

## **Stadt Wernigerode**

Landkreis Harz

## **Bebauungsplan Nr. 66 Wohngebiet**

### **„Schmatzfelder Straße“,**

gemäß § 13b BauGB

## **Begründung- Satzungsexemplar**

Stand: 26.02.2021

## **INHALT**

- 1. Bebauungsplan Nr. 66 Wohngebiet „Schmatzfelder Straße“,  
Stadt Wernigerode**
    - 1.1 Anlass und Zielstellung
    - 1.2 Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes
  
  - 2. Plangebiet**
    - 2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
    - 2.2 Bestand
  
  - 3. Fachgesetze, Planungsvorschriften**
    - 3.1 Rechtlicher Rahmen (Baugesetzbuch)
    - 3.2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
      - 3.2.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung
      - 3.2.2 Landesentwicklungsplan
      - 3.2.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz
  
    - 3.3 Örtliche Planungen
      - 3.3.1 Flächennutzungsplan
  
    - 3.4 Schutzausweisungen
    - 3.5 Baumbestand
  
  - 4. Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes**
    - 4.1 Art der baulichen Nutzung
    - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.3 Bauweise
    - 4.4 Verkehrsflächen
      - 4.4.1 Erschließung
      - 4.4.2 Stellplatzsatzung
      - 4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Erschließung
    - 4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
    - 4.6 Grünordnerische Maßnahmen
  
  - 5. Ver- und Entsorgung**
    - 5.1 Trinkwasserversorgung
    - 5.2 Löschwasser
    - 5.3 Strom- und Gasversorgung
    - 5.4 Fernmeldenetz
    - 5.5 Abwasserentsorgung/ Oberflächenwässer
    - 5.6 Abfallentsorgung
  
  - 6. Gewässerschutz**
  
  - 7. Immissionen**
-

**8. Umweltverträglichkeit**

**9. Bodenordnende Maßnahmen**

**10. Altlasten**

**11. Größe und Art der baulichen Nutzung des Plangebietes**

**12. Sonstiges/ Hinweise**

12.1 Kampfmittelbeseitigung

12.2 Archäologie

12.3 Artenschutz

12.4 Telekommunikationslinien

12.5 Lärmimmissionen

**ANHANG**

- **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**
- **Schalltechnisches Gutachten Stand 26.05.2020**

## **1. Bebauungsplan Nr. 66 Wohngebiet „Schmatzfelder Straße“ Stadt Wernigerode**

### 1.1 Anlass und Zielstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 Wohngebiet „Schmatzfelder Straße“, Stadt Wernigerode, im Folgenden Bebauungsplan Nr. 66 benannt- hat das Ziel, auf der gekennzeichneten Fläche, Baugrundstücke für jeweils ein Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus zu schaffen.

Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen für die Stadt Wernigerode und ihre Ortsteile aktuell hoch ist, sollen aus der ungenutzten Fläche vollerschlossene Baugrundstücke entwickelt werden.

Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat in seiner Sitzung vom 24.10.2019 die Aufstellung und Entwurfsbestätigung über den Bebauungsplan Nr.66 Wohngebiet „Schmatzfelder Straße“, Stadt Wernigerode gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 13b beschlossen.

Nach öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Behörden zum Entwurf, erfolgt in der Stadtratssitzung die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird dann zum Abschluss des Planverfahrens gefasst.

### 1.2 Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend §1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden.

Planungsrechtliche Voraussetzungen sollen für die Baugrundstücke geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der überplanten Fläche ist der Einbeziehung von Außenbereichsflächen zuzuordnen, die sich an im Zusammenhang bebaute Flächen anschließen.

Zur Erlangung des Baurechtes für das Vorhaben im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 13b Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, erforderlich.

## **2. Plangebiet**

### 2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Harz, Gemarkung Wernigerode, Flur 8.

Das Plangebiet wird folgend begrenzt:

Norden: Fluss Holtemme und Gewerbegebiet und Industriegebiet „Schmatzfelder Chaussee“

Osten: Erholungsfläche, gärtnerische Nutzung (Flurstück 821/2, TF aus 673, 1954)

Süden: angrenzend eine Kleingartenanlage (Flurstück 678 und TF von 695)

Westen: angrenzender Gewerbebetrieb Autohaus mit Verkauf, Werkstatt und Außenstellplätzen (Flurstück 6/13, 6/15, 6/17, 1953)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 66 setzt sich aus den Teilflächen der Flurstücke

324, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952 und Flurstück 6/6 zusammen und umfasst einschl. der Privatstraße eine Fläche von 4785,35 m<sup>2</sup>.

