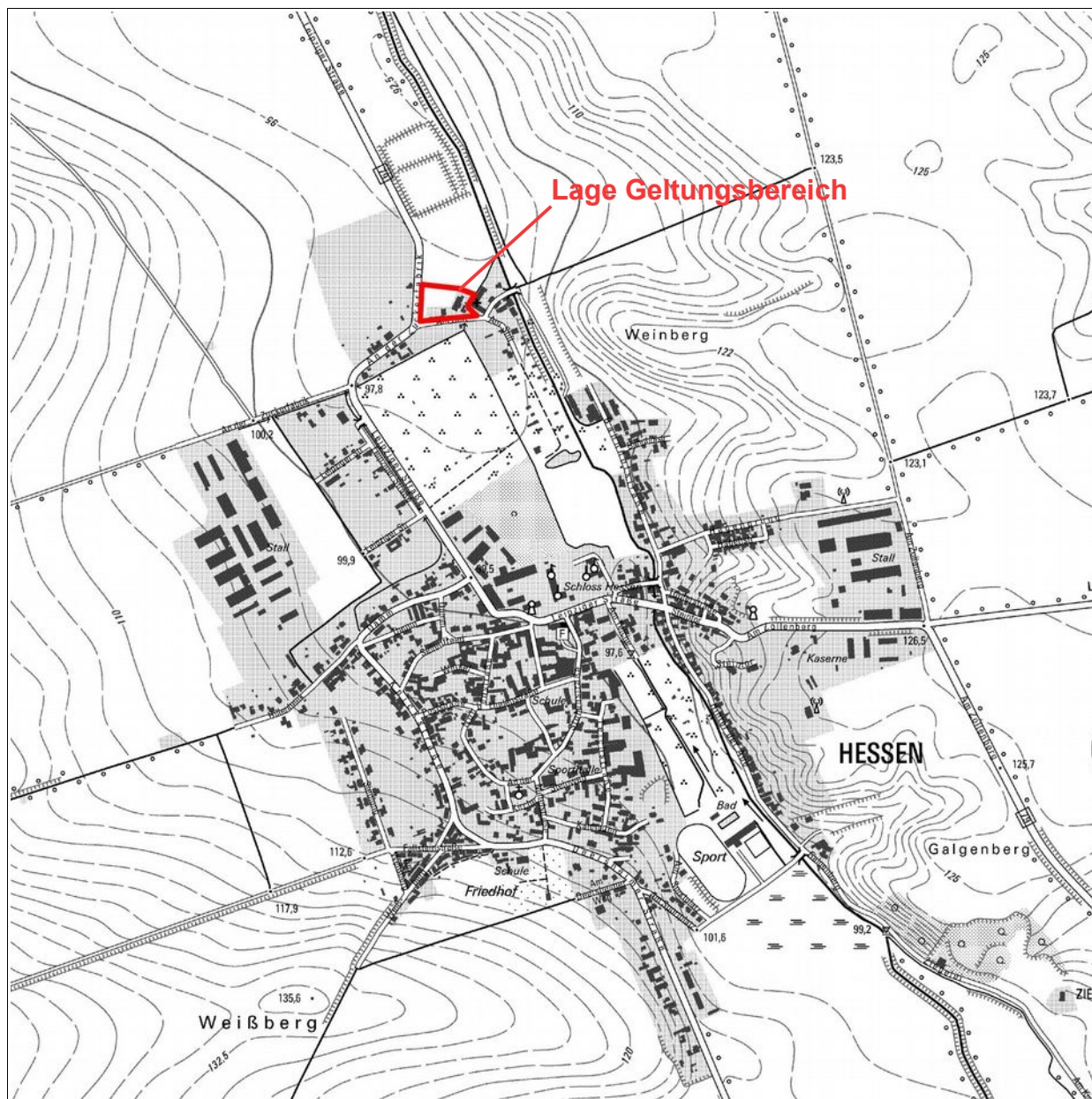


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan,
„Ehemalige Zuckerfabrik“, Ortschaft Hessen

Entwurf, Stand: 17. Januar 2020



Übersicht, [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4

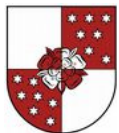
38100 Braunschweig

Tel. 0531 4803630

Fax 0531 4803630

info@ag-ge.de

www.ag-ge.de



**Begründung zum
Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik“, Ortschaft Hessen
Entwurf**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen 17. Januar 2020



Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
3. LAGEBEDINGUNGEN.....	8
3.1. Geltungsbereich.....	11
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	12
4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen..	12
4.2. Flächennutzungsplan.....	13
5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....	14
6. BESTANDSANALYSE.....	15
6.1. Städtebau.....	15
6.1.1. Umgebung.....	15
6.1.2. Planungsgebiet.....	15
6.2. Natur- und Landschaft.....	16
6.3. Umweltbericht.....	17
6.4. Artenschutz.....	17
6.5. Geologie.....	17
6.6. Gewässer.....	18
6.7. Denkmalschutz.....	19
6.7.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	19
6.7.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	19
6.8. Immissionsschutz.....	19
6.9. Kampfmittel.....	21
6.10. Altlasten.....	21
6.11. Brandschutz.....	22
7. INFRASTRUKTUR.....	23
7.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	23
7.2. Verkehrserschließung.....	23
7.3. Ver- und Entsorgung	25
8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	27
8.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	27
8.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	28
8.3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO	28
8.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	28
8.5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO.....	28
8.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	29
8.7. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	29
8.8. Flächen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	29
8.9. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB.....	30
9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	30





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706,
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.12.2018 I 2254,
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 3 neu gefasst durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die konkrete Absicht der hier ansässigen Gewerbebetriebe, bauliche Umstrukturierungen und Erweiterungen umzusetzen. Die angestrebte gewerbliche Weiterentwicklung soll in der vorhandenen, gemischt genutzten Umgebung verträglich sein.

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der 1998 abgetragenen Zuckerfabrik Hessen. Es ist teilweise bebaut und auch von baulichen Nutzungen umgeben.

