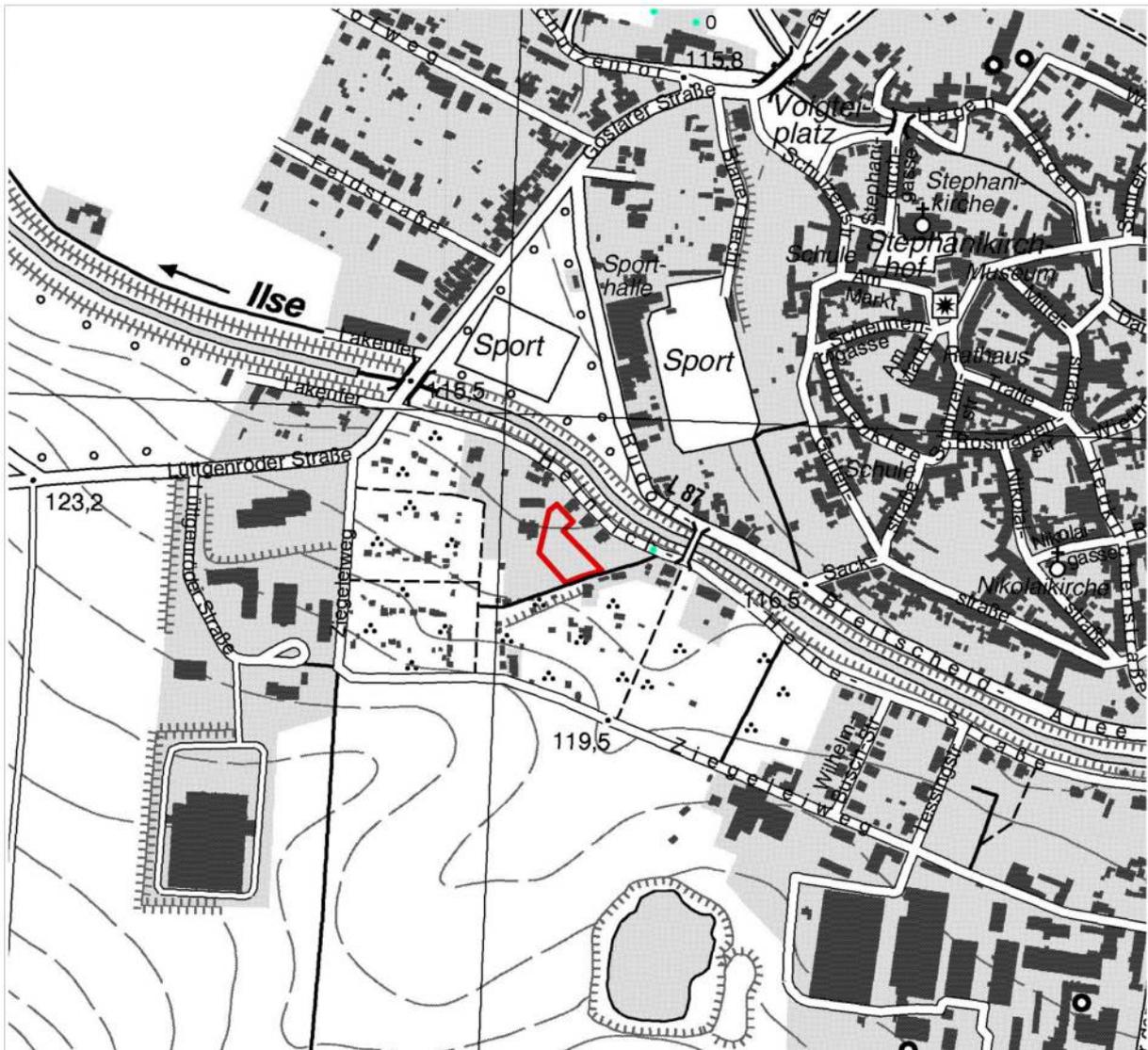


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan
„Hinter dem Schützenkrug“, Osterwieck

Entwurf, Stand 3. März 2017



[TK25 / 01/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck, Geobasisdaten: ©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / 10008

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4

38100 Braunschweig

Tel. 0531 4803630

Fax 0531 4803630

info@ag-ge.de

www.ag-ge.de



Inhaltsverzeichnis

1.RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG.....	5
3.LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	6
3.1.Lagebedingungen.....	6
3.2.Geltungsbereich.....	9
4.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	10
4.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen...	10
4.2.Flächennutzungsplan.....	13
4.3.Natur- und Landschaft.....	14
5.VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....	15
6.AUSGANGSSITUATION.....	15
6.1.Umgebung des Planungsgebietes.....	15
6.2.Bestand im Planungsgebiet.....	15
6.3.Kulturdenkmale.....	15
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	15
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	16
6.4.Infrastruktur.....	16
6.4.1.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	16
6.4.2.Verkehrerschließung.....	16
6.4.3.Technische Infrastruktur.....	17
6.5.Altlasten.....	20
6.6.Katastrophenschutz.....	20
6.7.Immissionsschutz.....	21
7.INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN.....	23
7.1.Städtebauliches Konzept.....	23
7.2.Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	24
7.3.Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	24
7.4.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	24
8.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	25



