

# Stadt Blankenburg(Harz) OT Stadt Derenburg

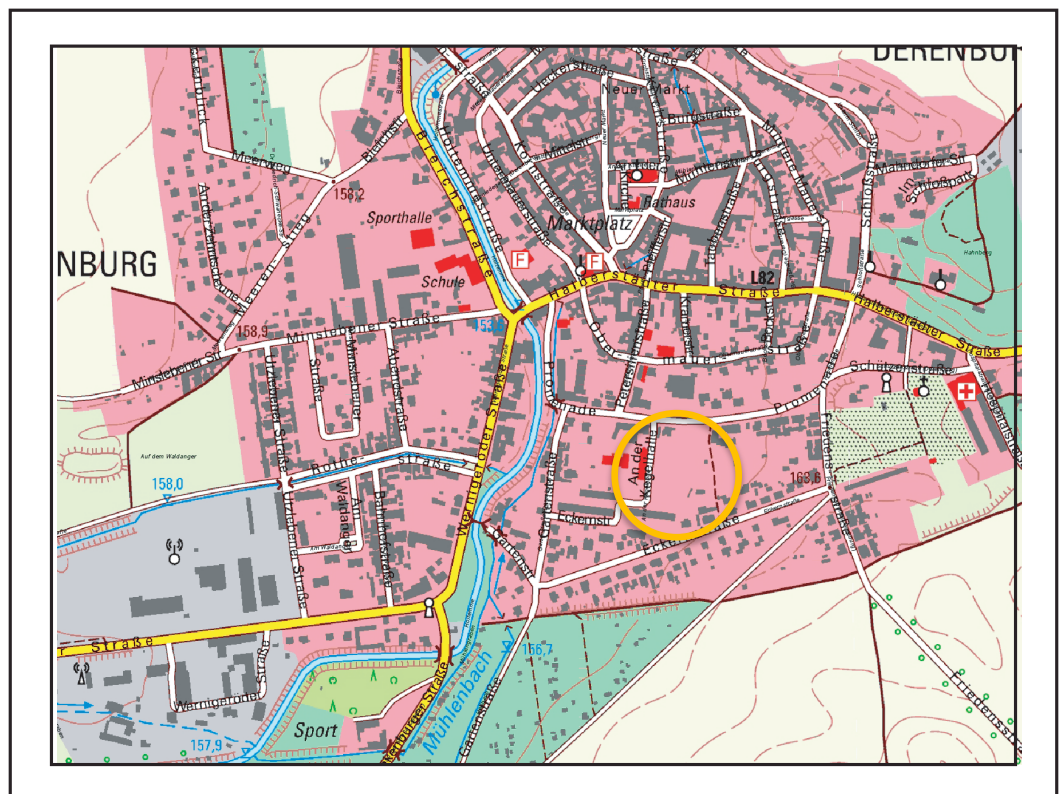
Stadtverwaltung  
Blankenburg (Harz)  
FB III – Planen und Bauen



## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vbB 03/18

### WOHNBEBAUUNG AN DER KEGELHALLE, OT STADT DERENBURG, BLANKENBURG (HARZ)

Stand: März 2018



Planverfasser: aufgestellt für:  
werk+architektur arc . architekturconcept gmbh  
Forckestraße 01 Spiegelstraße 56  
38855 Wernigerode 38820 Halberstadt

50 0 100 200 300 400  
Digitale Topografische Karte M 1:10 000

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Städtebaulicher Teil .....</b>	<b>3</b>
1. Rechtsgrundlage .....	3
1.1 Allgemeines:.....	3
2. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrecht .....	3
2.1 Übergeordnete Planungen .....	3
2.1.1 Regional- und Landesplanung .....	3
2.2 Örtliche Planungen .....	7
2.2.1 Flächennutzungsplan .....	7
2.2.2 Bebauungspläne .....	7
2.3 Sonstige Planungen .....	7
2.3.1 ISREK - Integriertes Stadtentwicklungs-/Regionalkonzept .....	7
3. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	8
4. Verfahren .....	9
5. Beschreibung des Plangebietes .....	10
5.1 Geltungsbereich .....	10
5.2 Gebiets-/Bestandssituation .....	11
5.3 Erschließung .....	11
6. Beschreibung des Vorhabens .....	11
6.1 Städtebauliches Konzept.....	11
6.2 Grünkonzept .....	12
6.4 Verkehrskonzept.....	13
6.5 Stadttechnische Erschließung .....	13
7. Begründung der Festsetzung .....	15
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	18
7.3 Verkehrserschließung .....	23
7.3.1 Ruhender Verkehr .....	24
7.4 Grünordnung .....	24
7.5 Immissionsschutz .....	25
8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	27
9. Städtebauliche Daten .....	27
9.1 Flächenbilanz.....	27
10. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	28
10.1 Kosten und Finanzierung.....	28
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	28

## A. Städtebaulicher Teil

### 1. Rechtsgrundlage

#### 1.1 Allgemeines:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)
- Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in der Fassung der Bekanntmachung 10.09.2013, in der zuletzt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) geändert durch Art. 2 KlimaSchFG vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 GO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, in der zuletzt geltenden Fassung

### 2. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrecht

#### 2.1 Übergeordnete Planungen

##### 2.1.1 Regional- und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des damaligen Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Entwicklungsplan, der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

## - Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die räumliche Entwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes zählt Derenburg zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind u. a. insbesondere solche Maßnahmen zu unterstützen, die den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten sowie das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern (s. Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (s. Pkt. 2, G 13 LEP).

Die Stadt Derenburg ist kein Grundzentrum, als Ortsteil der Stadt Blankenburg (Harz) die im LEP 2010 als Grundzentrum ausgewiesen ist. Die Erreichbarkeit innerhalb der Vorgabe aus dem LEP sind erfüllt.

Grundzentren haben den Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung ihres Verflechtungsbereiches (in der Regel mindestens 12 000 Einwohner). Um diesen Auftrag erfüllen zu können, sollen sie über ein Eigenpotenzial an Einwohnern im Zentralen Ort und Versorgungseinrichtungen der schulischen, medizinischen und sozialen Grundversorgung verfügen. Es ist Aufgabe, die Voraussetzungen einer ausreichenden, kostengünstigen und möglichst wohnortnahen Grundversorgung, auch bei abnehmender Bevölkerungszahl und großmaschiger Siedlungsstruktur, zu verbessern und zu sichern. Dies ist den Zielen Z 24 und Z 25 LEP zu entnehmen:

Z 24 Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.

Z 25 Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

## - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) gehört die gesamte Planungsregion Harz dem ländlichen Raum an (s. Pkt. 4.1.2 REPHarz).

Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamtraum zu erhalten (s. Pkt. 3 REPHarz).

