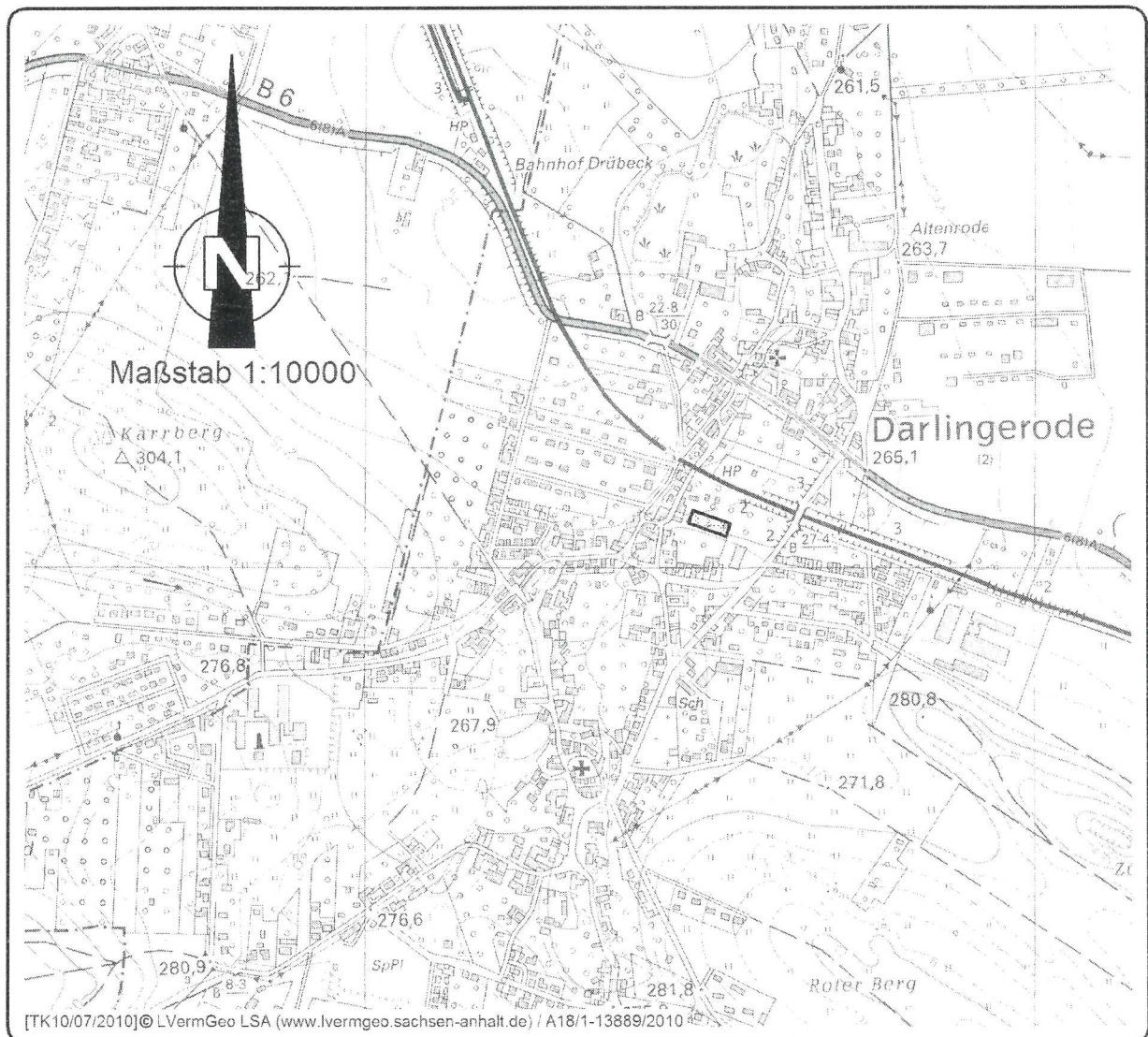


Begründung

zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neuer Weg"

der Stadt Ilsenburg OT Darlingerode, Landkreis Harz



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel.: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: Conterra@t-online.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg

Tel.: 039452/84193

Fax: 039452/84194

Fassung § 10 BauGB

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neuer Weg" der Stadt Ilsenburg OT Darlingerode, Landkreis Harz

I n h a l t:

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand
 - 1.2 Bisherige Rechtslage

- 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Allgemeine Planungsziele
 - 2.2 Bauflächen
 - 2.3 Verkehrsflächen
 - 2.4 Grünflächen
 - 2.5 Denkmalschutz
 - 2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 2.7 Immissionsschutz
 - 2.8 Bodenschutz

- 3. Ordnungsmaßnahmen**
 - 3.1 Ordnung des Grund und Bodens
 - 3.2 Ordnung der Bebauung

- 4. Städtebauliche Daten**

- 5. Kostenschätzung und Finanzierung**

- 6. Verfahrensablauf**

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 792 und 793 der Flur 2 Gemarkung Darlingerode.