Stadt Osterwieck

Stand: 20. Februar 2017

Begründung zum
Bebauungsplan „Hinter dem Schützenkrug“, Osterwieck



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist ,
Stand: Geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013,
Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG

Für das Plangebiet liegen der Stadt Osterwieck Anfragen aus der Bevölkerung zur Errichtung von Wohngebäuden vor. Es handelt sich um Brachflächen innerhalb eines bereits von Wohnbebauung geprägten Teiles der südwestlichen Ortslage Osterwiecks.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Stadt Osterwieck bestrebt, durch die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen bauwilligen Bürgern und ihren Familien die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung zu bieten. So wird Abwanderungstendenzen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl geleistet.

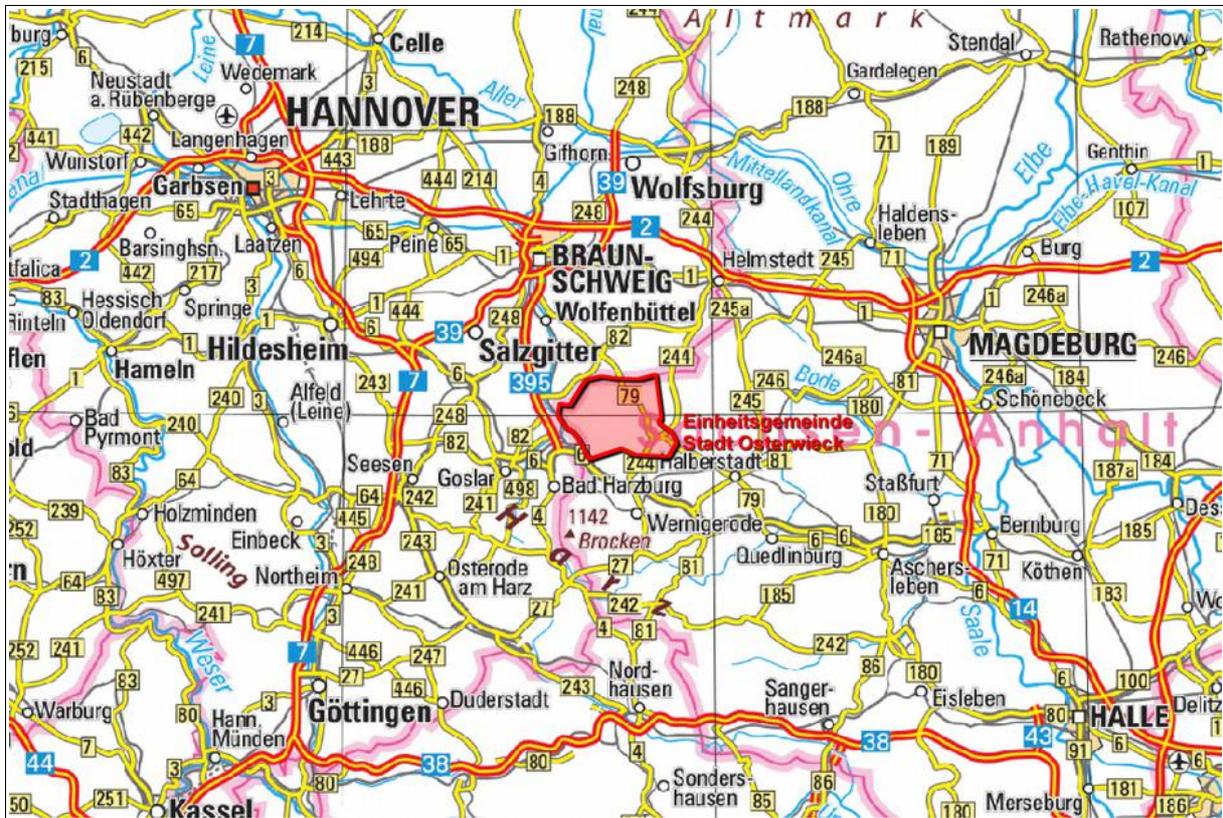
Ziel der Stadt Osterwieck ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu decken. Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung erreicht werden. Gleichzeitig wird die zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten, insbesondere landwirtschaftlichen Flächen, für bauliche Nutzungen sowie die Zersiedelung der Landschaft verhindert.

Dieser Bebauungsplan soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen im Rahmen der Innenentwicklung schaffen.



3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Lagebedingungen



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

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.292 Einwohner (Stichtag 31.12.2015). Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

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 erreicht man direkt die autobahnähnlich ausgebauten B6n und über die L510 die BAB 395 an der AS Vienenburg.