In der Planungsregion Harz ist die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent auf das zentralörtliche System abzustimmen. Es sind leistungsfähige und attraktive Zentren zu schaffen, die mit der Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion den ländlichen Raum im jeweiligen Verflechtungsbereich aktiv unterstützen. Attraktive Wohn- und Gewerbeflächen sind an städtebaulich integrierten Standorten vorzuhalten und zu entwickeln, wobei eine engere räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsort sowie eine weitgehende Vermeidung weiterer Zersiedlungen durch intelligentes Brachflächenmanagement bzw. Nutzung innerörtlicher Reserven angestrebt wird (s. Pkt. 2 REPHarz).

Für die Planungsregion Harz sind u. a. folgende allgemeine Grundsätze definiert:

- Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Die Stadt Derenburg ist als Ortsteil von Blankenburg nicht als Grundzentrum ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“. In diesen Gebieten sollen Tourismus und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben zu achten (s. Pkt. 4.5.6, Z 1 bis G 3 REPHarz).

Derenburg ist mit Blankenburg und Westerhausen auch Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung

#### - Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. vbB 03/18 „Wohnbebauung an der Kegelhalle OT Stadt Derenburg, Blankenburg (Harz)“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken geschaffen.

Damit wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

Der OT Stadt Derenburg ist nicht als Grundzentrum ausgewiesen, somit wird zwar mit der Planung dem Ziel des REPHarz nicht entsprochen, Siedlungsentwicklungen auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, aber mit dem geplanten Baugebiet soll dem

Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Derenburg für die Eigenentwicklung nachgekommen werden. Auf Grund der Überalterung der Bevölkerung ist die Nachfrage nach geeignetem seniorengerechten Wohnraum in der gewachsenen Struktur des Ortes Derenburg vorhanden. Der Bedarf drückt sich auch in einer starken Nachfrage von Bauinteressenten und Wohnungssuchenden bei der Stadt sowie in der Immobilienwirtschaft aus.

In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden (LEP 2010, G 12).

Eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz in den Siedlungskernen der Gemeinden und eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

Die Entwicklungspotentiale in diesen Orten und die vorhandene Infrastruktur sollen beibehalten werden und die Möglichkeit der Eigenentwicklung ist gerechtfertigt.

Es existieren bereits mehrere Anfragen nach barrierefreien Wohnungen, bisher bietet Derenburg außerhalb des Altenheims St. Katharinen Hospital keine barrierefreien Wohnungen an. Die Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnungen ist in Derenburg stark steigend und für das moderne kleinstädtische Leben im Alter für Derenburg somit sehr gewinnbringend.

Auch hat Derenburg insbesondere durch seine vorhandene Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten und Freibad für junge Familien an Attraktivität gewonnen, die sie bewegt in Derenburg zu bleiben, so dass eine große Nachfrage nach attraktivem Wohnraum mit Terrasse und kleinem Garten herrscht. Aktuell sind keine bzw. kaum Baugrundstücke auf dem Markt. Sowohl das Altersheim als auch der Kindergarten haben eine Überbelegung und teilweise über 20 Personen auf der Warteliste.

Insgesamt sind als Neubauten 26 Siedlungshäuser und 1 Einfamilienhaus geplant.

Das Plangebiet umfasst bereits bestehende Bauflächen im Siedlungsbereich von Derenburg. Durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches werden vorhandene Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen) genutzt, wodurch eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Es wird damit die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen sowie die Innenentwicklung an einem integrierten Standort unterstützt.

Dadurch wird das Wohnumfeld insgesamt verbessert.

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz- und Harzvorländer“. Im Gegenteil werden der Tourismus und die Naherholung als Erwerbsgrundlage gestärkt, da innerhalb des allgemeinen Wohngebietes u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. Ferienappartements zulässig sind.

Die Planungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigen damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

## 2.2 Örtliche Planungen

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan als 1. Änderung der Stadt Blankenburg mit dem Ortsteil Stadt Derenburg Stand 26.10.2016 stellt den Planbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar und liegt im Innenbereich.

Der anvisierte vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen vor.

### 2.2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan.

## 2.3 Sonstige Planungen

### 2.3.1 ISREK - Integriertes Stadtentwicklungs-/Regionalkonzept

Das Vorhaben „Integriertes Stadtentwicklungs-/ Regionalkonzept für die Stadt Blankenburg (Harz) mit Integrierter Studie zur touristischen Profilierung der Stadtregion“ (ISREK) wurde mit Fördermitteln der Investitionsbank des Landes Sachsen-Anhalt erstellt. Das seit Oktober 2014 erarbeitete ISREK wurde am 24.11.2015 im Rahmen einer Abschlusspräsentation der Öffentlichkeit vorgestellt. Daraufhin hat der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) einen entsprechenden Beschluss gefasst. Das ISREK dient der Stadt nun als

- wichtiger Schritt zu einer abgestimmten, räumlichen Entwicklung;
- gemeinsamer Orientierungsrahmen durch Aufzeigen und Transparenz langfristig angelegter Entwicklungs- und Handlungsziele;
- Strategie zur nachhaltigen Raumnutzung mit innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkten

Die Planungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigen insbesondere durch die Neuschaffung von qualitativ hochwertigen Wohnraum mit barrierefreier

Gestaltung die Integration und Belegung von Innenflächen. Gerade dies trägt zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei, der sich die ISREK verschrieben hat.

### 3. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. vbB 03/18 „Wohnbebauung an der Kegelhalle, Ortsteil Stadt Derenburg, Blankenburg (Harz) hat das Ziel, in der Stadt Derenburg ein Wohngebiet zu entwickeln.

Da sich das geplante Vorhaben nicht allein nach § 34 BauGB beurteilen lässt, wird zur städtebaulichen Ordnung die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Das Plangebiet liegt relativ im Zentrum der Stadt Derenburg, südlich der Altstadt, da südlich der Ortsdurchfahrt „Halberstädter Straße“. In unmittelbarer Nähe, im Umkreis von ca. 50,0 m, befinden sich Versorgungseinrichtungen jeglicher Art.

Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner exponierten, gut erschlossenen aber auch ruhigen Lage gerade für die Entwicklung von Seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum, aber auch für Familien mit Kindern, so dass es reizvoll ist ein generationsübergreifendes Wohnkonzept zu entwickeln.

Konkret geplant sind ein- bis zweigeschossige Siedlungshäuser in Form von Reihenhäusern und ein Einfamilienhaus.

Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Flurstücke 154, 155, 156, 157, 158, 159, 161 und 811 der Flur 12 in der Gemarkung Derenburg sind im Besitz einer privaten Eigentümergemeinschaft des Vorhabenträgers dieses Planverfahrens.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die künftige Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzen, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsteht, die einen planvollen Umgang mit städtebaulich ästhetischen Kapazitäten hervorbringt, um ein modernes in sich geschlossenes Ensemble zu bilden, dass sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.



