



Gemeinde Nordharz

Ortsteil Langeln

vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Kleine Dorfstraße“

Entwurf Begründung, Stand: Januar 2023

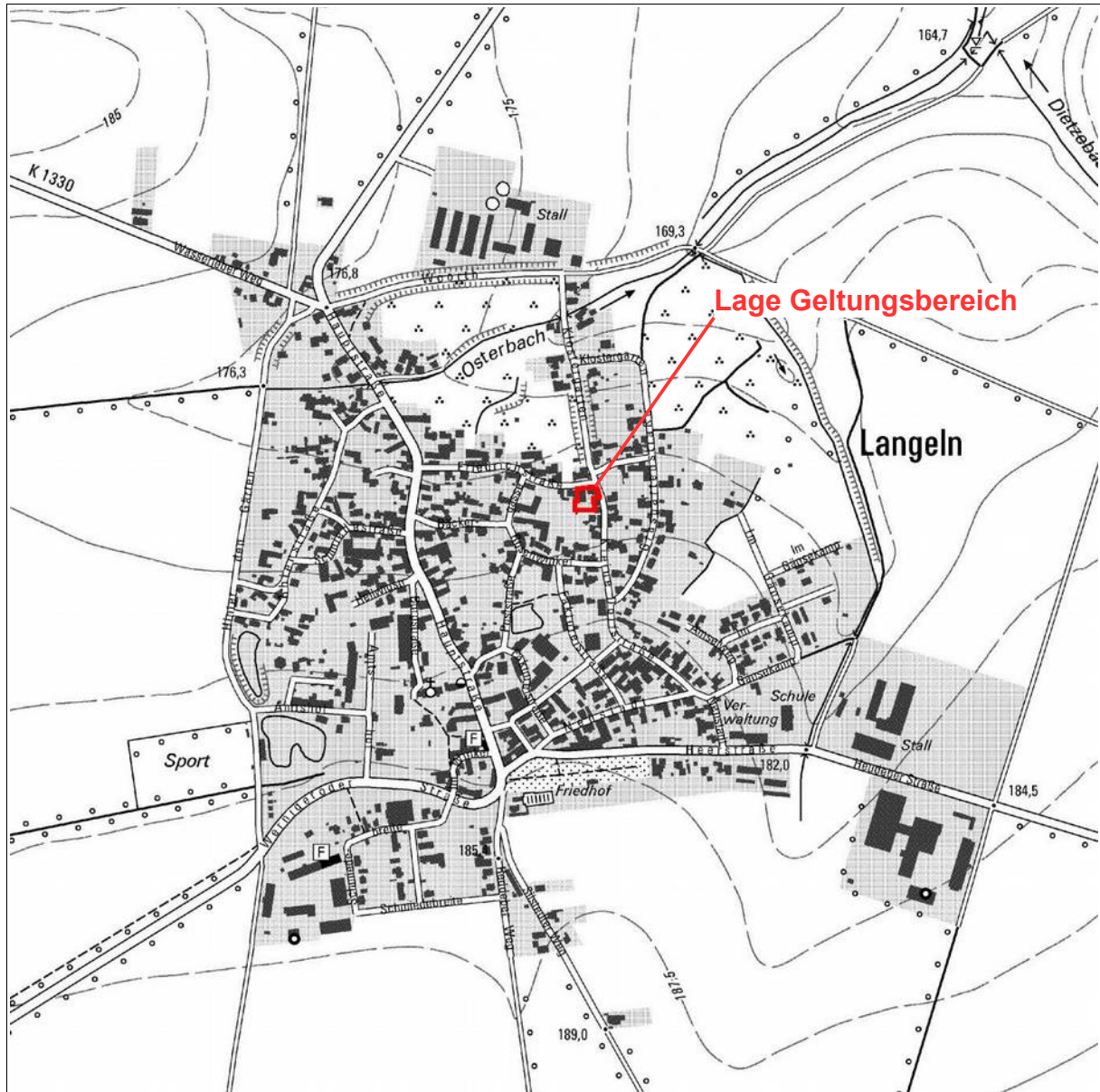


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 01/2023 © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17082/2010]

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe

An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:

Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30

Fax: 0531 480 36 32

Mobil: 0163 52 82 52 1

Email: info@ag-ge.de



**Gemeinde Nordharz, Ortsteil Langeln
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Kleine Dorfstraße“
Entwurf Begründung**

Herausgeber: Gemeinde Nordharz

Aufgestellt: AG gebautes Erbe, Stadt Osterwieck OT Hessen

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Hessen im Januar 2023



Inhaltsverzeichnis

1.GRUNDLAGEN.....	7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	7
3.LAGEBEDINGUNGEN.....	8
3.1.Gemeinde Nordharz.....	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3.Ortslage Langeln.....	10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....	11
4.STANDORTALTERNATIVEN.....	12
5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN.....	12
5.1.Landes- und regionalplanerische Vorgaben	12
5.1.1.Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010).....	12
5.1.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	13
5.2.Flächennutzungsplan.....	14
5.3.Schutzgebiete.....	15
6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....	15
6.1.Natur- und Landschaft.....	15
6.2.Artenschutz.....	16
6.3.Kulturdenkmale.....	16
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	16
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	17
6.4.Altlasten.....	17
6.5.Kampfmittel.....	17
6.6.Immissionsschutz.....	18
6.7.Vorbeugender Brandschutz.....	18
6.8.Löschwasserversorgung.....	19
6.9.Verkehrerschließung.....	19
6.10.Trinkwasserver- sowie Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung.....	20
6.11.Gasversorgung.....	20
6.12.Versorgung mit Elektroenergie.....	20
6.13.Versorgung Telekommunikation.....	21
6.14.Abfallentsorgung.....	21
7.INHALT DER SATZUNG.....	22
7.1.Vorhaben und Erschließung (§ 9 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).....	22
7.2.Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO).....	22
7.3.Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	22
8.VERFAHREN.....	23
9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	23





1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert am 22.06.2018.