Auf dem Flurstück 793 befindet sich ein Wohnbungalow in einer Größe von ca. 35 m². Die restlichen Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuer Weg“ sind unbebaut und werden überwiegend als Frei- und Grünflächen genutzt.

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben und fällt mit leichtem Gefälle in nördöstliche Richtung ab.

Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um eine relativ lockere Bebauung mit überwiegend 1 bis 2 - geschossigen Häusern. Angrenzende Baugrundstücke sind bereits bis auf die angrenzende Nord- bzw. Ostseite nahezu vollständig bebaut.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst. Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich im unbeplanten Hinterland, so dass hier Baugenehmigungen nicht erteilt werden konnten.

Der per 19.01.1993 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Darlingerode weist für das Plangebiet eine Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet aus.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) hat folgende Festsetzungen getroffen:

- zentralörtliche Gliederung: kein zentraler Ort
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
- Ländlicher Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus.

Die Erfordernisse des REP Harz werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuer Weg“ nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Entwicklung des Eigenbedarfes bzw. Eingriffe, die im Verflechtungsgebiet umliegenden Grund- bzw. Mittelzentren sind mit der Schaffung von zwei Bauplätzen nicht zu verzeichnen, zumal für das Baugrundstück 792 ein konkreter Bauwunsch vorliegt und für das Flurstück 793 die Absicherung des bestehenden Wohnbungalows mit möglicher Erweiterung abgesichert soll.

Mit der Ausweisung der Bauplätze wird dem demografischen Wandel entgegengewirkt. Nicht Ziel der Regionalplanung kann es sein, die junge Bevölkerung aus den Dörfern mit Wunsch nach Wohneigentum aufgrund fehlender Bauplätze nur in die Grundzentren zu drängen. Ergebnis wären bald überalterte Dörfer, die nach und nach zum Aufgeben verurteilt wären.

Mit der Schaffung von 2 Bauplätzen soll den jungen Leuten im Dorf Darlingerode ein Haltepunkt gegeben werden. Schwerpunkt bildet hier, neben der Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Einkaufszentren), die in Darlingerode vorhanden ist, angemessene Bauplätze für ansprechenden modernen Wohnraum zu schaffen.

In Darlingerode sind bis auf Baulücken in der Ortslage und die Bauplätze im Baugebiet „Halberstädter Weg Nord Teil II“ keine weiteren Flächen vorgesehen. Die Erschließung des Baugebietes „Halberstädter Weg Nord Teil II“ ist in den Jahren 2013 und 2014 geplant. Von den insgesamt 59 Bauplätzen sind bereits 40 Bauplätze reserviert.

Als Vorbehaltsgebiet des Tourismus und Erholung wird dem Harz und Harzvorland im REP Harz ein besonderes Gewicht beigemessen.

Gestellte Ziele der Stadt Ilsenburg, wie vorhandene Grün- und Waldflächen zu erhalten, das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Bebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten zu wahren, bauliche Nutzungen an die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz anzupassen sowie vorhandene Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern, entsprechen dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz und dem ländlichen Raum mit relativ günstigem wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Im Baugebiet "Halberstädter Weg" Nord Teil I sind inzwischen alle Grundstücke vergeben und entsprechend bebaut, somit ist die freie Verfügbarkeit von Baugrundstücken kurzfristig nicht mehr gegeben. Die Erschließung des Baugebietes Nord Teil II wird momentan vorbereitet. Bezogen auf das nachvollziehbare Ziel der 2 möglichen Bauherren wurde die Entscheidung getroffen, die Hinterlandsfläche am „Neuen Weg“ mit der 1. Änderung für 2 Baugrundstücke zu erweitern, zumal hier günstige Voraussetzungen mit den Ausweisungen des F-Planes und der erforderlichen Erschließung gegeben sind.

Es ist Ziel mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Neuer Weg" für 2 Baugrundstücke im Kernbereich von Darlingerode Wohnbebauungen zu ermöglichen sowie planungsrechtlich abzusichern.

Mit der Schaffung von 2 Bauplätzen in der Dorfmitte von Darlingerode passt sich der OT Darlingerode an die städtebauliche Entwicklung in Orten ohne Zentral-Ort-Status auf die Eigenentwicklung bzw. örtlichen Bedürfnissen an.