Topographie:

Das Plangebiet erstreckt sich von Süden nach Norden mit einem leichten Geländegefälle.

Das Plangebiet befindet sich nord-östlich der Stadt Wernigerode.

Es grenzt nördlich an dem Fluss Holtemme und südlich an einer Kleingartenanlage.

## 2.2 Bestand

Das Grundstück (Flurstück 1948) ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, einem Anbau mit Abstellflächen, einem Anbau mit 3 Garagen und einem weiteren Nebengebäude mit 3 Garagen.

Die Zufahrt erfolgt von der Schmatzfelder Straße, über einen Privatweg (Flurstück 6/6 und 1952).

Die Nutzung des Privatweges ist mit Grunddienstbarkeiten für Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 13324 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 erstreckt sich über 4785,35 m<sup>2</sup>.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Kleingartensparte, wegen damaliger falscher Grenzbestimmung, wurden einige Gartenhäuser auf dem Grundstück der Grundstückseigentümer errichtet.

Da nun die Gartenparzellen zumeist aus Altersgründen nicht weiter betrieben werden, besteht eine Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und den Gartennutzern, über den Rückbau der betreffenden Gartenhäuser.

Auf den Flurstücken herrscht gepflegte Rasen- und Obstbaumanpflanzung, einschließlich Ziergewächse überwiegend einheimischer Arten vor, wobei die Obstbäume, altersentsprechend windbrüchig sind.

Zur ausgewiesenen Schutzzone der Holtemme, herrscht eine natürliche Verbuschung vor. Dieser Bereich ist jedoch nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 betroffen.

Die Medien, wie Strom, Schmutzwasser, Trinkwasser, Gas, und Telekom für die Erschließung der Grundstücke sind entlang des Privatweges verlegt, eine Erweiterung ist somit möglich.

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Schmatzfelder Straße“.

Foto- Dokumentation Stand Juni 2020



Blick auf Privatweg



Wohnhaus



Garagen



Anbau



Grünfläche



Ansicht von der „Schmatzfelder Straße“

### **3. Fachgesetze, Planungsvorschriften**

#### **3.1 Rechtlicher Rahmen (Baugesetzbuch)**

Die gesetzliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Der Bebauungsplan enthält nach § 8 (BauGB) rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Nach § 13b (BauGB) Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, wird der Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen ist eine Grundfläche von weniger als 10000 m<sup>2</sup> und Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 (BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 (BauGB), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen und ist somit nicht erforderlich.

#### **3.2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.2.1. Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des damaligen 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 (4) BauGB anzupassen.

##### **3.2.2 Landesentwicklungsplan**

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

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

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

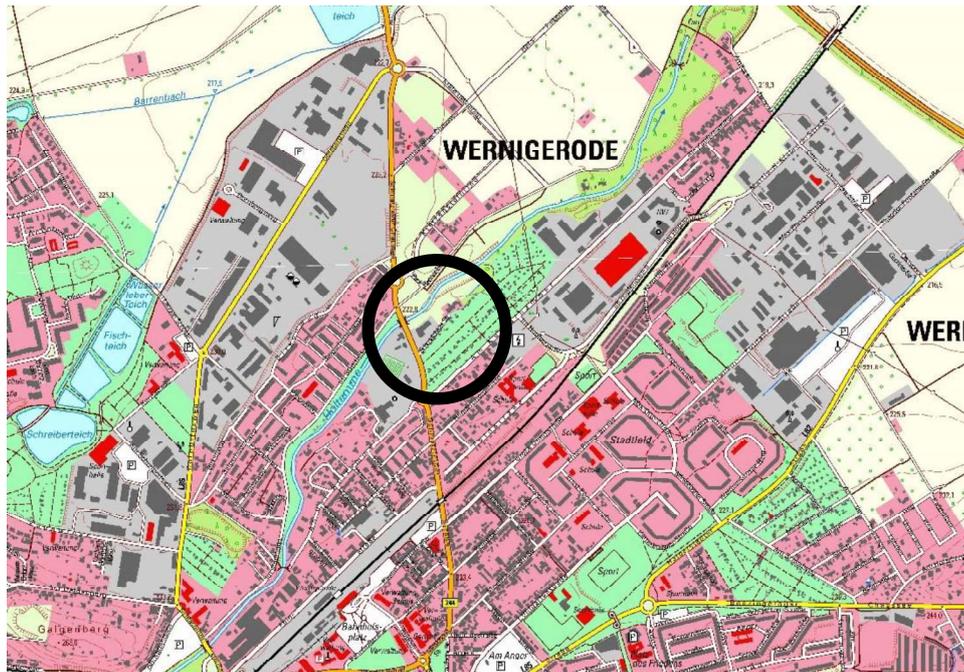
### 3.2.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (RE-PHarz) gehört die gesamte Planungsregion Harz dem ländlichen Raum an (s. Pkt. 4.1.2 REPHarz). Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamttraum zu erhalten (s. Pkt. 3 REPHarz).