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vbBPlan) ist die Anfrage des Grundstückseigentümers, im Ortsteil Langeln ein Gebäude für mehrere altersgerechte Wohneinheiten zu errichten.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des zu erwartenden steigenden Anteils älterer Menschen an der Bevölkerung ist die Gemeinde Nordharz bestrebt, Menschen und ihren Familien in allen Lebenssituationen und in jedem Alter ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben in ihrer Heimat zu ermöglichen.

Insbesondere ist zum Angebot von seniorengerechten Wohnen festzustellen, dass entsprechende Einrichtungen im Gemeindegebiet und insbesondere in Langeln noch nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Um das Ziel der wohnortnahen Unterbringung von Senioren zu erreichen, ist es daher notwendig, hierfür nachhaltige Angebote zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt im bebauten Ortskern von Langeln auf einem bereits mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück. Ein leerstehendes, marodes Scheunengebäude auf dem Grundstück musste in jüngerer Vergangenheit abgebrochen werden.

Der Vorhabenbereich wird über die angrenzenden öffentlichen Straßen „Kleine Dorfstraße“ und „Friedrichstraße“ erschlossen. In der näheren Umgebung ist ebenfalls bereits dörfliche Wohn- und Mischbebauung mit zugehörigen Nebenanlagen vorhanden.

Planungsziel der Gemeinde Nordharz ist es auch, bauliche Nutzungen bevorzugt in Bereichen zu entwickeln, die schon entsprechend vorgeprägt sind, in räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Ortslagen stehen und bereits erschlossen sind. Es wird so der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt, die Entwicklung der Siedlungsfläche konzentriert und die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt.

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortskerns von Langeln und ist bereits von straßenbegleitender Wohnbebauung geprägt und umgeben. Da die Wohnnutzung auf den rückwärtigen Bereich des Grundstückes ausgedehnt werden soll, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Aufgrund der Lage im Ortskern, der umgebenden Bebauung und der Nutzbarmachung von innerörtlichen Flächenpotenzialen i.S.d. der Nachverdichtung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kleine Dorfstraße“ als BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.



3. LAGEBEDINGUNGEN

3.1. Gemeinde Nordharz

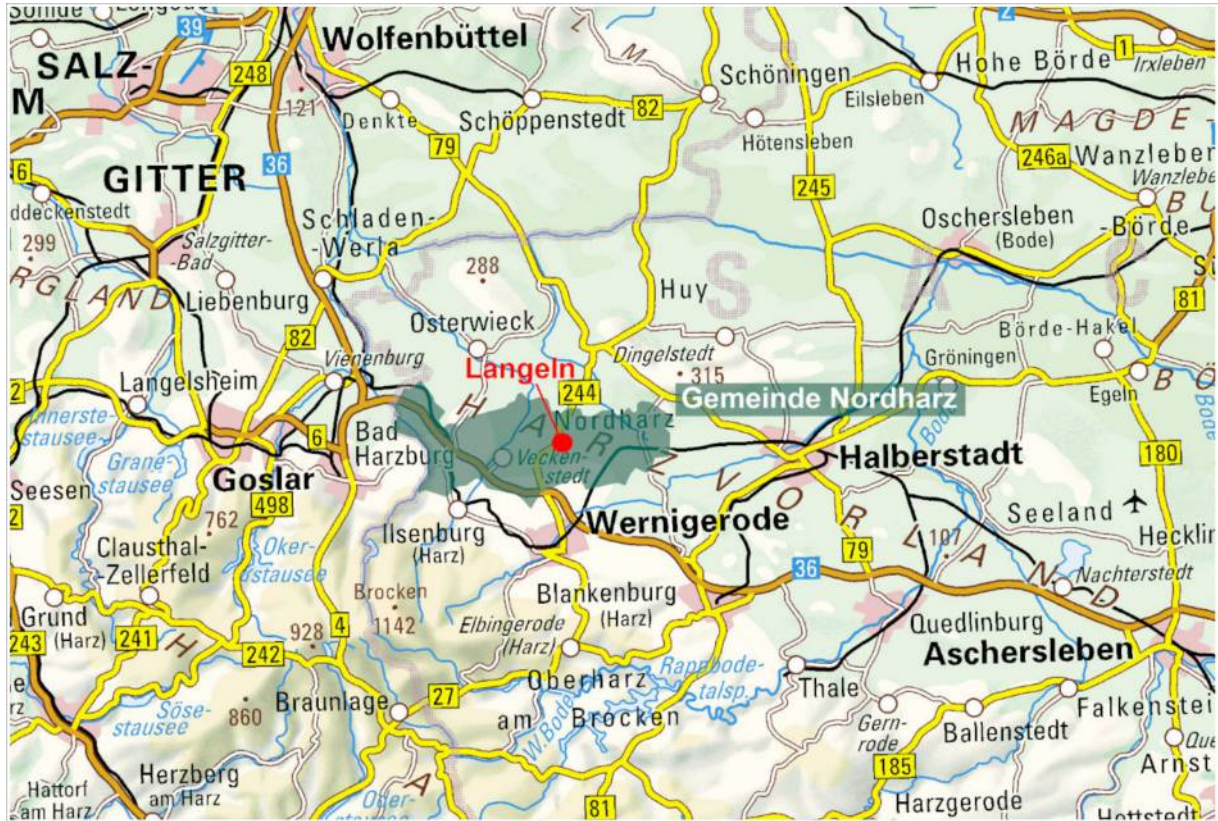


Abb. 2: Quelle: [DÜK 250 / 09/2022] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Die Gemeinde Nordharz liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 7.783 Einwohner (Stand 31.12.2021)¹. Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 92 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 37 km Entfernung.

