

Welterbestadt Quedlinburg

Ortsteil Bad Suderode - Landkreis Harz



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Am Feldrain“

Begründung

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und

für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3(2) + 4(2) i. V. m. § 13b BauGB	§ 10 BauGB
Plan	13.08.2019	
Begründung	13.08.2019	



Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode
Telefon (03943) 203 95 90
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. L. Lockhart/Dipl.-Geogr. K. Völckers
Dr.-Ing. S. Strohmeier (fachl. Begleitung)

Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	1
2	Verfahren	1
3	Geltungsbereich	2
3.1	Lage und Umgebung	2
4	Planungsvorgaben	3
4.1.1	Landesentwicklungsplan	4
4.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	4
4.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung	5
4.2	Örtliche Planungen	6
4.2.1	Flächennutzungsplan	6
4.2.2	Bebauungsplan	7
4.2.3	Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Welterbestadt Quedlinburg	7
5	Geplantes Vorhaben	7
6	Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes	8
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Bauweise, Baugrenzen	9
7.4	Straßenverkehrsflächen	9
7.5	Oberflächenentwässerung	9
8	Ver- und Entsorgung	9
8.1	Trinkwasserversorgung	9
8.2	Abwasserentsorgung	10
8.3	Stromversorgung	10
8.4	Gasversorgung	10
8.5	Telekommunikation	10
8.6	Löschwasserversorgung	10
8.7	Abfallentsorgung	10
9	Bodenordnende Maßnahmen	10
10	Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
10.1	Auswirkungen auf die Umgebung	10
10.2	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	11

ANLAGE	14
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg	14

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Auf einem noch unbebauten Grundstück am nordwestlichen Ortsrand von Bad Suderode ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant. Das Grundstück ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Wohnbebauung ist daher nicht möglich. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg gesichert werden. 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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Planbereich der Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg berichtigt.

2 Verfahren

Das Verfahren soll ausschließlich dazu dienen, die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Bad Suderode zu ermöglichen. Die sowohl inhaltlich als auch territorial hierauf begrenzten Planungsziele lassen sich mit dem Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) am geeignetsten umsetzen.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Stadt gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (s. Planurkunde).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Durchführungsvertrag als 3. Bestandteil vervollständigt. [Der Vorhabenträger hat sich mittels eines Durchführungsvertrages vor Satzungsabschluss des Bebauungsplanes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Durchführung und Sicherung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen zu verpflichten.](#)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt unter 10.000 m².

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher im Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

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 § 13b i. V. m. § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche (Definition s. o.) unter 10.000 m² 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. Ein Ausgleich von Eingriffen ist damit nicht erforderlich.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Bad Suderode nordwestlich der Erschließungsstraße „Am Feldrain“. Er umfasst das Flurstück 787 sowie einen Teil des Flurstücks 256/1 (Wegeparzelle) der Flur 2 Gemarkung Bad Suderode. Im Nordosten und Osten grenzen bebaute Wohngrundstücke an. Westlich befindet sich eine Streuobstwiese, daran anschließend Ackerfläche. Südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 900 m² ein. Es handelt sich dabei überwiegend um ein ehemaliges Gartengrundstück. Im Süden befindet sich ein geschotterter Wirtschaftsweg, der östlich in die Gemeindestraße „Am Feldrain“ übergeht.



Nördlicher Teil des Plangebietes mit aufgelassenem Garten, Blick nach Norden



Geschotterter Wirtschaftsweg am Übergang in die Gemeindestraße „Am Feldrain“, Blick nach Osten



Lage des Plangebietes (Luftbild © Google Maps, 07.03.19)

4 Planungsvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und der Landesplanung, die auf der Grundlage des 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 Abs. 4 BauGB anzupassen.

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die räumliche Entwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes zählt die Welterbestadt Quedlinburg 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 (Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

Gemäß LEP 2010 soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden (Pkt. 4.1.1 G 87 LEP).

4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz 2009) gehört die gesamte Planungsregion Harz dem ländlichen Raum an (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 Gesamttraum zu erhalten (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 (Pkt. 2 REPHarz).

Bad Suderode ist nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. In Orten, die nicht als Zentralen Orte eingestuft sind, ist in der Regel die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (Pkt. 4.1.3, Z 18 REPHarz).



