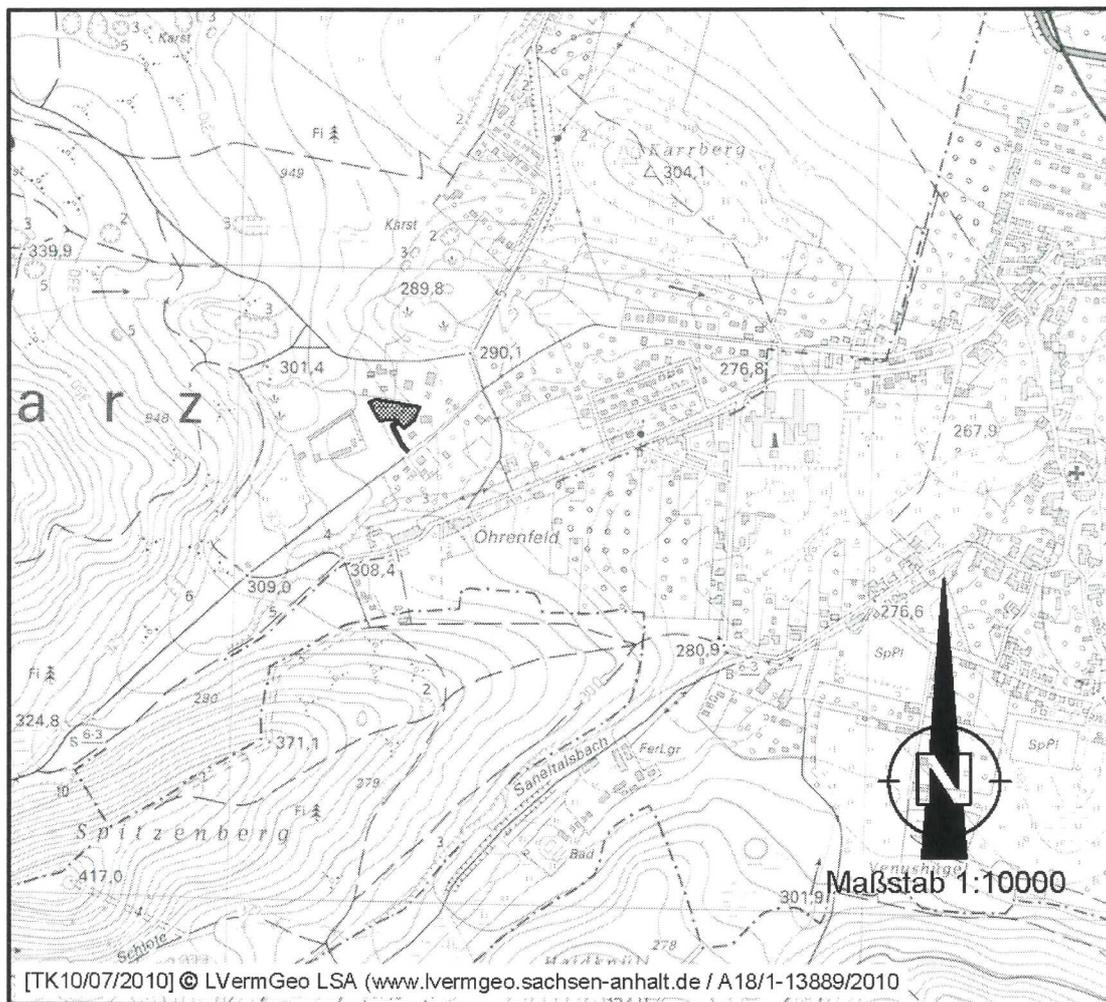


Stadt Ilsenburg

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan "An der Waldschänke", OT Drübeck



Verfasser:

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

039452/84193

039452/84194

Stand 05.12.2016

Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung für die Schaffung von Bauflächen, die darauf ausgerichtet, die bereits vorhandene Erschließung über die „Tännentalstraße“ für eine flächensparende Bebauung zu nutzen.

Der Eigentümer verfolgt mit der Planung das Ziel, auf seiner Eigentumsfläche eine Wohnbebauung in Form von zwei Einfamilienhäusern in der Nähe zur eigenen Pension zu errichten und so eine optimale Voraussetzung für den Betrieb der Pension „Zur Waldschänke“ als Speisewirtschaft und als Betrieb des Beherbergungsgewerbes zu erhalten. Für die Absicherung des Fortbestandes der Pension wird der künftige Wohnraum für den Inhaber der Pension und spätere Nachfolger in der Familie notwendig.

Die Planung erfolgt unter Beachtung der Erhaltung der Siedlungsstruktur und des harmonischen und landschaftsangepassten Überganges zwischen Siedlung und benachbarten Waldflächen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Ilsenburg sichert mit der vorliegenden Planung die Erweiterung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung innerhalb der Bebauungsstrukturen im Tännental, Drübeck bauplanungsrechtlich ab. Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erwartet, die mittels der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Form der Gestaltung eines naturnahen Waldrandes ausgeglichen werden.

Die Planung entspricht auch den Zielen der Stadt Ilsenburg, vorhandene Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern sowie bauliche Nutzungen an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes anzupassen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist daraufhin, dass das Bebauungsplangebiet "An der Waldschänke" der Stadt Ilsenburg OT Drübeck im Bereich der Aufrichtungszone am Harznordrand, konkret im Bereich in dem Schichten des Zechsteins im Zuge der Heraushebung des Harzes steilgestellt wurden, liegt. Dementsprechend ist der Pkt. 5.3. des Umweltberichtes zu korrigieren.