Eine „Grammatik“ für Parzellen und Bauform wird die Basis, um kompakte Baukörper in relativ dichter Bauweise mit einem durchfließenden Grünraum zu erzeugen. Gleiche Bauweisen, Parzellengrößen und -formen sorgen für eine gewisse Homogenität, die durch Schlichtheit besticht. Und dadurch eine Vielfalt sich dennoch ähnelnder Gebäude erzeugt.

Für die neuen Gebäude ist eine hohe Flächenversiegelung geplant, um eine gewisse Urbanität zu erreichen.

Mit der Aufstellung des Satzungsverfahrens soll die betroffene Fläche in den Innenbereich, d. h. in dem in Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung nach § 34 BauGB zu schaffen.

Ziel ist es, unter Wahrung des umgebenden Baucharakters, 26 Siedlungshäuser und ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die verkehrlichen und die versorgungstechnischen Erschließungen sind gesichert.

Das architektonische Gesamtkonzept wertet den brachliegenden Standort auf und bettet sich harmonisch in das Ortsbild ein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) des Ortsteils Stadt Derenburg zu gewährleisten.

#### 4. Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet § 12 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Blankenburg (Harz) und den Vorhabenträger Frau Weißleder und Herrn Abel geschlossen, der neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum vBP Nr. 03/18 unterzeichnet sein wird.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen (im Siedlungsbereich der Stadt). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt unter 20.000 qm.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zum einen keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre, und zum anderen sind von dem Vorhaben auch keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13 a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche (Definition s.o.) unter 20.000 qm liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Im beschleunigten Verfahren wird zwar kein Umweltbericht gefordert, aber schon auf dieser Ebene sollte eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden, um ein Vollzugshindernis im Sinne von § 44 BNatschG im Bauverfahren auszuschließen. Diese ist erfolgt und der Begründung beigelegt (s. Anlage 1).

Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

## 5. Beschreibung des Plangebietes

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 12 der Gemarkung Derenburg und umfasst noch die Flurstücke 154, 155, 156, 157, 158, 159, 161 und 811 auf Grund einer veralteten Parzellierung.

Diese soll im Zuge der weiteren Planaufstellung bereinigt werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabengebietes wird so eng wie möglich entsprechend dem Bedarfsplan ausfallen.

Für die Flurstücke mit insgesamt ca. 5.016 qm sind die Vorhabenträger Frau Weißleder und Herr Abel Eigentümer.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist sehr heterogen und der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenzen der Flurstücke 400/11 und 10 (Flur 12), einer Wohnbaufläche an der „Promenade“ und der dazugehörigen Gartenfläche;
- im Osten: durch die Westgrenzen des Flurstückes 14/26 (Flur 12), eines Erschließungsweges als Verbindung der „Promenade“ und „Eckernstraße“ mit angegliederter kleinteiliger Wohnbebauung und deren Gartenflächen;
- im Süden: durch die Nordgrenzen des Flurstückes 12/8 (Flur 12), der Erschließungsstraße „An der Kegelhalle“, hier angegliedert ist ein 3 geschossiger Wohnriegel;
- im Westen: ebenfalls durch die Erschließungsstraße „An der Kegelhalle“, des Flurstückes 12/8 (Flur 12), mit dem langgestreckten eingeschossigen Baukörper der

Kegelhallenanlage vom SV Eintracht Derenburg.

## 5.2 Gebiets-/Bestandssituation

Derenburg liegt etwa 157 m ü. NN im nordöstlichen Teil des noch hügeligen Harzvorlandes. Von Südwesten nach Nordosten durchfließt die Holtemme das Ortsgebiet. Die Stadt Derenburg gehört als Ortsteil zu Blankenburg im Landkreis Harz und hat ca. 2677 Einwohner.

Die Stadt Derenburg ist geprägt durch seine historische Altstadt als zentraler Kern der Stadtanlage als Blockinnenbereich.

Zentrum des historischen Stadtkerns ist hier der Marktplatz mit seinem Rathaus aus dem Jahr 1789, das heute als Verwaltungssitz fungiert.

An diesen Blockinnenbereich schließt sich eine überwiegend kleinteilige städtische Bebauung an, die weitestgehend durch ein- bis dreigeschossigen Quartiere geprägt ist.

Das Plangebiet liegt südlich der historischen Altstadt, direkt in zweiter Reihe der „Promenade“, die die südliche Begrenzung eines „Geschäftsviertels“, entsprechend Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen, ist.

Weiterhin ist die nähere Umgebung des Plangebietes durch Wohnbebauung geprägt. Lediglich nordöstlich befindet sich ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb als Nebenerwerb mit geringer Nutztierhaltung mit Mastschweinen und Mastbullen.

Vom Ortszentrum, also der Durchfahrtsstraße L 82, ist das Plangebiet über die „Promenade“ oder „Petersilienstraße“ mit dem Auto und auch fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Plangelände ist relativ eben und ohne Höhenversprünge.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich auf dem Plangebiet im nordöstlichen Bereich ein aufgelassenes bereits abgerissenes Gartenhaus mit Nutzgarten. Ansonsten liegt das Plangebiet brach und ist größtenteils mit Schotterrassen versehen und wird desweilen teilweise als Parkfläche genutzt.

## 5.3 Erschließung

Das Vorhabengebiet liegt an der öffentlichen Straße „An der Kegelhalle“. Diese dient, von Norden kommend, als Erschließungsstraße für das geplante Wohnquartier.

## 6. Beschreibung des Vorhabens

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Insgesamt ist geplant das Plangrundstück einer Wohnnutzung zu zuführen.

Es soll eine Reihenbebauung mit 4 Zeilen und ein Einfamilienhaus, das in Form eines Solitär errichtet wird, entstehen.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „An der Kegelhalle“.

Lediglich über eine nördliche Zufahrt, als private Verkehrsfläche ausgewiesen, soll das Wohngebiet verkehrlich erschlossen werden. An dieser privaten Verkehrsfläche formieren sich die notwendigen Stellflächen für den ruhenden Verkehr der Wohnsiedlung. Über diese Erschließungsstraße erfolgt auch die fußläufige Anbindung jedes einzelnen Wohnhauses über einen „Rundweg“, der auch an die öffentliche Verkehrsfläche „An der Kegelhalle“ angebunden ist.

Das Wohngebiet an sich bleibt autofrei. Somit wird eine private und individuelle autofreie Zone, die zu einer sehr hohen Lebensqualität beiträgt, geschaffen.

Die geschlossene und doch relativ dichte Bauweise erhält somit durchfließende Grünräume, die auch ein hohes Potential an Kommunikation und Geselligkeit entstehen lassen.

