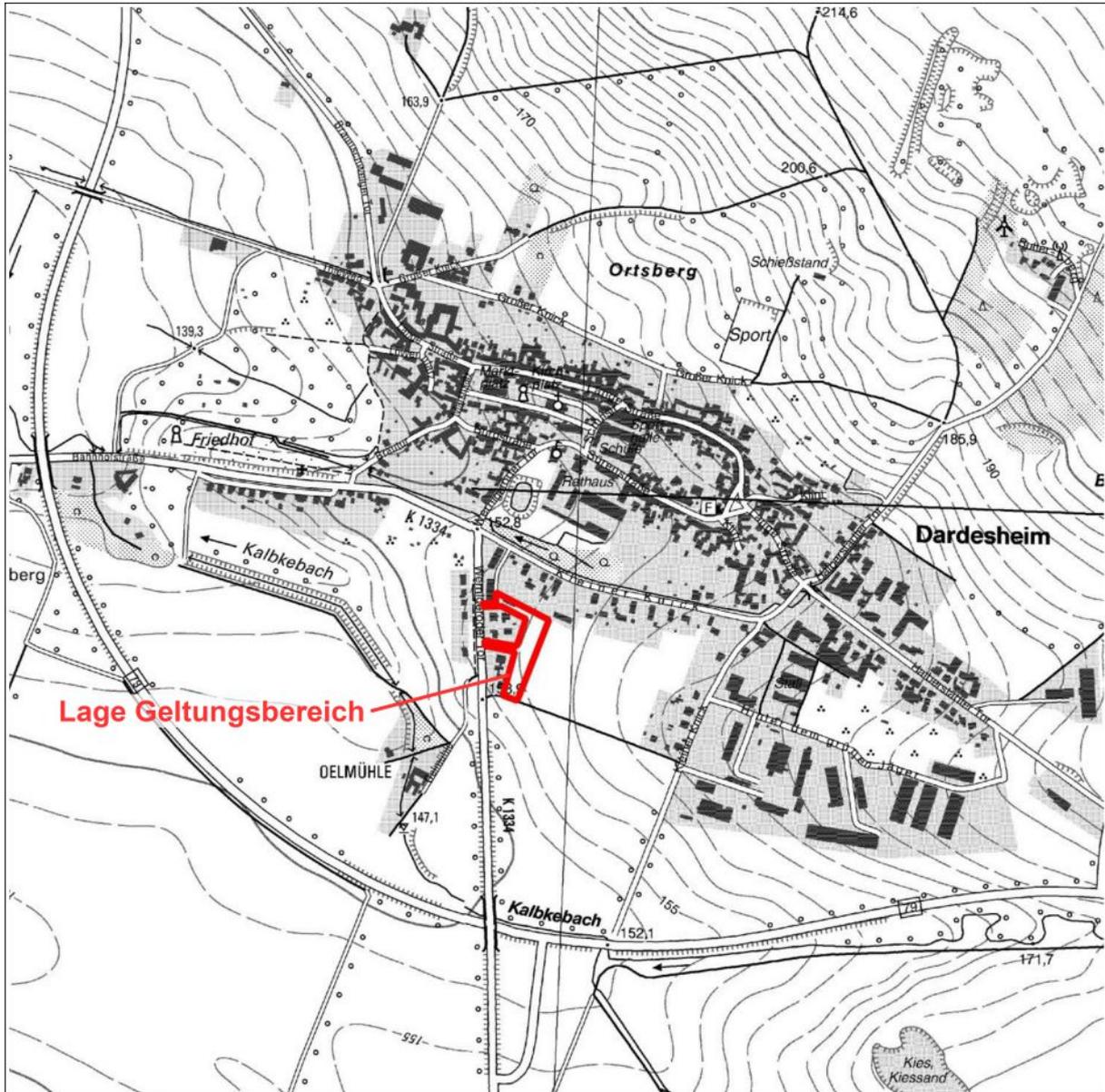


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan „Wohnpark Wernigeröder Tor“ Ortschaft Dardesheim

Stand: August 2020



Übersicht, [TK10 / 12/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

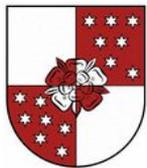
Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

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

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de



**Begründung zum Bebauungsplan
„Wohnpark Wernigeröder Tor“,
Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck
Ortschaft Dardesheim**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck
Aufgestellt: AG gebautes Erbe, Hessen / Braunschweig
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Hessen / Braunschweig im August 2020



Inhaltsverzeichnis

1.GRUNDLAGEN	7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
3.LAGEBEDINGUNGEN	8
3.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.....	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3.Stadt Dardesheim.....	10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....	11
4.STANDORTALTERNATIVEN	12
5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN	13
5.1.Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....	13
5.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	19
5.3.Flächennutzungsplan.....	21
5.4.Schutzgebiete.....	22
6.EINZELFACHLICHE BELANGE	22
6.1.Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz.....	22
6.2.Umweltbericht.....	23
6.3.Artenschutz.....	24
6.4.Kulturdenkmale.....	24
6.4.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	24
6.4.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	25
6.5.Altlasten.....	25
6.6.Kampfmittel.....	25
6.7.Immissionsschutz.....	26
6.8.Vorbeugender Brandschutz.....	28
6.9.Löschwasserversorgung.....	29
6.10.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	29
6.11.Öffentlicher Personennahverkehr.....	31
6.12.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	31
6.13.Niederschlagswasser.....	33
7.INHALT DER SATZUNG	33
7.1.Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	33
7.2.Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	34
7.3.Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	34
7.4.Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	34
7.5.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO).....	35
7.6.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	35
7.7.Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	35
7.8.Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a).....	36
7.9.Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	36
8.NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	36
8.1.Archäologisches Kulturdenkmal (gem. § 9 Abs. 6 BauGB).....	36
8.2.Verläufe unterirdischer Versorgungs- und Abwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB).....	37
9.VERFAHREN	37
10.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	37
11.ANLAGEN	39





1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 I 587,
- 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 (PlanZV) 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,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 166).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für das Plangebiet Am Wernigeröder Tor in Dardesheim besteht die Absicht eines Investors, eine Seniorenwohnanlage zu errichten.

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

Insbesondere ist zum Angebot von seniorenberechtigten Wohnen festzustellen, dass Einrichtungen im Gemeindegebiet nur in Osterwieck und Hessen vorhanden sind. Um das Ziel der wohnortnahen Unterbringung von Senioren zu erreichen, ist es auch im Bereich weiterer Ortschaften notwendig, nachhaltige Angebote zu entwickeln.

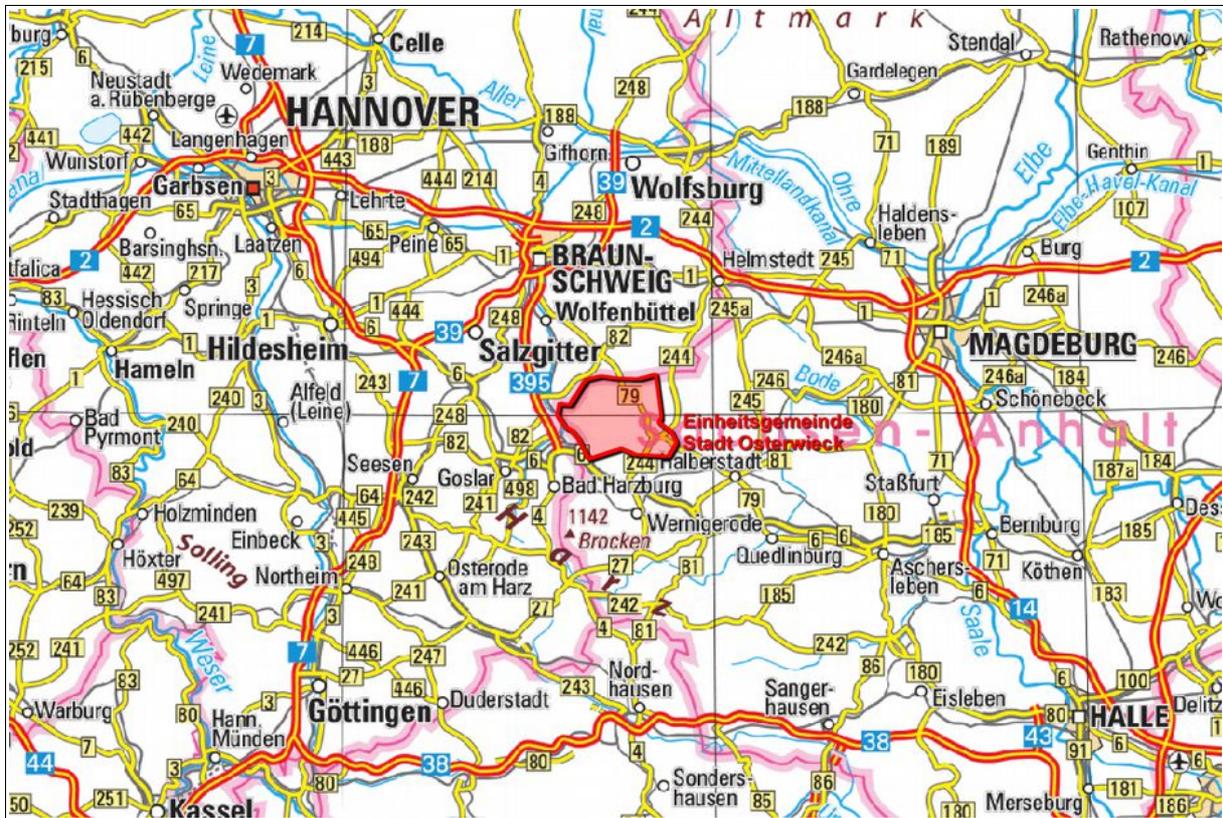
Das Plangebiet kann von der Straße „Wernigeröder Tor“ aus erschlossen werden und grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dardesheims. Durch die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen direkt im Anschluss an die bereits vorhandenen Wohnnutzungen wird die Ortslage Dardesheims städtebaulich abgerundet und auch die bereits vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.

Die Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck strebt daher an, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen zu schaffen.



3. LAGEBEDINGUNGEN

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Quelle: [TÜK 250] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6024649/2011

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

Die EHG Stadt Osterwieck ist über die L89 an die Bundesstraße 79 im Norden (Hessen) und über die L87 im Osten (Zilly) an das bundesweite Straßennetz angeschlossen. Über die L88 und über die L510 erreicht man direkt die Bundesautobahn A36.

Nachbargemeinden der EHG Stadt Osterwieck sind im Süden die Gemeinde Nordharz, im Südosten die Stadt Halberstadt und im Osten die Gemeinde Huy.

Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze der EHG Stadt Osterwieck einen Teil der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen.

Hier grenzt das Gemeindegebiet im Norden an die im Landkreis Helmstedt gelegenen Gemeinden Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben (Samtgemeinde Heeseberg).

