



Landkreis Harz

**Stadt Wernigerode
OT Reddeber**

**Begründungsentwurf
des Bebauungsplan Nr. 54
nach § 13a BauGB**

**Wohnbebauung
„Grasewanne“
OT Reddeber**

Inhaltsverzeichnis

Teil: 1

Begründung

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	3
1.2 Topographie und Einordnung in die Umgebung	3
1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.4 Baugrund	4
2. Rahmenbedingungen für den B-Plan	4
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B-Planes	5
3. Wesentlicher Inhalt des B-Planes/Planungsrecht	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Festsetzungen zum Schutz und Erhaltung von Natur und Landschaft	5
3.4 Erschließungsmaßnahmen	6
3.5 Niederschlagswasser	7
3.6 Örtliche Bauvorschrift	7
3.7 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	8
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
5. Flächenübersicht	9
6. Kostenübersicht	9

Teil: 2

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Teil: 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung und Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509, 1510)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
auf Grund des § 2 Abs. 5 Nr. 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
6. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659)
7. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440)
8. Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288).

1.2 Topographie und Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Reddeber in direkter Zuordnung zur vorhandenen Ortslage.

Es wird umgrenzt:

- **Im Süden** durch die östliche Bebauung der Straße „Grasewanne“.
- **Im Westen** durch die westliche Bebauung der Straße "Grasewanne".
- **Im Norden** durch die westliche Bebauung der Straße "Dorfstraße".
- **Im Osten** durch die westliche Bebauung der Straße "Dorfstraße".

Die eben erscheinende Fläche mit einer Längenausdehnung Nord/Süd von 130 m und mittlerer Tiefe von 60 m, liegt im mittleren nördlichen Harzvorland.

Das Plangebiet beinhaltet einen unbeplanten Geländestreifen zwischen der Straße "Grasewanne" und der vorhandenen westlichen Bebauung bzw. Grundstücke der "Dorfstraße".

Parallel zur Straße „Grasewanne“ verläuft der Dorfgraben (Gewässer 2. Ordnung).

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Reddeber:

- Flur 2:

Flurstück: 607; 608; 609

und eine Teilfläche von 267; 301; 553; 554 und 561.

Die in die Bebauungsplanung einbezogene Fläche beträgt insgesamt

ca. 0,80 ha.

1.4 Baugrund

Für das Plangebiet liegt keine detaillierte Baugrunduntersuchung vor. Der Baugrund kann aus dem Vergleich zu der umliegenden Bebauung als generell tragfähig für die Wohnbebauung angesehen werden.

2. Rahmenbedingungen für den B-Plan

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planregion Harz enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Das Nördliche Harzvorland ist laut Karte des REPHarz als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festgeschrieben, das Bebauungsplangebiet hat aufgrund der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit der ausnahmsweise zulässigen Nutzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes auch eine Bedeutung als Tourismusstandort.

Demnach ist festzustellen, dass das Vorhaben eine ca. 0,80 ha große Wohngebietsfläche auszuweisen, zu den Zielfestlegungen des LEP 2010 sowie des REPHarz keine raumordnerische Konflikte erzeugt, da aus den Kreisen der ortsansässigen Bevölkerung der Wunsch nach Wohnbauflächen, besonders für junge Familien, besteht. Die Stadt Wernigerode kann selbst nur begrenzt im eigenen Kerngebiet Wohnbauland zur Verfügung stellen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan entsprechend einer Änderung zu unterziehen.

2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B-Planes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die Ausweisung eines bisher nicht mit Bebauungen versehenen Areals in der Größenordnung von 0,7 ha als Allgemeines Wohngebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenbereichsentwicklung erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist zulässig, da die ortsansässige Bevölkerung im Plangebiet Wohneigentum schaffen kann, gleichzeitig damit im Bereich der Ortslage von Reddeber eine Nachverdichtung der Bebauungen erfolgen soll und das Plangebiet eine Grundflächengröße von 20 ha nicht übersteigt.

3. Wesentlicher Inhalt des B-Planes/Planungsrecht

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß §4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4, Abs.3 Nr. 3 bis 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dies stellt sicher, dass dem Wunsch nach Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung Rechnung getragen wird.

Das Plangebiet beinhaltet ein Baufeld (WA), das durch eine Wasserfläche (Dorfgraben) getrennt, östlich der vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Straße "Grasewanne") liegt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung zur Bebauung gekennzeichneten Flächen eingetragen.

- Die Vorgabe der Traufhöhe und der Eingeschossigkeit soll im konkret eingegrenzten Baufeld die hier spezielle Nutzung zur Errichtung eines Eigenheimes für junge Familien ermöglichen. Es sollen somit optimale Verhältnisse zur Gestaltung, geringen Flächenverbrauch und Anpassung an die vorhandene Bebauung des Ortes geschaffen werden.

3.3 Festsetzungen zum Schutz und Erhaltung von Natur und Landschaft

- Im Uferbereich des Dorfgraben befinden sich 2 großkronige schützenswerte Bäume, welche unbedingt erhalten bleiben sollen.

- Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen die als Streuobstwiesen ausgewiesen sind und deshalb unter Schutz stehen. Diesem Rechnung tragend, werden diese Flächen als schützenswerte private Grünflächen ausgewiesen. Der Charakter der Streuobstwiese soll nicht verändert werden bzw. durch Pflege- und Pflanzmaßnahmen für die Zukunft gesichert werden.

- Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der sich aus der Bebauung ergebenden Versiegelung auf den Baugrundstücken werden im Teil 2 Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entsprechende Ausführungen gemacht und in den textlichen Festsetzungen 6 und 7 geregelt.

3.4 Erschließungsmaßnahmen

- Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung für das Wohngebiet erfolgt über die westlich vorgelagerte öffentliche Straße „Grasewanne“.