Im Westen bildet die Gemeindegrenze einen Teil der Landesgrenze zu Niedersachsen.

Nachbargemeinden und -städte der Gemeinde Nordharz sind:

- in Sachsen-Anhalt im Landkreis Harz:
 - nördlich die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck,
 - nordöstlich die Stadt Halberstadt,
 - südöstlich die Stadt Blankenburg und
 - südlich die Stadt Wernigerode und die Stadt Ilsenburg.
- in Niedersachsen im Landkreis Goslar:
 - westlich die Stadt Goslar und die Stadt Bad Harzburg.

Der Ortsteil Langeln befindet sich zentral im Gemeindegebiet.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen

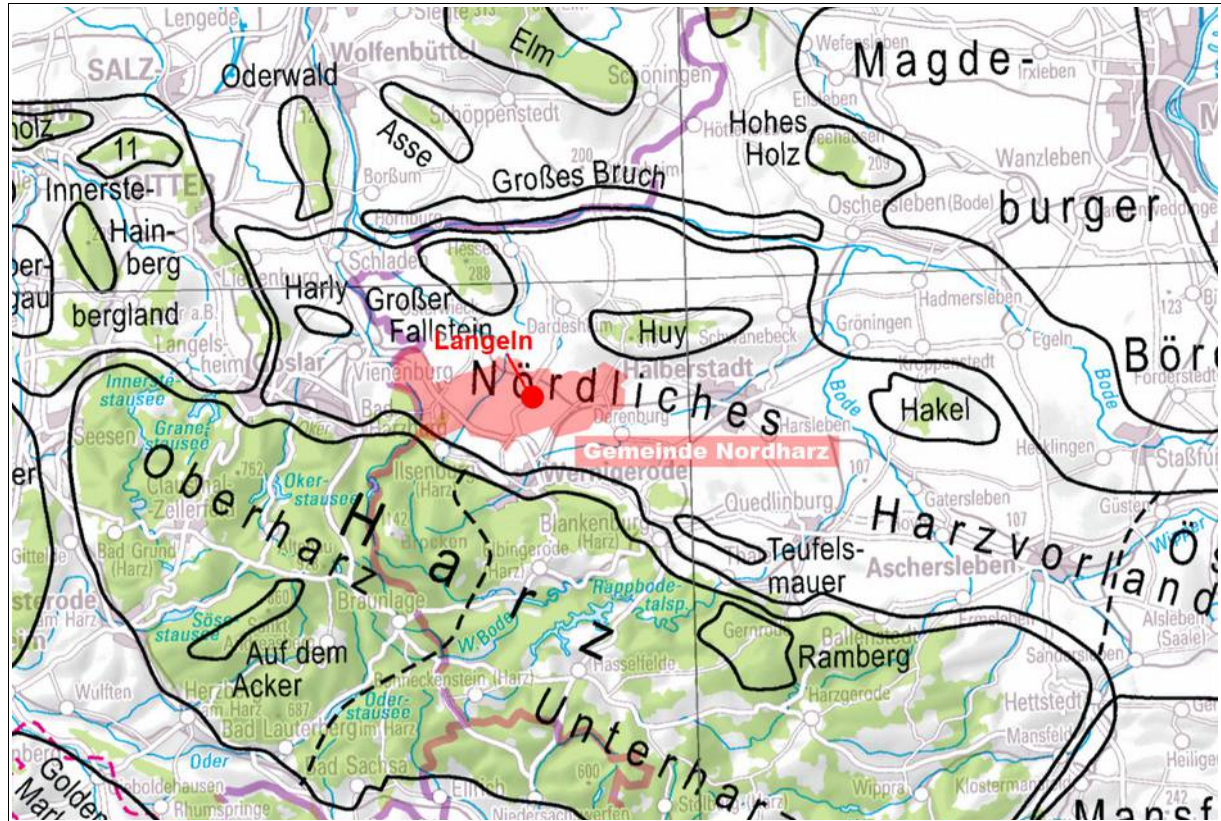


Abb. 3: Quelle: Topograf. Karte Landschaften - Harz, © Bundesamt f. Kartographie u. Geodäsie, Frankfurt / Main (2012)

Naturräumlich ist das Gebiet der Gemeinde Nordharz Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörenden Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft².

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harly-Berg, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NN unmittelbar an den Harz anschließt. Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden.

