

Anlage 2: Begründung zum Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Entwurf
Bebauungsplan 01/22
„Wohnbebauung Alte Gärtnerei“
OT Stadt Derenburg,
Stadt Blankenburg (Harz)

Begründung

§9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: Mai 2022



Auftragnehmer:
Dipl.-Ing.
Jana Homann
Am Kupferhammer 104
38855 Wernigerode

Inhalt

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Vorhaben	3
1.2 Lage des Vorhabens	3
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Planungsanlass	4
1.5 Bestand und gegenwärtige Nutzung	4
1.6 Schutzgebiete	5
2. Vorgaben zur Planung	6
2.1 Übergeordnete Planungen	6
3. Begründung der Planung	7
3.1 Gestaltungskonzept	7
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4. Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange	9
4.1 Ver- und Entsorgung	9
4.2 Beeinträchtigungen zwischen dem Bauvorhaben und den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches	9
5. Flächenverteilung	9
6. Bodenordnung	9
7. Heizung	10
8. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	10
9. Rechtsgrundlagen	10

1. Allgemeine Angaben

1.1 Vorhaben

Herr Hahn, der Auftraggeber, plant mit dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Alte Gärtnerei“, Stadt Derenburg das notwendige Baurecht zu schaffen. Der B-Plan wird gemäß §13a BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Gegenwärtig werden die beplanten Flächen und die darauf stehenden Gebäude nicht genutzt, sondern von Wildwuchs überwuchert.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit zwei bis drei Einfamilienhäusern auf einer Parzelle, die eventuell zu einem späteren Zeitpunkt in Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten umgebaut werden können. Für jedes Wohnhaus ist die Erschließung separat geplant.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die entsprechende bauliche und sonstige Nutzung vorbereitet und festgesetzt. Nutzungsansprüche und Flächenansprüche werden, nach den voraussehbaren Bedürfnissen, bestimmt.

Es sind die Werte von Natur und Landschaft zu bewahren, um die natürlichen Lebensgrundlagen im Geltungsbereich zu sichern.

Erläutert werden nachfolgend, die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in der überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Baugebiet wird, gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet (WR)“, ausgewiesen. Damit entspricht es größtenteils dem Charakter der angrenzenden Bebauung.

In den ein- bis zweigeschossigen Ein- bzw. Zweifamilienhäusern werden Wohnnutzungen (auch Vermietung an Dritte) zugelassen, sowie auch nicht störendes Gewerbe (z.B. Büroräume für Gewerbe mit wenig Publikumsverkehr).

Andere Nutzungen inklusive Ferienhausnutzung werden ausgeschlossen, was auch der angrenzenden Bebauung entspricht. Der Charakter des Ortes wird so beibehalten.

1.2 Lage des Vorhabens

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand der Stadt Derenburg im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt (Mittelgebirge). Derenburg ist ein Ortsteil der Stadt Blankenburg (Harz).

Die Stadt Derenburg liegt nördlich von Blankenburg (Harz). Es kreuzen sich in Derenburg die Landstraße 82 und die Landstraße 84. Aus Richtung Heimbürg kommend, führt die Landstraße 84 durch Derenburg in Richtung Heudeber. Die Landstraße 82 kommt aus Wernigerode (OT Silstedt) und verläuft Richtung Langenstein auf die Bundesstraße 81, die weiter nach Halberstadt oder nach Blankenburg (Harz) führt. Stadt Derenburg wird über die Ströbecker Straße (K1325) auch mit dem Schachdorf Ströbeck verbunden.

Des Weiteren verläuft das Flussbett der Holtemme durch Derenburg. Die Holtemme führt nördlich am beplanten Gebiet entlang. In Derenburg gibt es keinen Schienenverkehr. Die Ortschaft ist nur über einen regelmäßigen Busverkehr an das öffentliche Netz angebunden.

1.3 Geltungsbereich

Insgesamt beträgt die Fläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) ca. 8.752 m².

Diese Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Nordseite: die Kanalstraße mit angrenzendem abgesenktem Flussbett der Holtemme,
- Ostseite: der Mühlgraben mit angrenzenden bebauten Grundstücken und Gartenanlagen,
- Südseite: bebaute Grundstücke,
- Westseite: bebaute Grundstücke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke.

