

**Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Einfamilienhaus“ Familie Heger als WA Gebiet in Ivenrode
Meisterstr. 16 a**

1. Anlass der Planung

Um für das sich im Außenbereich befindliche Grundstück Baurecht zu erhalten, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Vorhabenträger, Andrea und Harry Heger haben mit Antrag vom 20.03.2002 an die Gemeinde Ivenrode um die Aufstellung des B-Planes ersucht.

Gemäß § 2 u. 12 Abs. 2 BauGB hat der Gemeinderat Ivenrode am 21.01.2003 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines B-Planverfahrens beschlossen. Die Vorhabenträger haben durch das Bauplanungs- u. Ingenieurbüro Ritter-Schaub-Wilke GmbH Haldensleben den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiten lassen.

Zur Planung und zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Vorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- u. Erschließungskosten wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Ivenrode und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebäudes im Außenbereich und der Nachweis der erforderlichen Erschließung erbracht werden.

An dem Standort hat sich über längere Zeit eine städtebaulich ungeordnete bauliche Struktur entwickelt, die über eine verbindliche Bauleitplanung geordnet werden muss.

Ein mehrfach veränderter Bungalow hat die Qualität und die Nutzung eines Wohngebäudes erhalten. Ein nachträgliches Baugenehmigungsverfahren hierfür hat ergeben, dass die Grundstücksfläche erst bauplanungsrechtlich genehmigt werden muss und hat den Bauantrag zurückgewiesen, bis Baurecht besteht.

Mit dem vorliegenden VbB-Plan soll dem Rechnung getragen werden, auf einer als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesenen Fläche

3. Bestehende Rechtsverhältnisse/ Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Vb-B-Planes befindet sich am östlichen Ortsrand oberhalb des Friedhofs, als Hinterlieger der Meisterstrasse.

Das Grundstück befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Flechtinger Höhenzug“. Es liegt jedoch eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde vom 03.08.2000 vor, einen Wohnungsanbau auf dem Flurstück 21/5, Flur 1 zu errichten.

Auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 Ziff. 1 der VO über das LSG „Flechtinger Höhenzug“ wurde die Erlaubnis unter Berücksichtigung der örtlichen Lage und der Tatsache, dass das Grundstück bereits mit zwei Gebäuden bebaut ist und der Charakter des LSG nicht beeinträchtigt wird, erteilt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Auf dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenrode ist die Fläche des Geltungsbereiches als Obstwiese (private Grünfläche) ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Überplanung als WA muss der FNP in diesem Bereich ebenfalls geändert werden.

Dies erfolgt im Parallelverfahren zum B-Planverfahren. Entsprechende Beschlüsse dazu wurden bereits von der Gemeinde gefasst.

Die Genehmigung erfolgt jedoch nach § 10 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde wegen der Geringfügigkeit der Änderung auf dem FNP (< 1,00 ha) gilt der B-Plan aus dem FNP als entwickelt und entbehrt einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

5.0 Inhalt der Planung

5.1 Planungskonzept

Wie bereits erwähnt, hat sich das über die vorliegende Bauleitplanung zu legitimierende Wohngebäude durch einen Anbau an zwei bereits vorhandene Gebäude entwickelt. Es entstand ein bungalowähnlicher, eingeschossiger Flachbau in traditioneller Bauweise mit Holzverschalung.

5.2 Bauliche Nutzung/Städtebauliche Werte

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 Abs. 1 u. 2 Nr. 1 BauGB sind Wohngebäude zulässig. Weitere Nutzungen nach § 4 Bau NVO sind i.V. mit § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO unzulässig.

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ: 0,4
Zahl der Vollgeschosse: I

5.2.3 Bauweise/ Baugrenzen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise vorgegeben. Die Einordnung des Gebäudes auf dem Grundstück wird durch ein Baufenster in Form von Baugrenzen markiert.

6.0 Umweltverträglichkeit

Das Vorhaben und die damit verbundene Nutzung unterliegt keiner UVP-Pflicht in Anwendung der Anlage 1 zu den §§ 3-3 c des UVPG.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist ebenfalls nicht von der Gemeinde als erforderlich erachtet, da keine UVP-Pflicht besteht.