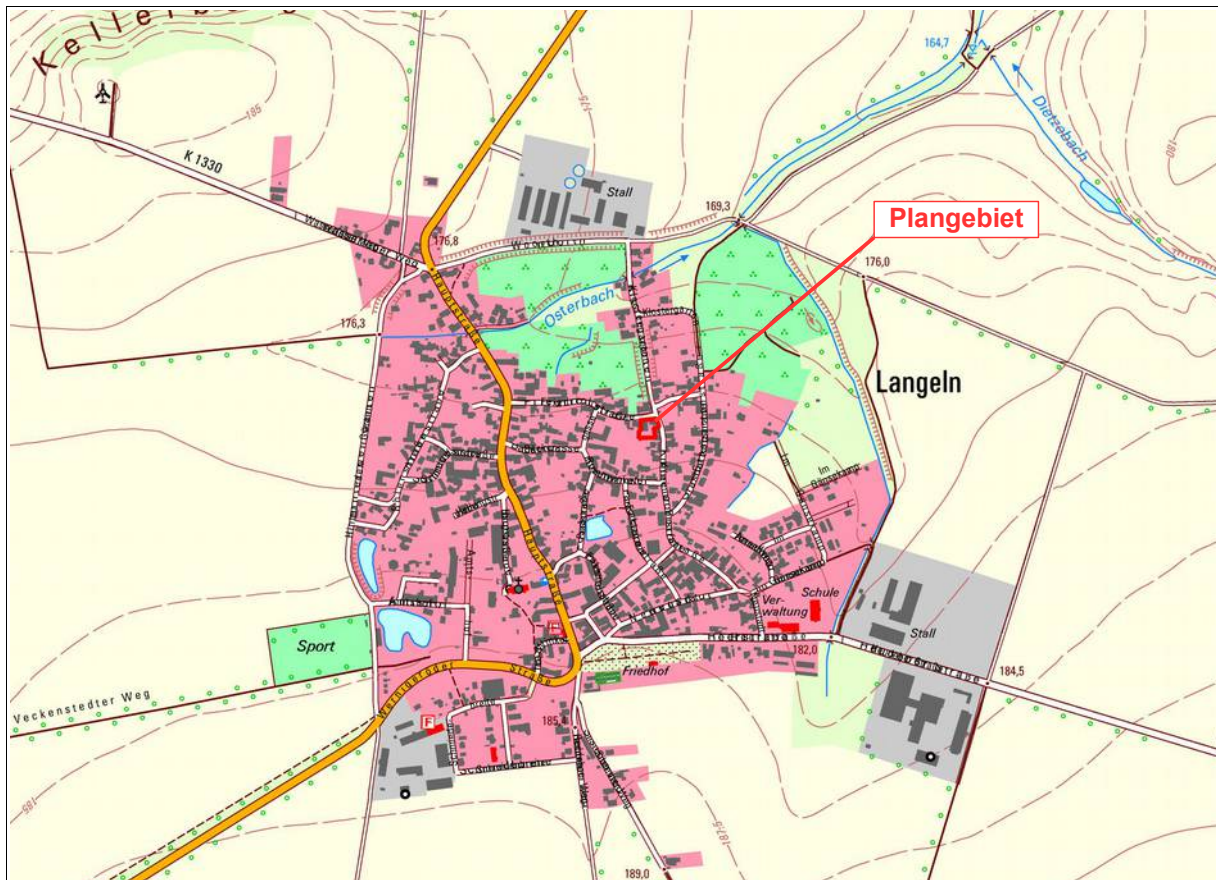
Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche³.

²Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

³Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 05.01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harzrandmulde>



3.3. Ortslage Langeln



Quelle: [DTK25/01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Langeln ist ein Ortsteil der Gemeinde Nordharz und liegt ca. 10 km nördlich von Wernigerode. Der Ort und seine Umgebung sind vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Langeln wurde im Jahre 1073 erstmalig urkundlich erwähnt.

Über die Bundesstraße B 244 ist Langeln sehr gut in das bundesweite Straßenverkehrsnetz eingebunden.

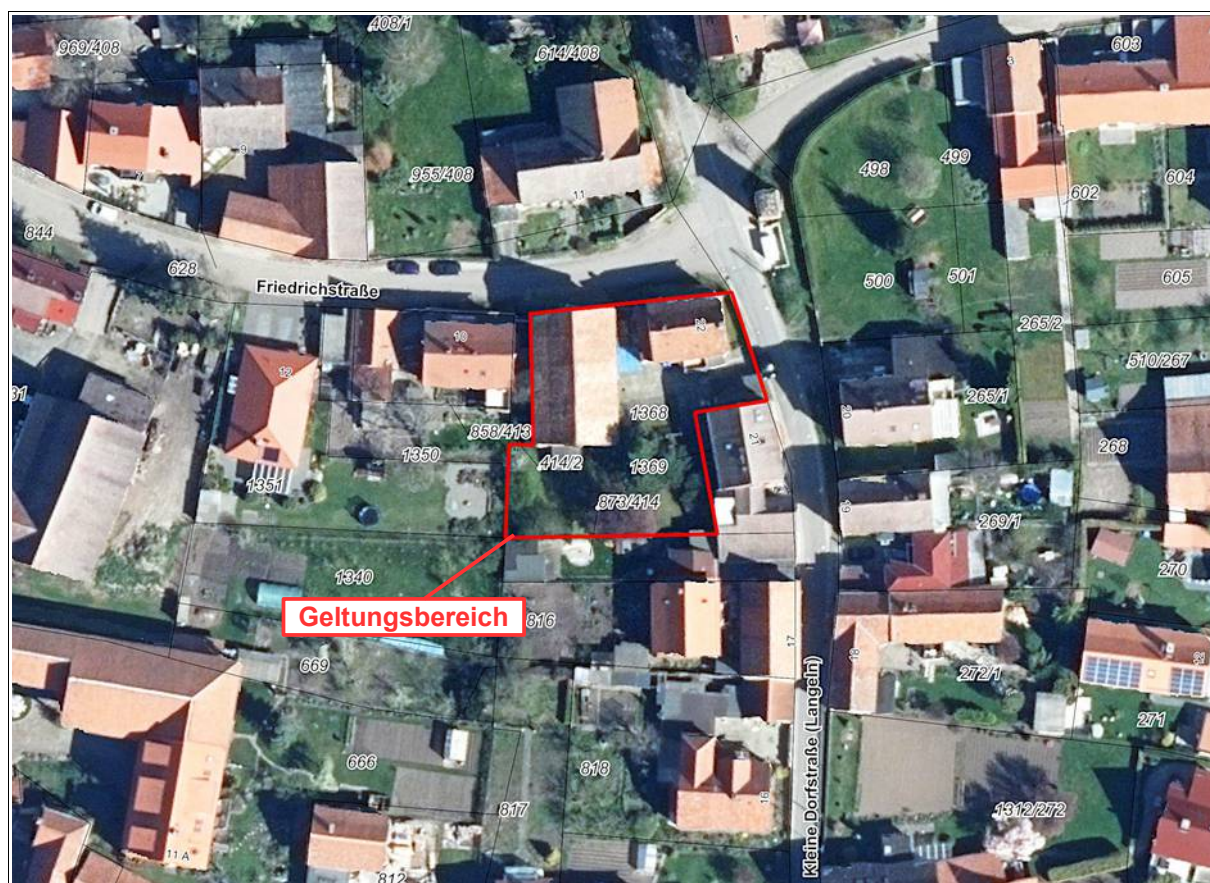
Nachbarorte sind Zilly im Nordosten (ca. 4 km), Heudeber im Südosten (ca. 3 km), Schmatzfeld im Südwesten (ca. 3 km) und Wasserleben im Nordwesten (ca. 7 km).

