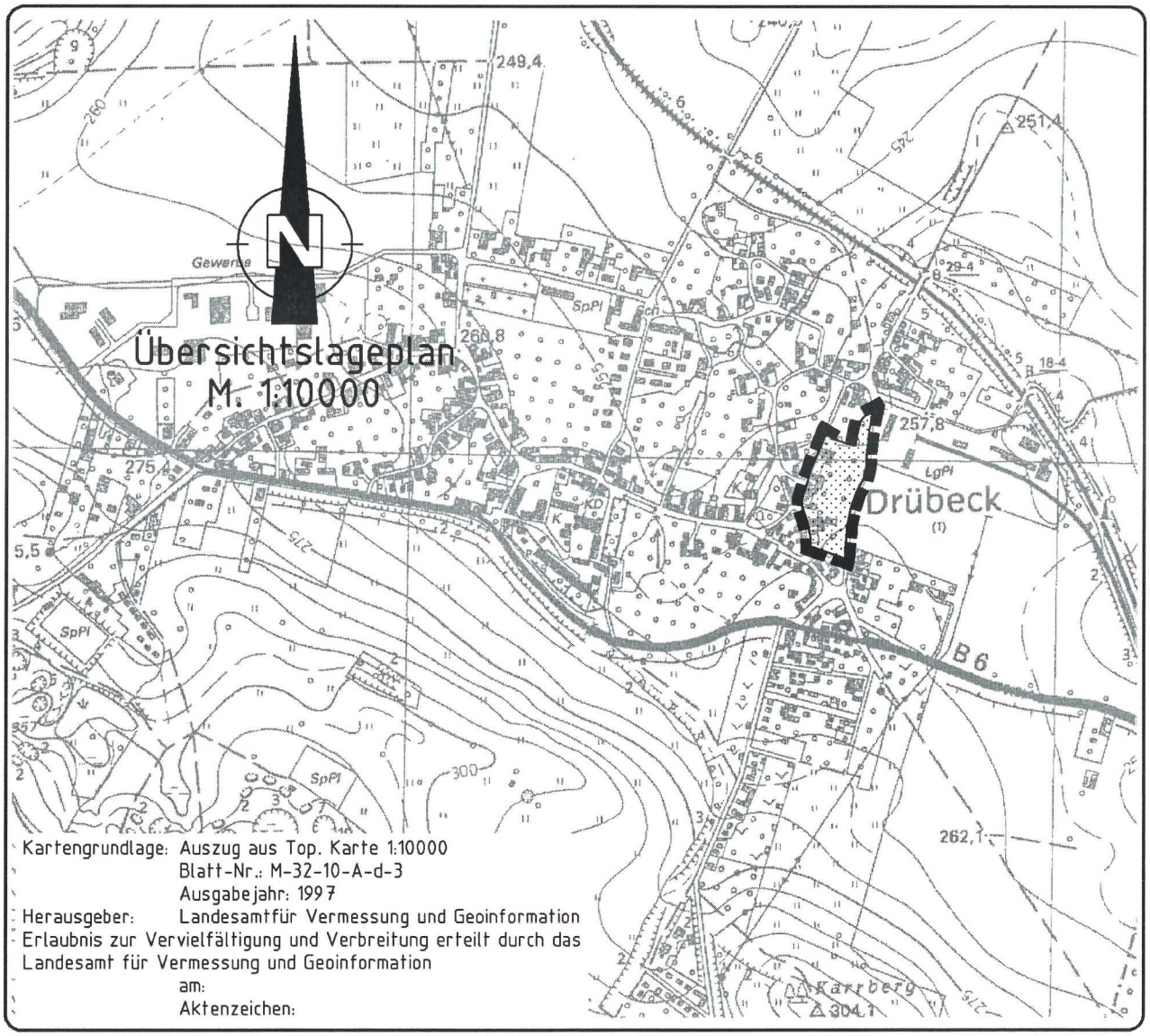
Begründung

zur

Ergänzungssatzung „Am Forstweg“

Gemeinde Drübeck

Verwaltungsgemeinschaft Ilsenburg, Landkreis Wernigerode



***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

Begründung

zum

Ergänzungssatzung „Am Forstweg“

Gemeinde Drübeck

Verwaltungsgemeinschaft Ilsenburg, Landkreis Wernigerode

gem. § 9 (8) BauGB

Inhalt:

1. **Ausgangssituation**
   - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
   - 1.2 Bestand
   - 1.3 Bisherige Rechtslage

2. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
   - 2.1 Allgemeine Planungsziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
   - 2.2 Bauflächen
   - 2.3 Verkehrsflächen
   - 2.4 Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen
   - 2.5 Denkmalschutz
   - 2.6 Erschließung
   - 2.7 Auswirkungen auf die Umwelt

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

4. **Städtebauliche Daten**

5. **Kostenschätzung und Finanzierung**

6. **Verfahrensablauf**

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das im Osten der Gemeinde Drübeck liegende Plangebiet der Ergänzungssatzung umfasst in der Flur 5, Gemarkung Drübeck, die Flurstücke 192/1, 191/1, 188 und 186/1 und wird im Osten durch den „Forstweg" und im Westen durch die „Schulstraße" begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst bebaute Grundstücke, Hof- und Gebäudeflächen sowie die in Dorfgebieten übliche Grünlandnutzung.

1.2 Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 230 m entlang der Gemeindestraße „Forstweg" und weist eine durchschnittliche Tiefe von 55 – 80 m auf.

Im Plangebiet befinden sich z.Z. auf der Westseite 6 Gebäude, die als Wohn- und Nebengebäude genutzt werden. Die von der Ergänzungssatzung erfassten Flächen sind bis auf die genannten Gebäude unbebaut und werden überwiegend als Garten- oder Grabeland, Frei- und Grünflächen oder als Weideland genutzt.

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

1.3 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst. Der östliche Bereich des Plangebietes am „Forstweg" befindet sich im unbeplanten Außenbereich, so dass hier Baugenehmigungen nicht erteilt werden konnten.

Der per 28.04.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Drübeck weist für das Plangebiet eine Mischgebietsfläche aus.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Bezüglich der Regionalplanung sind aus dem Regionalem Entwicklungsplan der Planungsregion Harz (REPHarz) für den Bereich der Gemeinde Drübeck folgende Erfordernisse der Raumordnung abzuleiten:

- zentralörtliche Gliederung: kein zentraler Ort
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz und Vorländer
- Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege Drübeck mit Kloster und Klostergarten (angrenzend)
- Schienenverbindung für den Fernverkehr (angrenzend)
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung (angrenzend)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Harz und Harzvorländer (angrenzend)

Die Erfordernisse des REP Harz werden durch die Ergänzungssatzung „Am Forstweg" nicht negativ beeinflusst. Die Gemeinde Drübeck ist kein zentraler Ort und kann damit nur für den eigenen örtlichen Bedarf planen. Auswirkungen auf die Entwicklung des Eigenbedarfes bzw. Eingriffe, die im Verflechtungsgebiet umliegenden Grundzentrum Ilsenburg und Mittelzentrum Wernigerode, sind mit der Schaffung von 4 – 5 Bauplätzen, bei 3 vorliegenden Bauvoranfragen, nicht zu verzeichnen.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Drübeck beabsichtigt, mit der Ergänzungssatzung "Am Forstweg" einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier eine geringe Erweiterung von Baumöglichkeiten schaffen zu können.

Bei einer voraussichtlichen Zahl von 4 - 5 Bebauungen innerhalb des Plangebietes wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht für erforderlich erachtet, da die möglichen Bebauungen keine Eigenentwicklung eines Neubaugebietes darstellen können, sondern es sich hier lediglich um Abrundungen der bebauten Ortslage bzw. um Lückenbebauungen am Ortsrand handelt und insofern die gebotene Einfügung zukünftiger Bebauungen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage erwartet werden kann.

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Baugrundstücke sollen daher nur mit wenigen planungsrechtlichen Festsetzungen belegt werden, so dass jederzeit die Anpassung an die im Zusammenhang bebaute Ortslage erfüllt werden kann.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Drübeck weist für den Abrundungs- und Ergänzungsbereich Mischfläche aus.

2.2 Bauflächen

Da für die ca. 4 - 5 möglichen Baugrundstücke der Einpassungsgrundsatz bzw. Einfügungsgebot an die bebaute Ortslage Grundvoraussetzung sein soll, wurden in die Ergänzungssatzung nur wenige planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen. Über die Festsetzung der Baugrenze soll ereicht werden, dass die künftigen Gebäude einen Mindestabstand von 5,0 m von der öffentlichen Erschließungsstraße aufweisen.