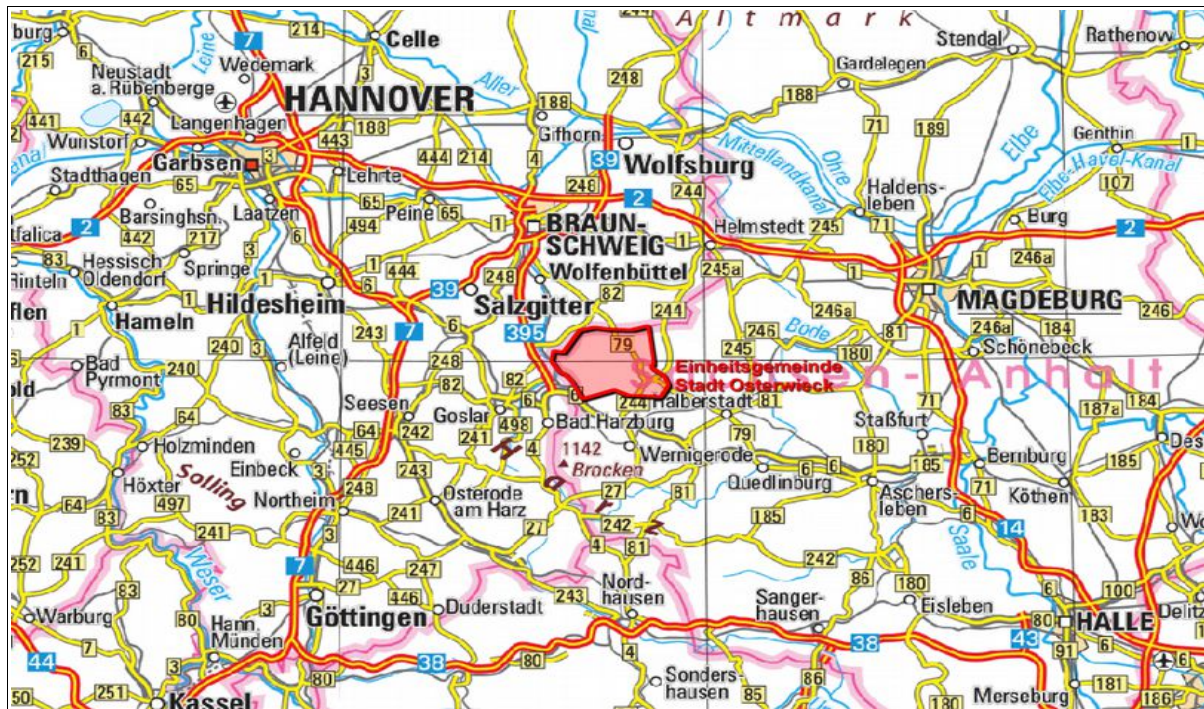
Es ist beabsichtigt, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen am jetzigen Standort weiter zu entwickeln. Die entsprechende bauliche Entwicklung soll sich in moderatem Umfang nach Norden auf das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik erstrecken.

Durch die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten soll der bestehende, erfolgreiche Gewerbestandort gesichert und seine künftige Entwicklung ermöglicht werden.

Dies entspricht den Zielen der Stadt Osterwieck, ortsansässige Gewerbebetriebe zu halten und zu fördern, den Flächenverbrauch zu minimieren und so eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu umzusetzen.



3. LAGEBEDINGUNGEN



Quelle: Topograf. Karte Bundesrepublik Deutschland, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

Die Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat ca. 11.466 Einwohner¹. Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Nachbargemeinden in Sachsen-Anhalt sind:
im Süden:

- Gemeinde Vorharz,

im Osten:

- Stadt Halberstadt und
- Gemeinde Huy.

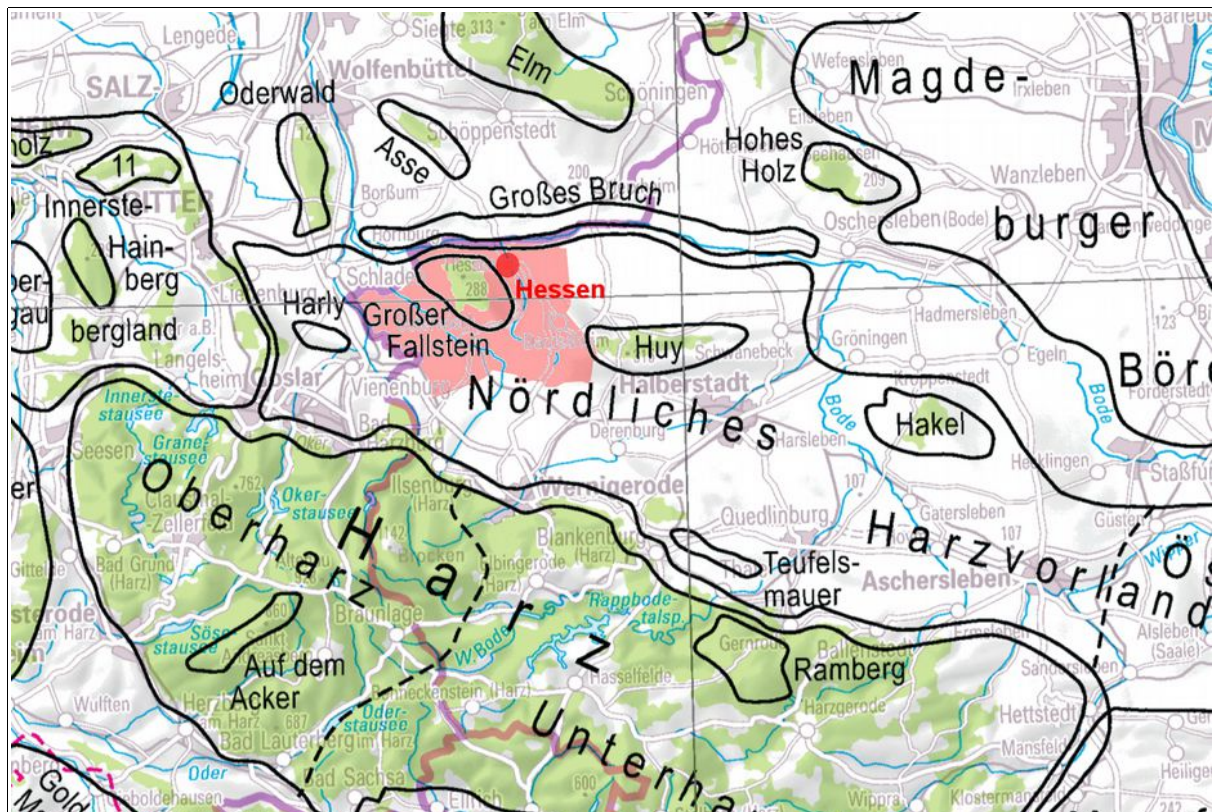
Nachbargemeinden in Niedersachsen sind:
im Norden im Landkreis Helmstedt:

- Samtgemeinde Heeseberg,,
- Samtgemeinde Elm-Asse,
- Samtgemeinde Oderwald und
- Einheitsgemeinde Schladen-Werla.

im Westen (Landkreis Goslar):

- Stadt Goslar.

¹Volksstimme vom 17.01.2019



Quelle: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörenden Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung².

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harli-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.