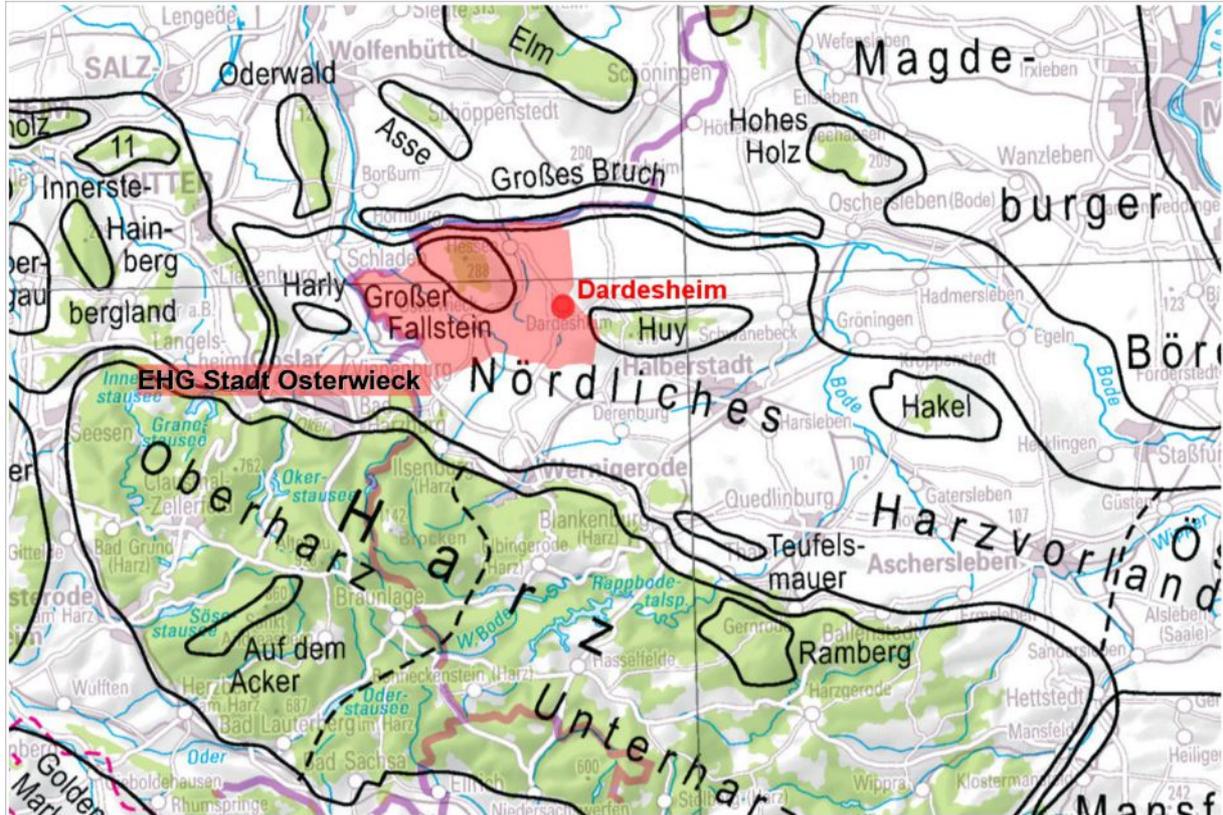
Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel gehörenden Gemeinden Winigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie die Ortschaften Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.

¹Volksstimme vom 17.01.2019



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen



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 gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine acker geprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung².

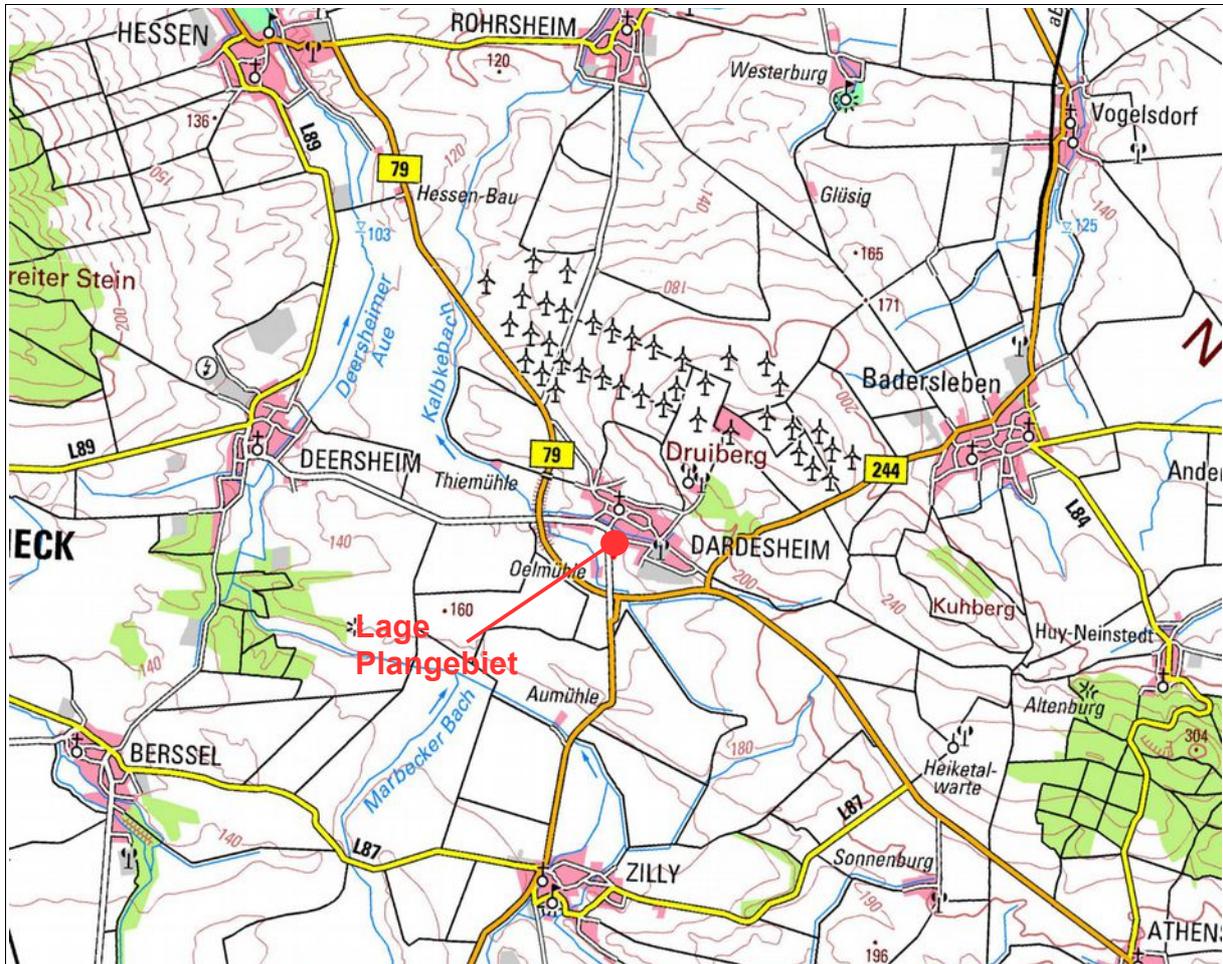
Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und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

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

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



3.3. Stadt Dardesheim



Quelle: [DTK100/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6024649/2011

Nachbarortschaften von Dardesheim innerhalb der EHG Stadt Osterwieck sind Zilly (ca. 5 km südlich), Deersheim, (ca. 5 km westlich), Hessen (ca. 7 km nordwestlich) und Rohrshiem (ca. 6 km nördlich). Der Hauptort Osterwieck liegt ca. 10 km östlich von Dardesheim. Benachbart in der Gemeinde Huy liegt deren Ortsteil Badersleben (ca. 4 km östlich). Nachbarort in der Stadt Halberstadt ist der Ortsteil Athenstedt (ca. 7 km südöstlich).

Die Ortschaft Stadt Dardesheim liegt im Osten des Gebietes der EHG Stadt Osterwieck zwischen Großem Fallstein und Huy. Dardesheim hat 743 Einwohner⁴.

Die Ortslage befindet sich zwischen ca. 140 - 180 m ü. NHN. Das Gelände steigt nach Nordwesten hin an. Hier befindet sich der Druiberg mit einer Höhe von ca. 260 m. Das Fließgewässer Kalbketalbach passiert Dardesheim im Südwesten und verläuft nördlich weiter Richtung Rohrshiem.

Das Plangebiet liegt im Süden von Dardesheim.

⁴Volksstimme vom 17.01.2019



3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



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

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand Dardesheims. Er wird von der westlich verlaufenden öffentlichen Straße „Wernigeröder Tor“ (Kreisstraße 1334) über zwei befestigte Zufahrten erschlossen. Im Süden passiert ein Feldweg das Plangebiet. Nördlich und östlich schließt Wohnbebauung an. Östlich und südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet ist im Bereich der Zufahrten bereits teilweise mit Garagen bebaut. Beide Zufahrten dienen auch der Erschließung der Wohngrundstücke Wernigeröder Straße 312 – 317.

Am Ende des südlichen Stichweges bestehen Nebengebäude, die vom Eigentümer des nördlich angrenzenden Wohngrundstückes auf dem Grundstück des Planungsträgers errichtet wurden. Es herrscht zwischen beiden Parteien Einvernehmen, dass die Bebauung rechtzeitig vor Umsetzung der Planung beseitigt wird.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Dardesheim, Flur 8 und umfasst das gesamte Flurstück 796. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt den Flurstücksgrenzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.638 m² (rd. 0,56 ha). Es ist im Plangebiet keine wesentliche Höhenentwicklung vorhanden.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen im Sinne des Seniorenwohnens.

Betrachtet man die aktuelle Situation pflegebedürftiger Senioren in der Region Osterwieck, so sind aktuell erhebliche Schwächen festzustellen. Insbesondere werden im Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Einheitsgemeinden Osterwieck & Huy (IGEK) unter dem Leitziel Daseinsvorsorge genannt:

- Fehlende Unterbringungskonzepte für Senioren in Form von Mehrgenerationenwohnen oder anderen Konzepten.
- Angebote für Kinder, Jugend und Senioren nicht ausreichend.

Weiter wird im IGEK unter Ideen und Ansätze genannt:

- Ausreichende Bereitstellung von Betreuungs- und Pflegeplätzen.

Deutlich auffällig ist dabei, dass sich in der EHG Stadt Osterwieck alle Angebote dieser Art - bis auf den Elisabethstift in Hessen - direkt in der Stadt Osterwieck befinden, während in der Gemeinde Huy wohnortnahe Angebote dezentral in verschiedenen Ortsteilen vorhanden sind.

Auch ist das Angebot in der EHG Stadt Osterwieck insgesamt wesentlich geringer. So erklärt es sich auch, dass immer wieder von Unterbringungsproblemen zu hören ist.

Um die Ziele des IGEK zu erreichen, ist es auch im Bereich der Ortsteile von Osterwieck notwendig, innovative und nachhaltige Angebote für pflegebedürftige Senioren zu schaffen.

Dezentrale Angebote dienen insbesondere der pflegerischen Daseinsvorsorge und sozialen Betreuung für die betroffenen Personen am Standort selbst sowie für unmittelbar angrenzende Ortschaften.

Für ein solches Angebot ist eine der etwas größeren Ortschaften zu bevorzugen, die nicht unmittelbar an Osterwieck angrenzt. In diesen Ortschaften ist aktuell die Versorgung nicht sichergestellt, da die betroffenen Senioren ihr soziales Umfeld verlassen müssten, um eines der wenigen Angebote im Hauptort Osterwieck oder in Hessen nutzen zu können.

Aus den unmittelbaren Nachbarorten ist das grundsätzlich noch eher möglich, da hier noch mehr Beziehungen aufgrund der räumlichen Nähe bestehen.

Als Standort für ein solches Angebot drängt sich die Ortschaft Dardesheim regelrecht auf. Sie liegt zentral im östlichen Gemeindegebiet der EHG Stadt Osterwieck und hat auch eine ausreichende Größe, um dort eine entsprechende Investition umzusetzen.