Der Ortsteil Langeln hat ca. 1.000 Einwohner. Langeln ist eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des Harzvorlandes. Die Ortslage liegt zwischen 180 und 187,5 m ü. NHN. Das Fließgewässer Osterbach quert die Ortslage im nördlichen Bereich.

Das Plangebiet liegt zentral.



3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



Quelle: [DOP / ALK 01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Der Geltungsbereich befindet sich zentral in der Ortslage an einer Kreuzung an der Ecke „Kleine Dorfstraße“/„Friedrichstraße“.

Die Umgebung ist von straßenbegleitender dörflicher Wohn- und Mischbebauung geprägt. In den rückwärtigen Bereichen im Blockinneren befinden sich zugehörige Hausgärten.

Das Plangebiet ist an der Nordostecke mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Das noch im Luftbild dargestellte, marode Scheunengebäude musste zwischenzeitlich abgebrochen werden. Die Hofflächen um das Wohngebäude sind befestigt, im Süden befindet sich ein Garten mit einigen Gehölzen.

Das Grundstück wird von der „Friedrichstraße“ und von der „Kleinen Dorfstraße“ aus erschlossen.

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Langeln in der Flur 3 und belegt das Flurstück 1368. Das Plangebiet hat eine Fläche von 936 m² und ist ohne nennenswerte Höhenunterschiede.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die grundsätzliche Abwägung von Standortalternativen und damit die Entscheidung zur Entwicklung von Wohnnutzungen an dieser Stelle ist somit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gefallen. Die Planung entspricht daher den Zielen der Gemeinde Nordharz zur baulichen Entwicklung im Ortsteil Langeln.

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage. Es ist bereits bebaut, befestigt und vollständig erschlossen. Es erfolgt keine Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen.

Die Planung stellt eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung im Ortskern von Langeln dar. Es wird gem. § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere dem Gebot der entsprochen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit Leerstand im Plangebiet und mit damit einhergehender Verwahrlosung und Verfall zu rechnen.

Aus den genannten Gründen sind für dieses Vorhaben keine besser geeigneten alternativen Standorte erkennbar.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

5.1. Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2012 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor.

Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) festgelegt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Auf der Ebene der Regionalplanung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend.

5.1.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)

Im LEP2010 wurden für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen:

Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP2010)

Der Ortsteil Langeln hat gem. REPHarz, Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (SaTP) keine zentralörtliche Funktion. Gem. LEP2010, Ziff. 2.1, Z 26 ist in nicht zentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist es jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Langeln. Es ist bebaut und in der unmittelbaren



Umgebung ist dörfliche Wohn- und Mischbebauung vorhanden. Das Grundstück ist voll erschlossen.

Durch die baulichen Entwicklung auf dieser kleinen, bereits baulich genutzten Fläche (ca. 970 m²) im Ortskern Langelns ist keine Beeinträchtigung der Ziele und Grundsätze des LEP2010 zur Entwicklung der Siedlungsstruktur zu erwarten.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur (Kap. 4 LEP2010)

Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP2010 grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage Langelns. Gem. 1. Absatz zu Pkt. 4 LEP 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Daher haben diese keine Bedeutung für die Planung.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze des LEP2010 zu erwarten sind.

5.1.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten.

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Die Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab. Die Planung stellt die Wiedernutzbarmachung eines überwiegend brachliegenden, bebauten und versiegelten Standortes dar.

Deshalb und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 936 m² ist kein raumordnerischer Konflikt erkennbar.

Zentralörtliche Gliederung gem. Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ des REPHarz (SaTP):

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 21 km entfernt (Stadtmitte). Das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 13 km Entfernung.

Der Ortsteil Langeln hat keine zentralörtliche Funktion. Gem. Ziel Z 19 SaTP ist in den nicht-zentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Langelns. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind im Norden, Osten, Süden und Westen bereits Wohnnutzungen und gemischte ländliche Baustrukturen vorhanden.

Das Plangebiet ist voll erschlossen, bereits bebaut und vollständig von Besiedelung geprägt. Ein leerstehendes marodes Gebäude (Scheune) musste abgebrochen werden.

