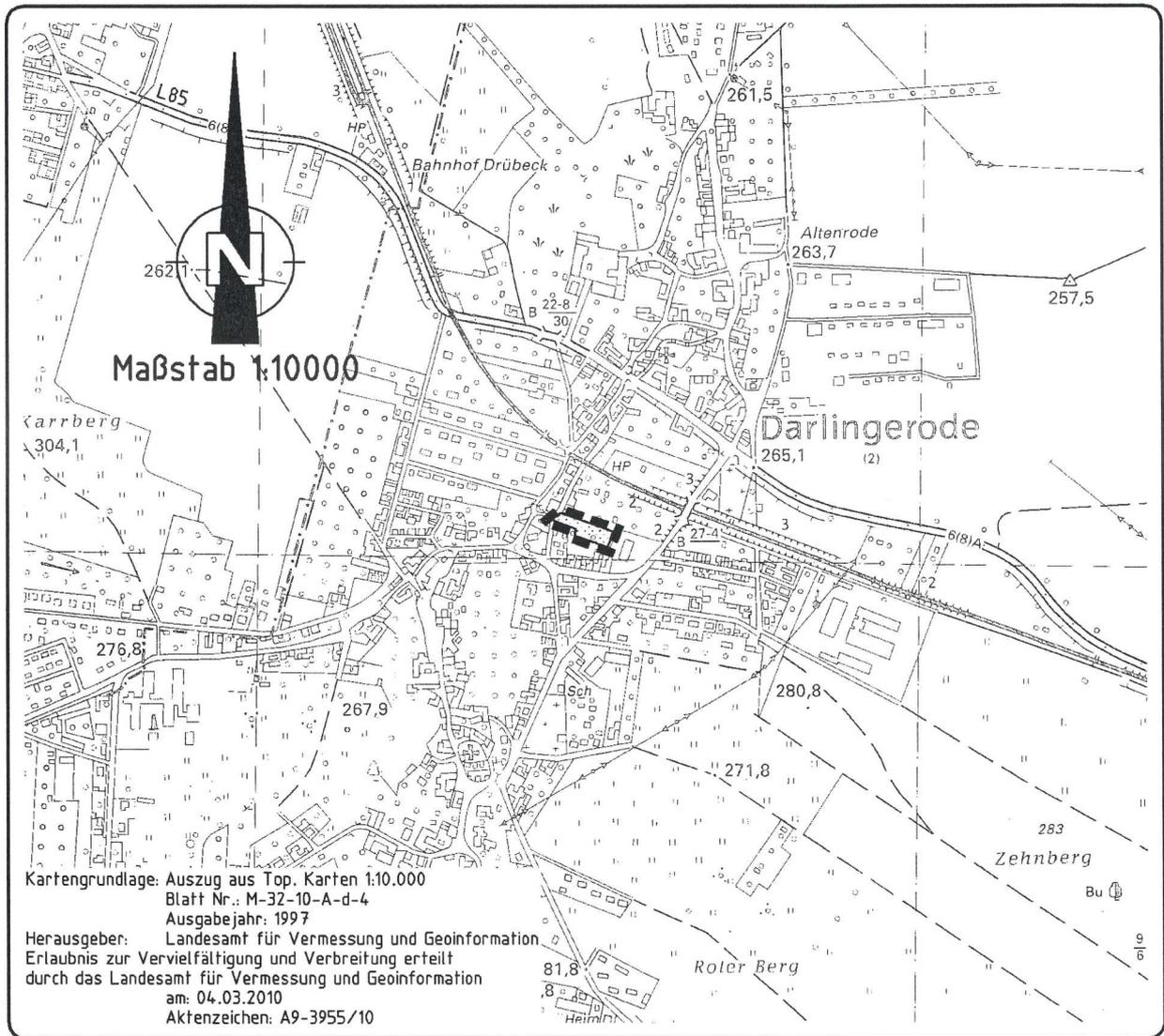


Begründung

zum

einfachen Bebauungsplan 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

Fassung § 10 BauGB

B e g r ü n d u n g
zum
einfachen Bebauungsplan Nr. 5 "Neuer Weg"
der Stadt Ilsenburg OT Darlingerode, Landkreis Harz

Inhalt:

- 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, Pflanzgebote
 - 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 das Flurstück 468 und eine Teilfläche der Flurstücke 481 und 1564/170 in einer Breite von 25 m entlang des Flurstücks 1566/174 der Flur 2 Gemarkung Darlingerode.