Zudem verfügt Dardesheim bislang weder über barrierefreie Wohnungen, noch über sonstige Angebote für die betreffende Zielgruppe. Sollte die Planung nicht umgesetzt werden können, ist mit einem Fortbestand des beschriebenen Versorgungsdefizites für Seniorenwohnen zu rechnen.

Derzeit sind in Dardesheim ausreichend große Bauplätze weder in baurechtlich gesicherten Flächen, noch in innerörtlichen Baulücken verfügbar. Zudem ist die angestrebte Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur an diesem Standort möglich.

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



5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

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

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

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

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für die Planung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

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

Die Stadt Osterwieck ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum.

Mit Inkrafttreten des Sachlichen Teilplanes (STP) Zentralörtliche Gliederung am 22.09.2018 (als Teil-Fortschreibung des REP Harz) besitzt die Ortschaft Dardesheim eine grundzentrale Teilfunktion: Dardesheim, Dingelstedt und Badersleben teilen sich die Funktion eines Grundzentrums.

Der Ortschaft Dardesheim wird im STP zentralörtliche Gliederung explizit die grundzentrale Funktion „Sekundarschule“ zugeordnet. Alle anderen Entwicklungen sind am Eigenbedarf (eines nichtzentralen Ortes) auszurichten.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010, Z 34).

Nach den Festlegungen des LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

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

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für Seniorenwohnen in Dardesheim

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an diesem Standort Seniorenwohnen entwickeln zu können. Daher wird im folgenden der Eigenbedarf für Seniorenwohnen in der Ortschaft Dardesheim dargestellt.

Die Stadt Dardesheim hat bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung keine zentralörtliche Funktion. Gem. Ziel Z19 REPHarz ist in den nichtzentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

In den nichtzentralen Orten können gem. Grundsatz G 20 REPHarz für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung im Rahmen der Eigenentwicklung insbesondere Wohnbauflächen



mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Grundlage für den Nachweis bildet der Grundsatz G 21 des REPHarz.

Demgemäß sollen städtebauliche Planungen gem. Ziel Z 17 bis Grundsatz G 20 REPHarz enthalten:

- eine Flächenbilanz mit Analyse der **unausgelasteten und brachliegenden Flächen**, sowie
- die natürliche **Bevölkerungsentwicklung**,
- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Basis der aktuellen **Regionalisierten Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes,
- die Entwicklung der **Haushaltsstruktur** und
- die durchschnittlichen **Grundstücksgrößen** pro Wohneinheit analysiert werden.

Nachfolgend wird gem. Grundsatz G 21 der Eigenbedarf hinsichtlich Seniorenwohnen für den nichtzentralen Ort Dardesheim ermittelt:

Eckdaten der Planung

Für die im Ergebnis der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung umzusetzende Seniorenwohnanlage wurde im Jahre 2017 vom Investor eine „Konzeption einer ambulant betreuten Seniorenwohnanlage in Dardesheim“ vorgelegt.

In der Seniorenwohnanlage soll neben ambulanter Betreuung auch teilstationäre Pflege (Tagespflge) durchgeführt werden. Es sollen 19 Wohneinheiten umgesetzt werden. Hierfür werden ca. 4.700 m² Baufläche benötigt.

Flächenbilanz

Übersicht unausgelasteter und brachliegender Flächen in der Ortslage Dardesheim

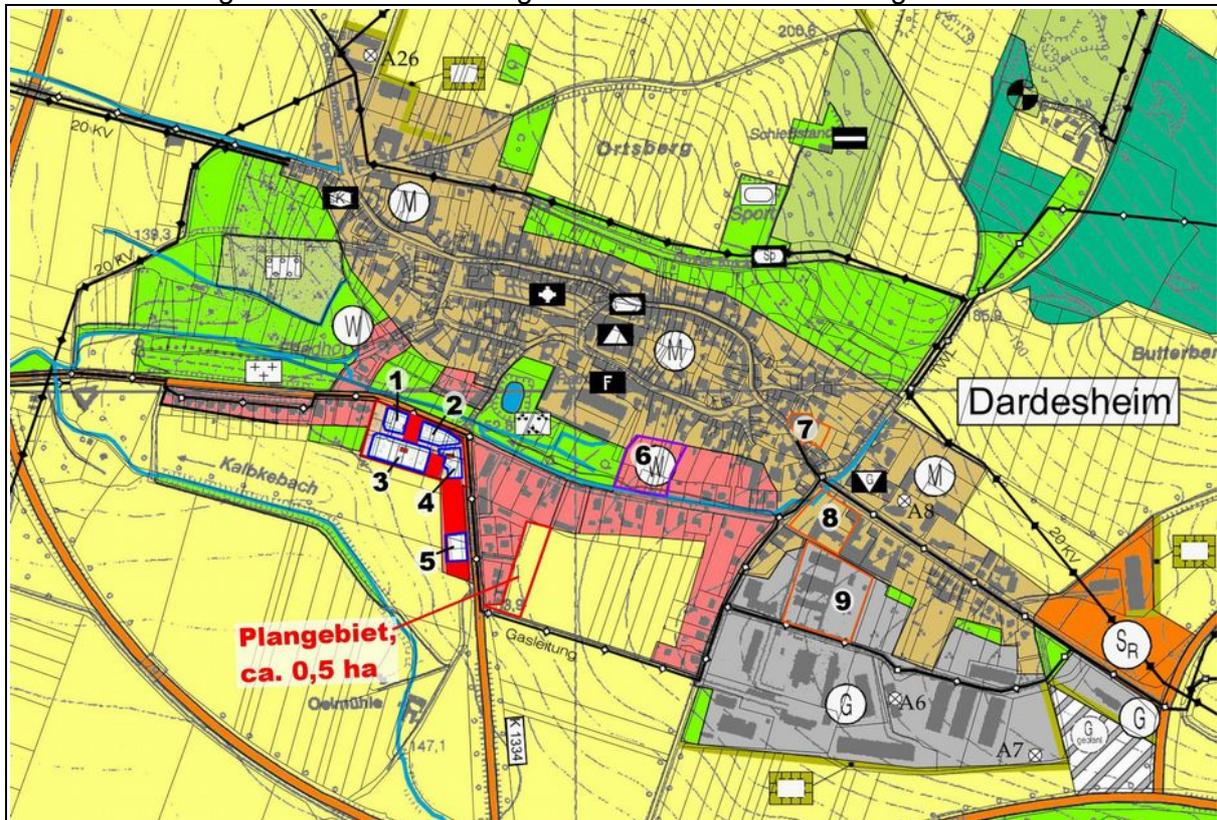


Abb. 14: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [ALK / TK10 / 08/2019] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011



In Dardesheim sind nach Ortsbegehung, Luftbildanalyse und Brachflächenkataster der RPG Harz folgende unausgelastete bzw. brachliegende Bauflächen / potenzielle Bauflächen vorhanden (Lage siehe Abb. 14):

Freie Flächen im Geltungsbereich BPlan „Unter dem Vogelberge“	Freie potenzielle Wohnbauflächen gem. wirksamem Flächennutzungsplan	Flächen aus dem Brachflächenkataster RPGHarz
Fläche 1: ca. 1.020 m ²	Fläche 6: ca. 6.190 m ²	Fläche 7: ca. 1.900 m ²
Fläche 2: ca. 1.330 m ²		Fläche 8: ca. 5.200 m ²
Fläche 3: ca. 3.320 m ²		Fläche 9: ca. 12.090 m ²
Fläche 4: ca. 1.120 m ²		
Fläche 5: ca. 1.150 m ²		

Die baurechtlich gesicherten Flächen 1 – 5 sind aufgrund der zu geringen Flächengröße (kleiner als 4.700 m²) nicht geeignet.

Die Fläche 6 wäre von der Größe her ausreichend. Sie besteht aus mehreren Flurstücken. Die Eigentümer der Flächen nutzen diese jedoch selbst als Gärten bzw. es bestehen hier eigene Planungsabsichten. Ein Verkauf der Flächen ist seitens der Eigentümer auf keinen Fall beabsichtigt. Daher steht diese Fläche aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.

Die Fläche 7 aus dem Brachflächenkataster der RPGHarz ist aufgrund der zu geringen Flächengröße (kleiner als 4.700 m²) nicht geeignet.

Die Fläche 8 liegt innerhalb einer Mischbaufläche, die unmittelbar an gewerbliche Bauflächen anschließt. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle ist immissionschutzrechtlich problematisch.

Die Fläche 9 liegt innerhalb einer gewerblichen Baufläche. Auch hier stehen insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange der Entwicklung von Wohnbauflächen entgegen.

Daher ist im Ergebnis der Flächenbilanz festzustellen, dass innerhalb der Ortslage Dardesheim derzeit weder baurechtlich gesicherte Flächen, noch potenzielle Bauflächen für die Entwicklung von Seniorenwohnen im Rahmen des Eigenbedarfs vorhanden sind.

Zudem stehen in Dardesheim derzeit weder barrierefreie, altersgerechte Wohnungen noch sonstige Einrichtungen für Seniorenwohnen zur Verfügung (vgl. Schreiben des Bürgermeisters der Ortschaft Stadt Dardesheim im Anhang der Begründung).

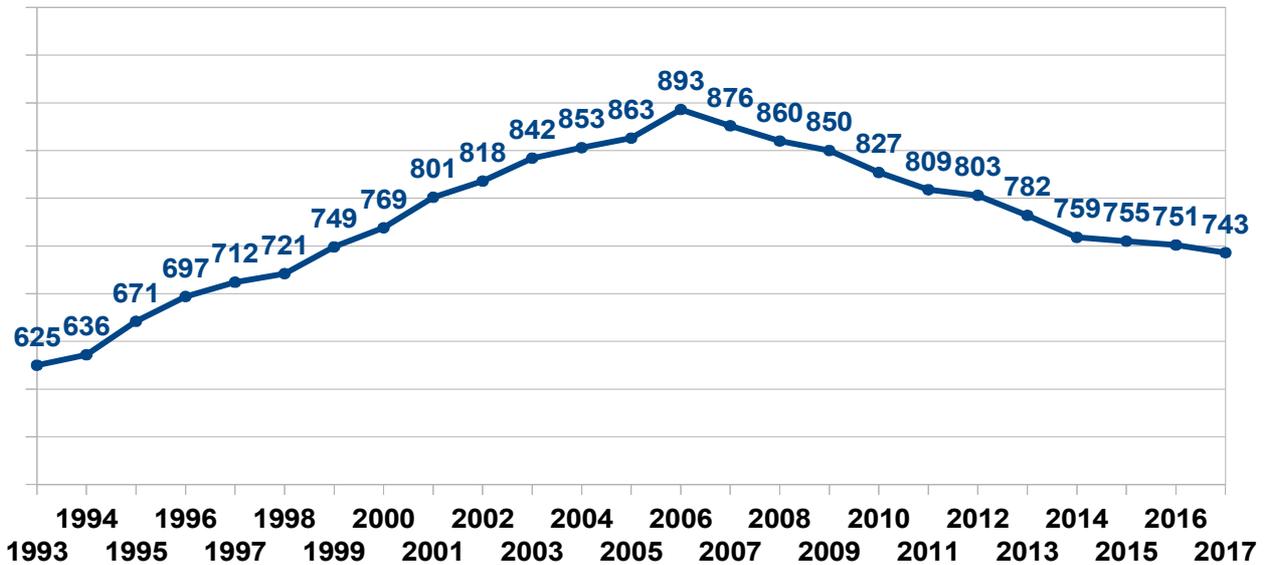
Bevölkerungsentwicklung, regionalisierte Bevölkerungsprognose (RBP) und zu erwartender Pflegebedarf

Es wird in der Untersuchung zur Demografie das Jahr 2017 zu Grunde gelegt, da zum einen in diesem Jahr der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohnpark Wernigeröder Tor" gefasst wurde und zum anderen für dieses Jahr die aktuellsten Zahlen zu Einwohnern und Pflegequote verfügbar sind.