Die Planung stellt eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Baufläche dar. Damit ist sie als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen und folgt gem. § 1 Abs. 5 BauGB, dem Gebot, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.



Bedarfsnachweis

Der vorliegende BPlan der Innenentwicklung ermöglicht im Sinne der Nachverdichtung die Nutzung/Wiedernutzbarmachung im rückwärtigen Bereich eines bereits von Bebauung geprägten Grundstückes innerhalb der bebauten Ortslage Langelns.

Es wird nicht die Neuinanspruchnahme von Flächen begründet. Würde durch die Planung eine Neuinanspruchnahme von Flächen ermöglicht werden, müsste hierfür der Nachweis für den Eigenbedarf erbracht werden.

Die Planung stellt jedoch eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines Flächenpotenzials der bebauten Ortslage dar – daher kann ein Bedarfsnachweis entfallen.

Aus den genannten Gründen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung im Einklang mit dem Ziel der Beschränkung auf die Eigenentwicklung für den nicht zentralen Ort Langeln steht. Daher und auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 936 m² ist ein raumordnerischer Konflikt zu den Grundsätzen und Zielen des SaTP nicht zu erkennen.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz) und Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz)

Das Plangebiet wird weder von Vorrang-, noch von Vorbehaltsgebieten berührt.

5.2. Flächennutzungsplan

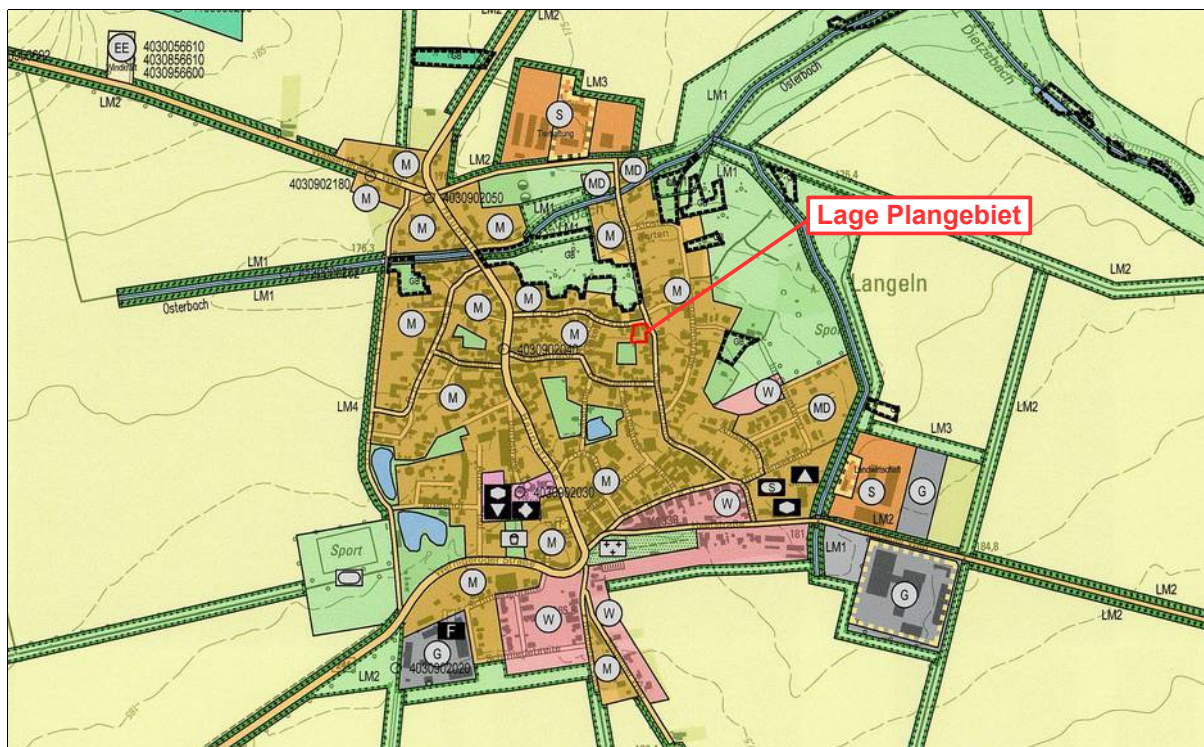


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Nordharz für die Ortslage Langeln,
Planverfasser FNP: Conterra Planungsgesellschaft mbH, Ilsenburg
Kartengrundlage: [TK10, 1272021] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Entwicklungsgebot

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der wirksame FNP stellt für den Ortskern, zu dem das Plangebiet gehört, gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Eine gemischte Baufläche (M) dient grundsätzlich der Aufnahme von Wohn- und gewerblichen Nutzungen.

Planungsziel ist es, im Geltungsbereich Wohnnutzungen (altersgerechtes Wohnen) zu entwi-



ckeln.

Eine gemischte Baufläche (M) dient - wie schon erwähnt - auch der Aufnahme von Wohnnutzungen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (1 Grundstück, ca. 936 m²) ist nicht damit zu rechnen, dass hierdurch die planerische Vorgabe des FNP, im Ortskern überwiegend gemischte Nutzungen zuzulassen, verändernd eingegriffen wird.

Gem. § 5 Abs.1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan (FNP) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes in Grundzügen dar.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden aus den im FNP vorgegebenen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung (gemischte Baufläche) planerisch-konzeptionell im Rahmen des hierbei gegebenen gestalterischen Spielraums abgeleitet.

Daher wird mit der Planung dem Entwicklungsgebot entsprochen.