Auszug aus dem REPHarz 2009

Bad Suderode ist als Vorrangstandort für Gesundheits- und Sozialwesen „Kureinrichtung“ dargestellt. An diesem regional bedeutsamen Standort für Gesundheitsvorsorge bzw. Rehabilitation sind die entsprechenden Sonderfunktionen vor Ort zu erhalten bzw. auszubauen oder zu entwickeln (Kap. 4.4.8 REPHarz).

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 (Pkt. 4.5.6, Z 1 bis G 3 REPHarz).

Teilfortschreibung des REPHarz

Für den REPHarz 2009 erfolgte 2018 die Teilfortschreibung „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“. Der Ortsteil Bad Suderode ist von der Teilfortschreibung nicht betroffen.

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Feldrain“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines neuen Wohnbaugrundstückes geschaffen. Damit wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen der örtlichen Bedürfnisse, es wird lediglich ein Wohngrundstück bereitgestellt.

Das noch unbebaute Grundstück im Nordwesten von Bad Suderode grenzt direkt an den bestehenden Siedlungsbereich an. Es werden keine großen zusammenhängenden und unbeeinträchtigten Freiräume beansprucht. Eine Zersiedlung wird vermieden.

Das Plangebiet wird durch die östlich angrenzende Gemeindestraße „Am Feldrain“ erschlossen. Somit ist keine grundsätzlich neue Erschließung des Gebietes erforderlich. Bad Suderode ist durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung vom Plangebiet („Bad Suderode - Bahnhof“).

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Vorrangstandort für Gesundheits- und Sozialwesen „Kureinrichtung“ und das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz- und Harzvorländer“, da es sich nur um ein Wohngrundstück am direkten Siedlungsrand handelt.

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

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan und dessen Berichtigung sind in der Anlage dargestellt.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche (Planung) dar. Zudem verläuft im südlichen Teil ein Wanderweg.

Die Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf (Vorentwurf, Stand: 02.08.2016). Darin ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche) widersprochen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Für das Plangebiet wird dabei entsprechend der geplanten Nutzung eine Wohnbaufläche dargestellt. Der dargestellte Wanderweg wird unverändert übernommen.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

Die städtebauliche Entwicklung der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg wird durch die Planung unterstützt. Zudem entspricht die Darstellung dem neuen Flächennutzungsplan (Vorentwurf), der das Plangebiet und seine direkte Umgebung als Wohnbaufläche vorsieht.

4.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet und angrenzende Bereiche nicht.

4.2.3 Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Welterbestadt Quedlinburg

Für die Welterbestadt Quedlinburg wird derzeit eine „Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen“ erarbeitet (infraplan GmbH).

Im Ergebnis wurde für die Kernstadt Quedlinburg, Bad Suderode und Gernrode ein Baulandbedarf ermittelt. Der (Eigen-)Bedarf soll neben der Kernstadt als Mittelzentrum auch in den Ortsteilen gedeckt werden.

Mit der Planung soll die Errichtung von einem einzelnen Einfamilienhaus in Bad Suderode ermöglicht werden, was der Deckung des Eigenbedarfs entspricht. Somit wird der Bedarfsermittlung entsprochen.

5 Geplantes Vorhaben

Für das Plangebiet wurde vom der Baufirma Baugeschäft Nordharz aus Thale eine Entwurfsplanung erarbeitet. Die Planung sieht im südlichen Teil des Grundstückes ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Pultdach und einer davor gelagerten Garage vor.



Ansicht von Süden (Baugeschäft Nordharz, August 2019)

6 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs	Fläche [m²]
• Nettobauland: Wohnen, davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + max. 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands) - o nicht überbaubare Grundstücksfläche • öffentliche Straßenverkehrsfläche	800 (360) (440) 159
Summe:	959

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage geplant. Da sich das Grundstück in ruhiger Lage am Siedlungsrand von Bad Suderode befindet und dort keine anderen Nutzungen zugelassen werden sollen, werden die Nutzungen auf das Wohnen und dazugehörige Nebenanlagen begrenzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) getroffen.

In dem Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt damit unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für sowohl allgemeine als auch reine Wohngebiete (0,4). Sie gewährleistet einen relativ hohen Freiflächenanteil an diesem Standort. Dennoch bietet sie genügend Spielraum, um das Bauvorhaben umsetzen zu können.

Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Wohngebiet zu 45 % versiegelt werden. Damit bleibt ein relativ hoher Freiflächenanteil (Durchgrünung) auf dem Grundstück gewährleistet.