Für die Beurteilung des zu erwartenden Eigenbedarfes an Seniorenwohnen wird das Jahr 2017 auch als hinreichend aktuell erachtet.



Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Dardesheim ⁵



In Dardesheim ist von 1993 bis 2006 ein starker Anstieg der Bevölkerungszahl zu festzustellen. Von 2007 bis 2017 ging die Bevölkerungszahl wieder zurück. Sie liegt jedoch in 2017 um 118 Einwohner über der Zahl von 1993. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 18% im Zeitraum 1993–2017.

6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes

Gem. 6. RBP ist im Zeitraum von 2017 – 2030 für die EHG Stadt Osterwieck ist bei sinkender Gesamtbevölkerung (rd. -15 %, entspr. -1.655 Personen) mit einem Anwachsen der Altersgruppe 67+ um rd. 16 % (entspr. +353 Personen) zu rechnen.

Betrag im Jahre 2017 der Anteil der über 67-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der EHG Stadt Osterwieck noch rd. 20 % (2.258), wird er im Jahre 2030 gem. 6. RBP bereits 27% (2.611) betragen.

Es ist daher in 2030 gegenüber 2017 auch in Dardesheim mit einem Anstieg der Zahl der über 67-Jährigen um ca. 16% zu rechnen⁶.

Pflegebedarf vor dem Betrachtungshorizont der 6.RBP (2030)

Zur Einschätzung der zu erwartenden Anzahl Pflegebedürftiger Personen werden im Sinne der Minimierung statistischer Fehleinschätzungen zwei Betrachtungsmodelle herangezogen.

Betrachtungsmodell 1 - Pflegequote und Bevölkerungsentwicklung

Die Pflegequote für alle Altersgruppen in der Bundesrepublik liegt bei 4,1 % (in 2017, aktueller Wert).⁷

Bezogen auf die Stadt Dardesheim mit 743 Einwohnern in 2017 bedeutet dies, dass zu diesem Zeitpunkt rd. 30 Personen pflegebedürftig waren.

Geht man davon aus, dass der Anteil der Pflegebedürftigen analog zum Anteil der über 67-Jährigen um 16% steigt, so sind im Betrachtungsmodell 1 im Jahre 2030 rd. 35 pflegebedürftigen Personen in Dardesheim zu erwarten.

⁵Bevölkerungsentwicklung: Büro des Bürgermeisters der Ortschaft Stadt Dardesheim, Herr Ralf Voigt

⁶6. RBP von 2014 bis 2030 für die Stadt Osterwieck im LK Harz, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

⁷Statistisches Bundesamt, Webseite am 20.03.2019, 13:30 Uhr: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Gesundheit/Pflege/Pflege.html>



Betrachtungsmodell 2 - Indikatoren Pflegequote und Bevölkerungsentwicklung

Die derzeit im Landkreis Harz pflegebedürftigen Personen werden gem. Strukturkompass des Statistischen Landesamtes durch folgende Indikatoren Pflegequote untergliedert:

- 1,41% \pm 140,6 ambulant Pflegebedürftige pro 10.000 Einwohner (EW) (Pflegequote \pm Indikator K017a),
- 1,57% \pm 157,1 stationär Pflegebedürftige pro 10.000 EW (Pflegequote Indikator \pm K017b),
- 2,47% \pm 247,1 sonstige Pflegebedürftige pro 10.000 EW,
- 5,45% \pm 544,8 allgemein Pflegebedürftige pro 10.000 EW (Pflegequote Indikator \pm K017).⁸

Neben dem Indikator K017a (rein ambulante Pflege: 1,41%) ist zusätzlich mindestens der Wert für sonstige Pflegebedürftige (2,47%) zu beachten, da im Plangebiet Pflegebedürftige auch teilstationär (Tagespflege) versorgt werden sollen. Damit beträgt der für die Planung relevante Indikator Pflegequote 3,88 %.

Bezogen auf die Gesamtbevölkerung Dardesheims von 743 Einwohnern im Jahr 2017 liegt die auf diese Weise ermittelte Anzahl der ambulant und teilstationär zu versorgenden Pflegebedürftigen bei rund 29 Personen.

Geht man davon aus, dass der Anteil der Pflegebedürftigen analog zur Personenzahl der über 67-Jährigen um 16% steigt, so sind im Betrachtungsmodell 2 im Jahre 2030 rd. 34 pflegebedürftigen Personen in Dardesheim zu erwarten.

Auf Basis der Bewertungsmodelle 1 und 2 ist davon auszugehen, dass jährlich im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2030 durchgängig ca. 29 - 35 pflegebedürftige Personen in Dardesheim leben bzw. leben werden.

Haushaltsstruktur

Für die vorliegende Planung ist die Analyse der Haushaltsstruktur für die Altersgruppe 65+ bzw. 67+ maßgeblich. In den Ergebnissen des Mikrozensus zu Haushalt und Familie für das Land Sachsen-Anhalt ist als Kategorie nur die Altersgruppe 65+ vorhanden. Daher muss sich in der vorliegenden Analyse darauf bezogen werden.

Zur Abweichung von 2 Jahren zur zuvor betrachteten Kategorie 67+ der 6. RBP wird eingeschätzt, dass diese keine erheblichen Auswirkungen auf die Analyseergebnisse haben wird.

Gem. Mikrozensus zu Haushalt und Familie für das Land Sachsen-Anhalt (Ergebnisse Haushalt und Familie 2014-2018) ergibt sich folgendes Bild:

- Anteil der 1-Personen-Haushalte in der Altersgruppe 65+ relativ stabil bei ca. 33%,
- 2-Personen-Haushalte bei ca. 63 % und
- 3-Personenhaushalte bei ca. 4%.

Da bei den 3-Personen-Haushalten zu erwarten ist, dass noch ein Nachkomme im Haushalt lebt, sind diese - auch aufgrund des geringen Anteils - in der Ermittlung der zu erwartenden Belegungsdichte in der geplanten Seniorenwohneinrichtung zu vernachlässigen.

Es ist daher von einer Verteilung 1/3 der Altersgruppe 65+ in Einpersonen-Haushalten und 2/3 in Zweipersonen-Haushalten auszugehen.

Durchschnittliche Grundstücksgröße pro Wohneinheit

Hinsichtlich der für die Planung benötigten Flächengrößen wurde vom Investor eine Vorplanung erarbeitet. Für die angestrebten 19 Wohneinheiten (WE) wurde ein Flächenbedarf von ca. 4.700 m² ermittelt. Damit ergibt sich im Plangebiet eine durchschnittliche Grundstücksgröße von rd. 260 m² pro Wohneinheit.

⁸StaLa 2017: [https://strukturkompass.sachsen-anhalt.de/apps/StrukturKompass/indikator/zeitreihe/15528Stadt Osterwieck](https://strukturkompass.sachsen-anhalt.de/apps/StrukturKompass/indikator/zeitreihe/15528Stadt%20Osterwieck)



Gem. der Publikation „Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum“ des Referats „Wohnungs- und Immobilienmärkte“ beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom September 2017 beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße in ländlichen Kreisen – hierzu gehört der Landkreis Harz – ca. 749 m².

I.S.d. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die für das Plangebiet ermittelte Grundstücksgröße von ca. 260 m² pro WE als positiv zu bewerten.

Fazit

Pro Jahr ist in Dardesheim im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2030 ein Eigenbedarf für seniorengerechtes Wohnen bzw. ambulante und teilstationäre Betreuung für 29 - 35 Personen zu erwarten.

Im Plangebiet sollen 19 Wohneinheiten umgesetzt werden. Gem. Analyse zur Haushaltsstruktur ist mit 1/3 Einpersonen-Haushalten und 2/3 Zweipersonen-Haushalten zu rechnen. Demgemäß werden rd. 6 WE mit einer Person und 13 WE mit 2 Personen belegt sein. Insgesamt werden im Plangebiet also voraussichtlich 32 pflegebedürftige Personen Platz finden.

Damit bewegt sich die infolge der Planung umzusetzende Anzahl von Plätzen für Seniorenwohnen im Rahmen der gem. Ziel Z 19 und Grundsatz G 20 REPHarz zulässigen Eigenentwicklung des nichtzentralen Ortes Dardesheim.

Die Änderung der Darstellungen des FNP auf der relativ kleinen Fläche von 0,47 ha stellt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung notwendiger dezentraler Flächen für altersgerechtes Wohnen im Rahmen des Eigenbedarfs dar und entspricht damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Ergänzend sei bemerkt, dass in der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz (RPG Harz) vom 19.02.2019 zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ausgeführt wird:

„Aufgrund der Kleinflächigkeit der Vorhaben und deren Lage (keine entgegenstehenden Ziele der Raum-Ordnung des REPHarz betroffen) werden aus unserer Sicht keine erheblichen raumordnerischen Konflikte zu den geplanten 4 Änderungsflächen gesehen.“

Diese Aussage wurde auch in der Stellungnahme der RPG Harz vom 12.11.2019 zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufrecht erhalten.

Ebenso bestätigte auch die Untere Landesentwicklungsbehörde des Landkreis Harz in der Stellungnahme vom 04.07.2019 zur frühzeitigen Beteiligung, dass die Planung dem Eigenentwicklungsgebot entspricht.

Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung (Kap. 3 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur, Ziffer 3.3.2 und Anhang 1 (Planzeichnung))

Südlich des Plangebietes in ca. 360 m Entfernung umrundet die Bundesstraße 79 (B79) die Ortslage Dardesheims. Von hier zweigt die Bundesstraße 244 (B244) gen Süden ab.

Diese Straßen sind in der Planzeichnung zum LEP2010 (Anhang 1) als Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung dargestellt.

Sie sind nur mittelbar von Bedeutung für das Plangebiet - im Sinne der Anbindung Dardesheims an das bundesweite Straßennetz. Eine Beeinträchtigung der Belange der Hauptverkehrsstraßen durch die Planung ist nicht zu erwarten.

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

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



Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (Ziffer 4.2.1, G 122)

Gem. Ziel Z 129 sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Der Teilbereich liegt im Grenzbereich des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“. Gem. REP Harz (siehe Pkt. 5.2) wird der Teilbereich Wernigeröder Tor weder von Vorrang- noch von Vorbehaltsgebieten berührt.

Es ist nicht zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Bodennutzung durch Umsetzung der Planung wesentlich beeinträchtigt wird. Durch die vorliegende Planung wird lediglich ein sehr geringer Flächenanteil (0,4 ha) für die Wohnnutzung vorgesehen.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und aufgrund fehlender Standortalternativen für die notwendige Entwicklung von Flächen für das altersgerechte Wohnen (vgl. Pkt. 4) strebt die EHG Stadt Osterwieck daher eine geringfügige Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten einer Wohnbaufläche an.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Im Ergebnis der planerischen Auseinandersetzung mit den Grundsätzen und Zielen des LEP2010 kann festgestellt werden, dass infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze des LEP2010 zu erwarten sind.

5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

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

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. 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 grenzt im Westen und im Norden unmittelbar an die bereits mit Wohngebäuden bebaute Ortslage Dardesheim. Es stellt eine Abrundung der Ortslage dar und entspricht somit dem Ziel der Siedlungskonzentration.

