalten. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit der geringeren Dachneigung das Anbringen

von Photovoltaik- und Solaranlagen gefördert. Die optimale Dachneigung in Deutschland für die Anbringung solcher Anlagen beträgt zwischen 30 und 35°. Da in der Umgebung des Plangebietes der 2. Änderung bereits vereinzelt Dächer mit flacheren Neigungswinkel errichtet wurden, ist die Festsetzung einer Dachneigung von 28° zwar nicht primär ortstypisch, jedoch auch nicht völlig ortsfremd.

4. Verfahrensart

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB, da sich der Änderungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet und weniger als 20.000m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 erfolgte bereits eine Betrachtung der Umweltbelange sowie die Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung für die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung und hat somit weiterhin Bestand. Die Ergebnisse der Untersuchungen können der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 entnommen werden.

5. Inhalt der Änderung

Im folgenden wird die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften benannt. Alle weiteren zeichnerischen/textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt (Stand 21.10.2021, Rechtskraft am 17.01.2022), bleiben unverändert im Rahmen der 2. Änderung weiterhin bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt wird durch die 2. Änderung nicht verändert, es handelt sich um eine Fläche, die bereits beplant ist (siehe Anlage 1 der Begründung „Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt, Stand 21.10.2021, rechtskräftig seit 17.01.2022“).

Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Im Rahmen der 2. Änderung erfolgt die Festsetzung einer Mindestdachneigung von 28° für Hauptdächer von Wohngebäuden in den örtlichen Bauvorschriften. Zum derzeitigen Stand sind in dem Bereich der 2. Änderung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt Dächer ab 42° Dachneigung zulässig (siehe Anlage 2 der Begründung „Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt, Stand 21.10.2021, rechtskräftig seit 17.01.2022“).

Damit erfolgt die Änderung des Punktes 3.4 der integrierten örtlichen Bauvorschriften. Die Formulierung wird an dieser Stelle somit von „Die Mindestdachneigung der Hauptdächer der Wohngebäude beträgt 42°“ im Zuge der vorliegenden Änderung geändert in „Die Mindestdachneigung der Hauptdächer der Wohngebäude beträgt 28°“. Alle weiteren örtlichen Bauvorschriften, u.a. auch hinsichtlich der Dachformen (zulässig Sattel- und Krüppelwalm-dächer), bleiben bestehen.



Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, 2. Änderung, Ortsteil Silstedt



Abbildung 3: städtebaulicher Entwurf mit Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Börstедter Straße“, Ortsteil Silstedt

6. Stand der räumlichen Planung / Planungsvorgaben

6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnung bezeichnet die Ordnung, Entwicklung und Sanierung von Regionen der Länder, die eine bestmögliche Nutzung des Lebensraumes gewährleisten sollen.

Derzeit gilt der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (kurz LEP 2010), der am 12.03.2011 in Kraft getreten ist. Dieser stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar und bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur. Weiterhin koordiniert er die Nutzungsansprüche an den Raum. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes beschlossen.

Die im **LEP 2010** formulierten Ziele der Raumordnung werden im **Regionalen Entwicklungsplan für die Planregion Harz** (REPHarz) konkretisiert. Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4, dass Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Bei den Zielen handelt es sich um festgelegte Vorgaben und bei den Grundsätzen um ergänzende Maßnahmen sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind ebenfalls in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung dargestellt, die sich auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt beziehen.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Gemäß G 142 sind Vorbehaltsgebiete Gebiete für Tourismus und Erholung, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. Das Vorbehaltsgebiet wird durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

Die Aussagen des REPHarz sind stark an die des LEP 2010 angelehnt, da die im LEP 2010 formulierten Ziele der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) konkretisiert werden. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (Stand: 09. März 2009) wurde am 21. April 2009 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt.

Durch den Bescheid des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt sowie durch die öffentlichen Bekanntmachungen am 22.09.2018 bzw. am 29.09.2018 ist der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ in Kraft getreten. Auswirkungen auf die Inhalte des Sachlichen Teilplans sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ (Punkt 4.5.6, Z 1)

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus und Erholungsgebieten zu entwickeln. Das Vorbehaltsgebiet wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Weitere einzelfachliche Grundsätze aus dem REPHarz betreffen den Natur- und Landschaftsschutz wie die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Beschränkung der Inanspruchnahme des Freiraumes und anderer Eingriffe in Natur und Landschaft, den Bodenschutz mit seinen Funktionen (Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau Ausgleich und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Produktionsfaktor, Archiv der Natur und Kulturgeschichte), den Gewässerschutz. Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“ ergeben sich durch die o.g. Ausführungen keine negativen Auswirkungen auf die im Regionalen Entwicklungsplan definierten Ziele.