Für das Flurstück 795 liegt ein konkreter Bauwunsch auf dem großelterlichen Grundstück vor, so dass hier eindeutig die Eigenentwicklung erkennbar ist bzw. die örtlichen Bedürfnisse sichtbar

werden. Mit dem Flurstück 793 wollen die Eigentümer der Flurstücke 796 und 798 ihr bestehendes Wohngebäude absichern und ggf. die Möglichkeit zu einer Ergänzung haben. Der bestehende Wohnbungalow hat aufgrund der jahrelangen Nichtnutzung der Anspruch auf Wohnen verloren. Das Gebäude wäre dem Verfall preisgegeben, da es nicht mehr nutzungsfähig gewesen wäre. Mit der Überplanung als Baufläche wird eine Wiedernutzung angestrebt sowie eine Erweiterung ermöglicht. Die neue Wohnbebauung soll sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den angrenzenden Bebauungen anpassen, da keine Gebietseigenständigkeit zu erwarten ist.

2.2 Bauflächen

Für den Bereich der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuer Weg“ wird keine Art der baulichen Nutzung wie im Hauptplan festgesetzt, da alle Nutzungen zulässig sein sollen, die sich in der näheren Umgebung einfügen.

Aufgrund der ablesbaren angrenzenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass mit einer fortschreitenden baulichen Entwicklung des Plangebietes nur die Wohnnutzung zu verzeichnen ist und angestrebt wird.

Die möglichen Größen der Baugrundstücke schließen zudem großflächige, störende bauliche Anlagen aus.

Die festgesetzten Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen orientieren sich ebenso wie die Geschossigkeit an der vorhandenen Bebauung. Für die vorgesehene Einzelbebauung der bisher unbebauten Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,3 und eine Geschossflächenzahl von GFZ 0,5 festgesetzt.

Für versiegelte Nebenflächen wie Garagen, Gerätehäuser, Zugangswege, Terrassen usw. darf die zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO normalerweise bis zu 50 % überschritten werden. Da im bestehenden Baugebiet jedoch eine hohe Durchgrünung vorhanden ist und zulässige Bodenversiegelungen nicht bis an die Obergrenzen getrieben werden sollen, wird die zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl von 50 % auf 25 % durch textliche Festsetzung begrenzt. Dies entspricht auch den Grundlagen des § 1 a BauGB, in dem der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gefordert werden.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die Privatstraße zum „Neuen Weg“, die im Rahmen des 1. Verfahrens festgesetzt wurde.

Über die Privatstraße ist die Erschließung des Flurstücks 792 abgesichert. Das Flurstück 793 befindet sich im Besitz des Eigentümers des Flurstücks 796, so dass hier keine gesonderte Absicherung der Erschließung erforderlich wird. Bei einem möglichen Verkauf an Dritte müsste zur Absicherung der verkehrlichen Erschließung eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Gleiches würde dann auch auf die ver- und entsorgungstechnische Erschließung gelten.

2.3.2 Garagen und Nebenanlagen

Für das Plangebiet sind im privaten Bereich ausreichende Garagen-, Park- und Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Dies sollte aber unter der Zielsetzung erfolgen, dass im Interesse des Schutzes der Landschaft und des Naturhaushaltes möglichst wenige Freiflächen der Baugrundstücke zusätzlich versiegelt werden. Es ist daher anzustreben, notwendige Garagen oder Stellplatzflächen in die Nähe der Erschließungswege zu legen, so dass lange, versiegelte Zufahrtsflächen vermieden werden. Dieses Ziel wird durch eine zeichnerische Festsetzung erreicht, die aussagt, dass Garagen und sonstige Flächen zum Abstellen der Fahrzeuge innerhalb der überbaubaren Flächen und dafür gesondert ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig sind.

Über eine textliche Festsetzung wird festgesetzt, dass bei der Herstellung von Grundstückzufahrten, Stellplätzen und Grundstückseingängen nur versickerungsfähige Beläge zulässig sind. Diese wird erforderlich, da die Grundstücke keinen Regenwasseranschluss bekommen (siehe 2.6.1).

2.4 Grünflächen

Das Plangebiet erfasst überwiegend Frei- und Grünflächen mit Einzelstandorten von Obst- und Laubbäumen. Insofern wird durch die Inanspruchnahme für die Bauflächen und der Festsetzung von einer ca. 41 m² großen privaten Grünfläche auf der Ostseite des Plangebietes kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand zerstört.

Eine Bebauung in Ortskernlage erfordert eine stärkere Beachtung eines harmonischen Überganges zwischen bestehender und künftiger Bebauung.

Als städtebauliche und gestalterische Maßnahme wird das Pflanzen einer Strauchhecke sowie deren dauerhafter Erhalt auf der Ostseite als Weiterführung aus dem Ursprungsverfahren festgesetzt.

Aufgrund des § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter bei der doch verhältnismäßig kleinen Fläche innerhalb der bebauten Ortslage zu erwarten sind.