In der Planungsregion Harz ist die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent auf das zentralörtliche System abzustimmen. Es sind leistungsfähige und attraktive Zentren zu schaffen, die mit der Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion den ländlichen Raum im jeweiligen Verflechtungsbereich aktiv unterstützen. Attraktive Wohn- und Gewerbeflächen sind an städtebaulich integrierten Standorten vorzuhalten und zu entwickeln, wobei eine engere räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsort sowie eine weitgehende Vermeidung weiterer Zersiedlungen durch intelligentes Brachflächenmanagement bzw. Nutzung innerörtlicher Reserven angestrebt wird (s. Pkt. 2 REPHarz).

Für die Planungsregion Harz sind u. a. folgende allgemeine Grundsätze definiert:

- Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.



Verkleinerter Auszug aus der topographischen Karte 1 : 10.000 (TK 10)  
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Die Stadt Wernigerode ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (s. Pkt. 4.2, Z 6 REP-Harz).

### 3.3 Örtliche Planungen

#### 3.3.1 Flächennutzungsplan

##### Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt den Bereich des Bebauungsplanes überwiegend als Mischbaufläche und in einem etwas kleineren angrenzenden Teil, als Erholungsfläche (Kleingartenanlage) dar.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass der südliche und nördliche Teilbereich von Fläche für Mischbereich und Erholungsbereich in Wohnbaufläche geändert wird. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dem Anhang zu entnehmen.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.  
Die städtebauliche Entwicklung der Stadt wird durch die Planung unterstützt.

### **3.4 Schutzausweisungen**

Im Plangebiet liegen keine Biotop und Naturdenkmale mit Schutzcharakter vor.

### **3.5 Baumbestand**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf dem Flurstück 1949 befindet sich ein hochstämmiger Obstbaum, sonst lediglich großflächig angepflanzt einige niederstämmige Ziergewächse.  
Zur sinnvollen Nutzung des entsprechenden Grundstückes sollte der Obstbaum entnommen werden.

Nach gültiger Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode, ist jede Entnahme eines Baumes vorher mit dem Grünflächenamt der Stadt Wernigerode abzustimmen.

## **4. Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

-Wohngebäude

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Diese Festsetzung dient dem Ziel, Nutzung von Wohnen zu ermöglichen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.

Die Zahl ist auf das mögliche Maß der Grundstücksnutzung abgestimmt und entspricht der Obergrenze gemäß BauNVO.

Die Höhe der Bebauung wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Maßgeblich für den Begriff des Vollgeschosses ist die BauNVO in Anlehnung an § 87 Abs. 2 der BauO LSA in der Fassung vom 20.12.2005, einschließlich letzter Aktualisierung vom 06.08.2013.

Die Firsthöhe wird mit max. 9,00 m festgesetzt. Die festgesetzte max. Firsthöhe (FH) darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird definiert als Oberabschluss des Gebäudes. Als Bezugspunkt für die max. Firsthöhe (FH) ist der auf der Privatstraße befindliche Absteller Wasser, als Höhenfestpunkt mit 221,599m nach DHHN 2016 festgelegt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet ist offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Nebenanlagen und Bauliche Anlagen sind gestattet, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

#### **4.4 Verkehrsflächen/ Erschließung/ Anbindung**

##### **4.4.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die süd- westlich verlaufende Straße „Schmatzfelder Straße“. Die Grundstücke sind zu erreichen über den Privatweg (Flurstück 6/6 und Flurstück 1952).

