

Landkreis Harz

Gemeinde Groß Quenstedt

Begründung

**Bebauungsplan
„Feldstraße/Hauptstraße“**

§ 13a BauGB

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 Bebauungsplan	4
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	5
3. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes/Planungsrecht	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Erschließungsmaßnahmen	5
3.4 Niederschlagswasser	6
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
5. Flächenübersicht	8
6. Kostenübersicht	8

Teil: 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplanaufstellung sind:

1. Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 20.07.2017 durch Artikel 2 Abs. 14a und 15 des zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2808),
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634),
3. Landesplanungsgesetz (LIPG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch § 27 Satz 2 Landesentwicklungsg Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170),
4. VO über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 160),
5. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013, S. 440), zuletzt geändert am 26.06.2018 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (GVBl. LSA Nr. 12 vom 05.07.2018, S. 187).
6. Gesetz über die Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.08.2009 (GVBl. LSA 2009 S.383), zuletzt geändert durch Artikel 23 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343)

1.2 Topographie und Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Groß Quenstedt in direkter Zuordnung zur vorhandenen Ortslage.

Es wird umgrenzt:

- **Im Süden** durch die Bebauung entlang der Straße „Hauptstraße“.
- **Im Westen** durch die Bebauung entlang der privaten Zuwegung von Haus Nr. 23 b der Straße „Feldstraße“.
- **Im Norden** durch die Bebauung der Straße „Feldstraße“ Haus Nr. 24.
- **Im Osten** durch die Bebauung entlang der privaten Zuwegung von Haus Nr. 25 der Straße „Feldstraße“.

Die eben erscheinende Fläche mit einer Ausdehnung von ca. 37 m x 35 m, liegt im nordöstlichen Harzvorland am Südrand des Höhenzuges „Huy“.

Die Planung beinhaltet ein beplantes Wohngebiet in einer Baulücke der geschlossenen Wohnbebauung entlang der Südseite des Straßenzuges „Feldstraße“. Es ist ein hinterliegendes Grundstück, welches im Westen von der privaten Zufahrtsstraße des Grundstückes Feldstraße Nr. 23 b erschlossen ist.

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Groß Quenstedt:

- Flur 7:

Flurstück: 2004

Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche beträgt insgesamt

ca. 0,13 ha.

1.4 Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Der Baugrund kann als generell tragfähig für die Wohnbebauung angesehen werden.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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 (REPHarz) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die beabsichtigte weitere kleinflächige Bebauung innerhalb eines bereits überwiegend von Wohnbebauung geprägten und voll erschlossenen Bereiches stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Das geplante Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für die Gemeinde Groß Quenstedt und folgt somit gem. § 1(4) BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Groß Quenstedt mit Stand 15.06.2017 ist für den Geltungsbereich eine Mischbaufläche festgesetzt

2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit der Bebauungsplanaufstellung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche für die Errichtung einer Reihenanlage mit 4 Wohneinheiten. Der Gemeinde liegt dazu der Antrag eines Investors für die Errichtung einer Reihenanlage vor.

Es soll eine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet geschaffen werden und den Plänen der Grundstückbesitzer für eine Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

3. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes/Planungsrecht

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die festgesetzten Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO, nur solche gemäß Pkt. 1 und Pkt. 3 zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet ein Baufeld (WA), zur Errichtung von Wohnhäusern, speziell einer Reihenanlage.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Maße der baulichen Nutzungen sind für die in der Planzeichnung zur Bebauung gekennzeichneten Flächen eingetragen. Ziel ist die Errichtung einer Anlage von einem Reihnhaus in offener Bauweise.

- Die Vorgabe der Traufhöhe soll optimale Verhältnisse zur Gestaltung, geringen Flächenverbrauch und Anpassung an die vorhandene Bebauung des Ortes ermöglichen.

3.3 Erschließungsmaßnahmen

- Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an die private Zufahrt des Grundstücks „Feldstraße Nr. 23 b“. Von dieser Zufahrt aus soll das Plangebiet durch Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie grundstücksbezogene Wegeverbindungen zu dem Gebäude erschlossen werden.

Es ist keine öffentlich nutzbare Verkehrsanlage für die Wohnbebauung vorgesehen. Ziel ist es, den Verkehr weitestgehend aus der bebaubaren Fläche in dem Interesse eines ruhigen Wohnens herauszuhalten.

- Wasserversorgung

Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind im Plangebiet entlang der westlichen Plangrenze zur privaten Zufahrt vorhanden und können im Zuge der Bauplanung für die Wohnbebauung entsprechend den satzungstechnischen Regeln des Versorgers „TAZV-Vorharz“ in Blankenburg genutzt werden.

- Schmutzwasserentsorgung

Die Anlagen des „TAZV-Vorharz“ in Blankenburg für die Schmutzwasserentsorgung sind wie vor in der angrenzenden Zufahrt vorhanden und nutzbar.