Mit der Parzellierung der 26, zwischen ca. 7,5 und 7,8 Meter breiten und regelmäßig gereihten Häuser der Zeilenbebauung möchte man zunächst eine gewisse soziale Mischung garantieren. Die Parzellen gleichen dabei hinsichtlich Größe oder Zuschnitt einander. Für die Häuser gelten einheitliche Regeln wie der Anbaupflicht an die von der Parzellengröße abhängigen abweichenden Bauweise der Einzelbauten. Während diese Grammatik einerseits begrenzt variable Flächen zur Bebauung ausweist, zwingt sie auch auf die Nachbarhäuser zu reagieren. Neben dem Ziel, Durchsichten im Baugebiet und so den Landschaftscharakter des offenen Grünraumes an allen Stellen zu ermöglichen, sollten ergänzende Regeln die gestalterische Qualität der Siedlung sichern. Bestandteile des einzufordernden Regelwerks sind neben kubischen Grundformen mit gerade fluchtenden Außenwänden oder Regeln für die Anzahl der Geschosse in Abhängigkeit von der Größe des Grundstückes bis hin zu Beschränkungen in der Gartengestaltung. Lediglich das Einfamilienhaus im Osten des Plangebietes weist eine großzügige Parzellierung mit einem deutlich höheren Grünanteil auf.

## 6.2 Grünkonzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll für das umzusetzende Freiraumkonzept lediglich den städtebaulich erforderlichen Rahmen vorgeben.

Der schützenswerte Baumbestand wird, soweit dies die Baumaßnahme zulässt, erhalten. Durch die rückwärtige nördliche Erschließung mit Zufahrt zum Einfamilienhaus mit angegliederten Parkflächen für das geplante Wohngebiet bleiben die Erschließungswege zu den einzelnen Hauszeilen autofrei. Somit kann die recht dichte Bebauung durch eine Gestaltung ohne fließenden und auch ruhenden Verkehr optisch als grüner „Innenhof“ mit Vorgartenanlage und in verschiedenen Nutzungszonen gegliedert, aufgewertet werden.

Die Flachdächer werden teilweise als Gründach ausgebildet, um insbesondere einen Beitrag zur Regulierung des Wasserhaushaltes zu bewirken und den Spitzenabflusswert drastisch zu minimieren.

## 6.4 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes über das angrenzende Straßennetz ist gesichert, der Verkehrsfluss wird durch das Vorhaben nicht behindert.

Notwendige PKW-Stellplätze werden auf dem Plangrundstück nördlich der geplanten Bebauung, also außerhalb des Wohngebietes sichergestellt. Eine Ein- und Ausfahrt wird dort neu über das öffentliche Flurstück 12/8 „An der Kegelhalle“ situiert.

## 6.5 Stadttechnische Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Planung der Ver- und Entsorgung mit den Leitungsträgern weiter abgestimmt und konkretisiert.

### 6.5.1 Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 31.07.2009) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Werden zur Versickerung des Niederschlagswassers Anlagen entsprechend DWA-Arbeitsblatt A138 (z. B. Versickerungsbecken, Kiesrigolen, Mulden, Schächte) errichtet, so ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG vor Errichtung der Anlage bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im jetzigen Zustand ist weitestgehend eine mit Schotterrasen offen versiegelte Fläche von ca. 5.016 qm vorhanden. Bei der Neuplanung wird von einer Neuversiegelung von ca. 3.422 qm ausgegangen.

In der Straße „An der Kegelhalle“ liegt ein Niederschlagswasserkanal des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode WAHB, so dass die Grundstücke an das zentrale Schmutz- und Niederschlagswassernetz angeschlossen werden können.

Entsprechend dem Niederschlagswasserkonzept des WAHB ist keine Versickerung auf dem Plangrundstücken möglich. Seit Änderung des WG-LSA besteht somit auch die Anschlusspflicht für Niederschlagswasser.

Positiv wirkt sich hier aber auch die geplanten Dachbegrünung aus, wodurch sich der Abflussbeiwert wesentlich verringert und auch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Erschließungsflächen und Terrassen tragen zur Direktweiterleitung des Regenwassers in den Naturhaushalt bei.

### 6.5.2 Schmutzwasser

Es liegt bereits eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung in der Erschließungsstraße „An der Kegelhalle“ an. Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt zentral über das Abwassernetz des WAHB.

### 6.5.3 Trinkwasserversorgung

In der Erschließungsstraße „An der Kegelhalle“ liegt bereits für die vorhandene Wohnbebauung eine Trinkwasserleitung DN 100 an. Über diese ist auch eine wasserseitige Erschließung des Plangrundstückes möglich

### 6.5.4 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung mit 800 l/min muss gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 über zwei Stunden sichergestellt werden.

Generell soll die Löschwasserversorgung über die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Ortslage Derenburg sind in Ihrer Leitungsdimension aber nicht für die Mitführung und direkte Entnahme von Löschwasser ausgelegt.

Gemäß Brandschutzgesetz – BrSchG LSA § 2 obliegt der Grundschutz den Gemeinden. Es wird davon ausgegangen, da dies auch ein Bestandsgebiet ist, dass die Löschwasservorhaltung ausreichend ist. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Klärung mit den zuständigen Ämtern inklusive einer detaillierten Untersuchung und Planung.

### 6.5.5 Brandschutz

Für das Plangebiet ist eine Zuwegung für die Feuerwehr notwendig. Die Zuwegung erfolgt über die Hauptzufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Kegelhalle“. Auf der nördlichen privaten Verkehrsfläche wird in Absprache mit der Feuerwehr eine Feuerwehraufstellfläche vorgehalten. Gemäß § 5 BauO LSA erfolgt hierüber und über die Erschließungswege zwischen den einzelnen Hauszeilen der Zu- bzw. Durchgang für die Rettungskräfte der Feuerwehr.

### 6.5.6 Gas- und Stromversorgung

Ein Gas- und Stromanschluss liegt derzeit nicht an, aber in der Straße „An der Kegelhalle“ liegen entsprechende Leitungen mit Anschlussmöglichkeit.

Der Netzbetreiber für Gas sind die HalberStadtwerke Halberstadt und für Strom die E.ON Avacon AG Region Süd.

Dem Vorhabenträger obliegt die Beantragung und Beauftragung der Hausanschlüsse. Die Herstellung/Änderung erfolgt jeweils durch den Betreiber.

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998, die DIN 18920 und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 anzuwenden und die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ der Stadtwerke Wernigerode zu beachten.

#### 6.5.7 Telekommunikation

Das umgebende Plangebiet wird bereits aus dem vorhandenen Netz telekommunikationstechnisch versorgt.

Die Telekom weist darauf hin, dass die Planung so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen ist, dass die Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Betrieb der Telekommunikationslinien ist jederzeit zu gewährleisten. Können die Schutzabstände entsprechend der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 0845, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1–4b nicht eingehalten werden, sind – in Abstimmung mit der Telekom – entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Diese gehen ebenso wie ggf. notwendige Umverlegungen zu Lasten des Bauherrn.