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

³ Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?landschaftid=51000



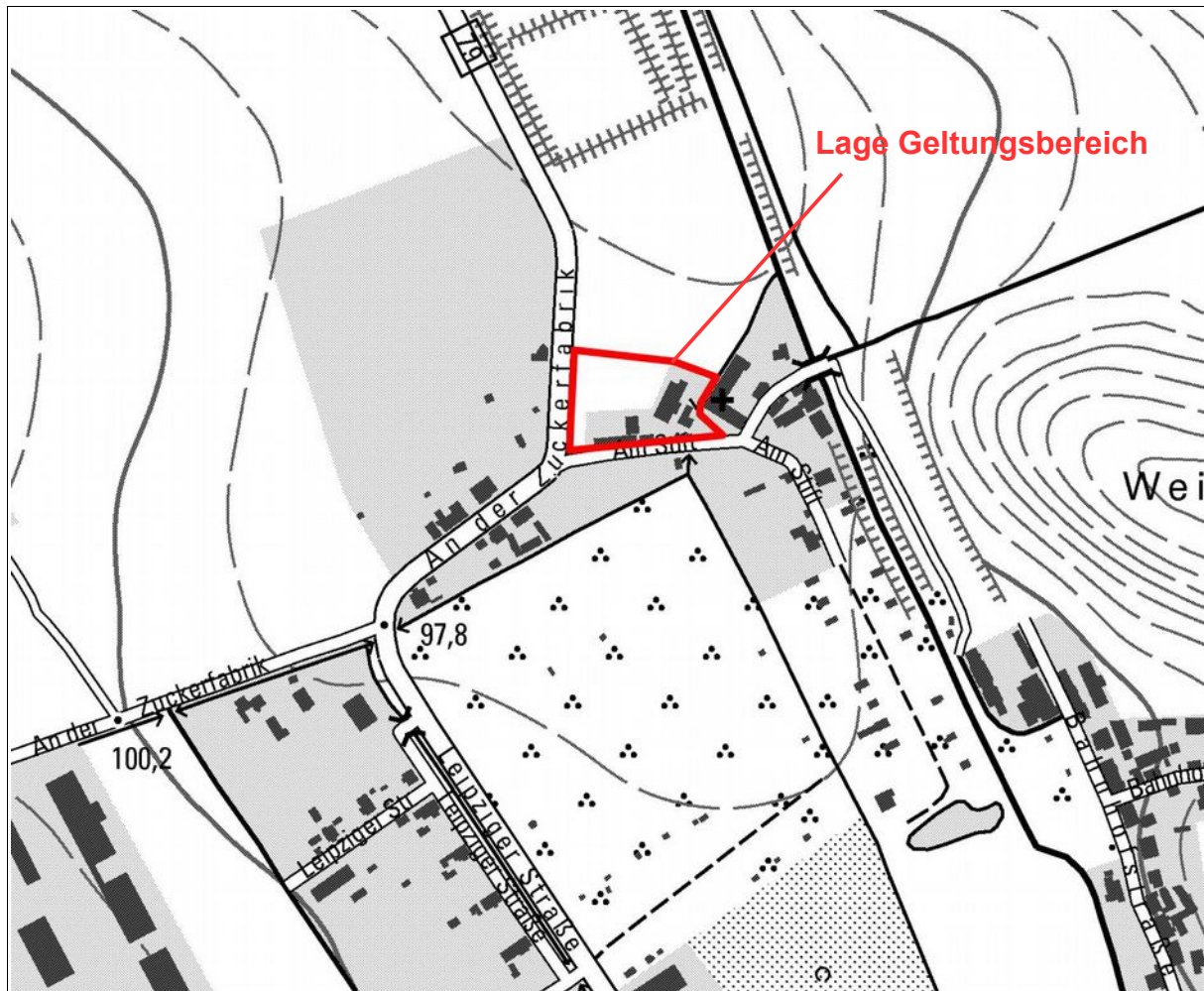
Quelle: [TÜK250/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Das bestimmende landschaftliche Merkmal der Ortslage Hessens ist die Lage in der Aueniederung, zwischen der Hügelkette östlich der Aue und dem Großen Fallstein im Westen. Der nördliche Teil der Gemarkung gehört zur Landschaftseinheit des Großen Bruchs. Der Ort ist umgeben von Ackerflächen.

Nachbarorte sind Rohrsheim (4 km), Dardesheim (9 km), Deersheim (4 km), Veltheim (5 km), Roklum (7 km) und Winnigstedt (7 km). Die Stadt Osterwieck befindet sich in 10 km Entfernung.



3.1. Geltungsbereich



Quelle: [TK10/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang an der Einmündung der Gemeindestraße „Am Stift“ in die Straße „An der Zuckerfabrik“. Die Straße „An der Zuckerfabrik“ ist Bestandteil der Bundesstraße 79 (B79) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hessen.

Im Plangebiet sind keine wesentlichen Höhenunterschiede vorhanden. Es befindet sich auf ca. 95 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Hessen, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3, 11/1 und 12 ganz sowie die Flurstücke 34 und 226 teilweise. Er hat eine Größe von ca. 0,59 ha.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

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.

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. Gem. Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und wird gewerblich genutzt. Im Westen, Süden und Osten ist es von Wohn- und gewerblichen Nutzungen umgeben. Die Siedlungstätigkeit wird am bestehenden Standort konzentriert.

Sachlicher Teilplan (STP) „Zentralörtliche Gliederung“ (REPHarz):

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 26 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode ebenfalls. Die Stadt Osterwieck in 10 km Entfernung ist als Grundzentrum eingestuft.

Die Ortschaft Hessen hat keine zentralörtlichen Funktionen. Eine weitere kleinflächige Bebauung innerhalb eines bereits von Bebauung geprägten Bereiches stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Gem. Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz (RPG Harz) vom 25.04.2019 stehen Zielfestlegungen des REPHarz sowie des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ dem Vorhaben nicht entgegen.

Mit Datum vom 25.02.2019 wurde zudem durch die oberste Landeentwicklungsbehörde festgestellt, dass diese Planung nicht raumbedeutsam ist.

Straßenverkehr (Pkt. 4.8.3 REPHarz)

Die westlich am Plangebiet vorbeiführende B79 (Straße „An der Zuckerfabrik“) ist als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung eingestuft.

Gem. Ziel Z4 zählt die B 79 Wolfenbüttel - Halberstadt - Quedlinburg zu den wichtigen landes- und regionalbedeutsamen Bundesstraßenverbindungen, deren Ausbau zur Wirtschaftsförderung sowie zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich ist.

Gem. Ziel Z7 ist das Netz der landes- und regionalbedeutsamen Straßen an der B 79 durch Neubau der Ortsumfahrung (OU) Hessen zu ergänzen bzw. als Übergangslösung die Ortsdurchfahrt auszubauen. Der Ausbau der Ortsdurchfahrt wurde bisher umgesetzt.

Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

Gem. Grundsatz G 5 ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen. Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Fazit

Der Geltungsbereich ist bereits teilweise mit gewerblichen Nutzungen belegt und bebaut. In der Umgebung finden sich Mischnutzungen und nördlich das brach liegende Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung stellt eine Nachverdichtung einer bereits gewerblich genutzten Fläche in Verbindung mit der Wiedernutzbar-

machung des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes dar. Hierdurch wird grundsätzlich zusätzlicher Flächenverbrauch und insbesondere eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Die Vorgaben zur B79 haben nur mittelbare Bedeutung für den Planbereich. Die Trasse einer möglichen OU Hessen (Ziel Z7) berührt den Geltungsbereich nicht. Ebenso hat ein weiterer Ausbau der B 79 (Ziel Z4) aller Wahrscheinlichkeit nach keine negative Auswirkung auf das Plangebiet. Eher sind aus Investitionen in die Infrastruktur positive Effekte für die gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Das geplante Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für die Stadt Osterwieck in der Ortschaft Hessen und folgt somit gem. § 1 Abs. 1 BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung.

4.2. Flächennutzungsplan

Bestehende Darstellung für den Teilbereich im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

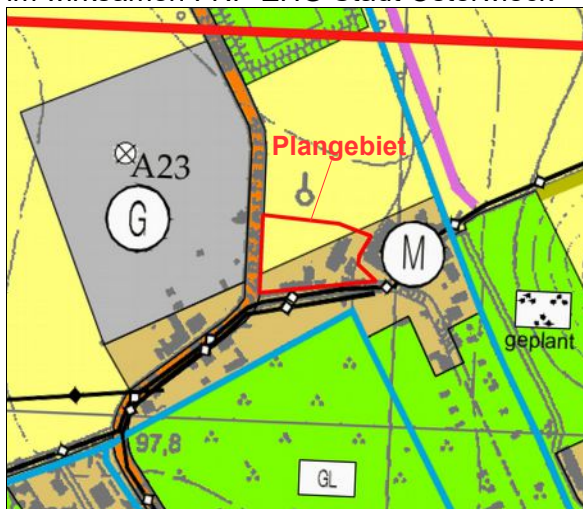


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Hessen, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.l-verngeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Darstellung für den Teilbereich in der 1. Änderung des FNP EHG Osterwieck

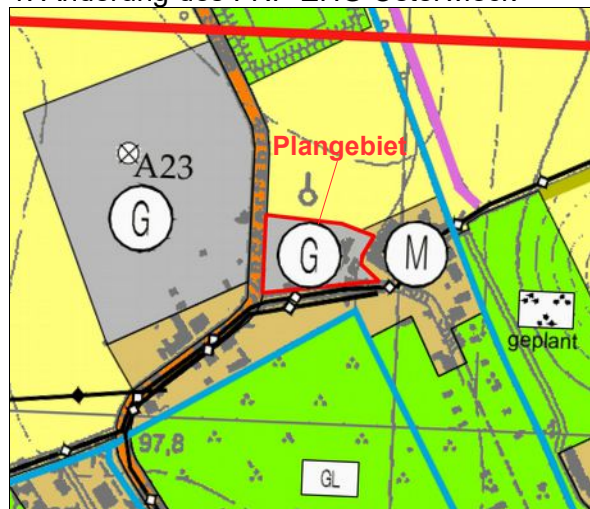


Abb. 2: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Hessen, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.l-verngeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck (Bekanntmachung der Genehmigung am 01.07.2015), stellt den Geltungsbereichs bisher als Mischbaufläche dar.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Planungsziel des vorliegenden BPlanes ist es, den vorhandenen Gewerbestandort zu sichern und seine Weiterentwicklung zu ermöglichen. Entsprechend soll für das Plangebiet insgesamt ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wurde am 22.03.2018 gefasst, die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 22.01.-25.02.2019 und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.10. - 11.11.2019. Es wird erwartet, dass der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP in der Stadtratssitzung am 31.01.2020 gefasst wird.

Die bisherigen Darstellungen im wirksamen FNP - Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche - werden mit der 1. Änderung des FNP in eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO überführt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung des Ziels der Entwicklung von gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle geschaffen.



5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG



Quelle: [DOP/ALK / 01/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet sich im östlichen Teil mit dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung (AS) „Am Stift“ (Datum Rechtskraft: 28.09.2012).

Der Siedlungsteil „Am Stift“ wird durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung in seiner derzeitigen Ausprägung gefestigt und städtebaulich abgerundet. Innerhalb der Abgrenzung der Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für Wohnbauten und Handwerksbetriebe ermöglicht werden. Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung haben sich in die Umgebung einzufügen.

Die vorliegende Planung überschreibt den östlichen Teil der Außenbereichssatzung. Das heißt, dass hier nach Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik Hessen“ anstelle der Außenbereichssatzung „Am Stift“ gelten.

Für den übrigen Bereich der Außenbereichssatzung hat die vorliegende Planung keine Auswirkungen. Hier gelten die Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Am Stift“ weiterhin.

6. BESTANDSANALYSE

6.1. Städtebau

6.1.1. Umgebung

Der Geltungsbereich liegt auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Hessen und wird von der Gemeindestraße „Am Stift“ von Süden her erschlossen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die B79 (Straße „An der Zuckerfabrik“) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hessen.



Historische Luftaufnahme der Zuckerfabrik Hessen, links im Bild: Verlauf der heutigen B79 und Standort heutiger Schrottplatz

Westlich der Straße „An der Zuckerfabrik“ befinden sich gewerbliche Nutzungen (Schrottplatz) und darauffolgend Wohngebäude. Südlich der Straße „Am Stift“ liegen Wohnnutzungen und ein Handwerksbetrieb (Klavierbauer). Östlich grenzt das Seniorenwohnheim „Elisabethstift“ an. An der Nordseite erstreckt sich die Brachfläche des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes mit einem Fragment des Schornsteins. Im Geltungsbereich befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Installation Steuerungsanlagen und Programmierung sowie Instandhaltungs- und Dienstleistungsservice).

6.1.2. Planungsgebiet

Im Geltungsbereich sind zwei Gewerbebetriebe aktiv: Fa. Hirsch - Installation Steuerungsanlagen und Programmierung sowie Fa. Grunwald - Instandhaltungs- und Dienstleistungsservice. Es bestehen hier zum einen ein eingeschossiges Bürogebäude mit angeschlossener Halle, Lagergebäude, Stellplätzen und befestigtem Hof (Fa. Hirsch, Am Stift 6) sowie eine weitere Halle, Lagergebäude und befestigter Hof (Fa. Grunwald, Am Stift 7).

Die Zufahrt zu Fa. Hirsch befindet sich im östlichen Bereich, die Zufahrt zu Fa. Grunwald im westlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Nördlich der baulich genutzten Bereiche liegt das brach gefallene Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik.

Im östlichen Teil verläuft das Fließgewässer Hellergraben, teilweise verrohrt, über das Plangebiet. Westlich, entlang der B79, besteht ein ca. 1- 1,5 m hoher Erdwall.