Zudem ist der allgemeine Grundsatz der Raumordnung G 4-2 des REPHarz anzuwenden: *„Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll darauf ausgerichtet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung die erforderlichen Einrichtungen bereitgestellt werden, um damit die allgemeinen Lebensbedingungen zu verbessern. Dazu soll das Netz der sozialen Einrichtungen - schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten - bedarfsgerecht verbessert und vervollständigt werden. Die Belange von Wissenschaft, Bildung, Kinder- und Jugendarbeit sowie der Behinderter sind dabei zu beachten. Gleiches gilt für die Belange der Senioren.“*

Eine schwerpunktmäßige Bereitstellung und Versorgung in den zentralen Orten schließt eine



flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen nicht aus und ist im raumordnerischen Sinne gerade in ländlichen Räumen bis zum Grad der Eigenversorgung wünschenswert.

Zentralörtliche Gliederung (Sachlicher Teilplan (STP) des REPHarz):

Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft. Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 29 km von Osterwieck entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode ca. 20 km.

Die Stadt Dardesheim hat - wie schon im Pkt. 5.1 ausgeführt - gem. aktuellem Stand des REPHarz nur für die Funktion Sekundarschule den Status eines Grundzentrums inne. Für die Funktion Wohnen ist daher die bauliche Entwicklung auf den Eigenbedarf zu begrenzen. Es sei auf die Bedarfsermittlung und die Ausführungen zu den Vorgaben des LEP2010 im Pkt. 5.1 verwiesen. Wie dort beschrieben steht die angestrebte bauliche Entwicklung im Einklang mit dem Ziel der notwendigen und angemessenen Eigenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung soll in einem allgemeinen Wohngebiet eine Seniorenwohnanlage entwickelt werden. Die Stadt Osterwieck verfügt derzeit über Angebote von seniorengerechtem Wohnen in den Ortsteilen Osterwieck und Hessen.

Somit ist ein 3. Standort für seniorengerechtes Wohnen mit räumlichem Abstand zu den anderen beiden Anlagen im Gemeindegebiet in der Hinsicht vertretbar, dass eine Versorgung des ländlichen Raumes mit Infrastruktureinrichtungen in angemessener Entfernung als Ziel- und Grundsatzfestlegung der Raumordnung gemäß Z 19 und G 20 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ festgelegt ist.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.3 - Vorranggebiete des REPHarz sind diese von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt. In ca. 330 m Entfernung befindet sich das Vorranggebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“. Dessen Belange werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.5 - Vorbehaltsgebiete des REPHarz ist bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

Das Plangebiet wird nicht von Vorbehaltsgebieten berührt. In ca. 900 m Entfernung im Südwesten und in ca. 1.300 m Entfernung im Osten befindet sich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Fallstein-Huy“. Dessen Belange werden nicht beeinträchtigt.

Straßenverkehr (Pkt. 4.8.3 REPHarz)

Gem. Ziel Z1, Pkt. 4.8.3 ist die funktionsgerechte Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes als infrastrukturelle Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume und im Interesse der Verkehrssicherheit durch notwendige In-



standsetzungen sowie Ausbau- und Neubaumaßnahmen zu sichern bzw. wiederherzustellen und entsprechend den aufgeführten allgemeinen Zielen und Grundsätzen zur Verkehrsentwicklung weiterzuentwickeln.

Wie schon im Pkt. 5.1 zu den Vorgaben des LEP2010 ausgeführt, befindet sich in ca. in ca. 360 m Entfernung die B79, von welcher B 244 gen Süden abzweigt.

Die B 79 zählt gem. zeichnerischer Darstellung des REPHarz zu den Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung und die B 244 zu den Straßen mit regionaler Bedeutung.

Es kommt durch die Planung weder zu einem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die B 79, noch an die B 244. Daher ist grundsätzlich eine wechselseitige Beeinträchtigung der Belange des Straßenverkehrs und der Planung nicht zu erwarten.

Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Fazit

Wie zuvor ausgeführt, ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen ist. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung.

5.3. Flächennutzungsplan

Darstellung im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

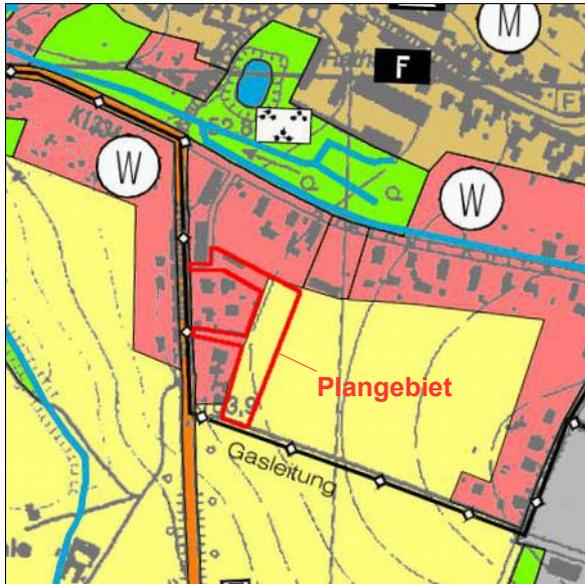


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.l-verngeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Darstellung in der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des FNP EHG Osterwieck

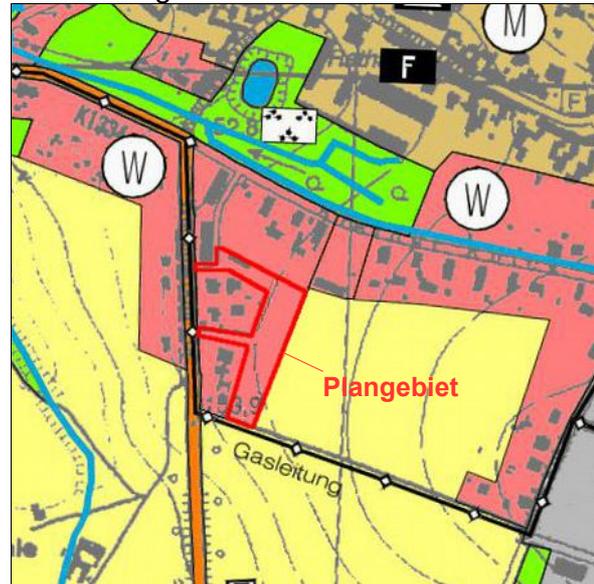


Abb. 2: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.l-verngeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck (Bekanntmachung der Genehmigung am 01.07.2015), stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Westen werden Wohnbauflächen dargestellt, südlich und östlich angrenzend landwirtschaftliche Flächen.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Planungsziel des vorliegenden BPlanes ist es, die Entwicklung von Wohnbebauung insbesondere für Seniorenwohnen zu ermöglichen. Entsprechend soll für das Plangebiet insge-



samt ein Wohngebiet 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 bisher für den östlichen Teil des Plangebietes dargestellte landwirtschaftliche Fläche wird mit der 1. Änderung des FNP in die angrenzende Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO einbezogen.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung des Ziels der Entwicklung von Wohnnutzungen - insbesondere Seniorenwohnen - an dieser Stelle geschaffen und dem Entwicklungsgebot entsprochen.

5.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Der Geltungsbereich grenzt an die im Zusammenhang bebauten Ortslage an und ist im westlichen Teil im Bereich der Zufahrten bereits befestigt sowie mit Nebenanlagen und Garagen bebaut. Nördlich und östlich des Plangebietes findet sich Wohnbebauung. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele auch in der Zukunft erhalten. Deshalb 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 Buchst. a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der schon vorhandenen Gebietsausprägung ebenfalls nicht absehbar.

Durch die beabsichtigte Nutzung des teilweise bebauten und erschlossenen Plangebietes werden zusätzliche Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB grundsätzlich vermieden. Das Planungsgebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze im Westteil bereits angeschlossen; die weitere Erschließung ist ebenfalls möglich. Somit ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht berührt.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung (ENEV, in der Fassung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)) im Baugenehmigungsverfahren be-



rücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht tangiert (§ 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 der Geltungsbereich nicht davon berührt wird.

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

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

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans aller Voraussicht nach nicht erheblich beeinträchtigt.

6.2. 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 infolge der Umsetzung der Planung ist überwiegend von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Zum teilweisen Ausgleich des vorhabenbedingten Eingriffes soll auf den privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Wohnpark Wernigeröder Tor“ eine Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten an der nördlichen Grenze angelegt werden. Im Bereich der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche ist die Begrünung der nicht überbaubaren Flächenanteile vorgesehen.

Des weiteren wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einer im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck befindlichen Streuobstwiese 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.



6.3. Artenschutz

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

Zusammengefasst ist zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) folgendes zu beachten:

Der Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Hierzu sind in den folgenden Planungsschritten Untersuchungen zu der Art am Standort vorzunehmen.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei potenziell vorhandenen Feldhamsteransiedlungen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- zum letztmöglichen Termin vor Baubeginn ist eine Kartierung von Feldhamstervorkommen im Plangebiet durchzuführen,
- bei Besatz hat eine Umsiedlung zu erfolgen,
- Termine sind im Frühjahr (April/Mai) und im Sommer/Herbst (August/September nach Ernte),
- im Anschluss an die Kartierung ist die Fläche bis Baubeginn unattraktiv, d.h. „schwarz“ ohne Bewuchs, zu halten.

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.

6.4. Kulturdenkmale

6.4.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Der Geltungsbereich befindet sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Es handelt sich um ein Siedlungsareal der frühen Eisenzeit (vgl. Stellungnahme LDA vom 11.02.2019 zur I. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Osterwieck).

Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9). Bei Bodeneingriffen kommt es zur Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Aus diesem Grund müssen



vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden.

Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist.

Um die archäologische Ausgrabung durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung zu setzen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine gesicherten Aussagen zum Umfang erforderlicher archäologischer Dokumentationsarbeiten möglich, da keine Informationen zu dem konkreten Bauvorhaben vorliegen und detaillierte Kenntnisse zur archäologischen Befundsituation (genaue Ausdehnung der o.g. Kulturdenkmale, qualitative und quantitative Befundsituation, Erhaltungsbedingungen) im Vorhabengebiet fehlen.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird deshalb empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ausgehend von deren Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum archäologischen Dokumentationsaufwand (finanziell und zeitlich) möglich.

Unabhängig von den erforderlichen archäologischen Dokumentationsarbeiten sind die ausführenden 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.

6.4.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

6.5. Altlasten

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

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren.

Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

6.6. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (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 das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

6.7. 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

An das Plangebiet grenzt nördlich und westlich Wohnbebauung an.

Westlich verläuft die Straße „Wernigeröder Tor“ (K 1334), auf deren gegenüberliegender Straßenseite sich ebenfalls Wohngrundstücke befinden.

Südlich, in ca. 360 m Entfernung verläuft die B 79 (Ortsumgehung Dardesheim) und daran anschließend gen Süden die B 244.

Der Geltungsbereich wird im Westen und Süden begrenzt durch Ackerflächen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Bereich der Zufahrten eine Wohnbaufläche und für den überwiegenden Teil im Osten landwirtschaftliche Flächen dar.

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen⁹.

Planung

Planungsziel ist es, Wohnnutzungen i.S. des Seniorenwohnens in einem Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu entwickeln.

Beurteilung

Es sind im Plangebiet die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) 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)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

Nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung und Grünfläche im Süden

Von der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die hier vorhandene Gebietsausprägung der künftigen Nutzung im Plangebiet entspricht.