Zudem wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird einerseits eine 2-geschossige Bauweise ermöglicht, andererseits das Entstehen überdimensionierter Baukörper verhindert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse sowie auf eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10 m begrenzt. Mit dieser Begrenzung fügt sich die geplante Bebauung höhenmäßig in die Umgebung ein.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie in Bad Suderode üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den Geltungsbereich ist ein Baufenster mit jeweiligen Abständen von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

7.4 Straßenverkehrsflächen

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein geschotterter Wirtschaftsweg, der östlich in die Gemeindestraße „Am Feldrain“ übergeht. Dieser soll zur Anbindung des Wohngrundstückes an die Gemeindestraße genutzt werden.

Der vorhandene Weg wird daher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.5 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers.

Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse durch ein Gutachten nachzuweisen. Sofern der Untergrund nicht für die Versickerung geeignet ist, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen wie den Bau einer Regenrückhalteeinrichtung in den Vorfluter abzuleiten.

Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in den Vorfluter zu reinigen, um Umweltschäden zu verhindern.

8 Ver- und Entsorgung

Die östlich angrenzende Bebauung ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind hier vorhanden. Diese können in das direkt angrenzende Plangebiet erweitert werden. Der geschotterte Wirtschaftsweg wird ausgebaut und ermöglicht die Anbindung des neuen Wohngrundstückes an die Gemeindestraße „Am Feldrain“.

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird an die Trinkwasserleitung der Straße „Am Feldrain“ angebunden. Zuständig ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird an die Schmutzwasserleitung der Straße „Am Feldrain“ angebunden. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz ist hier zuständig.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird über die Straße „Am Feldrain“ zugeführt. Zuständig sind die Stadtwerke Quedlinburg GmbH.

8.4 Gasversorgung

Die Gas-Versorgung des Plangebietes wird über die Straße „Am Feldrain“ zugeführt. Für die Gasversorgung sind die Stadtwerke Quedlinburg GmbH zuständig.

8.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien. Die Versorgung des Plangebietes kann über die Straße „Am Feldrain“ durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

8.6 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) durch die Stadt zu sichern.

8.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Bei der Planung handelt es sich nur um ein Wohngrundstück. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden

Menschen.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bad Suderode. Nordöstlich und östlich befindet sich Wohnbebauung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Nutzung der Umgebung aufgenommen, indem ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet wird. Nutzungen, die das Wohnen erheblich stören könnten, sind dadurch ausgeschlossen.

Die zukünftige Wohnbebauung erzeugt lediglich einen gebietstypischen Verkehr. Zudem ist der Mehrverkehr unerheblich, da nur ein einziges Einfamilienhaus entsteht. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr auf die umliegenden Wohngebiete.

10.2 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Feldrain“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass ein brachgefallenes Gartengrundstück überplant wird.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.



Luftbild des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43

(Quelle: Google Maps, 09.04.2019)



Westlicher Teil des Grundstückes mit Sträuchern und einzelnen Obstgehölzen, Blick nach Nordwesten



Südwestlicher Teil des Grundstückes, Blick nach Nordosten

Das Plangebiet wurde am 17.04.2019 begangen (infraplan GmbH).

In dem verbrachten Grünland befinden sich einzelne abgängige, niederstämmige Obstgehölze sowie als jüngerer Aufwuchs mehrere Brombeer- und Holunder-Sträucher. Zudem steht im Norden das Plangebietes ein hochstämmiger Kirschbaum und im Süden ein Walnussbaum.

Nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“. Da es sich lediglich um ein einzelnes Grundstück (in Ortsrandlage) handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten. Weitere Schutzgebiete oder für die Fauna bzw. für die Avifauna (Brut- und Gastvögel) wertvolle Bereiche sowie wertvolle Biotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder in der unmittelbar angrenzenden Feldlage. Lediglich die westlich gelegene Streuobstwiese ist als geschütztes Biotop einzustufen. Erhebliche Auswirkungen darauf ergeben sich nicht, da nur eine untergeordnete Wohnbebauung entsteht.

Die Gehölze bieten grundsätzlich eine Quartiereignung für baumbrütende Vögel. Spalten oder Höhlungen als Quartiere für Vögel oder Fledermäuse wurden jedoch nicht festgestellt.