Die Breite der mit einem Wegerecht gesicherten Zufahrt beträgt 4,00 m.

Die Länge des Weges beträgt 98,0 m, anschließend für die innere Erschließung 86,0 m.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Nutzer der künftigen Wohngebäude zu rechnen.

Ein größeres Verkehrsaufkommen, welches mit der Nutzung der Zufahrt zum Plangebiet von der „Schmatzfelder Straße“ in die Privatstraße entstehen könnte wird nicht gesehen. Damit ist ein Ausbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Die technische Ausführung der privaten Verkehrsfläche des Privatweges obliegt den Grundstückseigentümern und ist bereits bedarfsgerecht ausgebaut.

Nach einem Vororttermin mit Herrn Treuthardt, Sachgebiet Brandschutz und Herrn Gutjahr, Ordnungsamt der Stadt Wernigerode, wurde sich darauf geeinigt, den Bewegungsraum für Fahrzeuge im Bereich, der rechts vorhandenen Garage, durch das Entfernen eines Gehölzes und Umsetzen der Briefkastenanlage zu erweitern.

##### **4.4.2 Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode bestimmt die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des § 48 BauO LSA. Die notwendigen Stellplätze sind gemäß § 48 Abs.1 Satz 1 BauO LSA auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen.

Da der Bebauungsplan keine gesonderten Flächen für Stellplätze vorsieht, sind die notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

Es sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode § 2 notwendige Stellplätze für Einfamilienhäuser je 1-2 Stellplätze pro Wohnung auszuweisen.

Ein Nachweis der Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode muss erfolgen.

##### **4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Erschließung**

Die Haltestelle „Wernigerode Hundertmorgenfeld“ befindet sich ca. 200 m (Luftlinie) und die Haltestelle „Seigerhüttenweg“ in ca. 360 m (Luftlinie) vom geplanten Wohngebiet entfernt. Beide Haltestellen werden umfangreich durch den Citybusverkehr Wernigerode bedient.

Die Entfernung wird als ausreichend bzw. vertretbar eingeschätzt.

#### 4.5 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Erforderliches Leitungsrecht ist bei Verlegung der zentralen Schmutzwasserleitung durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme- Bode auf den entsprechenden Grundstücken bereits vorhanden und somit vertraglich gesichert.

Die Zufahrt über das Flurstück 6/6 und 1952 ist durch eine Grunddienstbarkeit mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Grundstücksbesitzern geregelt.

#### 4.6 Grünordnerische Festsetzungen/ Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante Wohnbebauung geht einher mit einer Versiegelung von vormals freien Flächen.

Um die Begrünung des Plangebietes mit standortheimischen Gehölzen zu gewährleisten, wird festgesetzt: je vollendete 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ist ein Baum oder 3 Sträucher entsprechend der Pflanzliste, wobei mindestens 1 Hochstamm (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahme ist spätestens in der 1. Pflanzperiode mit Erhaltungsgebot nach Nutzungsbeginn durchzuführen.

Eine Pflege und Anwuchsgarantie ist zu gewährleisten.

##### Pflanzliste Sträucher und Bäume aus standortgerechten heimischen Arten

Artenliste Sträucher und Bäume (Mindestqualität - v. Sträucher 5 Triebe 100-150 cm; v. Bäumen StU 14-16 cm)

Bluthartriegel Hundsrose Hasel	Cornus sanguinea Rosa canina Corylus avellana	Gemeiner Schneeball Pfaffenhüttchen Faulbaum	Viburnum Opulus <u>Euonymus europaeus</u> Frangula alnus
Schlehdorn Liguster Salweide	Prunus spinosa Ligustrum vulgare Salix caprea	Traubenkirsche Bruch- Weide Hainbuche/ Weißbuche	Prunus Padus Salix fragilis Carpinus Pitulus

##### Pflanzliste Obstsorten aus standortgerechten heimischen Arten

Aus: Obstsortenempfehlung für den Vorharz (Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Harz)  
Mindestqualität - Hochstamm 2xv.oB, 8-10 cm STU