5.3. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten berührt

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich zentral in der Ortslage des Ortsteils Langeln der Gemeinde Nordharz. Er wird nicht von Schutzgebieten berührt.

Es befinden sich weder Naturdenkmale, noch geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Der Geltungsbereich ist überwiegend Bebauung geprägt. Derzeit ist ein Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen vorhanden. Die Gebietsausprägung wird durch die Planungsziele – Entwicklung von 4 Wohneinheiten – nicht verändert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB sind daher nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB werden ebenfalls im zum Entwurf zu erarbeitenden Umweltbericht berücksichtigt und ggf. mittels Festsetzung ausgeglichen.

Durch die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung bzw. Weiternutzung einer relativ kleinen, bereits bebauten und von Besiedlung geprägten Fläche innerhalb der Ortslage wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken begründet. Die daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB sind als nicht erheblich einzustufen. Das Plangebiet kann problemlos an die öffentlichen Entsorgungsnetze angeschlossen werden bzw. ist bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht berührt. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 [BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)] geregelt und wird in der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Im-



missionsschutzrechts, nicht tangiert. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da der Geltungsbereich nicht davon berührt wird.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, werden von der Planung nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h) BauGB).

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine Anfälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.2. Artenschutz

Erhebliche Auswirkungen auf geschützte Arten und den Artenschutz allgemein werden nicht erwartet.

Grundsätzlich ist zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten:
Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollten eventuelle Gehölzentnahmen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.

Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen oder Fledermäuse, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Geltungsbereich sind der Gemeinde Nordharz keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. § 2 Abs. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt.

Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.



Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind. Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. §2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA vorhanden.

6.4. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen vorhanden.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

6.5. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt ist über den Beginn der Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941-6999240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.



6.6. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet. Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeblich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und seine Umgebung gemischte Bauflächen dar.

In der näheren Umgebung sind Wohnnutzungen und gemischte dörfliche Baustrukturen vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist mit einem Wohngebäude und zugehörigen Nebenanlagen bebaut.

Planung

Im Geltungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 4 altersgerechten Wohneinheiten in einem eingeschossigen Gebäude und für zugehörige Nebenanlagen (Stellplätze, Hofflächen, Grünflächen) geschaffen werden.

Beurteilungsgrundlagen

Aufgrund der Lage innerhalb einer gemischten Baufläche (M) sind im Plangebiet die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB bzw. 45 dB(A)

Als vorherrschende Windrichtung im Plangebiet ist West bis Südwest anzusehen⁴.

Beurteilung

Durch die Errichtung eines Gebäudes mit 4 Wohneinheiten als Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des bestehenden Gebäudes sind keine Beeinträchtigungen der Schutzansprüche von Wohnnutzungen in der Umgebung zu erwarten.

Ebenso ist nicht zu erwarten, dass von der unmittelbaren Umgebung Beeinträchtigungen für die Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzungen ausgehen.

Fazit

Es wird eingeschätzt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung von immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen aus der geplanten Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

6.7. Vorbeugender Brandschutz

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. Eine Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

⁴„Cross Compliance – Information zur Hauptwindrichtung gemäß § 2 Abs. 4 der DirektZahlVerpflV zur Berücksichtigung bei Maßnahmen zum Schutz vor Winderosion“, Herausgeber: Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau des Landes Sachsen-Anhalt, Bernburg 2010



Die Bewegungsfläche muss eine Größe von mindestens 12 m x 7 m haben. Alle notwendigen Flächen für die Feuerwehr gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

Das Plangebiet hat Abmessungen von ca. 32 m x 36 m und liegt angrenzend an den öffentlichen Straßen „Kleine Dorfstraße“ und „Friedrichstraße“. Damit ist es ausgeschlossen, dass hier Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche entstehen können.

Daher erfolgt das Aufstellen der Rettungsfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen.

Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

6.8. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Gemeinde Nordharz.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes sind gem. der geplanten Nutzung und Bauweise normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvolumen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

In unter 300 m zum Plangebiet sind folgende Löschwasserentnahmestellen vorhanden:

- L6 DN 100,
- L20 DN 200,
- L4 DN 200,
- L5 DN 200 und
- Teich L Bäckerteich.

Damit ist die Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt.

6.9. Verkehrserschließung

Straßennetz

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Straße „Friedrichstraße“ und „Kleine Dorfstraße“. Es wird eingeschätzt, dass das bestehende Straßennetz für die vorhandenen und infolge der



Umsetzung der Planung zu erwartenden Quell- und Zielverkehre aller Voraussicht nach ausreichend dimensioniert ist.

ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB). Die nächste Haltestelle Langeln, Hauptstraße liegt fußläufig in ca. 400 m Entfernung (Luftlinie ab Mitte Plangebiet ca. 275 m).

Gem. Nahverkehrsplan des Landkreises Harz ist eine Luftlinienentfernung von max. 300 m zur nächsten Bushaltestelle zu gewährleisten. Die Festlegungen des Nahverkehrsplanes sind somit erfüllt.

6.10. Trinkwasserver- sowie Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Stadtwerke Wernigerode
Am Kupferhammer 38
38855 Wernigerode

Das Grundstück ist bereits vollständig zentral erschlossen. Zur „Friedrichstraße“ liegen Grundstücksentwässerungsanlagen für Niederschlagswasser (NW) und Schmutzwasser (SW) vor. Zur „Kleinen Dorfstraße“ entwässert eine NW-Grundstücksentwässerungsanlage.