Ackerflächen südlich und östlich des Plangebietes

Aus der Bewirtschaftung der Ackerfläche können Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Diese treten jedoch überwiegend zur Ernte und Aussaat – dies entspricht einer 4- bis 6-maligen Bewirtschaftung mit Landmaschinen pro Jahr – und auch dann nur zeitlich beschränkt auf.

⁹Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen-Anhalt (Bernburg 2010): „Cross Compliance – Information zur Hauptwindrichtung gemäß § 2 Abs. 4 der DirektZahlVerpflV zur Berücksichtigung bei Maßnahmen zum Schutz vor Winderosion“, S. 3



Im wesentlichen entstehen die Immissionen aus der Bewirtschaftung durch Passieren der landwirtschaftlichen Fahrzeuge. Die Arbeiten für Aussaat und Ernte erfolgen in streifenförmiger Befahrung der Ackerfläche (Arbeitsbreiten ca. 6 m – 18 m). Deshalb befinden sich die landwirtschaftlichen Fahrzeuge nur sehr kurzzeitig in einem immissionsschutzrechtlich relevanten Abstand zum Plangebiet – insbesondere wenn man abmindernde Faktoren wie Wind, Bodendämpfung usw. mit einbezieht.

Infolge der Hauptwindrichtung West ist zu erwarten, dass erhebliche Geruchs- und Schallimmissionen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet, die westlich der Ackerflächen liegen, vermieden werden.

Es ist daher davon auszugehen, dass infolge der zu erwartenden Immissionen aus der Bewirtschaftung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der künftig möglichen Wohnnutzungen (WA) im Plangebiet verursachen werden.

Wernigeröder Tor (K 1334)

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Straße „Wernigeröder Tor“ (K 1334) befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Dardesheim. Somit gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Gem. Email der Kreisstraßenbaubehörde vom 04.05.2018 sind nachstehende Verkehrszahlen zu berücksichtigen:

Kfz / 24 Std.:	2.100
SV / 24 Std. (Schwerverkehr):	210
ÖV / 24 Std. (Busse):	56

Damit ergibt sich in Summe als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV):

DTV	2.366
-----	-------

Der fließende Verkehr wird als Linienschallquelle in Höhe von ca. 0,5 m über dem Boden (Höhe Motor / Auspuff) angenommen. Als Immissionsort wird die Fensterhöhe im Erdgeschoss angenommen, die i.d.R. bei ca. 1,5 m liegt.

Die künftig mögliche Bebauung hält aufgrund der räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches einen Abstand von min. 35 m zur Mitte des Fahrstreifens.

Der Straßenverlauf ist ca. 145 m in beiden Richtungen von der Zufahrt des Plangebietes aus einsehbar. Es werden die Berechnungsmodelle zum Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen gem. Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) herangezogen.

Mittelungspegel - tags / nachts: für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90 auf Basis der DTV:

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV :	2366	63 dB(A)
Straßengattung: Landes-,Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	35 m	0 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.1 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 55.5 dB(A)	N 44.4 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 145 m einsehen können!		

Quelle Tabellenberechnung: http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html am 03.05.2019 um 16:45 Uhr,
© Reimer Paulsen 2001-2008

Die ermittelten Pegel liegen tagsüber geringfügig über den Immissionsrichtwerten für allge-



meine Wohngebiete (WA), nachts liegen sie darunter.

Die obige Berechnung geht von einer freien Schallausbreitung aus. Zwischen beabsichtigter Wohnbebauung im Plangebiet und der K 1334 (Wernigeröder Tor) befindet sich jedoch bereits Wohnbebauung, die eine abschirmende Wirkung entfaltet. Daher ist zu erwarten, dass infolge dessen auch tagsüber der Immissionsrichtwert für die künftige Wohnbebauung im Plangebiet eingehalten wird.

Bundesstraßen 79 und 244

Die Bundesstraße 79 verläuft in ca. 360 m, die Bundesstraße 244 zweigt in ca. der selben Entfernung von der B 79 nach Süden vom Plangebiet wegführend ab.

Gem. Email der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) vom 27.04.2019 liegen folgenden Verkehrszahlen vor:

B 79: DTV = 3708 Kfz, DTV SV = 250

B 244: DTV = 2352 Kfz, DTV SV = 241

Aufgrund der vorliegenden Verkehrszahlen und dem bestehenden Abstand der Straßen zum Plangebiet ist keine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV sowie der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu erwarten.

Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der künftigen Wohnnutzungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

6.8. Vorbeugender Brandschutz

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

Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. 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 Bauvorlagen nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Rettungsfahrzeuge erreichen das Plangebiet von der Straße „Wernigeröder Tor“ über die bestehenden Zufahrten zu zwei vorhandenen Stichwegen. Diese sollen im Zuge der Planung mit einem privaten Erschließungsweg verbunden werden. Dieser hat eine Mindestbreite von 5,5 m, so dass hier das Passieren der Rettungsfahrzeuge grundsätzlich gewährleistet ist. Ein Schleppkurvennachweis für die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen auf Basis des 3-achsigen Müllfahrzeugs (Außenradius 10,5 m) befindet sich im Anhang der Begründung.

Um die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge planungsrechtlich zu sichern, werden entsprechende Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Diese sind in nachfolgenden Planungsschritten öffentlich-rechtlich mittels Baulast zu sichern.



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.

6.9. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die EHG Stadt Osterwieck.

Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen / mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h / 96m³/h (entspricht 800 l/min / 1600 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

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

Es werden durch die Stadt Osterwieck im Umkreis von unter 300 m zum Plangebiet Löschwasserentnahmestellen mit einer Leistungsfähigkeit von 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt (siehe Anhang II der Begründung).

Die Eignung des Bauvorhabens für die zur Verfügung gestellte Löschwassermenge ist im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

6.10. Anbindung an das öffentliche 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. Zudem muss die Straße in der Lage sein, den von dem Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen.

Von der öffentlichen Straße „Wernigeröder Tor“ / Kreisstraße 1334 (K 1334) aus wird das Plangebiet über zwei von der Straße nach Osten abzweigende Stichwege erschlossen. Die beiden Stichwege erschließen bereits bestehende Wohngrundstücke. Die Zufahrtsbreiten der Anschlusspunkte der beiden Stichwege betragen ca. 7,5 m bzw. 8,5 m.

Die notwendigen Stellplätze für die künftige Nutzung werden in ausreichendem Umfang im Plangebiet zur Verfügung gestellt.

Zu erwartendes Verkehrsaufkommen

Es werden max. 19 Seniorenwohnungen im Plangebiet errichtet. Aufgrund der Nutzungs-



spezifik einer Seniorenwohnanlage ist nach Auskunft des künftigen Betreibers höchstens mit mit einer Anfahrt / Abfahrt seitens der Bewohner zu rechnen (ges. 38 Fahrten) – insbesondere aufgrund der Pflegebedürftigkeit wahrscheinlich eher weniger.

Zudem werden Mitarbeiter den künftigen Wohnpark zur Arbeit anfahren. Es werden nach Auskunft des künftigen Betreibers maximal 6 Mitarbeiter regelmäßig vor Ort sein, so das 12 Fahrten pro Tag (6x Anfahrt, 6x Abfahrt) zu erwarten sind.

Es ist aus der geplanten Nutzung also mit maximal 50 An- und Abfahrten pro Tag zu rechnen. Die Fahrten werden überwiegend tagsüber (6:00-22:00 Uhr) erfolgen. Sollten alle Anfahrten tagsüber stattfinden, sind das durchschnittlich ca. 3 bis 4 Fahrten pro Stunde.

Die beiden Anschlusspunkte an die Straße „Wernigeröder Tor“ werden seitens der künftigen Bewohner und Mitarbeiter des Wohnparks zusammengenommen 50x hauptsächlich tagsüber benutzt – je Anschlusspunkt ist daher im Schnitt mit 25 Fahrten zu rechnen.

Hinzu kommen die von den bisherigen Anwohnern verursachten Quell- und Zielverkehre. Es sind derzeit 6 Wohneinheiten vorhanden, für die durchschnittlich mit 3 An- und Abfahrten pro Tag zu erwarten ist – insgesamt also 36 Fahrten.

Damit ergibt sich, dass die Anschlusspunkte jeweils voraussichtlich 18 mal von den jetzigen Anwohnern benutzt werden.

Insgesamt ist demnach mit 43 Fahrten pro Anschlusspunkt und Tag zu rechnen. Dies entspricht tagsüber ca. 2 – 3 Fahrten pro Stunde.

Dieses zu erwartende Verkehrsaufkommen bewegt sich innerhalb des Rahmens, der in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwarten und als verträglich anzusehen ist.

Aufgrund der zu erwartenden Quell- und Zielverkehre ist davon auszugehen, dass die innere Erschließung und die bestehenden Anschlusspunkte an die Straße „Wernigeröder Tor“ für die künftigen und bestehenden Nutzungen grundsätzlich ausreichend dimensioniert sind.

Gegebenenfalls können in nachfolgenden Planungsschritten (Genehmigungs- / Ausführungsplanung) Knotenberechnungen durchgeführt und die Anschlusspunkte an die Straße „Wernigeröder Tor“ – falls notwendig – ertüchtigt werden.

Öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet

Gem. § 6 Abs. 4 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA) soll für die Stichwege die Widmung als öffentliche Straße verfügt werden, mit der Maßgabe, dass diese mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird und die öffentlichen Verkehrsflächen in das Straßenbestandsverzeichnis übernommen werden.

Voraussetzung dafür ist, dass der Baulastträger über das der Straße dienende Grundstück verfügen kann. Das Plangebiet ist derzeit in Eigentum der Stadt Osterwieck als öffentlichem Baulastträger. Es ist anzuraten, die Straßenfläche im Eigentum des öffentlichen Baulastträgers zu belassen. Andernfalls müsste eine vertragliche Regelung i.S.d. § 6 Abs. 3 StrGLSA getroffen werden.

Die Straße muss nach den Richtlinien für Gemeindestraßen neu gebaut werden. Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird die Ausbildung eines verkehrsberuhigten Bereiches als Mischfläche angestrebt. Dies entspricht dem städtebaulichen Charakter vor Ort und der angestrebten Errichtung einer Seniorenwohnanlage im Plangebiet.

Sollte kein Neubau erfolgen, hat die Widmung nach § 6 Abs. 1 StrGLSA zu erfolgen.

Belange der Kreisstraße (K 1334) / Ortsdurchfahrt Dardesheim „Wernigeröder Tor“

Es ist darauf zu achten, dass die Kreisstraße beim Ein- und Ausfahren nicht verschmutzt wird bzw. entstandene Verschmutzungen unverzüglich beseitigt werden.

Sollte durch die Verlegung von Versorgungsleitungen auch die Kreisstraße betroffen sein, ist dies vorher beim Amt für Kreisstraßen mit konkreten Plänen der Leitungsverläufe abzufragen und entsprechende Genehmigungen und/oder Sondernutzungen durch die Versorgungs-



unternehmen direkt zu erwirken.

Werden die bisherigen Zuwegungen am Anschluss an der Kreisstraße baulich verändert, ist dies konkret dem Amt für Kreisstraßen im Vorfeld anzuzeigen und die Bauerlaubnis einzuholen.

Bei eventuellen Arbeiten an den Stichstraßen ist darauf zu achten, dass kein Regenwasser auf die Kreisstraße läuft und/oder die Entwässerung der Kreisstraße nicht behindert wird. Im Sinn der Leichtigkeit des Verkehrsflusses und der Sicherheit auf der Kreisstraße soll die Abfallentsorgung innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

6.11. Öffentlicher Personennahverkehr

Gem. Pkt. F 5.2.1 des Nahverkehrsplanes des Landkreis Harz soll der Abstand zwischen Haltestellen in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten.