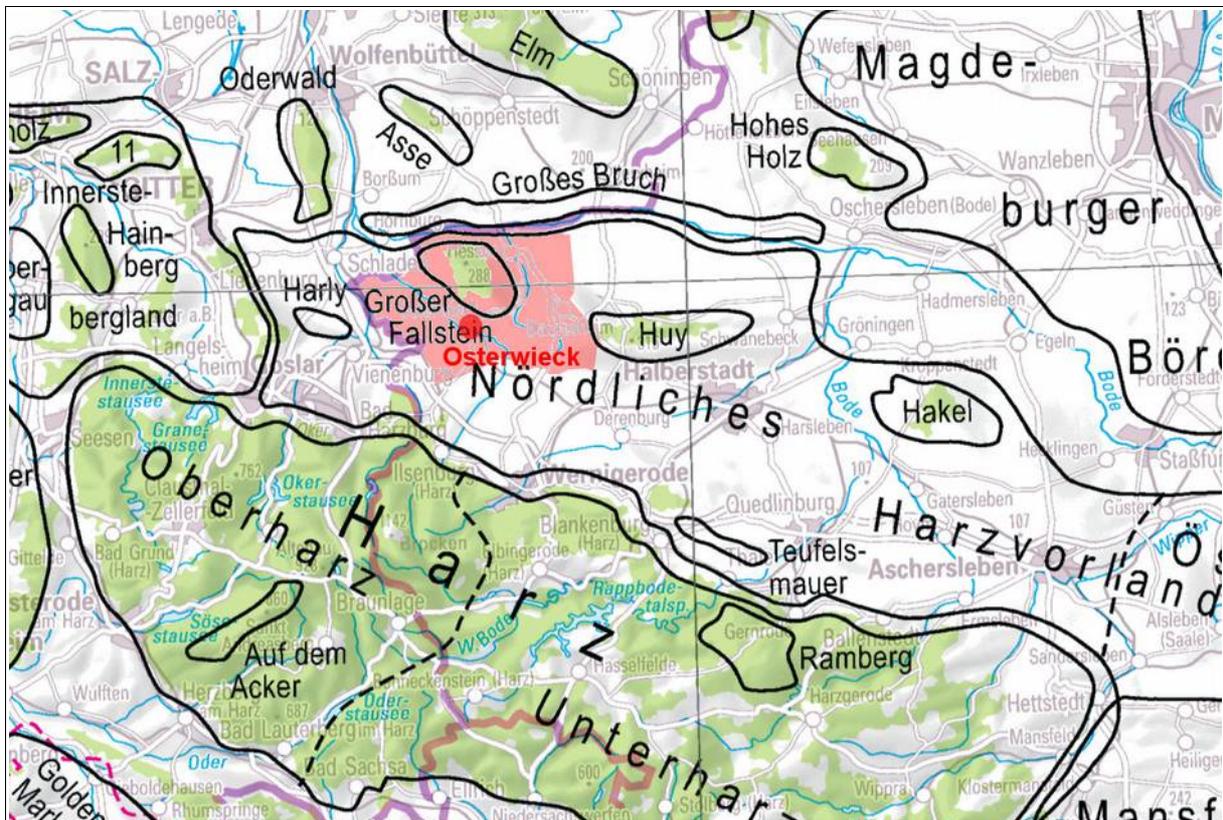
Nachbargemeinden der Stadt Osterwieck sind im Süden die Gemeinde Nordharz, im Südosten die Stadt Halberstadt und im Osten die Gemeinde Huy.

Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze der 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 Hornburg und Schladen (Samtgemeinde Schladen-Werla) an.