Der Bauherr hat die vorhandenen privaten Grundstücksentwässerungsanlagen dahingehend zu erweitern.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind vom Anschlusspflichtigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch Fachpersonal auf seine Kosten herzustellen, zu unterhalten und nach Bedarf zu reinigen. Sie müssen geradlinig und mit gleichmäßigem Gefälle sowie frostsicher verlegt werden. Die ordnungsgemäße Bauausführung ist mittels Dichtheitsprüfung nach der DIN EN 1610 und TV- Befahrung nachzuweisen. Des Weiteren sind Bestandsunterlagen zu erstellen und vorzulegen.

Der Anschlusspflichtige hat für den rückstaufreien Abfluss des Abwassers auf seinem Grundstück zu sorgen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenoberkante an der Anbindestelle am NW-Schacht 121185005. Der WAHB kann die Rückstauenebene im Einzelfall höher festsetzen, wenn Besonderheiten des Geländes, insbesondere Hanglagen, dies erfordern.

6.11. Gasversorgung

Stadtwerke Wernigerode
Am Kupferhammer 38
38855 Wernigerode

Ein Anschluss des geplanten Wohngebäudes an das zentrale Erdgasversorgungsnetz ist möglich.

6.12. Versorgung mit Elektroenergie

Avacon Netz GmbH
Anderslebener Straße 62
39387 Oschersleben

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen zentralen Netzanlagen gesichert werden.



6.13. Versorgung Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Das geplante Gebäude kann an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen werden.

Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung, realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

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

Die Leitungsverläufe der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Telekom werden nachrichtlich zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen und die zu beachtenden Belange des Leitungsschutzes textlich festgesetzt.

Unsere Grüne Glasfaser GmbH & Co. KG
Adalperostr. 82-86
85737 Ismaning

Das Unternehmen beabsichtigt, im Ort Glasfaserkabel zu verlegen. Das Plangebiet kann – sobald eine endgültige Ausbauentscheidung getroffen wurde - auf Antrag aller Wahrscheinlichkeit nach angeschlossen werden.

6.14. Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand den öffentlichen Straßen statt – hier die „Friedrichstraße“ bzw. „Kleinen Dorfstraße“.

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10), das zuletzt durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert wurde, ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.



Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F. einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

7. INHALT DER SATZUNG

7.1. Vorhaben und Erschließung (§ 9 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen folgende Gebäude und Anlagen - inkl. der zugehörigen Nebenanlagen - errichtet bzw. erhalten werden:

- ein Wohngebäude mit 4 altersgerechten Wohnungen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die öffentlichen Straßen „Friedrichstraße“ und „Kleine Dorfstraße“ an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von dort.

Die Trinkwasserver- und die Schmutzwasserversorgung erfolgt über die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen zentralen Netze.

Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum befinden sich weitere zentrale Versorgungsnetze - Niederschlagswasserkanal, Erdgas, Elektroenergie und Telekommunikation.

Da im vorliegenden vorhabenbezogenen BPlan auf sonstige Weise die vorgenannten baulichen Nutzungen geregelt werden, wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

7.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Flächen

Die mit Gebäuden und Nebenanlagen zu überbaubaren Flächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin werden die Hofflächen, Stellplätze, Grundstückszufahrten und die Gebäudezugänge zeichnerisch festgesetzt.

Im Plangebiet soll ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten entstehen. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt rd. 272 m².

Geschossigkeit

Im Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung sind ebenfalls in den zum Vorhaben- und Erschließungsplan und Erschließungsplan gehörigen Ansichten und Schnitt zeichnerisch festgesetzt.

Die Firsthöhe beträgt demnach 4 m und die Traufhöhe 3,5 m.

7.3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

An den Rändern des Geltungsbereiches werden private Grünflächen festgesetzt. Diese bilden Übergänge zu den angrenzenden Grundstücken und zum Straßenraum aus.



8. VERFAHREN

Der vbBPlan „Kleine Dorfstraße“, Langeln soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Hierfür müssen die im § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Anforderungen erfüllt sein.

Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich zählt zur zentralen Ortslage von Langeln und ist von Bebauung umgeben. Im Plangebiet ist ebenfalls bereits Bebauung vorhanden – ein Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen.

Mit der Planung soll eine bauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage erreicht werden.

Daher ist die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. als Nachverdichtung i.S.d. § 13 a Abs. 1 BauGB anzusehen.

Grundflächen der Planung und relevanten BPlänen ist kleiner 20.000 m²

Das Plangebiet hat nur eine Größe von ca. 936 m². Somit ist der Schwellwert von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erreichbar.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind neben der Grundfläche des vorliegenden BPlans der Innenentwicklung auch die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Planung stehen, mitzurechnen. Entsprechende Bebauungspläne sind in Langeln nicht vorhanden.

Damit ist die Voraussetzung, dass die zu berücksichtigende Grundfläche 20.000 m² nicht überschreiten darf, erfüllt.

Umweltverträglichkeitsprüfung, Schutzgüter und Schutzgebiete

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB (siehe Pkt. 6.1 - Natur- und Landschaft).

Fazit

Der vbBPlan „Kleine Dorfstraße“, Langeln erfüllt die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Grundflächen Gebäude	ca.	377 m ²	=	40,3%
geplantes Gebäude: 272 m ²				
bestehendes Gebäude: 105 m ²				
Terrassen	ca.	24 m ²	=	2,6%
Hoffflächen	ca.	222 m ²	=	23,7%
Stellflächen	ca.	89 m ²	=	9,5%
Private Grünflächen	ca.	224 m ²	=	23,9%
Plangebiet gesamt	ca.	936 m ²	=	100,0%

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe,
Hessen, im Januar 2023