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB) der Linien 210, 212, 213 und 222.

Bei der Linie 210 handelt es sich um eine bedeutsame Landesnetzlinie, welche stündliche Verbindungen nach Halberstadt (Bahnanschluss), Osterwieck, Vienenburg (Bahnanschluss) und weitere benachbarte Ortschaften herstellt.

Die nächste Haltestelle Dardesheim, Busbahnhof liegt ca. 330 m Luftlinie von der Mitte des Plangebietes entfernt. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes leicht überschritten. Es wird jedoch eingeschätzt, dass die Anbindung an den ÖPNV dennoch ausreichend bzw. vertretbar ist.

Aus dem Inkrafttreten des B-Planes kann kein Anspruch auf die Einrichtung einer näher gelegenen ÖPNV-Zugangsstelle (z.B. durch veränderte Linienführung) abgeleitet werden.

6.12. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die künftigen Baugrundstücke im Plangebiet können an die zentralen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungen angeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich die Anbindungspunkte für die Trinkwasser- bzw. Abwasserentsorgungsanlagen. Die Erschließung der Bauflächen kann nur über den im südlichen Stichweg befindlichen Anbindungspunkt erfolgen (etwa zwischen Hausnummer 313 und 315).

Innere Erschließungen auf dem Flurstück 796 (Bereich Bauflächen) erfolgen nicht seitens des TAZV Vorharz. Sie sind vom Erschließungsträger herzustellen.

Gasversorgung

Die Erschließung mit Erdgas ist möglich. Versorgungsleitungen sind in einem Teil der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (südlicher Stichweg) bereits vorhanden.

Grundsätzlich sind jedoch im Rahmen von Bauplanungen folgende Hinweise und Forderungen zu beachten:

Durch die geplanten Maßnahmen dürfen bestehende Leitungs- und Anlagensysteme nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten.

Ergeben sich aufgrund der Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit den entsprechenden Fachplanern abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden.

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage eventuell vorhandener 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 angelegten 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 den Bestandsplänen der Halberstadtwerke entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.

Weiterhin sei darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung beim Gasversorger eingereicht werden muss. Baubeginn und Bauenende sind schriftlich mitzuteilen. Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung sind zu beachten.

Versorgung mit Elektroenergie

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

Telekommunikation

Die Grundstücke im Plangebiet können angeschlossen werden. Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

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 bisher gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der öffentlichen Straßen statt – hier die Straße „Wernigeröder Tor“.

Künftig soll die Abfallentsorgung über die von der Straße „Wernigeröder Tor“ abzweigenden Stichstraßen und die sie verbindende private Verkehrsfläche im Plangebiet erfolgen.

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung der Abfallentsorgung werden für die private Verkehrsfläche Geh- und Fahrrechte zugunsten der Träger der Abfallentsorgung festgesetzt. Die Entsorgungsfahrzeuge können dann in den einen Stichweg einfahren und über die vorgenannte Verkehrsfläche aus dem anderen wieder hinaus.

Eine Schleppkurvenüberprüfung für das 3-achsige Müllfahrzeug hat ergeben, dass die Erschließung ausreichend dimensioniert ist (Anhang III der Begründung).

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



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

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

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

6.13. Niederschlagswasser

In der Straße "Wernigeröder Tor" ist ein Niederschlagswasser-Kanal DN-300 vorhanden.

Nach Durchführung des Bauprojektes ist der Eigentümer des Grundstückes, auf dem Niederschlagswasser anfällt, dazu verpflichtet, dieses Grundstück an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen, da das Grundstück an einer öffentlichen Straße mit einem betriebsfertigen Niederschlagswasserkanal grenzt.

Alternativ muss der Eigentümer nachweisen, dass das Niederschlagswasser auf diesem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt oder unmittelbar in einer Gewässer eingeleitet werden kann.

Rechtliche Grundlagen sind § 3 Abs. 1 und 2 der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom 16.11.2011.

Nach im Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt bekannten Bohrungen ist der mittlere Grundwasserstand im Bereich größer 5 m unter Gelände zu erwarten. Das Auftreten von Staunässe ist grundsätzlich möglich.

Die Durchführung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen im Vorfeld der Planung einer Versickerungslösung ist daher zu empfehlen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

7. INHALT DER SATZUNG

7.1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zeichnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geplant. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Planungszieles – die Errichtung einer Anlage für das Seniorenwohnen – geschaffen.

Zudem bietet die Festsetzung die notwendige Flexibilität, um auch andere Nutzungen, die mittelbar mit dem Wohnen zusammen hängen, zuzulassen. Damit wird eine robuste Nutzungsstruktur erreicht, die städtebaulich nachhaltig auch auf Veränderungen des Bedarfes reagieren kann, ohne die grundsätzliche Fokussierung auf die Wohnnutzung im Plangebiet aufzuweichen.



Textliche Festsetzungen

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3) und Tankstellen (Nr. 5) sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung dient dazu, dem Wohnen im Plangebiet ein erhöhtes Gewicht beizumessen und Nutzungskonflikte vor dem Hintergrund der unmittelbar angestrebten Nutzung des Seniorenwohnens zu vermeiden. Die Bandbreite der regelhaft im WA zulässigen Nutzungen wird als ausreichend für die zuvor beschriebene Flexibilität angesehen.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben soll für den Geltungsbereich erhalten bleiben. Da in unmittelbarer Nähe bereits landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden sind, ist eine Erhöhung des Störpotenzials durch einen ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieb nicht zu erwarten. Zudem wird die mögliche Nutzungsvielfalt erhöht und so – sollte die derzeit beabsichtigte Nutzung als Seniorenwohnanlage in fernerer Zukunft einmal nicht mehr ausgeübt werden – perspektivisch das Entstehen robuster, städtebauliche nachhaltiger Strukturen begünstigt.

Das Planungsziel, dem Wohnen erhöhtes Gewicht beizumessen, wird trotzdem erreicht, da alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als grundlegendes Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. So wird eine effektive Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Die damit zu erzielende bauliche Dichte wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Im Plangebiet soll ein Vollgeschoss zulässig sein. So wird gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die am südlichen Ortsrand Dardesheims überwiegend vorhandene eingeschossige Bauweise einfügt.

7.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die beiden Stichwege, die abzweigend vom „Wernigeröder Tor“ der Erschließung der Wohngrundstücke Wernigeröder Tor 312 – 317 dienen, erfüllen bereits die Funktion als öffentliche Erschließung. Daher werden diese Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Gem. § 6 Abs. 4 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) soll für diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Stichwege die Widmung als öffentliche Straße verfügt werden mit der Maßgabe, dass diese mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird. Nach § 4 StrG LSA ist die gewidmete Straße als öffentliche Verkehrsfläche in das Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde einzutragen.

Da die Stichwege den Charakter einer Wohnstraße bzw. eines Wohnweges tragen, sollen sie als verkehrsberuhigte Mischfläche entwickelt werden. So wird dem vorhandenen und künftig angestrebten Charakter des Gebietes Rechnung getragen und zudem die Belange der angrenzenden Seniorenwohnanlage hinsichtlich der Ansprüche an die Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Daher wird als Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

7.4. Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Erschließung

Da es sich bei den vorzunehmenden Erschließungsmaßnahmen für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes und insbesondere für die unmittelbar hier zu errichtende Senioren-



Wohnanlage um private Erschließungen handelt, verbleiben die dortigen Verkehrsflächen im Privatbesitz.

Die Verbindung der beiden öffentlichen Stichwege, die zur Erschließung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet dient, wird deshalb als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung private Erschließung festgesetzt.

Private Parkflächen

Die am nördlichen Stichweg vorhandenen privaten Stellplätze sollen planungsrechtlich gesichert und erweitert werden. So soll hier insbesondere ein Teil der notwendigen Stellplätze für die künftigen Wohneinheiten untergebracht werden. Daher wird nördlich des öffentlichen Stichweges eine Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Private Parkflächen festgesetzt.

7.5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 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 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 der Baugrundstücke soll dies möglich sein. Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

7.6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise:

Planungsziel ist es, eine Gebäudestruktur zu ermöglichen, die sich in die angrenzende offene Siedlungsstruktur mit seitlichen Grenzabständen einfügt. Entsprechend wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Baugrenzen:

Grundsätzlich sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie zu den Grenzen des Geltungsbereiches ein Mindestabstand von 3,0 m einhalten. So wird ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Nachbarflurstücke vermieden.

Davon abweichend verläuft eine Baugrenze im Osten direkt auf der Grenze zur privaten Erschließung. Die Erschließung hat eine Breite von 5,5 m. In dieser Fläche ist planungsrechtlich keine Bebauung möglich und somit kann auch kein zu dichtes Heranrücken an die Nachbargrundstücke erfolgen. Im Sinne der effektiven Ausnutzung des Baugrundstückes soll deshalb kein Abstand gehalten werden.

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

Am Übergang vom nördlichen Stichweg bzw. der angrenzend festgesetzten privaten Parkfläche wird eine Grünfläche festgesetzt.

So wird städtebaulich zu den Gärten und Freiflächen der angrenzenden Wohngrundstücke übergeleitet und zudem die Möglichkeit eröffnet, die Parkplätze durch Bepflanzungen zu verschatten. Weiterhin erfüllt die Grünfläche eine wichtige Funktionen für das Mikroklima, die Artenvielfalt und als Lebensraum im Plangebiet.

Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird als Übergang in die Landschaft im Sinne einer Ortsrandeingrünung ein Grünstreifen festgesetzt. Grüne Ortsränder gehören zu den Merkmalen gewachsener Dörfer. Neben ihrer Funktion als sanfte Überleitung in den Landschaftsraum erfüllen sie für die dahinterliegende Bebauung u.a. Filterfunktionen gegen Stäube, wirken als Windschutz sowie positiv für das Mikroklima und dienen als Le-



bensraum für Tiere sowie der Biotopvernetzung.

Über die Festlegung einer Grünfläche in Kombination mit der Eingriffsregelung (siehe Pkt. 7.8) wird der infolge der Planung überbaute und nach Osten verschobene grüne Ortsrand neu entstehen.

Es wird eine private Grünfläche festgesetzt, da die Fläche sich im Eigentum des Investors befindet und dieser somit zur Unterhaltung und Pflege verpflichtet ist. Dadurch werden zudem Kosten und Unterhaltungsaufwände für die EHG Stadt Osterwieck vermieden.

7.8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a)

Auf dem zuvor beschriebenen Grünstreifen am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird überlagernd eine Fläche von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese soll notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufnehmen und gleichzeitig der Umsetzung der Ortsrandeingrünung dienen.

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.

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.

7.9. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes mit Rettungsfahrzeugen (siehe Pkt. 6.8), zur Abfallentsorgung (siehe Pkt. 6.12, Unterpunkt Abfallentsorgung) und zum Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze wird für die private Verkehrsfläche eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Begünstigte für Geh- und Fahrrechte sind die Rettungsdienste, die Träger der Abfallentsorgung und die Versorgungsträger, Begünstigte für Leitungsrechte die Versorgungsträger.

In nachfolgenden Planungsschritten sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mittels Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1. Archäologisches Kulturdenkmal (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 14.06.2019 liegt der Geltungsbereich innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals (siehe Pkt. 6.4.1 - Archäologische Kultur- und Flächendenkmale).

Diese Tatsache wird als entsprechende Kennzeichnung des Geltungsbereiches in die Planzeichnung übernommen. Zudem wird im Sinne der umfassenden Information von Behörden und Bauherren ein Hinweis zum grundlegenden Umgang mit einem archäologischen Kulturdenkmal ergänzt.