Äpfel	Birnen	Süßkirschen
Halberstädter Jungfernäpfel Kaiser Wilhelm Prinzenäpfel Baumann-Renette Klaräpfel	Gute Luise Diels Butterbirne Williams Christ Köstliche von Charneau Nordhäuser Winterforelle	Badeborner Büttners Rote Knorpel Piro Querfurter Königskirsche

Gravensteiner Goldparmäne Jakobsapfel Jakob Lebel Landsberger Renette Prinz Albrecht von Preußen	Clapps Liebling Prinzessin Marianne Muskatellerbirne Solauer Pastorenbirne	Große Germersdorfer Kassins Frühe Schwarze Harzkirsche Große Schwarze Knorpel
<b>Pflaumen</b>	<b>Pflaumen</b>	<b>Sauerkirschen</b>
Hauspflaume, Wangenheim The Czar, Nancy-Mirabelle	Emma Leppermann Große grüne Reneklude, Althahn	Schattenmorelle Heimann

und weitere regionaltypische, Sträucher, Gehölze und hoch- und mittelstämmige Obstarten und Sorten

## 5. Ver- und Entsorgung

Erforderliche Versorgungsleitungen (Trinkwasser-, Stromversorgung, Gasversorgung, Fernmeldenetz) sind grundsätzlich im Privatweg vorhanden.

### 5.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH.  
Die Trinkwasserhauptversorgungsleitung befindet sich in der Schmatzfelder Straße.  
Eine Erschließung des Plangebietes ist auf Kosten des Vorhabenträgers/ Bauherren erforderlich.

### 5.2 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 mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m<sup>3</sup>/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich. Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.  
Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ist über den vorhandenen Hydranten Nr. 9 in der Schmatzfelder Straße vor der Gärtnerei Mitschurin grundsätzlich möglich.

### 5.3 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Wernigerode.  
Die Gasversorgung erfolgt mit Erdgas über die Stadtwerke Wernigerode.

### 5.4 Fernmeldenetz

Ein Festnetzanschluss kann über die Deutsche Telekom beantragt werden.

## 5.5 Schmutzwasserentsorgung/ Oberflächenwässer

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanalanschluss des Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode an das vorhandene Schmutzwassernetz.

### Niederschlagswasserbeseitigung/ Oberflächenentwässerung

In der westlich des Plangebietes gelegenen Straße „Schmatzfelder Straße“ ist ein Niederschlagswasserkanal des WAHB verlegt.

Das Plangebiet kann somit über einen ca. 150m langen Anschlusskanal an die zentrale Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Dieser ist durch den Vorhabenträger / Bauherren auf eigene Kosten zu verlegen. Die Lage des Anschlusspunktes wird vom WAHB festgelegt.

Alternativ ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich. Dies bedarf jedoch der Abstimmung und Genehmigung durch den Landkreis Harz als zuständige Behörde. Beim WAHB ist vom Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 8 Wochen vorher) ein Entwässerungsantrag zu stellen. Es darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn dem Vorhabenträger die Genehmigung des Entwässerungsantrages vorliegt.

Wege und Stellplätze mit deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten (textliche Festsetzung Nr. 5).

Dies ermöglicht die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf diesen Flächen.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen kann je Baugrundstück in einer Zisterne gesammelt werden und überschüssiges Regenwasser jeweils auf den Grundstücken flächenhaft über die bewachsene Bodenzone versickern.

Der Grundstückseigentümer hat in diesem Fall durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die anfallenden Niederschlagswässer schadlos beseitigt werden (§ 55 Abs. 2 WHG) und dies im Rahmen der Antragstellung nachzuweisen.

Da sich das Grundstück in der Holtemmenau befindet, hat eine Versickerung von Niederschlagswasser flächenhaft über die bewachsene Bodenzone zu erfolgen. Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung, wie z.B. Mulden, Rigolen Sickerschächte sind aus Gründen des Grundwasserschutzes und der schadlosen Ableitung nicht zulässig.

Die Versickerungsflächen sind in angemessener Entfernung zum Gebäude und zur Grundstücksgrenze vorzuhalten, um Beeinträchtigungen zu vermeiden und nachbarschaftliche Regelungen zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswässern auf Wohngrundstücken in das Grundwasser zählt gemäß § 46 WHG und § 69 Abs. 1 WG LSA unter Gemeindegebrauch und ist erlaubnisfrei.

