

Begründung

**zum
Bebauungsplan**

„Am alten Gut“

**Stadt Allstedt OT Liedersdorf
Landkreis Mansfeld-Südharz**

Bebauungsplan als Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**Frank Hörold
Hinter dem Dorfe 24
06542 Allstedt OT Liedersdorf**

Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage von Liedersdorf in direkter Zuordnung zur vorhandenen Ortslage.

Es wird umgrenzt:

- Im Süden durch die Bebauung entlang der Straße „Rosenweg“.
- Im Norden durch die Bebauung entlang der Straße „Am alten Gut“.
- Im Osten durch Wohnbebauung und Gartenflächen
- Im Westen durch dahinter liegenden Ackerflächen.

Die Planung beinhaltet ein beplantes Wohngebiet in einer Baulücke der geschlossenen Wohnbebauung zwischen den Straßenzügen „Rosenweg“ im Süden und „Am alten Gut“ im Norden.

Der Bedarf ist im OT Liedersdorf besonders hoch.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Liedersdorf:

Flur 1: Flurstück: 512 und 183

Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche beträgt insgesamt:
ca. 2160 m² und 875 m².

Baugrund

Der Baugrund kann als generell tragfähig für die Wohnbebauung angesehen werden.

Ziele, Zwecke und Notwendigkeit der Bebauungsplanaufstellung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche für die Errichtung von Wohnhäusern in Form von Einfamilienhäusern.

Es findet keine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Waldflächen statt.

Bauflächen

Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinanderliegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes/Planungsrecht

- Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs, 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,8.

Die Höchstmaße werden entsprechend der möglichen Gestaltung und der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) mit 7,5 m festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Grundfläche.

Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen.

Die gewählten Höchstmaße gewährleisten, dass sich die künftigen Gebäude ihrer Höhe nach harmonisch in die in der Umgebung vorhandene Bebauung einfügen werden. Die textliche Festsetzung sorgt für eine geometrisch eindeutige Bestimmung der Bezugshöhe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Baugebiet durch die Festlegung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO begrenzt.

- Bauweise

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird sowohl für die bebauten als auch die noch unbebauten Grundstücke die offene Bauweise festgesetzt, um hier den Gebietscharakter zu erhalten.

Verkehrsflächen

- Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt von der öffentlichen Erschließungsstraße „Am alten Gut“ im Norden und über die Zufahrt im Plangebiet. Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr sind nicht vorgesehen.

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Über die textliche Festsetzung 3.1 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen sowie gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (textliche Festsetzung 3.2) im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich kein Erfordernis gesehen und soll den künftigen Bauherren zur Ausnutzung ihres Grundstückes noch mehr Spielraum geben.

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 5).

Damit wird erreicht, dass ein Teil des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers flächenhaft entwässert.

Denkmalschutz

In der Umgebung befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Schmutz- und Regenwasser

Der Abwasserzweckverband Südharz verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation der Straße „Am alten Gut“ bzw. „Rosenweg“ je nach Lage der Gebäude angeschlossen und werden je nach Erfordernis über Dienstbarkeiten gesichert.

Teilflächen wie befestigte Zuwegungen sind wasserdurchlässig zu befestigen und ggf. über bewachsene Randstreifen natürlich flächenhaft zu entwässern.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist der erforderliche Entwässerungsantrag zu erarbeiten und beim Abwasserzweckverband Südharz einzureichen.

Wasserversorgung

- Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der Straße „Am alten Gut“ zur Verfügung steht. Zuständig für das Trinkwassernetz ist Wasserverband-Südharz.

- Löschwasserversorgung

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich verändert, da um das Plangebiet bereits Bebauung vorhanden ist. In der Straße „Am alten Gut“ befindet sich in ca. 150 m nord-westlicher Richtung der Borntalteich und in ca. 100 m nord-östlicher Richtung ein Löschwasserteich.

Die Stadt Allstedt hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

- Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Envia sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der Straße „Am alten Gut“.

- Telefonkabel

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutsche Telekom AG bzw. weitere Anbieter sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der Straße „Am alten Gut“.

Rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, ist mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten, damit geprüft werden kann, mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die geplante Bebauung versorgt werden kann.

- Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Mansfeld-Südharz sichergestellt. Für die öffentlichen Erschließungsstraßen bestehen für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da eine Befahrung für ein 3-achsige Müllfahrzeug gegeben ist. Die Müllbehälter werden am Abholtag an der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße „Am alten Gut“ bereitgestellt.

- Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Mansfeld-Südharz.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

Ordnungsmaßnahmen

- Ordnung des Grund und Bodens

Seitens der Stadt Allstedt werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige Bebauung vorgesehen, da die in Privatbesitz vorhandenen Parzellen hinreichend Größe und Zuschnitt haben, die eine Bodenordnung nach dem 5. Teil des BauGB entbehrlich machen.

Der Erwerb der Baugrundstücke soll daher direkt zwischen den privaten Eigentümer und den zukünftigen Bauherren erfolgen.

- Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift)

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden. Nach der am 1. September 2013 in Kraft getretenen Fassung der Bauordnung müssen die Gemeinden nicht mehr die Weitergeltung örtlichen Bauvorschriften für jeweils fünf Jahre beschließen, wenn diese fortbestehen sollen.

Die Gemeinden können gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Darüber hinaus können Gemeinden gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, die den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbids und der Baukultur regeln (Gestaltungssatzung).

Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Gemäß § 9 (4) BauGB werden die Örtlichen Bauvorschriften als integrierte und selbstständige Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.

Damit der zusammenhängende Gesamtcharakter des Gebietes erhalten bleibt, wird als Geltungsbereich das gesamte Plangebiet bestimmt.

Die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan sollen in der Gestaltung der Außenwände und in der Dacheindeckung denen des übrigen Bebauungsplanes entsprechen, um hier die benachbarten Wohnbereiche zu verbinden.

Die Festsetzung, dass Sonnenkollektoren angebracht werden können, soll verdeutlichen, dass diese alternative Energiegewinnung möglich und durchaus gewünscht ist.

Umweltauswirkungen/ artenschutzrechtliche Prüfung

- Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2160 m² und befindet sich südwestlich der Ortslage Liedersdorf. Es erstreckt sich zwischen der Straße „Am alten Gut“ und dem „Rosenweg“ auf ehemals als Wohnbebauung und Garten genutzten Grundstück. Die Umgebung des Plangebietes wird durch offene Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Schmale Gartengrundstücke prägen den rückwärtigen Teil der Grundstücke. Die Flächen weisen einen mittleren Freiflächenanteil auf.

Das Gelände des Plangebietes ist aktuell als Wohnbau- und Freifläche (Gartenfläche) gekennzeichnet.

Die geplante Bebauung entspricht in Art und Maß der vorhandenen Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit mittleren Freiflächenanteil im Umgebungsbereich des Plangebietes.

Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

- Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Planungsanlass ist die Wohnbau- und Gartenfläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Es soll eine Verdichtung der Bebauung mit Einfamilienhäusern im Innenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB erfolgen, so dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich wird.

Im Folgenden erfolgt die Prüfung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7, (7) und § 1a BauGB in Form einer grundlegenden Betrachtung der Schutzgüter, um sicherzustellen, dass gemäß § 13 (1) BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Es gelten jedoch die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher erforderlich.

- Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionsschutzrechtlich Änderungen hinsichtlich einer Erhöhung von Störgrad und

Schutzanspruch. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist mit einem nur geringfügig zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich der Erschließungsstraßen zu rechnen, somit ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen sind aufgrund der Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Ihre Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits eingeschränkt. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten sind hier jedoch nicht zu erwarten.

- Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen über die geplante Bebauung und Versiegelung hinaus werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung lässt für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

- Schutzgut Klima und Luft

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Freiflächen und durch die Pflanzung von Gehölzbeständen ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch Anlage von Gartenflächen in Teilen wieder durchgrünt ist. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Die Fläche ist aufgrund der deutlichen anthropogenen Prägung und der Nutzungen im Umfeld eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen und besitzt für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Die geplante Bebauung passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung im Umfeld an. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind als nicht gegeben, bzw. wenig erheblich zu bewerten.

Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.