Im Plangebiet befinden sich z.Z. keine Gebäude, die als Wohn- und Nebengebäude genutzt werden. Die vom einfachen Bebauungsplan Nr. 5 „Neuer Weg“ erfassten Flächen 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 Nordseite vollständig bebaut.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst. Das Plangebiet am „Neuen Weg“ 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 zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz“
- 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 den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“
- Ländlicher Raum mit relativ günstigem wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und mit relativ günstigen Potenzialen im Tourismus.

Ausgehend von der Rehabilitations- und Wohneinrichtung für körperbehinderte Kinder, Jugendliche und Erwachsene sowie der Schule für körperbehinderte Menschen im Bereich von Oehrenfeld hat der OT Darlingerode in Selbstverpflichtung seit 1989 weitgehend alle öffentlichen Einrichtungen behindertengerecht und barrierefrei gestaltet und Investoren verpflichtet, Versorgungseinrichtungen entsprechend den Bedürfnissen körperbehinderter Menschen auszurichten.

Die Erfordernisse des REP Harz werden durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 5 „Neuer Weg“ nicht negativ beeinflusst. 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.

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

Gestellte Ziele, 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 zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Harz und dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung, da die Einbeziehung des Plangebietes die bereits vorhandenen Nutzungen fortsetzt. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen werden die Eingriffe in das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems minimiert.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Durch die bereits weitgehend fortgeschrittene Bebauung des Neubaugebietes "Halberstädter Weg" Nord Teil I wird die freie Verfügbarkeit von Baugrundstücken zunehmend geringer. Die Erschließung des Baugebietes Nord Teil II ist in absehbarer Zeit nicht gegeben, da eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden soll. Zudem ist die finanzielle Absicherung momentan nicht vorbereitet. Wegen der Verfügbarkeit der Grundstücke und der vorgenannten Situation wurde die Entscheidung getroffen, die Hinterlandsfläche am „Neuen Weg“ für eine Bebauung freizugeben, zumal hier günstige Voraussetzungen mit den Ausweisungen des F-Planes und der vorhandenen Erschließungsanlage gegeben sind und weiterhin die derzeitigen Eigentümer der Parzellen zum Teil selber die Bebauung ihrer Grundstücke vornehmen wollen.

Es ist Ziel mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 5 "Neuer Weg" im Kernbereich von Darlingerode Wohnbebauungen zu ermöglichen sowie planungsrechtlich abzusichern.

Die neue Wohnbebauung soll sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bebauungsmöglichkeiten den angrenzenden Bauungen anpassen, da eine Gebietseigenständigkeit nicht zu erwarten ist.

2.2 Bauflächen

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuer Weg“ wird keine Art der baulichen Nutzung 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 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 bis 0,4 und eine Geschossflächenzahl von GFZ 0,5 bis 0,6 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 bestehendem 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 wird.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über den „Neuen Weg“.

Im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes wird der erforderliche private Zufahrt hergestellt. Er erhält eine Grundbreite von 3,5 m und eine Anbindung an die bestehende Anliegerstraße „Neuer Weg“. Für den Wohnweg wird grundsätzlich der niveaugleiche Ausbau in Pflasterbauweise vorgesehen. Zur Anbindung der bestehenden Grundstücke am „Spielberg“ wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, „privater Fußgängerbereich“ festgesetzt.

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 wenig 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.