- Gemarkung Derenburg, Flur 11, Flurstücke 884; 886; 888 und 5

Das Baufeld wird durch die Baulinie eingegrenzt. Sollte später irgendwann einmal der Bedarf bestehen, kann diese durch eine Änderung des B-Plans, verschoben werden. Vorausgesetzt, es liegen neue Erkenntnisse vor.

Die Baugrenze kann im Falle einer Grundstückserweiterung durch Zukauf eines Nachbargrundstückes zu diesem Grundstück hin entfallen bzw. verlegt werden.

1.4 Planungsanlass

Für die in 1.3 genannten Grundstücke sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bau- und Nutzungsrecht zu schaffen, was im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen soll.

Gemäß §3 BauNVO wird das Baugebiet als Wohngebiet „Reines Wohngebiet (WR)“ ausgewiesen.

Bei der Planung ist kein unberührter Landschaftsausschnitt betroffen. Es handelt sich um ein altes Betriebsgelände einer Gärtnerei.

1.5 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Die stillgelegte Gärtnerei, mit einem Großteil an Gewächshäusern und Gebäuden, ist in den letzten Jahren nahezu zugewachsen und verwildert, was das Ortsbild von der Stadt Derenburg negativ beeinträchtigt. Derartige, nicht bewirtschaftete Flächen können als Müllablageorte verwendet werden. Bis auf zwei Gebäude (siehe Planzeichnung), sind die Bestandsgebäude zum Abbruch vorgesehen.

1.6 Schutzgebiete

1.6.1 Wasserrecht / Hochwasserrisikogebiet

Der Standort der geplanten Gebäude befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Holtemme nach §78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Hochwassergefahrenkarte HQ100, Stand 02.09.2021).

Jedoch besteht für Teilflächen des Baugrundstückes der Flurstücke 886 und 884 ein potenzielles Hochwasserrisiko, wie im B-Plan dargestellt. Laut der Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (auf Grundlage des § 74 Abs. 2 WHG) wird für eine Teilfläche das Baugrundstück ein Hochwasserrisiko für eine mittlere und niedrige Hochwasserwahrscheinlichkeit ausgewiesen.

Der „Mühlgraben“, der an der östlichen Grundstücksgrenze fließt, ist ein Gewässer 2. Ordnung. Um Beeinträchtigungen für das Gewässer auszuschließen und deren Unterhaltung zu sichern, erfolgt ein ausreichender Abstand (mind. 5m) zwischen dem Gewässer und der geplanten Bebauung. Was durch die Baugrenze entlang des Mühlgrabens festgesetzt wird (siehe B-Plan).

Die Errichtung der Wohngebäude erfolgt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Holtemme. Bauliche Anlagen werden in einer dem bestehenden Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

1.6.2 Naturschutzgebiet

Im Untersuchungsraum befindet sich kein Gebiet des ökologischen Netzes Natura 2000 (gem. Verordnung über die Errichtung des ökologischen Netzes Natura 2000 vom 23. März 2007, GVBl. LSA 2007, S. 82). Entsprechend § 14 BNatSchG liegt kein Eingriff vor. Der Untersuchungsraum befindet sich auch nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Das gesetzlich geschützte Biotop „Holtemme“ (§30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG: Naturnaher Bereich fließender Binnengewässer einschließlich des Uferbereiches mit Vegetation) wird von dem Vorhaben nicht berührt.

1.6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Naturdenkmale.

1.6.4 Kampfmittelbeseitigung

Der Fund von Kampfmitteln kann nie ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei den Bauarbeiten Kampfmittel jeglicher Art gefunden werden, wird umgehend die Polizei oder das Ordnungsamt benachrichtigt. Diese können dann weitere erforderliche Schritte einleiten.

1.6.5 Weitere sonstige Schutzgebiete

Sonstige weitere Schutzgebiete treffen nicht zu.

2. Vorgaben zur Planung

2.1 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)** vom 16.02.2011 sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung geregelt.

Die Stadt Blankenburg (Harz) wurde gemäß zentralörtlicher Gliederung im LEP 2010 nicht mehr als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. Aber aufgrund ihrer „Versorgungspotentiale für eine hochwertige Grundversorgung“ ist die Stadt Blankenburg (Harz) nun als Grundzentrum mit „besonderer Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum“ eingestuft.

Die Stadt Derenburg hat als Ortsteil von Blankenburg (Harz) keine zentralörtliche Funktion.