Weitere Festsetzungen z. B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Grund- und Geschossflächenzahl, zu Bauweisen, zu Höhenlagen von Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen oder örtlichen Bauvorschriften sind entbehrlich, da ergänzend zum Regelungsinhalt der Satzung weiterhin die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB als Beurteilungskriterium für Bauvorhaben besteht.

2.3 Verkehrsflächen

Eine gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen ist für den Ergänzungsbereich "Am Forstweg" nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet über die Straße „Forstweg“ bzw. „Schulstraße“ erschlossen wird.

Die geringe Tiefe des Plangebietes von 55 - 80 m erfordern keine Festsetzungen für in das Gebiet hineinführende Stichstraßen oder sonstige öffentliche Verkehrsanlagen.

2.4 Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Die relativ langgestreckte Form des Plangebietes lässt nur eine geringe Anzahl von Bebauungsmöglichkeiten zu, so dass nicht zu befürchten ist, dass gerade am Ortsrand eine

übermäßige, verdichtete Bebauung stattfindet.

Im Rahmen der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wird von den zukünftigen Bauherren durch textliche Festsetzungen gefordert, dass je Baugrundstück 2 standortheimische Laub- oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Durch Bebauung entfernter Baumbestand ist durch Ersatzpflanzungen im gleichen Umfang abzusichern und für den Ausgleich zukünftiger Versiegelungen sind Bäume und Sträucher im Flächenverhältnis 1:1 zu pflanzen.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich die Gebäude Schulstraße 3 und 8, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Baudenkmale verzeichnet sind.

Über einen Hinweis in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt aufmerksam gemacht.

2.6 Erschließung

Mit der in den letzten Jahren ausgebauten Straßen "Am Forstweg", „Schulstraße" bzw. „Osterbrink" und den dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Erschließung für das Ergänzungs- und bzw. Abrundungsgebiet abgesichert.

Die vorhandenen Leitungsnetze reichen aus, die Ver- und Entsorgung von 4 – 5 Einfamilienhausbauten sicherzustellen.

2.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Einerseits erfolgen zwar mit der Ergänzungssatzung "Am Forstweg" weitere Baumöglichkeiten für 4 - 5 Wohnhäuser am z.Z. östlichen Ortsrand von Drübeck und einem damit verbundenen Eingriff in bisher unversiegelte Flächenbereiche der Ortslage, andererseits würde aufgrund der Baulandnachfrage eine weitere Erschließung von Bauland zur Eigenentwicklung des Ortes in anderen unbelasteten Bereichen unumgänglich. Insofern ist eine Ortsabrundung im Bereich „Am Forstweg" für den Naturhaushalt und die Landschaft als verträglich zu bezeichnen bzw. vorzugsweise umzusetzen, da auf den Bau neuer Straßen und Erschließungswege verzichtet werden kann. Die Ergänzungsatzung erfasst ausschließlich Baugrundstücke, die von vorhandenen Erschließungsanlagen erschlossen werden können.

Für das Landschaftsbild findet ebenfalls keine Beeinträchtigung statt, da sich die zukünftige Bebauung in die bereits bebaute Ortslage problemlos einfügen lässt und zwischen Ortskern und der Straße „Forstweg" tatsächlich nur eine Abrundung der bebauten Ortslage erfolgt.

Für den durch die Versiegelung entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt enthält die Ergänzungssatzung gem. § 3 der Satzung Ausgleichsmaßnahmen, die sicherstellen sollen, dass mit Bepflanzungen durch Bäume und Sträucher eine ökologischer Ausgleich zur zukünftigen Bebauung geschaffen wird.

Hinsichtlich der Luftbelastungen durch emittierte Schadstoffe werden mit den wenigen vorgesehenen Baumöglichkeiten keine schädigenden Auswirkungen auf Umwelt und benachbarte Wohnbebauung zu verzeichnen sein, da eine Zulässigkeit emittierender Anlagen innerhalb der Flächen der