Bei Änderungen an den Telekommunikationslinien ist es erforderlich, die Telekom Deutschland GmbH rechtzeitig einzubeziehen, um notwendige Maßnahmen abstimmen zu können.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Störfall) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.

#### 6.5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des enwi Entsorgungswirtschaft des Landkreis Harz AöR.

Die planerischen Details der Müllentsorgung werden noch im weiteren Verfahren mit dem Öffentlich-Rechtlichen Entsorgungsträger– endgültig geklärt. Ein möglicher Sammelplatz könnte im Einfahrtbereich auf dem Grundstück an den Versorgungshäusern angeordnet werden.

### 7. Begründung der Festsetzung

Im Folgenden werden die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Diesen liegt zunächst das Konzept des Vorhabenträgers zu Grunde (Vorhaben- und Erschließungsplan). Weiterhin wird auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten, festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen. Durch eine entsprechende Festsetzung wird sichergestellt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. hierzu Begründung zu textlicher Festsetzung 1.2).

Die Festsetzungen im Rechtsplan beziehen sich auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (zulässige Gebäudefläche und Höhe der künftigen Bebauung), die Anordnung der Gebäude und einzuhaltenden Abstandsflächen. Sie sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. der gebotenen Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft notwendig. Gleichzeitig eröffnen sie dem Vorhabenträger einen vertretbaren Handlungsspielraum.

Darüber hinaus wird eine grünordnerische Festsetzung getroffen, die den höheren Überbauungsgrad kompensieren soll.

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB auf Grundlage § 12 Abs. 3a BauGB)*

Entsprechend der vg. Zielstellung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan wird innerhalb des Plangebietes des Vorhabenträgers zwei Reine Wohngebiete (WR1 und WR2) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unterscheiden sich die Wohngebiete nicht.

Neben Wohngebäuden sind in einem WR nach § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig: Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmsweise zulässig werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete sind auf der Grundlage des § 1 Abs.6 BauNVO alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen zulässig. Hierzu zählt auch das Betreiben von Ferienwohnungen gem. § 13a entsprechend Satz 2 BauNVO.

Dies erlaubt die Umsetzung des geplanten Vorhabens und schließt zudem den städtebaulich vertretbaren Spielraum im Quartier ein. Der Nichtausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen steht zudem die mit dem Bebauungs- und Nutzungskonzept angestrebte Wohnruhe und -qualität nicht entgegen. Im Gegenteil durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes wird diese akzentuiert.



Darüber hinaus wird im Rechtsplan folgende bedingte Festsetzung getroffen:

1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet und somit ein Baugebiet festsetzt. Mit der getroffenen Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Kommune den Durchführungsvertrag ändern bzw. - wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist - einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung - als Eintritt der aufschiebenden Bedingung - wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden, ohne dass der Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan einer Änderung bedarf.

„Der Sache nach zielt § 12 Abs. 3a BauGB damit darauf ab, durch den Bebauungsplan ein breiteres, über den Vorhabenbegriff im dargelegten Sinne hinausgehendes Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen zu begründen. Diese können jedoch nicht alle bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, dass sich in dem vom Bebauungsplan festgesetzten Rahmen bewegt, hängt vielmehr davon ab, dass sich der Vorhabenträger zu dessen fristgerechter Realisierung im Durchführungsvertrag nach den bereits dargelegten Maßstäben verpflichtet hat. (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nrn. 129 und 130, 4. Auflage 2010, vhw-Verlag)“

Das Quartier des Plangebietes ist überwiegend vom Wohnen geprägt. Darüber hinaus lassen sich jedoch aus dem Umfeld, Mischgebiete entsprechend Flächennutzungsplan, auch, für ein in der entstandenem Wohngebiet typischen Funktionsunterlagerung herleiten. Sollten sich im Rahmen der Umsetzung oder darüber hinaus Nutzungsergänzungen, z.B. zur Ansiedlung eines Dienstleisters, ergeben, die im Moment durch den Vorhabenträger noch nicht abzusehen sind, sollen diese im städtebaulich vertretbaren Rahmen unproblematisch umzusetzen sein.

Dies erlaubt die Umsetzung des geplanten Vorhabens und nutzt den auch im Rahmen einer vorhabenbezogenen Festsetzung noch gegebenen Spielraum aus.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)*

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl bestimmt und durch die Zahl der Vollgeschosse.

### 7.2.1 Grundflächenzahl

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Für die Berechnung der GRZ ist § 19 BauNVO bestimmend.

Auch wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht unmittelbar an die Regularien der Baunutzungsverordnung gebunden ist, hat diese eine Orientierungsfunktion.

Für ein reines Wohngebiet liegt die Obergrenze der GRZ nach § 17 Abs.1 BauNVO bei 0,4, für besondere Wohngebiete wird, wie für Mischgebiete, eine Obergrenze von 0,6 bestimmt.

Im Rechtsplan wird für das Vorhabengebiet folgende von der BauNVO unabhängige Festsetzung getroffen, die konkret auf das Vorhaben bezogen ist und der städtebaulichen Situation Rechnung trägt. Die Möglichkeit zur vorhabenbezogenen Festsetzung ergibt sich aus § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Für das geplante Vorhaben errechnet sich für das WA1 nach aktuellem Stand der Planung eine GRZ (1) von 0,56 für die Wohnbebauung sowie unter Einbeziehung der Erschließungsflächen eine GRZ (1+2) von 0,74.

Die Grundflächenzahl für WA1 wird mit 0,8 festgesetzt, so dass sich noch ein vertretbarer Handlungsspielraum für den Vorhabenträger eröffnet. Hierbei wird jedoch die Bebauung für Gebäude auf 60 % festgesetzt.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehen ist, bereits voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Flächen ist möglich. Aber durch die autofreie Gestaltung der Erschließungswege und den damit angestrebten Gestaltungsbedarf mit Terrassen, offenen Wegebeziehungen zwischen den Wohnhäusern untereinander, die die Kommunikation und das Miteinander fördern sollen, ist diese Ausschöpfung gerechtfertigt.

Eine Gestaltung der nördlichen als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche, als Grünfläche und damit Begrenzung der GRZ auf das vorgenannte Maß würde bedeuten, dass im Plangebiet keine PKW-Stellplätze untergebracht werden können. Auf diese kann jedoch aufgrund der

notwendigen Ausweisung in keinem Fall verzichtet werden (vgl. auch Pkt. 7.3.1). Sie werden in der nicht mit Gebäuden zu überbauenden nördlichen Verkehrsfläche angeordnet.