7. Ver- u. Entsorgung/Erschließung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Meisterstrasse aus über die vorderliegenden Grundstücke durch Einräumung von Überwegungsrechten der betroffenen Grundstückseigentümer. Die Zuwegung ist somit privatrechtlich gesichert und per Baulast im Baulastkataster im Bauordnungsamt des Landkreises eingetragen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungssysteme in der Meisterstrasse. Die Abführung des Abwassers erfolgt ebenfalls durch Hausanschlüsse in das vorh. Trennsystem der Meisterstrasse. Innerhalb der privaten Zuwegung haben die Anschlussleitungen privaten Charakter. Die Trink- und Abwasserleitung ist mit einer Baulast im Baulastkataster auf die belasteten Vordergrundstücke mit Flurstücksnummern 268/106, 725/21 und 21/4 gesichert. Für Elektro- und Telekommunikationsleitungen werden keine Baulasten eingetragen, diese Medien benötigen bauordnungsrechtlich keine Erschließungszusicherungen der Versorger.

Für die Elektroversorgung regelt sich zu dem die Grundstücksbenutzung nach § 8 Abs. 1 u. 5 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AV BELt V).

Danach müssen Kunden und Anschlußnehmer, die Grundstückseigentümer sind, für Zwecke der örtlichen Versorgung das Verlegen von Leitungen zur Zu- u. Fortleitung von Elektrizität über ihre im gleichen Versorgungsgebiet liegenden Grundstücke unentgeltlich zulassen.

7.3 Abfallentsorgung

Zur Entsorgung des Restmülls sowie der Wertstofftonnen (Blau u. Gelb) müssen die Tonnen zu den bekannten Terminen zur Meisterstrasse geschaffen werden, da eine direkte Anfuhr des Grundstückes mit den Entsorgungsfahrzeugen nicht möglich ist.

7.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß der textlichen Festsetzung (landschaftspflegerische Festsetzungen) Nr. 3 auf dem Grundstück zur Versickerung bzw. zur Nutzung als Brauchwasser belassen unter Berücksichtigung der §§ 150 u. 151 WG-LSA.

7.5 Löschwasserversorgung

Ist eine Versorgung aus dem öffentlichen Netz nicht möglich, existiert auf dem Grundstück ein wasserführender Brunnen, auf den zurückgegriffen werden kann. Des weiteren ist südwestlich des Plangebietes an der Riehe in ca. 300 m Entfernung ein Löschwasserteich, der das Gebiet, in dem sich unser Vorhaben befindet, mit versorgt.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die geplante Bebauung beeinträchtigt die Schutzgüter des NatSchG –LSA- in folgender Weise:

- Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG –LSA-
- Pflanzen- u. Tierwelt, § 1 Abs. 1 Nr. 3 NatSchG –LSA-
- Vielfalt, Schönheit u. Eigenart der Landschaft § 1 Abs. 1 Nr. 4 NatSchG –LSA-

Als Ausgleich der betroffenen Bodenfunktionen und der Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich Anpflanzungen vorgenommen werden. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenze soll eine 3 m breite Hecke aus standortheimischen Sträuchern angelegt werden.

Zur landschaftsgerechten Gestaltung sind zwei großkronige Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen als Ergänzung des vorh. Obstbaumbestandes.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen auf dem B-Plan sind die Kompensationsmaßnahmen formuliert und erhalten Satzungscharakter.

Mit der Erlaubnis zum Wohnungsanbau innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Flechtinger Höhenzug“ durch die Untere Naturschutzbehörde des Ohrekreises vom 03.08.2000 wurden keine Auflagen für Ersatzmaßnahmen gefordert. Somit wird davon ausgegangen, dass die erteilten Pflanzgebote den Eingriff kompensieren.

9. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen gem. § 45 BauGB sind am Standort nicht relevant.

10. Flächenbilanz

<u>Nutzung</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>%</u>
Geltungsbereich WA (Teilfläche des Fl.-Stck. 21/5)	2078,0	100
vorh. Gebäude (Bestand)	103,0	4,96
geplantes Vorhaben (Wohngebäude)	104,0	4,95
Zufahrtsweg (ungebunden)	67,0	3,27
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (3 m breite Heckenpflanzungen)	242,0	11,65
verbleibende als privates Grün genutzte Fläche	1562,0	75,17

aufgestellt:


Losensky
Dipl.-Ing. (FH)

Haldensleben, 03.11.2003