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

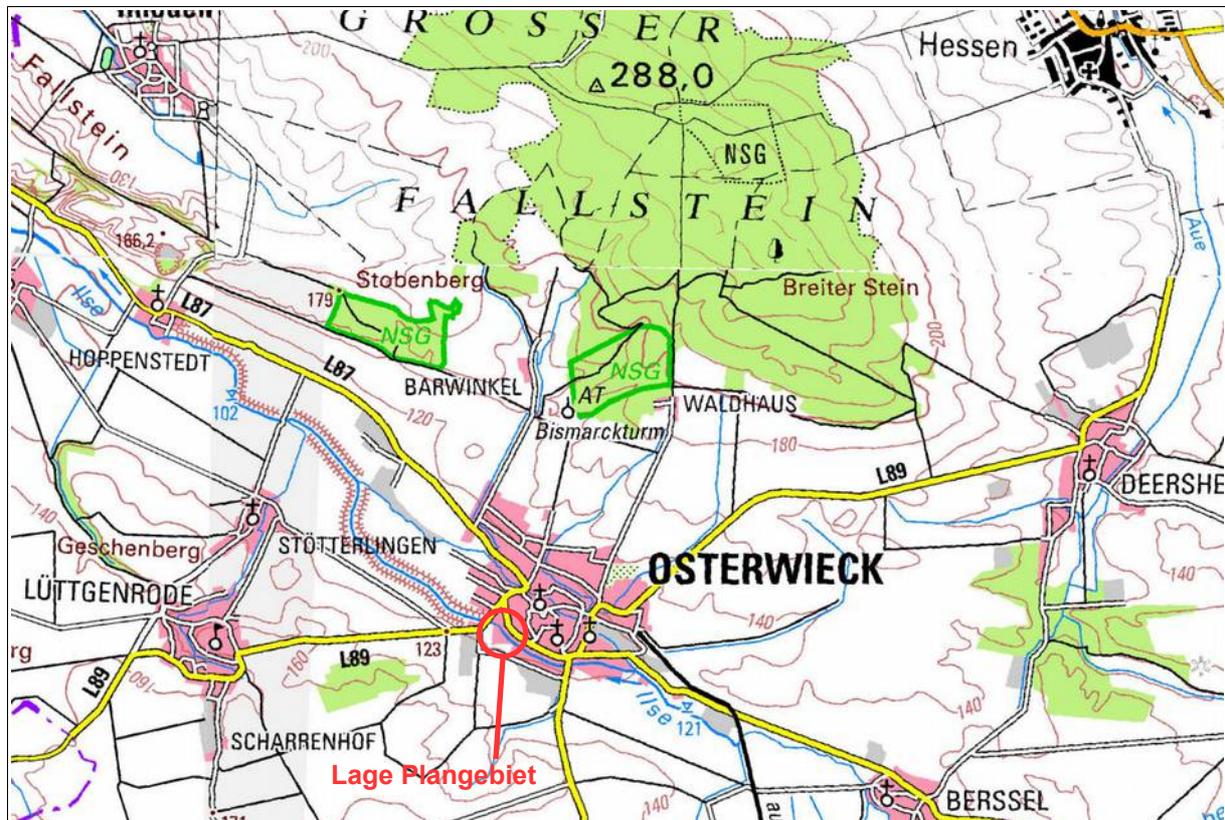


Quelle: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung¹. 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 Bereiche².

