

Ziel und Zweck der Planung

Es ist Ziel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kirschweg“ das Baurecht für 1 bis 3 Baugrundstücke zwischen dem Bestand der Bebauungen auf einer ca. 2200 m² unbebauten Fläche zu schaffen, die sich städtebaulich in die benachbarten Wohnbereiche entlang der Straßen „Blumenweg“ bzw. „Kirschweg“ verbinden. Mit der Schaffung von ca. 1 - 3 Bauplätzen in Darlingerode passt sich der OT an die städtebauliche Entwicklung in Orten ohne Zentral-Ort-Status auf die Eigenentwicklung bzw. örtlichen Bedürfnissen an.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Darlingerodes, es erfolgt eine Verdichtung der Bebauung und damit ein wirkungsvoller Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig werden für die jüngere Generation Möglichkeiten geschaffen, im dörflichen Bereich zu wohnen. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein, eine Zersiedelung der Landschaft, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes werden vermieden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Bereitstellung von 1-3 Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich eines durch Einfamilienhäuser und zugehörige Gartenflächen geprägten Wohngebietes ermöglicht. Dadurch erfolgt eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung. Den Anlass für die Planung bildet die geplante private Bebauung eines derzeit als Pferdeweide und Lagerplatz genutzten Grundstückes mit einem Einfamilienhaus.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ erwartet. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch in das vorhandene Ortsbild ein. Eine Umweltprüfung sowie Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Somit ist eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes gegeben.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Ein Bürger weist darauf hin, dass sein Grundstück im Blumenweg, mit einem 2-geschossigen 4-Familienhaus bebaut ist. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und soll ggf. später auch wohnwirtschaftlich nutzbar sein. Es ist sicherzustellen, dass das benannte Grundstück weiterhin mit diesem Ausnutzungswerten ausgestattet bleibt.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Geschossigkeit für das Flurstück 1554/22 auf 2-geschossig erhöht.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Stadtwerke Wernigerode GmbH weist daraufhin, dass im Plangebiet die Erdgasversorgung nicht wie unter Punkt 2.7 .4 genannt durch die Harz Energie, sondern durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH erfolgt. Wir bitten Sie dies entsprechend zu ändern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung im Punkt 2.7.4 überarbeitet.

Der Landkreis Harz weist auf das an der östlichen Bebauungsplangrenze liegende Gewässer 2. Ordnung („Rammelsbach“) hin. Der Rammelsbach, als Gewässer 2. Ordnung und der dazugehörige Gewässerrandstreifen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darzustellen und auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA und §§ 38 WHG i. V. m. 50 WG LSA ist hinzuweisen.

Dem Hinweis wird gefolgt und auf den Gewässerrandstreifen in der Planunterlage und in der Begründung unter Punkt 2.6 aufgenommen. In der Begründung wird zusätzlich auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA und §§ 38 WHG i. V. m. 50 WG LSA hingewiesen.

Zusätzlich weist der Landkreis Harz darauf hin, die im Auftrag der Stadt Ilsenburg erstellte Studie zum Hochwasserschutz „Ableitung von Starkregenereignissen in den Ortslagen Drübeck und Darlingerode, Studie zum Nonnenbach und Rammelsbach“, dass die unmittelbar an das Gewässer angrenzenden Grundstücke überschwemmt werden können. Da es sich hierbei um kein festgesetztes bzw. vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet handelt, ist der Tatbestand des § 78 Abs. 2 WHG nicht erfüllt. Unter Berücksichtigung des § 5 Abs. 2 WHG möchten wir hiermit darauf hinweisen, dass bei der Bebauung der Grundstücke die in der o. g. Studie ermittelte HQ₁₀₀ Wasserspiegellage berücksichtigt wird, um Schäden infolge eines auftretenden Hochwasserereignisses zu vermeiden.
Dem Hinweis wird gefolgt und die ermittelte HQ₁₀₀ Wasserspiegellage / der Überschwemmungsbereich in der Planunterlage aufgenommen.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises weist auf die nordöstlich in ca. 25 m Abstand zum Plangebiet befindliche Bahntrasse Halberstadt – Goslar hin. In der Begründung zum Bebauungsplan finden sich keinerlei Aussagen zu den zu erwartenden Lärmauswirkungen durch den Bahnverkehr. Zwar befinden sich bereits Wohnhäuser in ähnlichem Abstand zur Bahntrasse. Dennoch ist der Konflikt im Bebauungsplan darzustellen und sachgerecht zu bewerten.

Dem Hinweis wird gefolgt und in der Begründung der Punkt 2.8 Immissionsschutz mit folgendem Textbaustein zusätzlich aufgenommen:

„Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Bahntrasse Halberstadt – Goslar. Der Abstand beträgt zwischen 25 und 125 m, zu den möglichen Neubebauungen zwischen 60 bis 75 m.

Mit dem Planungsziel das Baurecht für 1 bis 3 Baugrundstücke zwischen dem Bestand der Bebauungen auf einer ca. 2200 m² unbebauten Fläche zu schaffen, die sich städtebaulich in die benachbarten Wohnbereiche entlang der Straßen „Blumenweg“ bzw. „Kirschweg“ einbinden, wird die bestehende Lärmimmission nicht verändert.

Die geplanten Neubebauungen werden durch den Bestand an Gebäuden abgeschirmt, so dass aus Sicht der Stadt Ilsenburg aufgrund der geringen Taktfrequenz (stündlich je Richtung) nicht der Bedarf eines gesonderten Schallgutachtens gesehen wird sowie auf die Festlegung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen.“

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass ausführenden Betriebe 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 las-en“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Über einen Hinweis auf der Planunterlage wird auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

Der Unterhaltungsverband Ilse / Holtemme weist auf die Einhaltung des nach WG LSA §50 festgelegten Gewässerrandstreifens von 5 m an Gewässer 2. Ordnung (Rammelsbach) hin.

In der Planunterlage und in der Begründung unter Punkt 2.6 wird der Gewässerrandstreifen aufgenommen. In der Begründung wird zusätzlich auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA und §§ 38 WHG i. V. m. 50 WG LSA hingewiesen.

Planungsalternativen

Durch die Planung wird die maßvolle bauliche Weiterentwicklung Darlingerodes als Wohnstandort unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht. Hierfür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.