Ergänzungsatzung nicht gegeben ist.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Seitens der Gemeinde Drübeck 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 der erfolgten Festsetzung der Baugrenze in der Ergänzungssatzung besteht eine ausreichende Ordnung der Bebauung, so dass auf weitergehende örtliche Bauvorschriften verzichtet wird. Ergänzend zu der planungsrechtlichen Festsetzung der Ergänzungssatzung "Am Forstweg" haben Bauherren im räumlichen Geltungsbereich der Satzung darauf zu achten, dass ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es den Festsetzungen der Satzung entspricht und es sich darüber hinaus in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Auf die Gestaltungshinweise aus dem Dorfentwicklungs- /Dorferneuerungsplan zur Gestaltung der Fassade, der Farbgebung der Gebäude, der Eingänge und Türen, der Fenster, Dächer, Gebäudehöhen und Einfriedungen wird hingewiesen:

- Fassade:

  In der historischen Ortslage Drübecks ist das Fachwerk typisch. Es ist wünschenswert, gut erhaltendes, repräsentatives Fachwerk freizuhalten oder wieder freizulegen. Verkleidungen aus Asbest, Plast oder Sperrpappe sind möglichst zu entfernen.

  Wenn eine Verkleidung erforderlich ist, sollte ein ortstypisches Material, z.B. rote Ziegel oder Holz verwendet werden. Von jeglichen Ziegelimitationen und verschiedenartigen, nicht zueinander passenden Materialien wird abgeraten.

- Farbgebung:

  Für die Fachwerkausfachungen wird weiß oder ein „warmer" Farbton empfohlen. Den in der Natur vorkommenden Farbtönen (beige, ocker, braun) sollte der Vorrang gegeben werden.

  Zu vermeiden sind grelle, auffällige Farben und starke farbliche Gegensätze.

- Eingänge und Türen:

  Eingänge und Türen bestimmen in hohem Maße die Gestaltungserscheinung des Hauses und sind somit ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes. Generell sollte der Erhaltung alter Türen der Vorrang vor Erneuerung gegeben werden.

  Von großflächigen Verglasungen wird abgeraten. Die Materialien Aluminium, Kunststoff oder geriffeltes Glas fügen sich nur selten gut in einen Altbau ein. Dem Werkstoff Holz und schlichten Formen ist der Vorrang zu geben.

- Fenster:

Generell ist die Erhaltung oder Wiederherstellung rechteckiger, hochformatiger Holzfenster zu empfehlen. Dabei sollte die den jeweiligen Gebäudetyp entsprechende Sprossenteilung gewählt werden.

- Dächer und Dachausbau:

  Das in Drübeck typische rote (nicht glänzende) Dach, als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40 und 55 ° ausgebildet, sollte in der Ortslage überwiegen.

  Gauben und Zwerggiebel wird zur Dachraumbelichtung der Vorrang gegenüber schrägen Dachfenstern und Einschnitten gegeben, die die flächige Wirkung des Daches beeinträchtigen. Proportion von Gaubengröße zu Dachfläche bzw. Öffnung zu Wandfläche beim Einbau von Fenstern in die Giebelfläche müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

- Gebäudehöhe:

  Die ortsübliche ein- bis maximal zweigeschossige Bauhöhe sollte nicht überschritten werden.

- Einfriedung:

  Eine besondere Bedeutung für die Bildung des Straßenraumes und des Gesamteindruckes der Grundstücke haben die Einfriedungen. Empfohlen wird eine in den ländlichen Raum passende unaufdringliche Einfriedung aus senkrechten Holzlatten (Staketzaun) oder heimische Hecken.

4. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 1,31 ha. Als zukünftige Bauflächen stehen am „Forstweg" ca. 0,71 ha zur Verfügung.

5. Kostenberechnung und Finanzierung

Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlage „Forstweg" am Ostrand und der „Schulstraße" am Westrand des Plangebietes sind weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Seitens der Gemeinde Drübeck brauchen keine Finanzmittel für das zukünftige Plangebiet bereitgestellt werden.

6. Verfahrensablauf

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat von Drübeck hat in seiner Sitzung vom 01.02.2007 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung gefasst, den Planentwurf einschließlich Begründung eingehend beraten und für die Einschaltung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung erfolgte in der Zeit vom 23.02.2007 bis 26.03.2007. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 12.02.2007 von der

öffentlichen Auslegung unterrichtet.

6.2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

In der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Drübeck vom 26.04.2007 wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurde in die Ergänzungssatzung und in die Begründung eingearbeitet. Die Ergänzungssatzung „Am Forstweg" wurde sodann als Satzung beschlossen.

Drübeck, den 31. MAI 2007

Gemeinde Drübeck

Bürgermeister