¹Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

²Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?landschaftid=51000

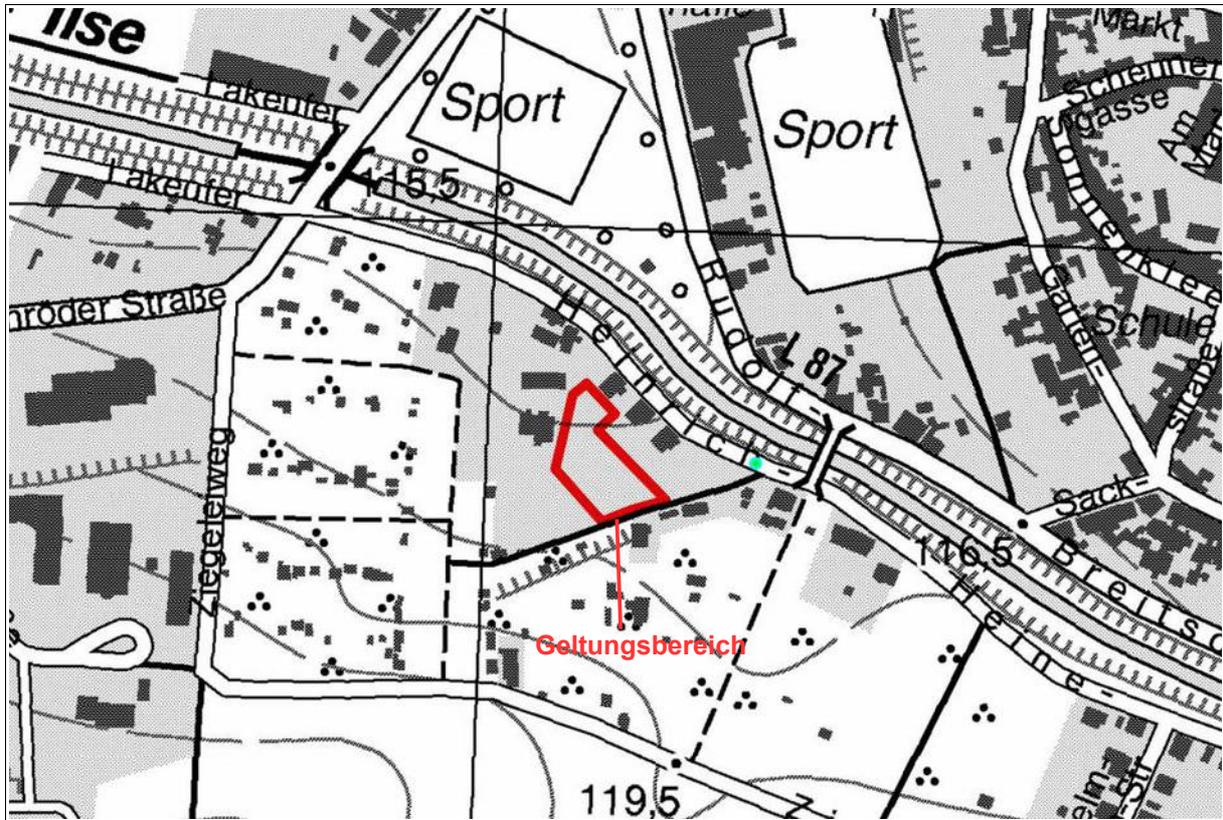


Quelle: [DTK100/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Osterwieck liegt am Südhang des Waldgebietes des Großen Fallstein. Den Ort queren zwei Fließgewässer von Südost nach Nordwest: im Süden die Ilse, im Norden der Muhlgraben. Das Plangebiet liegt innerhalb der südwestlichen Ortslage der Stadt Osterwieck.



3.2. Geltungsbereich



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

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 13 und umfasst die Flurstücke 330 ganz sowie 316/61 und 317/61 teilweise. Er hat eine Größe von ca. 0,2 ha (ca. 2061 m²). Die unmittelbare Umgebung ist von Wohnnutzungen geprägt. Nordöstlich verlaufen die Heinrich-Heine-Straße und das Fließgewässer Ilse mit zugehörigen Deichanlagen sowie einer Fußgängerbrücke. Westlich und südlich schließen teilweise brachliegende Kleingärten an.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

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

Raumbedeutsamkeit der vorliegenden Planung

Auf Anfrage der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellte das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) fest, dass der Bebauungsplan „Hinter dem Schützenkrüge“ in der Stadt Osterwieck nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist (Schreiben vom 13.12.2016).

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten.

Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es ist dreiseitig von vorhandener Wohnbebauung umgeben:

- im Norden Hausnr. 6,
- im Westen Hausnr. 7,
- im Osten Hausnr. 8, 8a, 8b und
- im Süden Hausnr. 10 und 10a auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Somit wird die Siedlungstätigkeit durch Nachverdichtung bereits vorhandener Wohnnutzungen konzentriert. Es wird hier kein raumordnerischer Konflikt gesehen.

Gem. Grundsatz G10-1 ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen und die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Durch die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung durch Nachverdichtung trägt der Bebauungsplan zur Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Osterwieck mit Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung bei.

Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24,2 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22,4 km Entfernung. Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft.

Gemäß Ziel Z 17 sind in zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Osterwieck ist im REPHarz als Grundzentrum festgelegt. Eine weitere kleinflächige Wohnbebauung innerhalb eines bereits von Bebauung geprägten Bereiches in der Ortslage stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Die vorliegende Planung entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Gebot der Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB.



Vorrangstandorte (Pkt. 4.4 REPHarz):

Die Stadt Osterwieck ist ein Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (Pkt. 4.4.1 REPHarz).

Dies ist eher von mittelbarer Bedeutung für das Planungsgebiet, da keine gewerblichen Bauflächen entwickelt werden sollen, die Entwicklung von Arbeitsplätzen vor Ort aber Einfluss auf die Wahl des Wohnortes der Bürger haben kann. Durch die Schaffung von Bauplätzen für Wohnbebauung, z.B. für Fachkräfte, kann indirekt der Industrie- und Gewerbestandort Osterwieck gestärkt werden.

Die Fachwerkstadt Osterwieck mit historischem Stadtkern stellt einen Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege gem. Pkt. 4.4.6 REPHarz dar. Für das Planungsgebiet haben die damit zusammenhängenden Grundsätze und Ziele des REPHarz keine Bedeutung, da es sich außerhalb des historischen Stadtkerns befindet.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

In Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, die nicht mit den Vorrangfestlegungen vereinbar sind (vgl. Ziel Z1 im Pkt. 4.3 REPHarz).