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“ im Zuge eines Parallelverfahrens angepasst wurde, als Wohnbaufläche dargestellt. Da die geplanten Festsetzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, kann er als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt betrachtet werden. Der Flächennutzungsplan bleibt von der 2. Änderung somit unberührt und eine Anpassung ist nicht erforderlich. Der Bereich der 2. Änderung ist auf dem folgenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode umrandet (schwarz-gestrichelt) dargestellt.

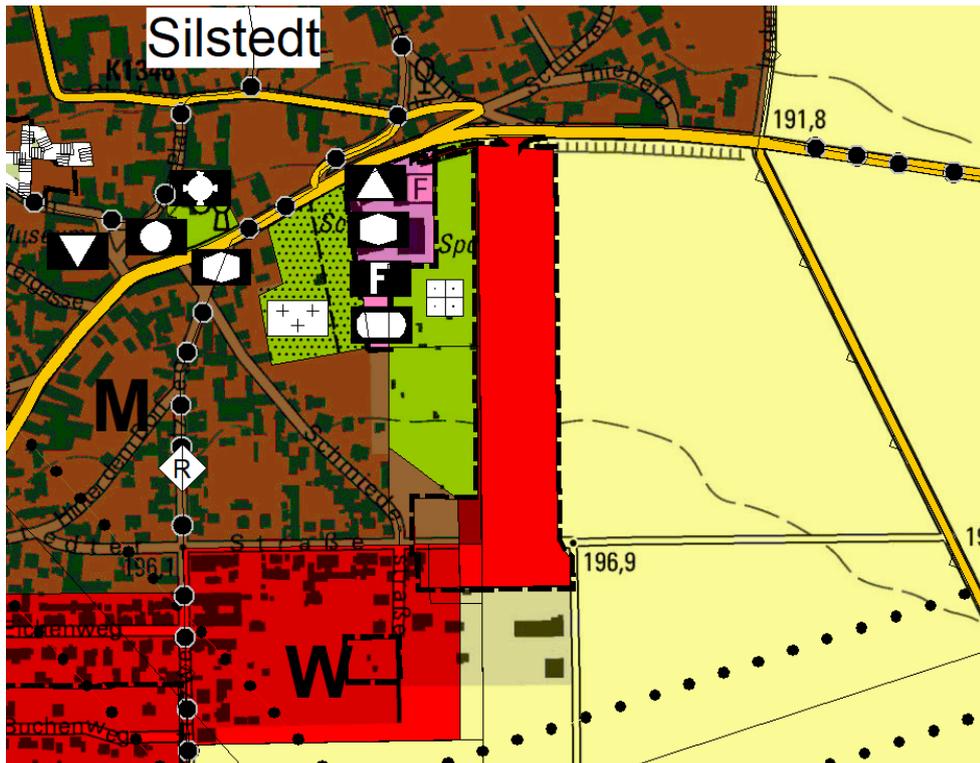


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode mit Umrandung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt

6.3 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung (Inkrafttreten am 17.01.2022) enthält der Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt der Stadt Wernigerode u.a. folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - flächendeckend Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
 - Traufhöhe 4,50m
 - Geschossigkeit: 1 Vollgeschoss
 - Bauweise: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser
 - die Baugrenzen legen die überbaubaren Grundstücksfläche fest
 - Festsetzung von privaten Grünflächen
 - Festsetzungen Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg (öffentlich)
 - Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die gesamten zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt sind der Planzeichnung zum Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1 der Begründung).



Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 69 "Börstedter Straße", OT Silstedt

7. Planungsrelevante Belange

Folgend werden die für die vorliegende Änderung wesentlichen Belange aufgeführt.

7.1 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich in keinem denkmalgeschützten Bereich. Die Änderung der Dachneigung ist somit möglich und steht denkmalschutzrechtlichen Belangen nicht entgegen.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden durch eine östlich angrenzende, neu errichtete innere Erschließungsstraße sowie durch bestehende Straßen (Börstedter Straße und Schmiedestraße) erschlossen. Dies wurde bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt abschließend geregelt (siehe Anlagen 1 und 2 der Begründung).