2.5 Denkmalschutz

In der Umgebung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet das Denkmal Fachwerk Wohnhaus/Neuer Weg 3, welches nachrichtlich in der Planunterlage dargestellt wurde.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) DenkSchG LSA aufmerksam gemacht.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Stadt Ilsenburg OT Darlingerode verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalisation in der Straße „Neuer Weg“ abgeleitet werden. Für das Niederschlagswasser ist eine Versickerung vor Ort geplant. Bei der Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Vorschriften des DWA-Arbeitsblattes A 138 anzuwenden.

Für die Ableitung des Schmutzwassers sind die entsprechenden Entwässerungsanträge zu erarbeiten und beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode einzureichen.

2.6.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der Straße "Neuer Weg" zur Verfügung steht. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

Löschwasserversorgung:

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt auf der Basis der Vereinbarung der Stadt Ilsenburg mit den Stadtwerken Wernigerode aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Löschwasserentnahme erfolgt über den vorhandenen Hydranten in der „Straße der Republik“ in Höhe der Einmündung „Spielberg“.

2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen Stadtwerke Wernigerode sichergestellt.

2.6.4 Gasversorgung

Auf den Flurstücken 795 und 792 ist ein Gasanschluss vorhanden. Sollte eine Erweiterung notwendig werden, wird diese durch die Stadtwerke Wernigerode sichergestellt.

2.6.5 Telefonkabel

Im öffentlichen Straßenraum der Straße "Neuer Weg" bestehen Telefonleitungen der Deutschen Telekom, so dass auch hier bei Bedarf ein entsprechender Neuanschluss an das Fernmeldenetz möglich ist.

2.6.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Da das Plangebiet nicht direkt von Müllfahrzeugen befahren werden kann, sind die Müllbehälter durch den Eigentümer am Abholtag an den vereinbarten Müllübergabepplatz an der Straße „Neuer Weg“ zu transportieren und zur Entleerung bereitzustellen.

2.7 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung einer Baufläche im Rahmen der 1. Änderung werden alle Nutzung zulässig, die sich in der näheren Umgebung einfügen, so dass keine Konflikte zu bestehenden Bebauungen in der Nachbarschaft auftreten können.

2.8 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Seitens der Stadt Ilseburg OT Darlingerode werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige Bebauung vorgesehen, da die in Privatbesitz vorhandenen Parzellen hinreichend Größe und Zuschnitt haben, die eine Bodenordnung nach dem 4. Teil des BauGB entbehrlich machen.

Wenn, dann erfolgt der Erwerb der Baugrundstücke direkt zwischen privaten Eigentümer und zukünftigen Bauherren.

3.2 Ordnung der Bebauung

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Neuer Weg“ werden die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen übernommen. Insgesamt wurden die Einzelfestsetzungen zur Gestaltung so getroffen, dass den Bauherren genügend Spielraum für ihre gestalterischen Vorstellungen bleibt. So enthält die örtliche Bauvorschrift im wesentlichen Aussagen zur Gestaltung der Dächer sowie zur Gestaltung der Fassaden der Gebäude.

Anforderungen bestehen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile. Gerade hier könnten Außenwandgestaltungen sowohl in farblicher Hinsicht als auch in der Auswahl der Baumaterialien den Gesamteindruck des Ortsbildes erheblich stören. So werden helle Farbtöne für die Außenwandgestaltung vorgegeben.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungsmerkmal stellt die Dachdeckung dar. Hier wird für Hauptgebäude und geneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden die Dachdeckung mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in rotem Farbton, nicht glänzend vorgegeben. Es soll erreicht werden, dass sich die Neubauten mit ihren Dachflächen der Dachlandschaft des Kerngebietes vom OT Darlingerode anpassen. Das Satteldach ist mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° festgesetzt.

Neben der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung von baulichen Anlagen wird eine örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze in den Bebauungsplan integriert um sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 0,1258 ha
davon entfallen auf:

Baufläche	0,1217 ha = 96,74 %
private Grünfläche	<u>0,0041 ha = 3,26 %</u>
	0,1258 ha = 100,00 %

Der Bebauungsentwurf enthält:

2 Baugrundstücke

Geschätzte Einwohnerzahl:

aus zukünftiger Bebauung

ca. 2 x 2,6 EW/WE

= ca. 5 – 6 EW

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuer Weg“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung des Gesamtgebietes über die Eigentümer der Grundstücke bereits erfolgt ist.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Eigentümer der Grundstücke.

Diese werden die erforderlichen Mittel für die Erschließung bereitstellen.

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

6. Verfahrensablauf

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen (1. Änderung) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.12.2012 bis 31.01.2013.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 30.11.2012 durchgeführt und um Stellungnahme bis zum 25.01.2013 gebeten.

6.2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ilsenburg (Harz) vom 24. APR. 2013 wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegung vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplanes in die Planunterlage und in die Begründung eingearbeitet. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Neuer Weg“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den 02. MAI 2013



Der Bürgermeister