6.2. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und ist im Westen, Osten und Süden von gemischten Baustrukturen umgeben. Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hessen. Es ist der Ortslage zuzurechnen und wird bereits von gewerblichen Nutzungen geprägt. Der Gebietscharakter bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten.

Aus diesen Gründen sind 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, 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 durch die Planungen nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Verdichtung der Bebauung innerhalb der bereits vorhandenen gewerblichen Baustrukturen bzw. durch die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Geländes der Zuckerfabrik werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Planungsgebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze 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 beeinträchtigt.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung (ENEV, vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder von sonstigen Plänen, wie des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB).

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 sich im Geltungsbereich keinerlei Schutzgebiete befinden.

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 Anfalligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Zudem ist die gem. § 50 Satz 1 BImSchG erforderliche Voraussetzung der Raumbedeutsamkeit der Planung gem. Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.05.2019 nicht gegeben. Infolge der Planung sind daher keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Zuckerfabrik Hessen“ in vollem Umfang berücksichtigt.



6.3. Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht wird der Verpflichtung gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Rechnung getragen.

Er behandelt detailliert die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. § 2 UVPG und sonstigen Belange des Natur- und Umweltschutzes. Zudem werden aufgrund der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Zusammenfassend ist zu sagen:

Der Eingriff ist überwiegend von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Zum teilweisen Ausgleich des vorhabenbedingten Eingriffes soll auf den privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Ehemalige Zuckerfabrik“ eine Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten an der nördlichen Grenze angelegt werden.

Des weiteren wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einer Streuobstwiese im Gemeindegebiet der EHG Stadt Osterwieck in Form von Obstgehölz-Nachpflanzungen umgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Nach Realisierung der Planung sowie Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der entsprechenden Kompensation des Punktedefizits verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.4. Artenschutz

Zu den Belangen des Artenschutzes werden ebenfalls im Umweltbericht ausführliche Aussagen getroffen.

Zusammengefasst ist zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) folgendes 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 01.10. bis zum 28.02. 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, 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.

Die zu beachtenden Vorgaben zum Artenschutz werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

6.5. Geologie

Im Planungsgebiet stehen im Umfeld Löss und lössähnliche Bildungen an. Diese Lössbildungen können mehrere Meter Mächtigkeit erreichen. Darunter sind Schluffsteine, Mergelsteine, Kalksteine des Mittleren Keupers zu erwarten.



Grundwasser ist nach im Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) vorhandenen Unterlagen erst in Tiefen größer als 5 m zu erwarten.

Der geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Mittleren Keupers gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie z.B. Erdfälle, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB auch im weiteren Umfeld des Vorhabens bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

6.6. Gewässer

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft das Fließgewässer „Hellergraben“. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer zweiter Ordnung (§ 5 WG LSA).

Gewässer zweiter Ordnung besitzen im Außenbereich beidseitig je fünf Meter breite Randstreifen, hier: gemessen ab der Böschungsoberkante bzw. Ufermauer-Oberkante (vgl. § 38 Abs. 3, Satz 1 WHG und § 50 Abs. 2 WG LSA).

Bei dem bezeichneten Gewässerrandstreifen handelt es sich um den Unterhaltungstreifen, der durch den UHV „Großer Graben“ mit Großtechnik befahren wird (bis zur Mündung in die „Aue“). Die Arbeitsbreite beträgt ca. 4,0 m, gleichzeitig müssen Aufstellmöglichkeiten für Container für die Beseitigung der entnommenen Abfälle (z. B. Schwemmgut, Sedimente) gegeben sein.

Gem. § 50 Abs. 2 WG LSA ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Ausnahmen hiervon kann die zuständige Wasserbehörde, hier: untere Wasserbehörde des Landkreises Harz, auf Antrag zulassen.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Randstreifen ist unzulässig (vgl. § 4 Abs. 9 der derzeit gültigen Unterhaltungsordnung des Landkreises Harz vom 03. März 2018, ersch. im Amtsblatt, Ausgabetag: 19. 04. 2008).

Der „Hellergraben“ verläuft im Vorhabengebiet teilweise verrohrt, teilweise offen. Im Abschnitt Stift/Fa. Hirsch wurde der Hellergraben zum Schutze des Stift mit Betonelementen ausgebaut.

Es besteht derzeit noch ein erhöhter Unterhaltungsaufwand, da das Gewässer mittels einer Doppelverrohrung die Straße kreuzt und auf dem Grundstück der Fa. Hirsch so in den offenen Abschnitt mündet. Zur Freimachung insbesondere der rechten Verrohrung, die nur bei höherem Wasseranfall beansprucht wird, sind besondere Maßnahmen, bis hin zur Spülung, notwendig, mit denen auch besondere Arbeitsflächen verbunden sind. Gegenwärtig wird dies auf dem Grundstück alles gewährleistet.

Gem. § 5 Ziff. 5 der genannten Unterhaltungsordnung des Landkreises Harz ist das Erschweren der Gewässerunterhaltungsarbeiten verboten. Auf § 64 Abs. 1 WG LSA – Ersatz von Mehrkosten – wird hingewiesen.

Es werden zeichnerische und textliche Festsetzungen in die Planung aufgenommen, die sicherstellen, dass jegliche Bebauung und Bepflanzung des Gewässerrandstreifens im Plangebiet unzulässig ist (siehe Pkte. 8.6 und 8.9).

Das Darstellen des Wasserrechts soll die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen gewährleisten. Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Vermeidung von Rechtsverstößen, hier: an der Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen.

Dies ist insbesondere wichtig, da im Hochwasserfall der „Aue“, dem nur ca. 90 m entfernt verlaufenden Hauptvorfluter des Ortes, der „Hellergraben“ zurückstaut und so die Gefahr des Überflutens anliegender Grundstücke besteht.



6.7. Denkmalschutz

6.7.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck 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. DenkmSchG LSA § 14,9) 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 Denkmal-schutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

6.7.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA bekannt.

6.8. 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

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Hessens. Es ist im FNP im südlichen Teil als Mischbaufläche dargestellt. Im Osten und Süden des Geltungsbereiches sind ebenfalls Mischbauflächen ausgewiesen.

Östlich grenzt das Seniorenwohnheim „Elisabethstift“ an das im Plangebiet bestehende Firmengelände der Fa. Hirsch an. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Straße „Am Stift“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ebenfalls in der Mischbaufläche, befindet sich ein Klavierhaus mit angeschlossener Werkstatt sowie eine Kleingartenbrache.

Im Westen verläuft an der Plangebietsgrenze die Straße „An der Zuckerfabrik“ (B79). Darauf folgt der Schrottplatz. Dieses Areal ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Norden des Plangebietes und daran angrenzend stellt der FNP landwirtschaftliche Nutzungen dar.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden und auch derzeit nicht möglich.

Hier finden sich zahlreiche Rudimente der ehemaligen Zuckerfabrik, wie Betonplatten im Boden oder Ziegelschutt. Weiterhin verläuft eine teilweise gepflasterte, teilweise geschotterte Zufahrt parallel zur B79.