## 5.6 Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt außerhalb der privaten Verkehrsflächen am Straßenrand der öffentlichen Straße „Schmatzfelder Straße“.

## 6. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

## 7. Immissionen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

### Örtliche Gegebenheiten:

**Westlich** des Plangebietes in ca. 40 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze, befindet sich eine Kfz-Werkstatt (ohne Lackierbetrieb) mit Waschhalle.

Der Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt empfiehlt für die Planung einen Abstand zwischen allgemeinen Wohngebieten (WA) und Kfz-Werkstätten von 100m. Diese Abstandsempfehlung ergibt sich aus gelegentlichen Freiflächentätigkeiten auf Betriebsflächen einer Kfz-Werkstatt.

Zur bereits vorhandenen Wohnbebauung (5WE), beträgt die Entfernung ca. 55m, zur am nächsten geplanten Bebauung würde ein Abstand von ca. 75 m entstehen, das hintere östlich gelegene Baugrundstück würde ca. 110 m Abstand haben, befindet sich somit im Bereich der Abstandsempfehlung. Die Abstandsempfehlung wird im 1. Fall unterschritten.

Die westliche Plangebietsgrenze, sowie im Verlauf der Grundstücksgrenze der Werkstatt, wird durch eine grenzständige dichte ca. 2,5 m hohe Hecke aus Mischgehölzen gebildet.

Im Bereich der Planung befindet sich bereits eine Wohnnutzung. Derzeit besteht für dieses Wohnen jedoch der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI).

Auf Grund der Festsetzungen als Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erhöhen sich die Rücksichtnahme- Anforderungen, die die Kfz-Werkstatt gegenüber den künftigen Wohnnutzungen gewährleisten sollte.

Dies kann zu nachträglichen Anordnungen zur Lärminderung führen, die den bestehenden Betrieb belasten würden.

**Nördlich** grenzt das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Schmatzfelder Chaussee“, der in seinem Plangebiet Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen festlegt. Im südlichen Bereich sieht dieser Plan zunächst eine Grünfläche vor, von der keine relevanten Immissionen zu erwarten sind.

In ca. 90 m Abstand beginnt eine als MI 2 gekennzeichnete Baufläche und in ca. 150 m Abstand eine als GE 4 gekennzeichnete Baufläche. Für beide Flächen sind Schallkontingente festgelegt.

An die nördliche Geltungsbereichsgrenze schließt sich eine Grünfläche bis zum Verlauf der Holtemme an, die auch die eigentliche Grundstücksgrenze bildet.

Die Holtemme wird gesäumt von Baum- und Strauchbewuchs, welcher auch als natürlicher Schallschutz wahrgenommen werden kann. Zudem sind die Grundstücke im südlichen Teil des Gewerbegebietes als Grünfläche dargestellt und damit von Bebauung freizuhalten.

Aufgrund der zu erwartenden erhöhten Anforderungen, wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt.

Im anliegenden Schalltechnischen Gutachten (Stand 26.05.2020) wurde die Lärmvorbelastung infolge des Straßenverkehrs und des Gewerbelärms auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 66 „Schmatzfelder Straße“ untersucht.

Den farbigen Lärmkarten in Anlage 2-5 zum Schallgutachten ist zu entnehmen, dass innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm in Teilen des Plangebietes, sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden.

Aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau handelt es sich hier um Orientierungswerte und keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind lediglich Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, das heißt beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen.

Aus den Orientierungswerten durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

Die WA- Überschreitungen aufgrund des Gewerbelärmes sind mit 1,7 dB als hinnehmbar einzustufen. Wohnen und Gewerbe existieren bereits nebeneinander, weshalb der einzuhaltende Beurteilungspegel an den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes vorgenommen wird.

Die WA- Überschreitungen aufgrund des Straßenverkehrslärms betragen weniger als 3 dB. Somit werden die Orientierungswerte für Mischgebiete für Straßenverkehrslärm eingehalten. Da in einem Mischgebiet Wohnen ebenfalls zulässig ist, ist die WA- Orientierungswertüberschreitung als zumutbar einzustufen.

Im Plangebiet müssen sich Neubauten auf die vorhandene Schall- Immissionsvorbelastung einstellen. Dazu sind Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 Abschnitt 7 (2018), die sich aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich ergeben auszuführen.

Im Ergebnis liegt innerhalb der Baugrenzen der Lärmpegelbereich III vor.