- Energieversorgung

Für die Elektroenergieversorgung sind die eon-Avacon zuständig. Diese sehen keine Einwände gegen die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie.

- Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist gemäß der von der Verbandsgemeinde Vorharz bereitgestellten Unterlagen sichergestellt. (Unterlage in der Anlage)

- Müllentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi). Die Abfallbehälter für das Plangebiet sind an den jeweiligen Entsorgungstagen am Straßenrand der Straße "Feldstraße" bereit zu stellen.

3.4 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Bebauung soll dem in der Planzeichnung dargestellten 3 m breiten im Süden angeordneten Grünstreifen zugeführt werden.

Der Grünstreifen wird als eine begrünte Sickermulde mit entsprechendem Speichervolumen ausgebildet. Das so entstehende Rückhaltesystem erhält einen Notüberlauf mit Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal der Gemeinde in der „Feldstraße“.

Die Stellplätze sowie dazugehörigen Zuwegungen werden seitlich der Stellplatzfläche im nördlichen Grünstreifen entwässert und zur Versickerung gebracht.

4. Auswirkungen der Bebauungsplanung

Landschaftsplanerische Stellungnahme

Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB anwendbar. In diesen Fällen wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind nach § 13a Abs. 1 BauGB im Wesentlichen,

- 1. dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,*
- 2. dass die festzusetzende voraussichtlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) oder die festzusetzende Grundfläche gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1, 2. Alternative BauNVO (GRZ)*
 - a. 1. Alternative: weniger als 20.000 m² beträgt; Grundflächen von in engem sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen sind mitzurechnen; oder*
 - b. 2. Alternative: 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat;*

3. dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP durchzuführen ist; die UVP-Pflicht wird nach den Vorschriften des UVPG festgestellt; gegebenenfalls ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG durchzuführen und
4. dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Diese oben genannten Punkte treffen auf das Vorhaben zu (Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche). Aus diesem Grund ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie der FFH – Verträglichkeitsprüfung.

Schutzgebiete

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 37 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes.

Geschützte Arten

Es handelt sich um Flächen innerhalb des besiedelten Raumes. Nach einer ersten Kontrolle der Fläche sind nur sehr tolerante Vogelarten anzutreffen. Diese brüten in den vorhandenen Gebüsch und angrenzenden Gärten und nutzen die Wiesenflächen als Nahrungsraum. Hier könnten durch die zeitliche Befristung von Gehölzrodungen die Verbote eingehalten werden. Die vorhandene Wiesenfläche ist für Vögel der offenen Landschaft zu klein, so dass hier ein Vorkommen derartiger Arten ausgeschlossen werden kann.

Bestand:

Es handelt sich um ein Grundstück am nördlichen Ortsrand von Groß Quenstedt. Auf diesem steht auf dem südlichen Teil ein Gartenschuppen mit gärtnerisch genutzten Grünflächen. Diese ist eingezäunt und wird entsprechend genutzt. An den Rändern der Flächen sind zwei Bäume zu finden. Zum einen ein Nadelbaum zum anderen ein Obstbaum. In das vorhandene Nadelgehölz soll nicht eingegriffen werden.

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Norden - rückwärtige Nebengebäude der südlichen Bebauung der Feldstraße.
- Osten - lockere Bebauung (Einfamilienhäuser) mit Gartenflächen
- Süden - Nebengebäude der nördlichen Bebauung der Hauptstraße
- Westen - Zufahrt zum Grundstück Feldstraße 23 b mit Eigenheim und Gartenfläche.

Vorhaben:

Es soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ entstehen. Mit der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird das vorhandene Gartenland überbaut. Entsprechend der Festsetzung können auf der Fläche ein Reihenhaus in offener Bauweise errichtet werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

Auch bei Vorhaben nach § 13 a BauGB besteht die Pflicht Eingriffe zu vermeiden. Dies wird durch die folgenden Maßnahmen umgesetzt:

- Das anfallende Regenwasser von den Grundstückszufahrten und Dachflächen soll vor Ort auf den Grundstücken versickert werden. Damit kann die Grundwasserneubildungsrate weitgehend erhalten werden.
- Umlaufend um das Gebiet entlang der Grundstücksgrenze wird eine 3 m breite Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Damit werden neue Lebensräume geschaffen und das Gebiet passt sich besser in die Umgebung ein.
- Die Grundflächenzahl wird auf ein notwendiges Maß für die bauliche Nutzung als Wohngebiet begrenzt. Damit wird der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ begrenzt.

5. Flächenübersicht

Flächenart		
	Fläche in m ²	%
WA Allg. Wohngebiet	899	71
Privates Grün	374	29
Gesamt:	1.273	100

6. Kostenübersicht

Den grundstücksgemäßen Anschluss an die öffentliche Erschließung trägt der Grundstückseigentümer.

Aufgestellt:
Halberstadt, den 18.03.2021

Ingenieurbüro
Thiel und Partner GmbH