Planungsziel

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes durch Verdichtung und Erweiterung der gewerblichen Bebauung geschaffen werden.

Grundlagen

Es sind im Planungsgebiet und in den angrenzenden gemischt genutzten Flächen die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Mischgebiete 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	50 dB bzw. 45 dB

Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 soll bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die TA Lärm setzt die niedrigeren Nachtwerte von 45 dB für Mischgebiete (MI) bzw. von 50 dB für Gewerbegebiete regelhaft an.

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist in Sachsen-Anhalt die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 und Ergänzung vom 10.09.2008 heranzuziehen. Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt durch die TA Luft.

Beurteilung

Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist trotz Darstellung im FNP weder im Plangebiet, noch angrenzend vorhanden. Bis auf landwirtschaftlichen Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen wirkt die Landwirtschaft nicht auf das Plangebiet ein.

Wohnnutzungen

Östlich grenzt das Seniorenwohnheim „Elisabethstift“ an das Betriebsgelände der Fa. Hirsch an. Im weiteren Umfeld befinden sich Wohngebäude in den Mischbauflächen um die Straßen „Am Stift“ und „An der Zuckerfabrik“.

Gewerbliche Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen zwei Gewerbebetriebe: die Fa. Hirsch (Installation Steuerungsanlagen und Programmierung) sowie die Fa. Grunwald (Instandhaltungs- und Dienstleistungsservice). Südlich der Straße „Am Stift“ liegt das Klavierhaus Biewendt mit angeschlossener Werkstatt.

Diese Betriebe haben sich als verträglich in einer von gemischten Nutzungen geprägten Umgebung erwiesen.

Im Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich Mischbauflächen dargestellt. Angrenzend sind ebenfalls Mischbauflächen (M) sowie westlich der B79 gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Eine Abwägung der wechselseitigen Schutzansprüche von Wohnen und Gewerbe im gemischt genutzten Gebiet hat bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Beide sind an dieser Stelle grundsätzlich als verträglich anzusehen.

Durch die Planung soll eine Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Nutzung nach Norden ermöglicht werden. Dies führt nicht zu einem Heranrücken von Gewerbe- an Wohnnutzungen.

Dennoch kann es durch die in einem Gewerbegebiet gültigen Vorgaben des Immissions-schutzes zur Beeinträchtigung der Schutzansprüche der in den Mischbauflächen zulässigen



Wohnnutzungen kommen. Aus diesem Grund sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die auch im Mischgebiet zulässig wären (eingeschränktes Gewerbegebiet GEe).

Fazit

Mittels der beschriebenen Einschränkung der gewerblichen Nutzung wird nachhaltig sichergestellt, dass die Vorgaben des Immissionsschutzes für das Plangebiet unter Rücksichtnahme auf seine Umgebung auch künftig erfüllt werden.

6.9. Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. 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.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl. LSA S. 240) 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 der Landkreis Harz, 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 von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) 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.

6.10. Altlasten

Für den Geltungsbereich des B-Plans ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten im Altlastenkataster erfasst, die Fläche der ehem. Zuckerfabrik Hessen wurde nach erfolgten Abriss/ Rückbau (1998/99) dem Verdacht entlassen und archiviert.

Es ist dennoch, insbesondere bei erdeingreifenden Maßnahmen, darauf zu achten, ob sich im Untergrund noch Hinweise auf nicht entdeckte Bodenbelastungen finden.

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 erneut 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.

Von Planungsträger ist der Nachweis zu erbringen, dass die von der Bundesbodenschutzverordnung vorgegebenen Prüfwerte (hier: Industrie und Gewerbe) eingehalten werden.



6.11. 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.

Die Bauflächen im Plangebiet befinden sich bis auf einen kleinen Teil innerhalb eines Abstands von 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „An der Zuckerfabrik“ und „Am Stift“. Die Aufstellung der Rettungsfahrzeuge kann daher grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum 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. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für die Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein, sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. 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 Bauunterlagen nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Rettungsfahrzeuge erreichen das Plangebiet von der Straße „Am Stift“ über die bestehenden Zufahrten zu zwei vorhandenen Stichwegen. Diese sollen im Zuge der Planung mit einem privaten Erschließungsweg verbunden werden. Ein Schleppkurvennachweis für die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen auf Basis des 3-achsigen Müllfahrzeugs (Außenradius 10,5 m) wurde im Pkt. 7.2 - Verkehrserschließung.

Die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge ist somit grundsätzlich gegeben.

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.

Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.



7. INFRASTRUKTUR

7.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur

Die Ortschaft Hessen der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ist dörflich geprägt. Es sind neben der Agrargenossenschaft im Ort zahlreiche Gewerbetreibende, Handwerker und Dienstleister vorhanden. Zudem gibt es hier grundlegende Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie: Es finden sich u.a. ein Bäcker, ein Getränkeservice, die Sonderpostenscheune, eine Tankstelle sowie zwei Gaststätten.

Hessen ist Schulstandort mit der Grundschule und verfügt über einen Kindergarten. Weiterhin sind ein Sportplatz mit Sportlerheim und Tennisplätzen, eine Turnhalle und ein modernisiertes Freibad vorhanden.

Die medizinische Versorgung wird sichergestellt durch einen Allgemeinmediziner.

In Hessen sorgt ein reges Vereinsleben für Abwechslung. Neben der Freiwilligen Feuerwehr sind u.a. folgende Vereine in Hessen aktiv:

- Förderverein Schloss Hessen e.V.,
- Hessener Sportverein 1928 e.V.,
- Volleyballclub Hessen e.V.,
- Frauenchor Hessen,
- Trägerverein „Elisabeth-Stift“ Hessen e. V.,
- Schützenverein 1992 Hessen e. V.,
- Hessener Karnevalclub „Rot-Gold“ e. V.,
- Verein der Rassegeflügelzüchter Hessen.

Weiterhin gibt es eine katholische und eine evangelische Kirchengemeinde.

Darüber hinaus finden sich weitere Einkaufsmöglichkeit sowie versorgende und soziale Einrichtungen im nahegelegenen Grundzentrum Osterwieck.

7.2. Verkehrserschließung

Öffentliches Straßennetz

Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt und die Straße in der Lage ist, den von dem Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen.

Hessen ist über die Bundesstraße 79 und die Landesstraße 89 sehr gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Das Plangebiet grenzt im Westen an die B79 („An der Zuckerfabrik“) innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Hessen.

Von der B79 zweigt die öffentliche Gemeindestraße „Am Stift“ nach Osten ab. Zwei Zufahrten führen von dort auf das Planungsgebiet.

Im Schleppkurvennachweis wurde für beide Zufahrten als Bemessungsfahrzeug das 3-achsige Müllfahrzeug mit Wendekreis außen = 10,25 m angesetzt (Schleppkurve 23 gem. FGSV-Nr. 287, Ausgabe 2001).