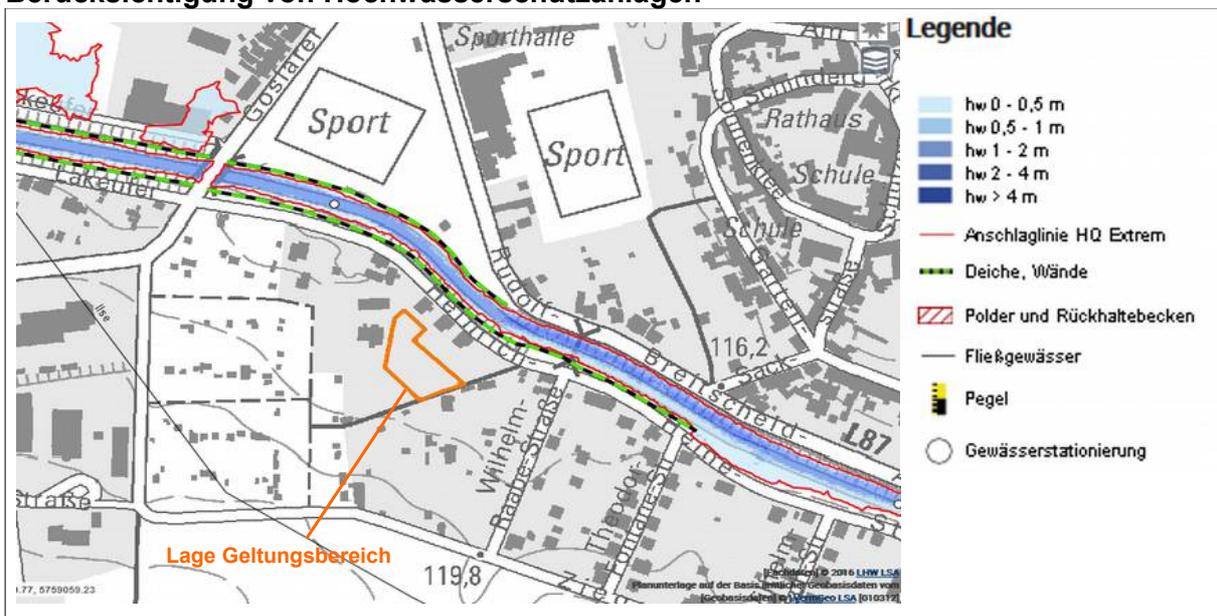
Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz „VIII Ilse“ (REPHarz Pkt. 4.3.1).

Gem. Ziel Z1 (REPHarz Pkt. 4.3.1) sind Vorranggebiete für den Hochwasserschutz zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen.

Das Plangebiet liegt jedoch sogar jenseits des HQ-extrem/HQ-200-Ereignisses (siehe Abbildung unten).

Von einem HQ-extrem/HQ-200-Ereignis betroffen ist die Fläche, die nach Bruch aller Deiche in einem Extremhochwasser voraussichtlich überflutet würde. Dessen Folgen gehen noch über die eines Jahrhunderthochwassers (HQ-100) hinaus. Es handelt sich hierbei um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährlich).

Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des LHW zum Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis, 200-jähriges Ereignis - HQ200/HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen





Aufgrund der Seltenheit eines solchen Ereignisses (seltener als 100 Jahre) und unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereiches außerhalb der HQ-extrem/HQ-200-Linie wird das Risiko für Überflutungen im Geltungsbereich als vernachlässigbar angesehen.

Da somit im Plangebiet die Gefahr eines Hochwassers de facto nicht vorhanden ist, steht die Planung auch nicht im Gegensatz zu den Belangen des Hochwasserschutzes, die im Vorranggebiet für Hochwasserschutz zu beachten sind.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Ilse und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“ (REPHarz Pkt. 4.5.1).

Gem. Ziel Z1 Pkt. 4.3.-Vorranggebiete sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. Diese Zielsetzung zu den Vorranggebieten ist auch für die sie ergänzenden Vorbehaltsgebiete anzuwenden.

Da das Plangebiet innerhalb der Ortslage Osterwiecks liegt, ist es somit von den Festlegungen (Grundsätzen und Zielen) des Vorbehaltsgebietes ÖVS ausgenommen.

Weiterhin sind die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS im Plangebiet aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht mehr umsetzbar.

Weiterhin liegt der südliche Teil des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Ilse / Ilseburg-Veckenstedt“. Dieses Vorbehaltsgebiet ist dem o.g. Vorranggebiet für Hochwasserschutz „VIII Ilse“ zugeordnet.

Gem. Ziel Z1 Pkt. 4.5.1 REPHarz ergänzen Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz die entsprechenden Vorranggebiete um die Ausweisung der potentiellen Überflutungsbereiche, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser (HQ-extrem oder HQ-200) überschwemmt werden können.

Wie schon oben ausgeführt liegt der Geltungsbereich außerhalb des HQextrem-Bereiches. Deshalb steht die Planung den Grundsätzen und Zielen des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Ilse / Ilseburg-Veckenstedt“ ebenfalls nicht entgegen.

Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

Gem. Grundsatz G 5 ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck als Wohnbaufläche dargestellt ist, hat eine grundlegende Abwägung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes bereits im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Der Geltungsbereich ist bereits von unmittelbar von bestehender Wohnbebauung umgeben. Die Planung stellt als Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, mit der grundsätzlich Flächenverbrauch vermieden wird.