Im LEP 2010 sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

Im **Regionalen Entwicklungsplan für die Planregion Harz (REP Harz)** sind auf Ebene der Regionalplanung Ziele der Raumordnung verankert und von öffentlichen Stellen, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen, zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Der REP Harz ist seit dem 23.05.2009 wirksam.

Entsprechend REP Harz ist das Planungsgebiet vor allem von folgenden **Zielen und Grundsätzen** der Raumordnung betroffen:

Vorbehaltsgebiete:

- Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege

- Standort für Kultur- und Denkmalpflege

Der **Flächennutzungsplan (FNP) Blankenburg (Harz)** (wirksam seit dem 08.06.2013) stellt den Planungsbereich als gemischte Baufläche dar. Eine Wohnbebauung ist somit möglich (siehe Anlage 2 zur Begründung).

Zur **Schaffung von Baurecht** gemäß §13a BauGB ist die Durchführung einer „einfachen Bauleitplanung“ erforderlich. Das Vorhaben ist der Stadt Blankenburg (Harz) schon seit längerem bekannt. Der Auftraggeber hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Es soll ein vereinfachtes B-Plan Verfahren durchgeführt werden.

3. Begründung der Planung

3.1 Gestaltungskonzept

Es ist vorgesehen, die beplante Fläche von den zu überwuchernden Brombeerbüschen und anderem Gestrüpp zu befreien. Für alle im Geltungsbereich befindlichen Gebäude ist der Abriss geplant, mit Ausnahme von zwei Gebäuden:

- dem kleinen Schuppen westlich des Flurstücks 883 und
- dem im B-Plan markierten Gebäude (Gewächshaus) auf dem Flurstück 884.

Es ist geplant, dieses Gebäude vorerst als Nebengebäude zu nutzen. Perspektivisch gesehen soll es später als Wohnhaus umgenutzt werden.

Im Geltungsbereich ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit zwei bis drei Einfamilienhäusern vorgesehen. Diese Einfamilienhäuser können zukünftig auch in Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten umgebaut werden. Somit sind im Geltungsbereich auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten zulässig. Die Wohngebäude werden sich in die Bebauung der Umgebung eingliedern. Aufgrund des Hochwasserrisikos sollen die Neubauten vom Straßenniveau (Kanaldeckel) der Kanalstraße ca. 1,00m angehoben werden. Somit würden die Gebäude mindestens 0,50m über der, in der Hochwassergefahrenkarte des Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 02.09.2021, angegebenen möglichen Wassertiefe gebaut werden.

Firsthöhe und Traufhöhe werden begrenzt, so dass die geplanten Gebäude, die benachbarte Bebauung nicht überragen. Der bestehende Höhenunterschied auf dem Grundstück von der Kanalstraße Richtung Mauerstraße soll zu den Wohngebäuden hin angeglichen werden.

Auf der Grundstücksgrenze zur Kanalstraße ist eine ca. 0,60m hohe Schalsteinmauer geplant, worauf ein 1,40m Zaun gesetzt werden soll. Die maximale Höhe der Einfriedung zur Kanalstraße wird auf 2,00m festgesetzt.

Von den ursprünglichen 5 Einfahrten der „Alten Gärtnerei“ möchte der Auftraggeber vier Einfahrten beibehalten, somit ist eine separate Erschließungsanlage der Wohngebäude gesichert. Drei Einfahrten sollen zu den jeweiligen Wohnhäusern führen. Dadurch werden die zu pflasternden Einfahrten zur jeweiligen Garage verkürzt und es kann mehr Grünfläche bestehen bleiben. Um auch mit dem Wohnwagen oder Wohnanhänger unkompliziert auf das Grundstück fahren zu können, sind die Einfahrten in einer Breite von ca. 6,00m bis 7,00m geplant (siehe B-Plan). Die Breite der Einfahrten ist notwendig, da die Kanalstraße sehr schmal ist und somit keine ausreichende Ausholmöglichkeit für ein größeres Fahrzeug ermöglicht. Ein Gehweg als Ausweichmöglichkeit ist leider auch nicht vorhanden und die Bäume auf der gegenüberliegenden Seite behindern ebenfalls das Einfahren. Im nördlichen Bereich des Grundstückes befindet sich eine 4m breite Einfahrt, die zur Unterhaltung und Kontrolle des Mühlgrabens dienen soll.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Brunnen, die zur weiteren Benutzung bestehen bleiben.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der Baulichen Nutzung

Für das ausgewiesene Planungsgebiet „Wohnbebauung Alte Gärtnerei“, Stadt Derenburg wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

WR – Wohngebiet, rein (§3 BauNVO) (siehe 1.1 Vorhaben)

Begründung: Das Planungsgebiet soll zukünftig der Wohnnutzung dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

WR (gesamter Planungsbereich):

= **GRZ: max. 0,4**

Der hier ausgewiesene Parameter liegt im Rahmen der gesetzlichen Höchstwerte für die entsprechende Nutzung.