Die hohe bauliche Dichte des WR1 wird durch die Unterschreitung der Obergrenze für das WA2 teilweise kompensiert. Hierfür errechnet sich nach aktuellem Stand der Planung eine GRZ (1) für das WR2 von 0,13 für die Wohnbebauung sowie unter Einbeziehung der Erschließungsflächen eine GRZ (1+2) von 0,17. Die Grundflächenzahl für WR2 wird mit 0,25 festgesetzt, so dass sich noch ein vertretbarer Handlungsspielraum für den Vorhabenträger eröffnet. Die Möglichkeit einer Überschreitung der GRZ um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Weiter wird die hohe bauliche Dichte im Plangebiet anteilig durch die Begrünung von Dachflächen kompensiert (vgl. dazu auch Pkt. 8.1.6).

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der relativ hohe Überbauungsgrad des Vorhabens von insgesamt max. 63% bedeutet im gesamtstädtischen Kontext eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen städtischen Infrastruktur und damit auch eine ökologische Stadtentwicklung.

Gleichzeitig sind jedoch Festsetzungen zu treffen, die ausschließen, dass die zulässige Grundfläche so massiv überbaut wird, dass sich negative Auswirkungen für die Nachbarschaft ergeben. Dies erfolgt unter anderem mittels der im Folgenden begründeten Regelungen Höhenbegrenzung der Gebäude.

## 7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO)*

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes (Vorhabenplan). Damit kann eine hiervon abweichende Überschreitung der baulichen Höhe wirksam ausgeschlossen werden. Die Festsetzung der zulässigen baulichen Höhen wird daher als notwendig und angemessen erachtet.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit sich die neu entstehenden Bauten in die Umgebung einfügen, Sichtachsen nicht gestört werden und ein harmonischer Quartierscharakter erzielt wird, wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2

begrenzt, wobei hier hinsichtlich einer gestalterischen Auflockerung, eine differenzierte Gestaltung von 1 bis 2 geschossigen Gebäuden nicht ausgeschlossen wird. Die umgebende Bebauung weist zumeist 1 bis 3 Vollgeschosse auf.

Adäquat zur definierten Vollgeschossigkeit und Grundflächenzahl werden die Geschossflächenzahlen auf 1,2 beim WR1 und 0,4 beim WR2 festgeschrieben.

Die Festsetzungen orientieren sich damit an der umliegenden vorhandenen Bebauung.

Festsetzung von Gebäudehöhen entsprechend NHN sind im Rechtsplan aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

Lediglich die Höhenlage der Baugrundstücke muss der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden Grünflächen entsprechen, um sich in das vorhandene Umfeld einzufügen. Eine Abweichung von max. 0,25 m ist zulässig.

Ausgehend vom Bebauungszusammenhang im Umfeld sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Mit Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen für die Neubebauungen zu den Nachbargrundstücken ist davon auszugehen, dass es keine Beeinträchtigung dieser, wie eine ausreichende Belüftung und Belichtung, geben wird. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### 7.2.3 Bauweise

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)*

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen und schränkt durch Festsetzungen der Geschossigkeit die bauliche Höhenentwicklung ein. Dabei werden die Baugrenzen im WR1 sehr eng gefasst und lassen keinen großen Spielraum für eine darüberhinausgehende bauliche Entwicklung zu.

Lediglich für die Bereiche WR1, die der Errichtung von verdichteter Reihenhausbebauung dienen sollen, werden die Obergrenzen der BauNVO für die GRZ aufgrund der geringen Grundstücksgrößen ausgeschöpft. In dem Bereich WR2, in dem ein freistehendes Einfamilienhaus zulässig ist, soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Begrenzung der Bauvolumina die Grundflächenzahl für das Hauptgebäude auf 0,25 beschränkt werden.

Gleiches gilt für die festgesetzte Geschossflächenzahlen im WR2. Auch diese bleiben insgesamt unter den gemäß BauNVO in Wohngebieten zulässigen Höchstgrenzen zurück, um unerwünschte große Bauvolumina zu verhindern, die sich ggf. negativ beeinträchtigend auf die jeweilige Nachbarbebauung auswirken könnten. Lediglich für die vorgesehene Reihenhausbebauung wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, da die Geschossflächenzahl eine in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße variierende Ausnutzungsziffer ist und es bei der geringen Grundstücksgröße der Reihenhäuser zur effektiven Ausnutzbarkeit und Grundrissgestaltung angemessen ist, diese auf 1,2 festzusetzen.

Die zusätzliche Festsetzung im WR1 für eine Reihenhausbebauung garantiert eine dem Planungsziel entsprechende bauliche Verdichtung bei hoher Wohnqualität. Hierfür wird aufgrund der für diese Bauform erforderlichen beidseitigen bzw. jeweils am Kopfende einseitigen Grenzbebauung eine abweichende Bauweise vorgeschrieben. Die städtebauliche Konzeption erfordert hierbei in Teilbereichen Hausgruppen / Gebäudekomplexe von mehr als 50 m Länge, da sich Gebäude und Versorgungshaus aneinanderreihen.

Der Vorteile einer Zeilen-Reihenhausbebauung liegt darin, dass durch den ein- bzw. beidseitigen Grenzanbau geringe Grundstücksgrößen und somit geringere Miet-Grundstückspreise für den Nutzer erzielt werden, so dass sich trotz hochwertiger Bauweise bezahlbarer Wohnraum entwickelt werden kann.

Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen und die ansonsten gleichen Festsetzungen wie in den mit abweichender Bauweise festgesetzten Bereichen, gewährleistet die Entstehung gestalterisch aufeinander abgestimmter Häuserzeilen.

Um den solitären Charakter des WR2 im Gegensatz zu WR1 herauszuheben wird hier eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei der Anordnung der Baukörper, insbesondere der verdichteten Bauformen, wurde auf eine möglichst weitgehende Süd - Nordausrichtung der Gebäude geachtet, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung zu gewährleisten und optimale Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie zu schaffen.

#### 7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)*

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch auf die konkrete Projektplanung abgestimmte Baugrenzen festgesetzt, die hier im WR1 die gewünschte Zeilenbebauung als Reihenhausbebauung ohne Abstandsflächen untereinander festlegt. In diesen Bereichen des WR1, sowie im WR2 wird keine Baukörperfestsetzung vorgenommen, um eine Flexibilität hinsichtlich Konstruktion, Gestaltung und Aufteilung für den Vorhabenträger zu wahren. Der dem Rechtsplan zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, definiert das Vorhaben hier hinreichend korrekt.

Im Rechtsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche im WR1 gemäß § 23 BauNVO nach Nord und Süd mittels einer Baugrenze bestimmt, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Ein Zurückbleiben von der Baugrenze dagegen ist grundsätzlich möglich.