Grundsätzlich ist das gesamte Plangebiet als Teilhabitat europarechtlich geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung und der Habitatausstattung nur vergleichsweise weitverbreitete Vogelarten insbesondere des Siedlungsraumes zu erwarten sind, die nicht auf der Roten Liste Sachsen-Anhalts verzeichnet sind.

Zudem ist ein Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Pflanzen und weiterer Tierarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung auf dem Grundstück nicht zu erwarten.

Insofern erfüllt die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder steht den artenschutzrechtlichen Belangen entgegen.

Die vorhandenen Gehölze sind teilweise abgängig und dienen ansonsten zwar der Durchgrünung, sind aber nicht in besonderem Maße erhaltenswert.

Bei der Umsetzung der Planung sind ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Nach § 39 Absatz 5 Nr. 2 ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September die Rodung von Gehölzen verboten. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die Planung ist mit dem Artenschutz vereinbar.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Wernigerode, den __.__.____

.....
[Dipl.-Ing. L. Lockhart]

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Am Feldrain“ in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Quedlinburg, __.__.____

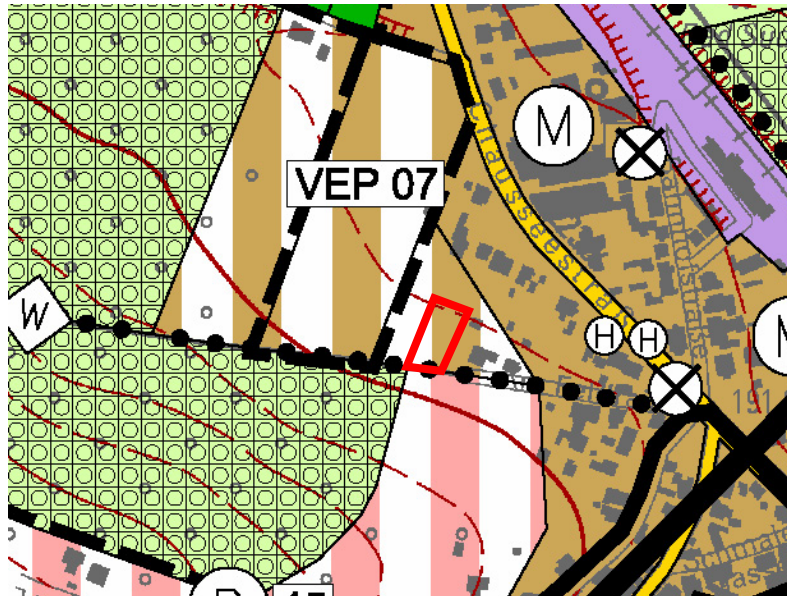
.....
Oberbürgermeister

ANLAGE

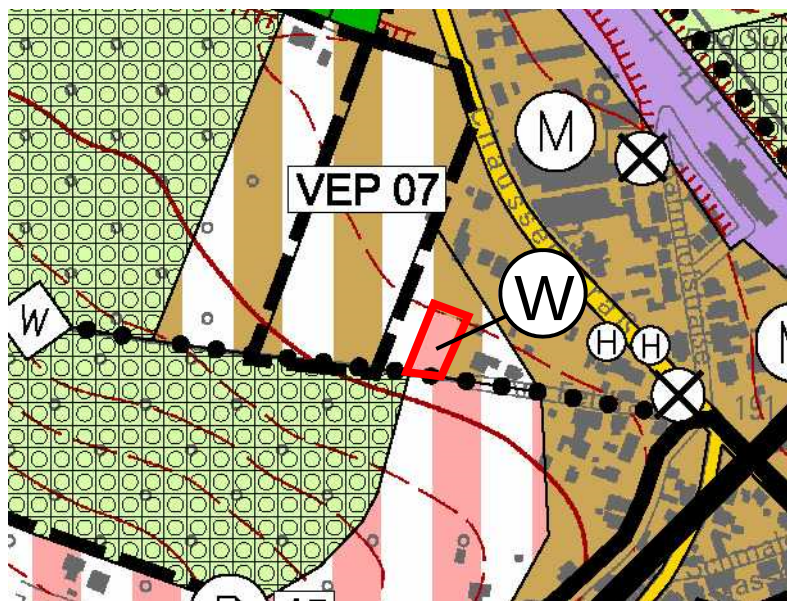
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Feldrain“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche (Planung) in Wohnbaufläche geändert (s. rot umrandete Fläche).

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M. 1 : 5.000)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)



Datum, _____ Oberbürgermeister