8.2. Verläufe unterirdischer Versorgungs- und Abwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet verlaufen im Bereich der Stichwege bereits Versorgungsleitungen der Halberstadtwerke für Erdgas, Kommunikationslinien der Telekom sowie Abwasserleitungen des TAZV Vorharz.

Zudem befindet sich im Süden des Plangebietes ein Steuerkabel der Halberstadtwerke, welches weiter gen Osten im Bereich des dortigen Feldweges verläuft.

Die Leitungsverläufe werden gem. der von Versorgungsträgern übersandten Planunterlagen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

9. VERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt.

10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3.510 m ²	=	60%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	964 m ²	=	16%
Private Verkehrsfläche	ca.	670 m ²	=	11%
Grünfläche	ca.	699 m ²	=	12%
Plangebiet gesamt	ca.	5.843 m ²	=	100%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
Hessen, im August 2020





11. ANLAGEN

- Anhang I – 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose
- Anhang II – Schreiben des Bürgermeisters der Ortschaft Dardesheim
- Anhang III – Schlepplkurrennachweis
- Anhang IV – Löschwassernachweis

6. RBP von 2014 bis 2030 für die Stadt Osterwieck im LK Harz

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	Basisjahr 2014	Ist 2015	Bevölkerung nach Prognosejahren									
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
0 - 3	285	279	285	277	271	265	258	251	245	238		
3 - 6	272	282	286	291	287	284	275	269	262	255		
6 - 10	362	371	366	365	366	368	373	373	367	360		
10 - 16	622	626	619	616	617	620	618	614	623	622		
16 - 19	249	271	279	282	284	273	268	268	262	266		
19 - 25	373	333	362	365	373	390	395	399	394	387		
25 - 55	4 763	4 628	4 568	4 428	4 288	4 155	4 035	3 912	3 801	3 703		
55 - 67	2 274	2 346	2 366	2 388	2 403	2 410	2 400	2 390	2 371	2 340		
67 und mehr	2 176	2 156	2 217	2 258	2 291	2 326	2 355	2 371	2 396	2 414		
Osterwieck, Stadt	11 376	11 292	11 349	11 269	11 182	11 091	10 978	10 848	10 719	10 585		

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	Bevölkerung nach Prognosejahren										Veränderung 2030 zu 2014	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	absolut	%			
0 - 3	231	226	222	218	216	214	213	-72	-25,4			
3 - 6	248	241	235	229	224	220	217	-55	-20,1			
6 - 10	349	341	332	323	315	306	299	-63	-17,5			
10 - 16	621	620	619	613	601	589	573	-49	-7,9			
16 - 19	266	270	265	263	266	269	272	23	9,2			
19 - 25	386	371	370	370	367	369	366	-7	-1,9			
25 - 55	3 601	3 510	3 422	3 356	3 304	3 254	3 217	-1.546	-32,5			
55 - 67	2 309	2 276	2 229	2 153	2 052	1 952	1 846	-428	-18,8			
67 und mehr	2 417	2 436	2 460	2 490	2 530	2 573	2 611	435	20,0			
Osterwieck, Stadt	10 428	10 291	10 152	10 016	9 876	9 746	9 614	-1.762	-15,5			

Stadt Dardesheim

Landkreis Harz

"Stadt der erneuerbaren Energien"



AG gebautes Erbe
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen

Wohnbaufläche für Seniorenwohnpark in Dardesheim

Sehr geehrter Herr Ziehe,

der Ortschaftsrat hat sich am 6.3.2019 in seiner Ratssitzung mit der dringenden Notwendigkeit einer Seniorenwohnanlage in Dardesheim erneut befasst. Entsprechend des Demographiekonzeptes ist das Vorhalten altersgerechten, betreuten Wohnraumes für Dardesheim dringend notwendig.

Auch 2018 mussten wieder Bürger aus Dardesheim, altersbedingt nach Halberstadt in Wohnanlagen ausweichen, weil es an einer altersgerechten Wohnanlage in Dardesheim fehlt.

Im vorhandenen Eigenheimgebiet, das durch das BU Schmidt erschlossen und vermarktet wird, ist durch bereits erfolgte Bebauung mit Eigenheimen keine ausreichende zusammenhängende Fläche für eine Seniorenwohnanlage mehr vorhanden.

Andere Flächen zum Bau einer Seniorenwohnanlage innerhalb der Ortslage Dardesheim sind nicht vorhanden, so dass die Nutzung der geplanten Fläche, die derzeit mögliche Variante für Dardesheim darstellt. Eine kommunale Fläche steht diesbezüglich zur Verfügung.

Diese Fläche war auch bis zur Erstellung des Gesamt F-Planes für die EG Stadt Osterwieck, als Wohnbaufläche für die Stadt Dardesheim innerhalb der EG Aue Fallstein, ausgewiesen.

Der Ortschaftsrat Dardesheim und auch der Stadtrat der EG Stadt Osterwieck haben die erforderlichen Beschlüsse zur Änderung des F-Plans und Aufstellung des erforderlichen B-Plans gefasst und möchten, entsprechend der vorliegenden Anfragen Dardesheimer Bürger, schnellstens den Seniorenwohnpark Wernigeröder Tor mit dem vorhandenen Investor entwickeln und realisieren.

Wir hoffen, dass eine Realisierung des Vorhabens in 2020 beginnen kann.

Dardesheim, den 8.3.2019

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Voigt
Ortsbürgermeister Stadt Dardesheim

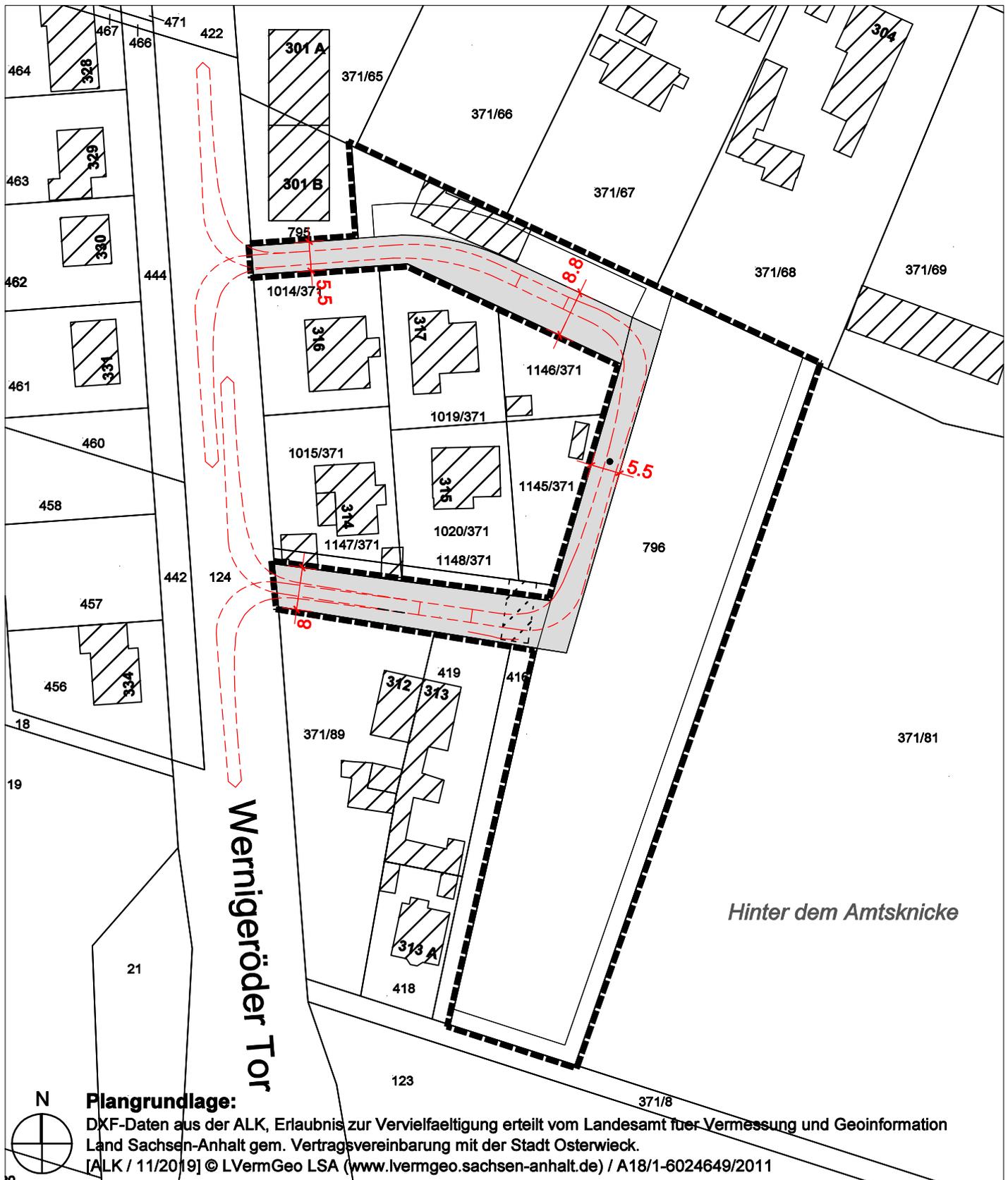
BEBAUUNGSPLAN

"WOHNPAK WERNIGERÖDER TOR"

Stadt Osterwieck, Ortschaft Dardesheim

ERSCHLIESSUNG UND SCHLEPPKURVEN

M 1:1.000

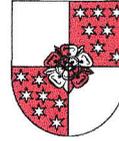


Plangrundlage:
 DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation
 Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck.
 [ALK / 11/2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

- Verkehrserschließung
- Schleppkurven
3-achsiges Müllfahrzeug, Außenradius 10,5 m
- Geltungsbereich

Stadt Osterwieck

Die Bürgermeisterin



Stadt Osterwieck, 38835 Osterwieck, Am Markt 11

Berfel · Bühne · Dardesheim · Deersheim · Hessen ·
Lüttgenrode
Osterode am Fallstein · Osterwieck · Rhoden · Rohrshiem
Schauen · Veltheim · Wülperode · Zilly

Landkreis Harz
Bauordnungsamt
Friedrich-Ebert-Straße 42
38820 Halberstadt

Fachbereich Bauen und Ordnung
Team Ordnung

Sachbearbeiter Frau Aßmann

Telefon: 039421-793-301
Fax: 039421-793-333
Email: a.assmann@stadt-osterwieck.de

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom 04.08.2020 Unsere Zeichen Datum 07.08.2020

Gemeindliches Einvernehmen Löschwasserversorgung

Aktenzeichen
Grundstück
Gemarkung Dardesheim
Flur
Flurstück
Vorhaben BPläne „Wohnpark Wernigeröder Tor“

Für das oben bezeichnete Grundstück stehen in einer Entfernung von 300 m, 48 m³/h Löschwasser zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Aßmann

Bankverbindungen:
Harzsparkasse
BLZ 810 52 000
Kto.-Nr. 34 002 1152
BIC: NOLADE21HRZ
IBAN: DE44 8105 2000 0340 0211 52

Volksbank Börßum-Hornburg e.G.
BLZ 270 622 90
Kto.-Nr. 60 777 000
BIC: GENODEF1BOH
IBAN: DE88 2706 2290 0060 7770 00

Harzer Volksbank eG
BLZ 800 635 08
Kto.-Nr. 3102 100 000
BIC: GENODEF1QLB
IBAN: DE96 8006 3508 3102 1000 00