Diese Schichten enthalten u.a. Gipseinlagerungen, die natürlichen Auslaugungsprozessen durch Einwirkung von Oberflächen- und Grundwässern unterliegen. Im Zuge dieser Lösungsvorgänge kommt es zu Schwächezonen und Hohlräumen im Untergrund, die beim Nachbrechen bis zur Geländeoberfläche zu lokalen Senkungen oder Erdfällen führen können.

Eine entsprechende Korrektur im Umweltbericht bzw. Ergänzung auf der Planunterlage wurde vorgenommen.

Um Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, ist es bei diesem Vorhaben angezeigt, vorab - im Rahmen der Baugrunduntersuchung - auch standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen und diese im Kontext mit den o. g. Hinweisen der Ingenieurgeologie fachgerecht auszuwerten.

Ergänzend wird empfohlen, die Prüfung alternativer Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge (wie z.B. Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an einen nahegelegenen Vorfluter) in Erwägung zu ziehen.

Es ist im Auftrag der Bauherren ein Baugrundgutachten zu erstellen in dem neben den notwendigen Untersuchungen der Versickerung die Hinweise zur Ingenieurgeologie (Erdfälle) fachgerecht ausgewertet werden.

Ggf. sind alternative Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge (wie z.B. Rückhalte- und Nutzungsvarianten) zu wählen. Ein Anschluss an einen Vorfluter ist nicht möglich.

Der Landkreis Harz (Raumordnung, Kreisentwicklung) weist darauf hin, dass die Siedlungsentwicklung in Drübeck auf die Eigenentwicklung zu begrenzen ist (Z 26 LEP 2010). In der Begründung zu Z 26

LEP 2010 wird der Begriff Eigenentwicklung definiert: „Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“ Dieser Bedarf der Eigenentwicklung wird bei Drübeck und Darlingerode nicht erbracht und ist nachzuholen. Dabei sind auch Potenziale z. B. aus Mischgebieten einzubeziehen.

Aufgrund des funktionalen Zusammenhanges zwischen Gaststätte und Wohnhaus ist eine Eigenentwicklung klar zu erkennen.

Geplant ist der Bau von 2 Einfamilienhäusern, die funktional der Gaststätte "Waldschänke" zuzuordnen sind, weil dessen Besitzer Wohnraum zum Eigenbedarf schaffen will und muss, um den Fortbestand der Pension abzusichern.

Auf einen zusätzlichen Nachweis kann verzichtet werden.

Die untere Immissionsschutzbehörde weist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hin, dass durch die im Plangebiet vorgesehenen Wohnhäuser schutzbedürftige Nutzungen an die Gaststätte heranrücken. Deren immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch muss seitens des Betreibers der Gaststätte sodann dauerhaft sichergestellt werden. Da östlich der Gaststätte bereits Wohnbebauung mit gleichem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch unmittelbar in Nachbarschaft zur Gaststätte besteht, bedeutet die o. g. Planung für den Gaststättenbetrieb eine Verschlechterung der Standortsituation. Bei Festsetzung eines WA muss die Gaststätte zukünftig in östliche und nördliche Richtung den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet gewährleisten. Dies stellt grundsätzlich eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gaststättenbetriebes dar.

Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten sind nach Baunutzungsverordnung Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung gegenüber dem heutigen Bestand bzw. im Zusammenhang mit einem möglichen Eigenwechsel werden von Seiten der Stadt Ilsenburg nicht erwartet.

Das Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz weist darauf hin, dass sich die Baufläche mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche befindet, so dass eine Zufahrt, eine Wendemöglichkeit sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten sind.

Durch den Eigentümer wird die Wendemöglichkeit sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet und gekennzeichnet.

öffentliche Auslegung

Der WAHB weist darauf hin, kein Leitungsrecht notwendig, da die Straße keine öffentliche Widmung erhält. Der Schmutzwasserhausanschluss kann an der südlichen privaten Straße zur Verfügung gestellt werden.

Das Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsleitungen wird gestrichen.

In der Begründung, Punkt 2.6.1, wird das Leitungsrecht zu-gunsten der notwendigen Grunddienstbarkeit redaktionell geändert.

Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde (Landkreis Harz) wäre es ein Ausgleich, die mit vorliegender Planung neu ausgewiesene Wohnbaufläche im Verhältnis 1:1 aus bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen in Drübeck herauszulösen (Neuaufstellung Flächennutzungsplan Ilsenburg).

Nach Auffassung der Stadt Ilsenburg ist ein Ausgleich bzw. eine Rücknahme von Bauflächen in Gemeindegebiet bezogen auf die geringe Flächengröße unangemessen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes erfolgt ein gesonderter Nachweis der erforderlichen Flächen.

Das Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz weist darauf hin, dass sich die Baufläche mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche befindet, so dass eine Zufahrt, eine Wendemöglichkeit sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten sind.

Durch eine textliche Festsetzung werden die notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen sowie die notwendige Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge auf dem Flurstück 314 bzw. 7/1 abgesichert.

Die Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ zu kennzeichnen.

Die private Zufahrtsstraße im Anschluss an die Tännentalstraße wird redaktionell aufgeweitet, dass sie der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" entspricht.

Planungsalternativen

Mit der Planung wird den Zielen der Stadt Ilsenburg entsprochen, vorhandene Einrichtungen für Tourismus und Erholung abzusichern sowie bauliche Nutzungen an die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz anzupassen. Hierfür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.