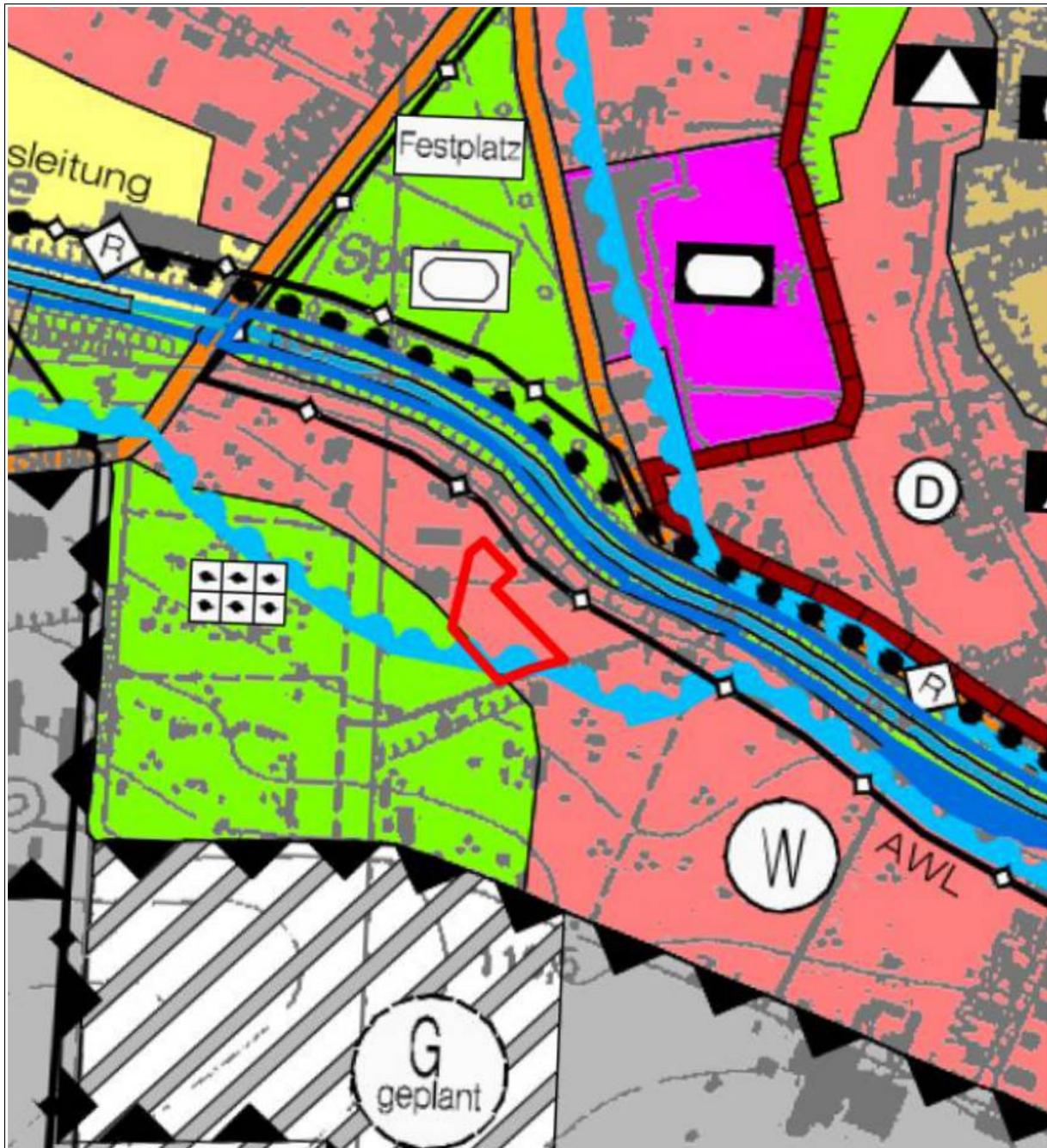
Somit ist nicht von einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugehen.

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

Das geplante Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für die Stadt Osterwieck und folgt somit gem. §1 (4) BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung.



4.2. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil Osterwieck,
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der seit dem 15.07.2015 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osterwieck, Stand September 2014, bildet die bauleitplanerische Grundlage für die vorliegende Planung.

Für den Geltungsbereich wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz.

Im Westen des Geltungsbereiches schließt eine Grünfläche der Zweckbestimmung Kleingärten an.



4.3. Natur- und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der südwestlichen Ortslage der Stadt Osterwieck. In der unmittelbaren Umgebung finden sich westlich, nördlich, östlich und südlich auf der anderen Seite der Straße Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an teilweise ungenutzte Kleingärten an.

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

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist bereits von Bebauung geprägt. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten.

Trotzdem sind negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden. Diese gelten jedoch, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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 geringen Größe (ca. 0,2 ha) und der schon vorhandenen Gebietsausprägung nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Planungsgebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht 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 der Bekanntmachung vom 1. September 2005, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 29.4.2009 I 954) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

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

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich im Geltungsbereich keinerlei Schutzgebiete befinden.

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

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



Artenschutzrechtlicher Hinweis:

Es ist nach § 44 Abs. 1 BNatSchG u. a. verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. So unterliegen dauerhafte Lebensstätten z. B. von Fledermäusen, Zauneidechsen u. a. einem ganzjährigen Schutz.