Als maximal zulässige Höhe der geplanten Gebäude wird festgesetzt:

WR (gesamter Planungsbereich):

= **Firsthöhe (nach Höhenausgleich auf dem Grundstück): max. 9,5m**

= **Traufhöhe (nach Höhenausgleich auf dem Grundstück): max. 5,80m**

Das Grundstück soll im Bereich der Wohnhäuser ca. 1,00m angehoben werden (siehe Planzeichnung). Ausgangspunkt ist der im B-Plan gekennzeichneten Schachtdeckel auf der Kanalstraße. Die sich daraus ergebende Geländehöhe auf dem Grundstück ist die Bezugshöhe.

Für die Geschossigkeit wird festgesetzt:

WR (gesamter Planungsbereich): 1 bis 2-geschossig

Begründung: Die baugestalterischen und baukonstruktiven Lösungen sollen den vorhandenen ortstypischen Gegebenheiten in einer verträglichen Form angepasst werden. Unter Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung (geringer werdende Höhen zum Ortsrand), wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m festgesetzt.

Für die Anzahl der Vollgeschosse, die auf ein bis zwei Vollgeschosse festgesetzt wurde, gilt dies ebenfalls.

3.2.2 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Verkehrsflächen geplant.

Die Zufahrten und Stellplätze können mit versiegelten Flächen befestigt werden, dabei ist die Versiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu halten.

4. Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange

4.1 Ver- und Entsorgung

Erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden an die vorhandene Leitungstrassen in der Kanalstraße angeschlossen.

Die schmutzwasserseitige Entsorgung der geplanten Gebäude erfolgt durch Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbands Holtemme Bode (WAHB).

Anfallendes Regenwasser wird in eine Regenwasserzisterne, mit nachfolgender Rigolen Versickerung, auf dem Grundstück geleitet. Das Niederschlagswasser vom Nebengebäude wird ebenfalls in die Zisterne geleitet oder wird aufgefangen und zur Gartenbewässerung verwendet.

4.2 Beeinträchtigungen zwischen dem Bauvorhaben und den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches

Durch die Art der geplanten Nutzung als „Reines Wohngebiet“ entstehen für die Nachbarnutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

5. Flächenverteilung

Die Nutzungsarten des Geltungsbereiches verteilen sich wie folgt:

Nutzungsart	WR / Fläche
Bebaubare Grundstücksfläche	ca. 5.619,00 m ²
Private nicht überbaubare Grünfläche	ca. 3.133,00 m ²

6. Bodenordnung

Für das WR ist keine Parzellierung vorgesehen. Alle Flurstücke sind Eigentum des Auftraggebers.

7. Heizung

Für die Beheizung der Baumaßnahme sind Alternativenenergien (Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlagen) zur Einzelversorgung der Gebäude eingeplant. Nach endgültiger Grundrissfestlegung der geplanten Gebäude, wird ein Energieberater die Heizanlage nach dem neusten Stand der Technik berechnen und festlegen.

8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in diesem Geltungsbereich nicht erforderlich, da die geplante überbaubare Fläche viel geringer ist als der Flächenanteil der Bestandsgebäude, die zum größten Teil abgerissen werden. Dennoch erfolgt seitens des Bauherrn eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), Flächennutzungsplan der Stadt Blankenburg (Harz) Teilplan 4 Ortsteil Stadt Derenburg, Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Harz sowie weitere Gesetze in ihrer jeweils gültigen Fassung, Bescheid gem. §74 BauO LSA vom 08.11.21 (Aktenzeichen 03036-2021-21)

Aufgestellt: Wernigerode, Mai 2022

Anlage 1: Schnitt-Skizze

Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan

Anlage 3: Hochwassergefahrenkarte HQ100 (Stand 02.09.2021)