Um zwischen den einzelnen Bauzeilen gemäß städtebaulichen Konzept eine großzügige kommunikative Durchwegung mit einem gärtnerischen Grünanteil zu wahren, wird nach § 23 Abs. 5 BauNVO daher im Rechtsplan für das WR1 eine entsprechende Festsetzung getroffen, dass die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind.

Ausgenommen davon werden für das geplante Vorhaben Terrassen, die sich aus den Höhenversätzen und Durchgängen ggf. ergebenden Stützmauern, Fahrradständer, Briefkästen sowie Sitzbänke herleiten. Diese dürfen zu den Erschließungswegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, da sie städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, dem Eingangsbereich funktional direkt zugeordnet werden und von ihnen keine wesentlichen räumlichen Auswirkungen ausgehen. Ergänzend werden auch Sitzbänke angeführt, die wie die Terrassen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im erweiterten Erschließungsraum beitragen. Ausgeschlossen werden jedoch u. a. Anlagen zur Aufstellung von Hausmüllbehältern. Diese sollen innerhalb der Gebäude jeweils an den am Eingangsbereich liegenden „Versorgerhäusern“ untergebracht werden. Weiterhin von dem Ausschluss nicht betroffen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen der Ver- und Entsorgung). Sie sind zulässig, da hierbei von einem direkten funktionalen Zusammenhang zum Straßenraum sowie einer geringeren Raumwirkung der baulichen Anlage ausgegangen wird. Hierzu zählen jedoch nicht Nebenanlagen zur Beseitigung fester Abfallstoffe.

Mit der Festsetzung wird der Eigenart des Gebietes entsprochen, um eine gestalterisch anspruchsvolle Eingangsgeste zu erhalten. Innerhalb der durch die zurückgesetzte Bebauung so ergänzend geschaffenen Freiflächen werden raumwirksame Nebenanlagen, die einerseits die Aufenthaltsqualität und das städtebauliche Bild beeinträchtigen und andererseits einen hohen Versiegelungsgrad mit sich führen, ausgeschlossen, ohne das geplante Vorhaben unverhältnismäßig einzuschränken.

Ausgehend von der festgesetzten Baugrenze für die vordere Reihenhausbebauung wird die Baugrenze für das WR2 mit einem Einzelhaus nicht so eng gesetzt. Diese Bebauungstiefe leitet sich daraus her, um für das Vorhaben den städtebaulich vertretbaren Spielraum zu gewährleisten. Daher wird in der Planzeichnung die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche festgesetzt, während im Vorhabenplan der derzeitige Entwurfsstand dargestellt wird.

Für den Bereich WR2 sind aus städtebaulicher Sicht auch keine Regelungen zum Ausschluss von Nebenanlagen notwendig.

### **Abstandsfläche WA1 der Gebäudezeilen untereinander**

Die festgesetzte überbaubare Fläche bildet zusammen mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sowie dem Maß der zulässigen Nutzung (hier: bauliche Höhe) den aus städtebaulicher Sicht angestrebten, aber auch vertretbaren Rahmen. Von unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen zulässigerweise zu errichtenden Gebäuden gehen bauordnungsrechtliche Abstandsflächen aus.

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) bestimmt in § 6 Abs. 2, dass Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Sie dürfen auch u.a. auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

Nutzt man die hier getroffenen Festsetzungen aus, müssen die Abstandsflächen nach BauO LSA zwischen den Hauszeilen 6,0 m betragen. Dies stünde im Widerspruch zu den Regelungen des Abstandsflächenrechtes der BauO LSA. Für diesen Fall sieht das BauGB Regelungsmöglichkeiten vor.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB können in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Diese Regelung wird im § 6 Abs. 5 BauO LSA bauordnungsrechtlich übernommen. „Werden von einer städtebaulichen Satzung ... Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.“

Eine Überschreitung der Abstandsflächen im WR1 wird durch Punkt 4 der textlichen Festsetzung ermöglicht. Auf Grund der kompakten urbanen Bauweise kommt es zu Überschneidungen.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen ist in diesem Zusammenhang nicht von einer erdrückenden Wirkung für die gegenüberliegende Bebauung auszugehen, so dass die Belichtung und Belüftung der Wohnungen nicht beeinträchtigt werden. Auch werden die brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten.

## **7.3 Verkehrserschließung**

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 21a BauNVO)*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das unmittelbar angrenzende Straßennetz über die Straße „An der Kegelhalle“ gesichert. Diese ist entsprechend ausgebaut und in der Lage, das durch Umsetzung der Planung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Es ist eine Zufahrt im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes geplant. Hierüber wird das östlich liegende Plangebiet WR2 erschlossen und auch das WR1 mit den dazu gehörenden privaten Stellflächen.

Die Erschließungswege zwischen den Hauszeilen sollen nicht für eine verkehrliche Erschließung genutzt werden. Diese sind lediglich dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Für Anlieferungs- und Rettungszwecke soll hier eine Freigabe erfolgen können.

Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit die anvisierte Zufahrt gemäß den Vorgaben des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt StrGLSA und des Straßenbaulastträgers baulich herzurichten ist (Bordabsenkung, Ertüchtigung der Befestigung).

### 7.3.1 Ruhender Verkehr

In Abhängigkeit von der Anzahl der Häuser im WR1 werden an der nördlich gelegenen Erschließungsstraße Stellplätze untergebracht, die Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Blankenburg (Harz) bestimmt unter Punkt 1.3 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung und davon 20 % für Besuchsverkehr. Dies ergibt für das WR1 bei Mindestzahl 26 und bei Höchstzahl 39 notwendige Stellplätze. Gemäß Punkt 1.4 sind für Gebäude mit Altenwohnungen aber lediglich 0,5 Stellplätze vorgesehen.

Soweit Mindest- und Höchstzahlen angegeben sind, sind die örtlichen Verhältnisse im Einzelfall einschließlich der jeweiligen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung dies erfordern oder gestatten.

Für die insgesamt geplanten 26 Wohnhäuser im WR1 können mindestens 26 Stellplätze nachgewiesen werden. Das entspricht 1 Stellplatz/Wohnung gemäß Punkt 1.3 der Stellplatzsatzung. Bei einer Mischnutzung mit Altenwohnungen, wie geplant kann hiermit auch der Besucherverkehr abgedeckt werden.

Auf der Planfläche WR2 werden entsprechend Stellplatzsatzung mindestens 2 Stellplätze untergebracht.

Die notwendigen Stellplätze für Bewohner und Besucher finden ausschließlich innerhalb dieser Planfläche statt.

## 7.4 Grünordnung

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)*

Alle Schutzgüter am Standort sind bereits, wie die Artenschutzrechtliche Analyse durch das Büro für Umweltplanung Dr. Michael ergibt, vorbelastet. Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung bezieht sich auf Flächen mit bereits vollständig zerstörten Bodenstrukturen. Im Gebiet gibt es kaum Bewuchs. Durch die Nutzung der derzeit nicht bebauten Flächen als Parkplatz



kann auch das Vorkommen besonders geschützter Tierarten im Gebiet ausgeschlossen werden. Der Standort insgesamt weist eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf.