Die im Plangebiet gekennzeichnete Wasserfläche (Gewässer 2. Ordnung - „Dorfgraben“) darf durch erforderliche Zuwegungen von zusammen max. 4 m Breite je Grundstück unterbrochen werden. Die Errichtung von Überfahrten im Dorfgraben und die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bedürfen, sofern diese das Gewässer queren, der wasserrechtlichen Genehmigung nach §§ 36 WHG i.V. m. 49 WG LSA.

- Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Wernigerode zuständig. Diese sehen keine Einwände gegen die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser aus ihrem vorhandenem Versorgungsnetz in den vorhandenen Erschließungsstraßen.

- Schmutzwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode zuständig. Hier erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Netz welches in der Straße "Grasewanne" vorhanden ist.

- Energieversorgung

Für die Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Wernigerode zuständig. Diese sehen keine Einwände gegen die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie.

- Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser ist über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet. Der hierfür in Frage kommende nächstgelegene Hydrant befindet sich im Bereich Zum Krug/Kemmestraße und weist mit 48,6 m³/h eine ausreichende Durchflussmenge auf.

Die für die Feuerwehr notwendigen Bewegungsflächen befinden sich im Straßenraum der Straße „Grasewanne“. Eine maximal zulässige Tiefe bebaubarer Grundstücke von 50 m wird im räumlichen Geltungsbereich nicht überschritten.

- Müllentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi) bzw. durch sie beauftragte Dritte, am Straßenrand der öffentlichen Straße „Grasewanne“.

- Telekom

In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen, ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

3.5 Niederschlagswasser

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Dorfgraben handelt es sich um eine erlaubnisfreie Nutzung gemäß §29 Abs.1 WG LSA, wenn Dritte nicht beeinträchtigt werden, es sich nicht um eine gesammelte Einleitung handelt und das Niederschlagswasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Verunreinigungen der Beschaffenheit des Gewässers herbeizuführen. Dagegen unterliegt die bauliche Anlage, über welche die Einleitung erfolgt, der Genehmigungspflicht.

Die Einleitung/Rohreinbindung ist mit dem Unterhaltungsverband "Ilse/Holtemme" abzustimmen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, z.B. Regenrückhaltmaßnahmen. Konkrete Festlegungen sind in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt.

Wege und Stellplätze für PKW auf den Grundstücken sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen zu versehen.

3.6 Örtliche Bauvorschrift

Um eine gute Einbindung der Neubebauung in das Gesamtbild zu gewährleisten sind folgende örtliche Bauvorschriften erlassen worden.

- Fassaden

1. Es sind nur Außenwände als Putzflächen, Fachwerk, Sichtmauerwerk bzw. mit Holzverkleidung (unbehandelt oder mit diffusionsoffenen Lasuren oder Farbanstrichen) zulässig.

2. Zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden sind die Farbtöne 1016 (Schwefelgelb), 1018 (Zinkgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthellorange), 3024 (Leuchtrot), 3026 (Leuchthellrot), 4003 (Erikaviolett), 4010 (Telemagenta), 5012 (Lichtblau), 5015 (Himmelblau), 5017 (Verkehrsblau), 6017 (Maigrün) oder 6018 (Gelbgrün) der Farbsammlung RAL Classic unzulässig.

- Dächer

1. Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° zulässig

2. Als Dacheindeckung sind Betondachsteine oder Tonziegeln in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Zulässig sind die Farbtöne 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 3002 (Kaminrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),

3022 (Lachsrot) oder 3031 (Orientrot) der Farbsammlung RAL Classic sowie deren handelsübliche Mischungen.

3. Glänzende oder glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für die Energiegewinnung.

Diese Vorschriften sollen dazu dienen auch für die Neubebauung den dörflichen Charakter des Ortes sichtbar zu machen und zu erhalten. Gleichzeitig dienen sie der Anpassung an das vorhandene benachbarte Baugebiet Grasewanne/Woorth und gewährleisten so einen möglichst homogenen Übergang von alt zu neu.

3.7 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Gem. § 36 WHG sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädliche Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist.

Anlagen im Sinne Satz 1 sind insbesondere

1. bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen und Anlegestellen,
2. Leitungsanlagen,
3. Fähren.

Im Übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 49 Abs.1 WG LSA bedarf die Herstellung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen (Anlagen nach § 36 WHG), auch von Aufschüttungen und Abgrabungen, in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz. Die Errichtung baulicher Anlagen bezieht sich dabei auf einen Geländestreifen von 5 m ab Böschungsoberkante.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Auswirkungen auf Umweltbelange

Die mit der Umsetzung der Bebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausgeglichen. Diese Eingriffe betreffen in erster Linie die hier vorhandenen Streuobstwiesen, die durch den Bebauungsplan neu geordnet werden.

Durch das Vorhaben erfolgt kein Eingriff in die Klimafunktionen.

Altlasten sind im zu betrachtenden Bereich nicht bekannt.

- Das Plangebiet ist mit seiner geografischen Lage im Kernbereich der Ortslage von Reddeber durch vorhandene Wohnbebauung umgeben, so dass durch genügend große Abstände zu den bekannten Emissionsquellen keine Überschreitungen der Grenzwerte bekannt sind.

5. Flächenübersicht

Flächenart	B-Plan Nr.	
	Fläche in m ²	%
WA Allg. Wohngebiet	4.147	52,0
Verkehrsflächen	1.311	16,4
Wasserflächen	477	6,0
Streuobstflächen	2.044	25,6
Gesamt:	7.979	100

6. Kostenübersicht

Den grundstücksgemäßen Anschluss an die öffentliche Erschließung trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

Aufgestellt:
Halberstadt, den 07.02.2017

Ingenieurbüro
Thiel und Partner GmbH