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. 465 m² großen privaten Grünfläche auf der Süd- und Ostseite des Plangebietes kein wertvoller Naturraum mit Baum- oder Gehölzbestand zerstört. Allerdings bedeutet die Versiegelung bislang offenen Bodens für die Herstellung der Bau- und Verkehrsflächen einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der soweit wie möglich ausgeglichen werden muss. Ebenso erfordert eine Bebauung in Ortskernlage die stärkere Beachtung eines harmonischen Überganges zwischen bestehender und künftiger Bebauung.

Um diesen Nachteilen entgegenzuwirken, wurde als städtebauliche und gestalterische Maßnahme das Pflanzen einer Strauchhecke sowie deren dauerhafte Erhalt im Bereich der Baugrundstücke und das Pflanzen einer Baum- und Strauchhecke im Bereich der geplanten Stellplätze festgesetzt.

Aufgrund des § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Verbindung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 ist die Erstellung eines Umweltberichtes für 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden das Denkmal Fachwerk Wohnhaus/Neuer Weg 3, welche nachrichtlich in der Planunterlage dargestellt wurden. Ausführungspläne der geplanten Bebauung sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Harzkreises abzustimmen.

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. Für die Ableitung des Schmutzwassers sind die entsprechenden wasserrechtlichen Unterlagen bzw. Entwässerungsanträge zu erarbeiten und die erforderlichen Genehmigungen beim Landkreis Harz, Untere Wasserbehörde, bzw. dem Abwasserverband Holtemme einzuholen.

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 den Bebauungsplan 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 E.ON Avacon sichergestellt.

2.6.4 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht angestrebt, da auf alternative Energieformen zurückgegriffen werden soll.

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 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 des einfachen B-Planes 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 Ilsenburg 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.

Der Erwerb der Baugrundstücke soll daher direkt zwischen den privaten Eigentümer und den zukünftigen Bauherren erfolgen.

3.2 **Ordnung der Bebauung**

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 5 „Neuer Weg“ wird die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen integriert. Insgesamt wurden die Einzelfestsetzungen zur Gestaltung so getroffen, dass den Bauherren genügend Spielraum für seine gestalterischen Vorstellungen bleibt. So enthält die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung im wesentlichen Aussagen zur Gestaltung der Dächer sowie zur Gestaltung der Fassaden von Gebäuden.

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 vorgegeben. Es soll erreicht werden, dass sich die Neubauten in seinen Dachflächen der Dachlandschaft des Kerngebietes vom OT Darlingerode anpasst. 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 = 0,188 ha

davon entfallen auf:

Nettobauland	0,105 ha = 55,85 %
private Grünfläche	0,034 ha = 18,09 %
private Verkehrsfläche	<u>0,049 ha = 26,06 %</u>
	0,188 ha = 100,00 %

Der Bebauungsentwurf enthält:

2 unbebaute Baugrundstücke mit Größen von ca. 518 m² - 711 m²

Geschätzte Einwohnerzahl:

aus zukünftiger Bebauung ca. 2 x ca. 1,3 WE x 2,6 EW/WE = ca. 6 – 7 EW

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für den einfachen Bebauungsplan Nr. 5 „Neuer Weg“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung des Gesamtgebietes über den Eigentümer des Grundstücks erfolgt.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Eigentümer des Grundstücks. Diese wird die erforderlichen Mittel für die Erschließung bereitstellen.
Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

6. **Verfahrensablauf**

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

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.03.2010 bis 01.04.2010.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 16.02.2010 durchgeführt und um Stellungnahme bis zum 26.03.2010 gebeten.

2. **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Ilsenburg (Harz) vom ^{25. AUG. 2010} wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegung vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurde in den einfachen Bebauungsplan und in die Begründung eingearbeitet. Der einfache Bebauungsplan Nr. 5 „Neuer Weg“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den^{07. SEP. 2010}.....


Der Bürgermeister