Für Natur und Landschaft können daher negativen Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist auch aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich (vgl. hierzu Pkt. 4.). Deshalb werden als grünordnerische Maßnahmen lediglich solche festgesetzt, die der Aufwertung der geplanten Strukturen und zur Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung dienen und um wohnungsbezogenen Freiraum zu entwickeln. Zudem leistet die Begrünung einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des dicht bebauten Quartiers.

Die anteilige Begrünung der Dachflächen stellt das Gegengewicht zur im Gebiet zulässigen hohen Grundflächenzahl dar. Begrünt werden 42,5 % der Dachflächen, das sind ca. 845 qm. Diese werden extensiv begrünt. Allerdings kann für die begrünt Flächen nicht ausgeschlossen werden, dass hier technische Anlagen einzuordnen sind, die auch zugänglich gemacht werden müssen. Konkret inhaltliche Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Am Rande des Quartiers vorhandene Bäume entfalten aufgrund ihrer Lage nicht die städtebauliche Wirkung, die eine Einzelbaumfestsetzung begründen würde. Sie sind dennoch wesentlicher Bestandteil einer qualifizierten Freiraumgestaltung, sollten sie gefällt werden, regelt sich der Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Blankenburg (Harz). Daher sind im vBP Nr. 03/18 dazu keine Festsetzungen erforderlich.

Die Maßnahmen der Grünordnung, werden durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich. Damit ist deren Umsetzung gesichert.

## 7.5 Immissionsschutz

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

- Vorbelastung im Planraum

Unmittelbar nordöstlichen des Geltungsbereiches befindet sich eine Hofstelle eines Nebenerwerbslandwirtes (Herr Künne). Nach seiner Aussage hat er Plätze für die Haltung von 12 Mastschweinen und 8 Mastbullen.

Es ist nicht auszuschließen, dass von diesem Hof saisonal zu Bewirtschaftungszeiten Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen, relevante Immissionsbelastungen sind für das Plangebiet hierdurch nicht zu erwarten.

Für die Beurteilung von Gerüchen und ihrer Zumutbarkeit kann in Bebauungsplanverfahren die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 2008 des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) herangezogen werden.

Zentrale Kenngröße der Richtlinie zur Bemessung von Gerüchen ist die sogenannte Geruchshäufigkeit. Damit wird das Auftreten von Gerüchen auf einer Beurteilungsfläche in Prozent der Jahresstunden ausgedrückt. Der Richtwert 0,10 für Wohn- und Mischgebiete der GIRL gibt an, dass an bis zu 10 % der Jahresstunden eine Geruchswahrnehmung stattfinden kann und als zumutbar gilt. Auch geringfügige Überschreitungen sind vertretbar.

Eine Abstandsberechnung durch den Landkreis Harz, Untere Immissionsschutzbehörde, ergab, dass bei dem Berechnungsmodus nach VDI 3894 Blatt 2 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlage“ (Nov. 2012) erst ab 57,0 m von dem gekennzeichneten Emissionsschwerpunkt zulässige Gerüche gemäß GIRL an bis zu 10 % der Jahresstunden vorhanden sind. Innerhalb des Radius liegen zwar auch noch geplante Wohngebäude, aber auf Grund der Geringfügigkeit des Betriebes und auf Grund der Lage ist auch nicht von einer Erweiterung des Betriebes auszugehen und es sind auch keine wesentlichen Störungen zu erwarten.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass durch den nahen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit betriebsbedingten Geruchs- und Lärmbelästigungen und durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke mit Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen sei.

Weiterhin erfolgt eine entsprechende Festsetzung, dass zu öffnende Fenster in Wohnräumen wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Küche, nicht genehmigungsfähig sind. Hiervon ausgenommen sind Fenster in Arbeitszimmer, aber auch in Bäder, Dielen und Windfängen.

Die Option Wohnräume in diesem gekennzeichneten Immissionskreis mit feststehender Verglasung und Lüftungsanlage zu errichten ist aber gegeben.

Durch diese Maßnahmen werden die künftigen Bewohner/Mieter der geplanten Wohngebäude im Plangebiet geschützt und über eine die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung einschränkende Vorbelastung unterrichtet.

Da sich in naher Zukunft die Möglichkeit einer Reduzierung der Anzahl der Nutztiere des Nebenerwerbshofes abzeichnet, ist in den Festsetzungen weiterhin aufgenommen worden, dass dann eine Neuberechnung erfolgen wird, die einen veränderten kleineren Immissionskreis nach sich zieht. Dieser ist dann für die Errichtung der Wohngebäude, hinsichtlich zu öffnender Fenster, maßgebend.

## 8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Zur Information über relevante Planungen, übergeordnete Rechtsbestimmungen und vorliegende Gutachten sind entsprechende nachrichtliche Darstellungen und Verweise in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen.

## 9. Städtebauliche Daten

### 9.1 Flächenbilanz

Fläche	in ca. m <sup>2</sup>	in ca. %	
Gesamtfläche Geltungsbereich Flst.Nrn. 154, 155, 156, 157, 158, 159, 161 und 811 in der Flur 12	5.016,00	100,0	
Private Verkehrsfläche	717,70	14,3	
Zur GRZ-Berechnung maßgebliche Bau- grundstücksfläche	4.298,30	85,7	100,0
Grundfläche Gebäude <i>davon: Dachbegrünung</i>	1.990,15 <i>845</i>	46,3 <i>42,5 %</i>	
Grundfläche Nebenanlagen	54,00	1,2	
Grundfläche Erschließung, Terrassen etc.	660,70	15,4	
Überbaute Grundstücksflächen insgesamt	2.704,85	62,9	
Grünflächen ohne Dachbegrünung	1.593,45	37,1	

## 10. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 10.1 Kosten und Finanzierung

Prinzipiell übernimmt gemäß § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt, der Voraussetzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

## 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Frau Weißleder und Herr Abel sind Eigentümer der Flurstücke 154, 155, 156, 157, 158, 159, 161 und 811 in der Flur 12 der Gemarkung Derenburg.

Ihnen obliegt allein die Umsetzung des Bebauungsplanes.

Zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Maßnahmen zur Durchführung bzw. die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen für die Verwirklichung des Bauvorhabens geregelt werden.

Maßnahmen der Stadt Derenburg, die der Planverwirklichung dienen, sind weder vorgesehen noch erforderlich.

Wernigerode, März 2018

antje göttel

dipl.ing.arch | dipl.ing.bau

**werk+architektur**

38855 wernigerode | forckestraße 01

fon 03943.606632 | 0173.2431595

a.goettel@werkPlusarchitektur.de