**Unter Berücksichtigung des bestehenden Abstandes zur Werkstatt und des angrenzenden B-Planes und unter Berücksichtigungen der Vorgaben aus dem Schalltechnischen Gutachten sind im vorliegenden Einzelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.**

## 8. Umweltverträglichkeit

Negative Umweltauswirkungen sind auf Grund der Planung nicht zu erwarten.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig (§ 45 BauGB).

## 10. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

## 11. Größe und Art der baulichen Nutzung des Plangebietes

Bezeichnung der Fläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Fläche Geltungsbereich gesamt	4785,35
Wohngrundstücke	3776,00
Zufahrt (Geh- Fahr- Leitungsrecht)	1009,35
Summe [m <sup>2</sup> ]	<b>4785,35</b>

## 12. Sonstiges/ Hinweise

### 12.1. Kampfmittelbeseitigung

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schaden 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.

### 12.2. Archäologie

Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass sich archäologische Kulturdenkmale über Teile des Geltungsbereiches erstrecken.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DenkmSchG LSA) sind zu beachten.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gem. DenkmSchG LSA § 14,9 gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Aus diesem Grund

müssen vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archäologische Ausgrabung durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung zu setzen.

Nach einem Telefonat mit Herrn Körgis, vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen- Anhalt, wurde abgestimmt, dass der Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig angezeigt wird, um so gegebenenfalls Ausgrabungen gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zur Dokumentation archäologischer Kulturdenkmale zu ermöglichen.

### 12.3. Artenschutz

Konkrete Hinweise zum gegenwärtigen Vorkommen geschützter Arten in dem Plangebiet liegen der Naturschutzbehörde derzeit nicht vor. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann grundsätzlich vermindert werden, wenn Abbruchmaßnahmen nicht in der Zeit vom 1. April bis 1. September durchgeführt werden.

Es ist in jedem Fall der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 BNatSchG im Zuge der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen. So ist es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September u.a. Bäume, Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören.

### 12.4. Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen, ist das "Merkblatt über Baum-Standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

### 12.5 Lärmimmissionen

Die Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht als an die umliegenden Gewerbeflächen (insbesondere bezüglich des westlich gelegenen Autohauses) heranrückende Wohnbebauung zu klassifizieren.

Ein Anspruch auf Einhaltung der TA Lärm-Immissionsrichtwerte für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) besteht für die Bewohner daher nicht. Im Sinne des Pkt. 6.7 der TA Lärm sind hier z. B. im Rahmen gewerblicher Neuplanungen geeignete Zwischenwerte zu bilden.

**ANHANG**

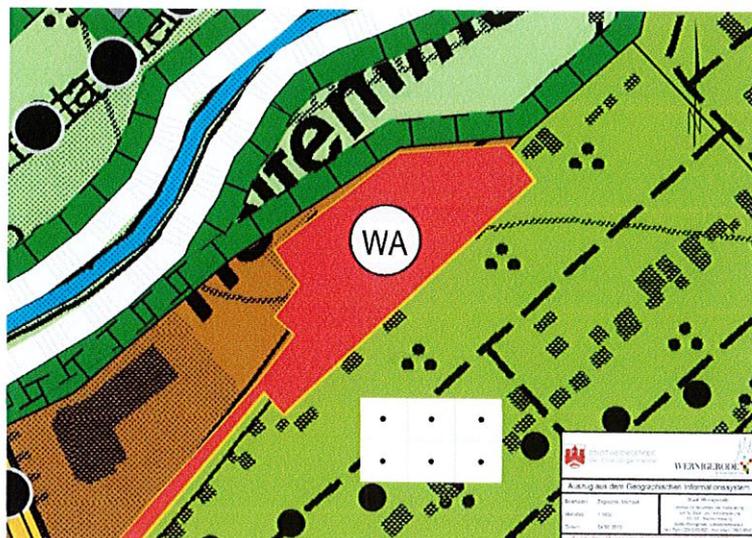
**Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode**

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 Wohngebiet „Schmatzfelder Straße“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Misch- und Erholungsgebiet in Wohnbaufläche geändert.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



11.5.21   
Datum, Oberbürgermeister

Stadt Wernigerode  
Der Oberbürgermeister  
Marktplatz 1  
38855 Wernigerode