Die Erschließung des Wohngebietes „Börstedter Straße“ wird durch die 2. Änderung nicht verändert. Verkehrliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 sind ausgeschlossen. Die Erschließung gilt als sichergestellt.

7.3 Niederschlagsentwässerung

Im Rahmen der 2. Änderung wird der Belang der Niederschlagsentwässerung nicht berührt. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt. Die Niederschlagsentwässerung gilt somit auch für die 2. Änderung als sichergestellt.

7.4 Umwelt- und Artenschutzrechtliche Belange/Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 erfolgte eine Betrachtung der Umweltbelange sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt, da es sich bei dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 69 um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB handelte. Da der Geltungsbereich im Rahmen der 2. Änderung nicht verändert wird, ist eine erneute Betrachtung der Umweltbelange sowie eine erneute Artenschutzrechtliche Prüfung nicht notwendig. Die Ergebnisse der Untersuchungen können der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 entnommen werden (siehe Anlage 2 der Begründung). Negative Auswirkungen sind damit durch die 2. Änderung nicht zu erwarten.

7.5 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert beibehalten. Da im Zuge der vorliegenden Planung lediglich die Dachneigung geändert wird, ist kein erhöhter Lärmpegel zu erwarten. Das Schallgutachten vom 03.06.2021 (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69, siehe Anlage 2) behält unverändert seine Gültigkeit. Darin wird ausgeführt, dass sich die geplante Bebauung innerhalb bestimmter Lärmpegelbereiche 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 muss. Zeichnerisch sind im Ursprungsbebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche dargestellt, die sich durch die 2. Änderung nicht verändern und auf die Satzung zur 2. Änderung übernommen werden. Die genauen Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz sind der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt zu entnehmen (siehe Anlage 2 der Begründung). Die textlichen Festsetzungen selbst sind der Planzeichnung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt zu entnehmen (siehe Anlage 1 der Begründung).

7.6 Belange der Anwohner

Die Belange der künftigen Anwohner des Plangebietes „Börstedter Straße“ werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes positiv berührt, da Bauherren durch die 2. Änderung mehr Spielraum hinsichtlich der Gestaltung der Dachneigung bei der Errichtung von Wohngebäuden erhalten und Baumaterialien sowie ggf. Baukosten minimiert werden kön-

nen. Familien, die weiterhin im Ort bleiben wollen, werden zudem weitere Möglichkeiten bezüglich der Gestaltung ihrer künftigen Wohnbebauung eröffnet.

7.7 Sonstige städtebauliche Belange

Alle weiteren städtebaulichen Belange werden durch die Änderung nicht negativ beeinflusst bzw. nicht berührt.

8. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“ wird durch die 2. Änderung nicht verändert. Die Fläche des Geltungsbereiches im Ursprungsbebauungsplan beträgt 29.548 m².

Im Folgenden werden die städtebaulichen Daten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 dargestellt:

<i>Art der Nutzung</i>	<i>B-Plan z. Z.</i>	<i>2. Änderung</i>	<i>Zugang-Abgang</i>
Allgemeines Wohngebiet	24.146 m ²	24.146 m ²	0
Teilbereich 1	23.052 m ²	23.052 m ²	0
Teilbereich 2	1.094 m ²	1.094 m ²	0
Verkehrsflächen	3.406 m ²	3.406 m ²	0
<u>Private Grünfläche</u>	<u>1.996 m²</u>	<u>1.996 m²</u>	<u>0</u>
Summe der Flächenwerte	29.548 m ²	29.548 m ²	0

9. Kostenübersicht

Im Rahmen der 2. Änderung entstehen keine Kosten.

Anlagen

- 1) Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt, Stand 21.10.2021, rechtskräftig seit 17.01.2022
- 2) Begründung mit Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt, Stand 21.10.2021, rechtskräftig seit 17.01.2022

Die Anlagen der Begründung (Planzeichnung und Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt) stehen im Internet unter www.wernigerode.de, „Stadtentwicklung“ in der Rubrik „Stadtentwicklung & Bauen“ unter „Bebauungspläne“, „Rechtskräftige Bebauungspläne“ unter dem Projekt „Bebauungsplan 69 Börstedter Straße“ zum Download zur Verfügung.



Kascha
Oberbürgermeister