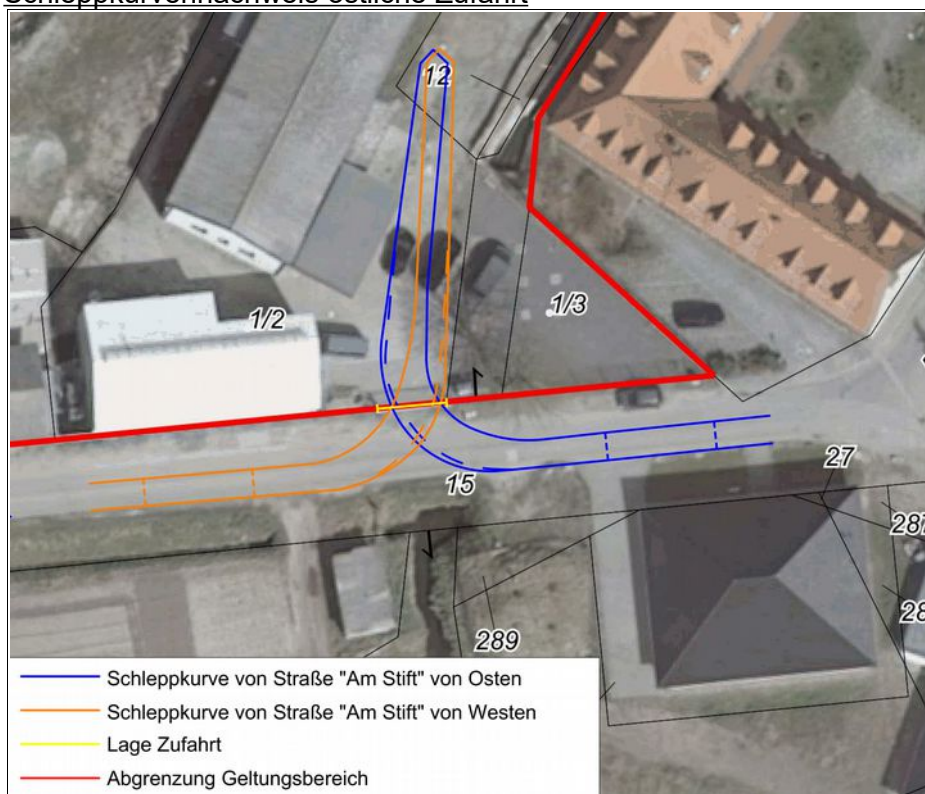


Schleppkurvennachweis westliche Zufahrt



Kartengrundlage [DOP/ALK/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Schleppkurvennachweis östliche Zufahrt



Kartengrundlage [DOP/ALK/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011



7.3. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie angeschlossen bzw. kann angeschlossen werden.

Im Rahmen des Straßenbaus und hochbaulicher Maßnahmen sind für den Ausbau des Leitungsnetzes und zur Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen.

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz
Tränkestraße 10
38889 Blankenburg

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist von Seiten der Straße Am Stift sichergestellt.

Das Grundstück Am Stift Nr. 7 ist bereits an die zentrale Abwasserentsorgungs- und Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen. Bei der Abwasserentsorgungsanlage handelt es sich um eine Vakuumentwässerungsanlage. Innere Erschließungen auf dem Privatgrundstück werden vom TAZV nicht vorgenommen.

Zur Klärung der Anschlusssituation ist deshalb rechtzeitig mit dem Verband Kontakt aufzunehmen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der Verordnung über die Qualität von Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 2. August 2013 (BGBl Teil I Nr. 46 vom 07.08.2013 S. 2977) über das örtliche Trinkwasser-Netz des Ortes Lüttgenrode zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Die Entsorgung des o.g. Grundstückes durch Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal kann sichergestellt werden. Für das geplante Vorhaben hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Erweiterung (Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage) beim Verband zu stellen.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser wird im Planungsgebiet und seiner Umgebung in einen zentralen Niederschlagswasserkanal eingeleitet.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

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

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Eine Versorgung ist über die Straße „Am Stift“ möglich.

Durch geplante Baumaßnahmen dürfen vorhandene Leitungs- und Anlagensysteme der Halberstadtwerke nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten. Ergeben sich aufgrund ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende



Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweils technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden!

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben.

Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in unseren Bestandsplänen entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken einzureichen ist. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen.

Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten. Fragen zur Klärung technischer Belange können bei den Halberstadtwerken unter der Telefonnummer 03941/ 579 385 geklärt werden.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Der Planbereich ist an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen. Ist ein weiterer Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom über die o.a. Adresse oder telefonisch über das Bauherrenbüro (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung zu treten.

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 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Im Bereich des privaten Stichweges sind Leitungsrechte zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH mit Sitz in Bonn, im Grundbuch einzutragen.

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 der öffentlichen Straße „Am Stift“ statt.

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) i. d. g. F. 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 informie-



ren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Sollte anfallendes Bodenmaterial vor Ort nicht wieder verwendet werden, ist dieses einer ordnungsgemäßen und nachweisbaren Verwertung zuzuführen.

Bei der Entsorgung von mineralischen Abfällen sind die Festlegungen der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ zu beachten.

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.

Löschwasserversorgung

Stadt Osterwieck

Am Markt 11

38835 Osterwieck

Durch die für die Löschwasserversorgung zuständige Stadt Osterwieck wird die Löschwasserversorgung im Grundschutz sichergestellt.

Darüber hinaus können in bis zu 300 m Entfernung der „Schwanenteich“ sowie durch Anstauen des Fließgewässers „Aue“ für die Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Der tatsächliche Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens aufgrund der konkreten Bauvorlagen zu ermitteln und in den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen. Abhängig davon sind eventuell notwendige Versorgungsanlagen zu planen und umzusetzen.

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Störwirkung eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gem. § 8 BauNVO geplant.

Es wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) alle Nutzungen, Gewerbebetriebe und -anlagen unzulässig sind, die auch in einem Mischgebiet (MI) unzulässig wären. Dies dient der Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche von in umgebenden Mischbauflächen vorhandenen Wohnnutzungen.

Alle weiteren grundsätzlich und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO sind auch weiterhin zulässig, soweit sie die vorgenannte Einschränkung hinsichtlich der Störwirkung erfüllen.

So wird eine relative große Bandbreite gewerblicher Nutzungen ermöglicht und damit sichergestellt, dass sich der angestrebte städtebauliche Charakter eines Gewerbegebietes nachhaltig entwickeln kann.

Im wirksamen FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck für die Ortschaft Hessen wird das Plangebiet als Teil einer Mischbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO dargestellt.

Das Plangebiet ist Gegenstand der derzeit parallel durchgeführten 1. Änderung des FNP der EHG Stadt Osterwieck und soll im Zuge dessen als eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 3 BauNVO dargestellt werden.

Daher ist zu erwarten, dass nach Wirksamkeit der 1. Änderung des FNP die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.



8.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Bebauungsdichte wird als wirtschaftlich sinnvoll und städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen orientiert sich am Bestand der die nähere Umgebung prägenden Bebauung. Zudem soll so im Sinne der Minimierung des Flächenverbrauchs eine angemessene bauliche Dichte erzielt werden.

8.3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzte Geschossigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen orientiert sich am Bestand im Plangebiet und an der die Ortslage Hessens prägende Bebauung. Damit eine dem Gebietscharakter nicht entsprechende Gebäudehöhe vermieden wird, soll diese auf maximal 9 m begrenzt werden.

Um die Höhe unabhängig von der Form der baulichen Anlage vorzugeben, wird eine Festlegung zur Oberkante baulicher Anlagen getroffen. Die Oberkante bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion. Dieser Punkt kann z.B. auch die Oberkante eines Trägers sein, der aus statisch konstruktiven Gründen über das Gebäude hinausragt.

Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 95 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese Höhe entspricht nach vorliegendem Planmaterial der bestehenden Geländehöhe im nahezu ebenen Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung. Der untere Bezugspunkt orientiert sich damit an den bereits vorhandenen Höhenbezügen baulicher Anlagen und ordnet diesen den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel der Stadt Osterwieck im Ortsteil Hessen die hier vorhandene gewerbliche Baustruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

8.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen werden im wesentlichen den Grundstücksgrenzen und den Hauptrichtungen der vorhandenen Bebauung folgend festgelegt.

Im Norden liegen die Baugrenzen in 1 m Entfernung zur Grenze zu dem für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Grünstreifen, um die Entwicklung der Pflanzungen nicht durch Bebauung zu beeinträchtigen.

Im Westen folgt die Baugrenze der Grundstücksgrenze.

Im Süden folgen die Baugrenzen den Gebäudekanten der bestehenden Bebauung. Hier soll die den Siedlungsbereich „Am Stift“ prägende Straßenrandbebauung auch weiterhin ermöglicht werden.

Im Osten des Geltungsbereiches ist Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, in der Bebauung und Bepflanzung nicht zulässig sind. Dies ist notwendig, um die Gewässerunterhaltung am „Hellergraben“ zu ermöglichen (siehe Pkte. 8.6 und 8.7).

Die Baugrenze folgt daher der westlichen Grenze dieser Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

8.5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen



werden können. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung soll dies grundsätzlich zulässig sein. Es wird zudem als städtebaulich verträglich im Sinne des beabsichtigten Einfügens in die umgebenden Baustrukturen angesehen, da entsprechende Nebenanlagen in der näheren Umgebung bereits entsprechend errichtet wurden.

Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

8.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die bestehende Zufahrt auf das Gelände wird mittels einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der ansässigen Betriebe gesichert. Die Zufahrt entspricht der vorhandenen, befestigten historischen Zufahrt zur ehemaligen Zuckerfabrik.

Die Fläche erhält die Zweckbestimmung „Zufahrt Flächen GEE“ und wird entsprechend gekennzeichnet.

Im östlichen Teil des Plangebietes quert das Gewässer 2. Ordnung „Hellergraben“ das Plangebiet. Er ist im Bereich des Flurstückes 34 verrohrt und verläuft nördlich davon offen weiter gen Nordosten. Gewässer zweiter Ordnung besitzen im Außenbereich beidseitig je fünf Meter breite Randstreifen, hier: gemessen ab der Böschungsoberkante bzw. Ufermauer-Oberkante (vgl. § 38 Abs. 3, Satz 1 WHG und § 50 Abs. 2 WG LSA). Erhaltungsseite ist die linke Seite des Hellergrabens (hier: Westseite).

Auf der linken Seite des Hellergrabens besteht eine Bruchsteinmauer als Einfriedung des Geländes des Stifts. Diese hat Bestandsschutz. Nach telefonischer Rücksprache⁴ mit dem zuständigen Unterhaltungsverband (UHV) Großer Graben wird die westliche Seite der Mauer als Böschungsoberkante angesehen. Von hier ab beginnt somit der linke Gewässerrandstreifen in seiner Breite von 5 m.

Zur Sicherung der Erhaltung des Fließgewässers „Hellergraben“ wird in Breite des Gewässerrandstreifens eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Zweckbestimmung „Zugunsten Unterhaltung Gewässer“ und festgesetzt und entsprechend gekennzeichnet.

Es werden auch der verrohrte Teil des Hellergrabens (Flurstück 34) sowie westlich angrenzend ein Streifen von 5 m (entsprechend Gewässerrandstreifen) einbezogen, um die durchgängige Befahrbarkeit mit Großtechnik sicher zu stellen.

8.7. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur Ausbildung eines Grünstreifens im Sinne einer Ortsrandeingrünung wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen sollen insbesondere der Aufnahme der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Weiterhin werden die am nicht verrohrten Teils des Hellergrabens vorhandenen Grünflächen durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

8.8. Flächen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen weitestgehend im Geltungsbereich durchgeführt werden. Hierfür ist die als Ausgleichsmaßnahme A1 bezeichnete Grünfläche am Rand des Plangebietes vorgesehen. Sie wird überlagernd als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung ist eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig. Diese wird auf einer lückenhaften Streuobstwiese in Wülperode (Gemarkung Wülperode, Flur 12, Flurstück 5) festgesetzt. Die Zustimmung der Flächeneigentümer liegt vor.

⁴Telefonat mit Herrn Neumann (UHV Großer Graben) am 12.06.2019, 12:30 Uhr



Die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen sowie ihr Umfang sind in der im Umweltbericht enthaltenen Eingriffsbilanzierung erarbeitet worden und als entsprechende textliche Festsetzungen in die Planung eingeflossen.

8.9. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Erhaltungsseite des Gewässerrandstreifens sowie des offenen und verrohrten Verlaufes des Hellergrabens wurde eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Zweckbestimmung „zugunsten Unterhaltung Gewässer“ festgesetzt (siehe Pkt. 8.6).

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass diese Fläche von jeglicher Bebauung sowie von Bepflanzung mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) freizuhalten ist. Mit dieser textlichen Festsetzung wird gewährleistet, dass die Erhaltung des Fließgewässers „Hellergraben“ weder durch Bebauung, noch durch Bepflanzung beeinträchtigt werden kann.

Gem. § 50 Abs. 2 WG LSA ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Eine Ausnahme von diesem Verbot kann die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Harz gem. § 50 Abs. 3 WG LSA auf Antrag zulassen. Es wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca.	5.608 m ²	=	94,4%
Grünflächen	ca.	335 m ²	=	5,6%
Plangebiet insgesamt:	ca.	5.943 m ²	=	100,0%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
17. Januar 2020