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten (z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze der o. g. Arten) angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen. Die Information ist möglich über Telefon 03941/59705791, per Fax an 03941/59705767 oder per E-Mail an umweltamt@kreis-hz.de. Konkrete Hinweise zum gegenwärtigen Vorkommen geschützter Arten im Bereich der Planung liegen mir derzeit nicht vor. Die Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. stattfinden.

5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie in seiner unmittelbaren Umgebung existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

6. AUSGANGSSITUATION

6.1. Umgebung des Planungsgebietes

Die Südseite wird begrenzt von einer öffentlichen Erschließung – einem Abzweig der Heinrich-Heine-Straße (Flurst. 410). Auf der Südseite dieser Erschließungsstraße befinden sich Wohnnutzungen. Sie verläuft weiter nach Westen und erschließt dort die Kleingartenanlage „Schützenkrug“.

Südwestlich des Geltungsbereiches schließt eine Brachfläche an. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine öffentliche Stichstraße, die ebenfalls von der Heinrich-Heine-Straße abgeht und bereits vorhandene Wohnbebauung erschließt (Flurst. 326 und 423). Im Osten folgen weitere Wohnbauten und ein brachliegendes Grundstück an der Heinrich-Heine-Straße. Östlich davon liegen ebenfalls Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen.

6.2. Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet stellt derzeit eine Brachfläche dar. Es sind bauliche Spuren ehemaliger Kleingartennutzung, wie Reste von Wegen, eines Gewächshauses und von Schuppen vorhanden. Weiterhin ist beginnende Vermüllung zu beobachten.

Das Gelände liegt auf ca. 115 m ü.NN und steigt nach Süden leicht an.

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. §2 Abs. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt. Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach §9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche



Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. DenkmSchG LSA §14,9) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind.

Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmalenschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

6.4. Infrastruktur

6.4.1. Versorgende / soziale Infrastruktur

Versorgende und soziale Infrastruktureinrichtungen sind in ausreichendem Maße im Grundzentrum Osterwieck vorhanden.

6.4.2. Verkehrserschließung

Straßennetz

Über zwei von der Heinrich-Heine-Straße abgehende öffentliche Stichstraßen ist das Plangebiet an das Verkehrsnetz angebunden. Zum einen ist dies die Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes (Flurstück 410) und zum anderen im Norden des Geltungsbereiches die öffentliche Stichstraße (Flurstücke 423 und 326).

Das öffentliche Straßennetz ist für die vorhandenen und geplanten Nutzungen ausreichend dimensioniert.

ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe. Die nächste Haltestelle „Osterwieck, Anger“ liegt in ca. 300 m Luftlinienentfernung (ca. 600 m fußläufig).

Gem. Nahverkehrsplan des Landkreises Harz ab 2009, Pkt. 5.2.1 Erschließung, Tab. 5.1 ist der Geltungsbereich als „Sonstiges Gebiet“ einzustufen, für das eine maximale Luftlinienentfernung von 800 m zur nächsten Bushaltestelle zu gewährleisten ist.

Im Nahverkehrsplan ab 2016 wird im Punkt F 5.2.2 als Einzugsbereich von Haltestellen des straßengebundenen Verkehrs ein Radius von 400m angegeben.

Die Anbindung an den ÖPNV wird somit als ausreichend eingeschätzt.

6.4.3. Technische Infrastruktur

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

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Hornburger Straße 20

38835 Osterwieck

Das Plangebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Die Er-



schließungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz beim Verband zu stellen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der Verordnung über die Qualität von Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 2. August 2013 (BGBl Teil I Nr. 46 vom 07.08.2013 S. 2977) über das örtliche Trinkwassernetz der Stadt Osterwieck zu sichern.

Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Vor der Inbetriebnahme der neu verlegten Trinkwasserleitungen im Planungsgebiet ist gemäß der §§ 18 und 19 der vorstehend genannten TrinkwV 2001 eine mikrobiologische Trinkwasseranalyse durchzuführen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Die Probenentnahme kann auch durch das Gesundheitsamt erfolgen.

Ein Anschluss an die vorhandene zentrale Schmutzwasserentsorgung ist möglich.

Niederschlagswasser

Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung um 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine maximal mögliche GRZ von 0,45. Somit wird die Versickerung grundsätzlich ermöglicht.

Gewissheit über die konkrete Versickerungsfähigkeit kann nur über eine Prüfung vor Ort erlangt werden. Es wird deshalb empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchung auch die Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Planzeichnung übernommen.

Sollte die Untersuchung ergeben, dass eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, so kann das Niederschlagswasser auch in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in diesem Fall ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Falls nötig, kann im Entwässerungskonzept festgelegt werden, dass eventuell anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser über Rückhaltung z.B. in Zisternen gespeichert werden muss.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

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

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist über das bestehende Netz möglich.

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

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



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

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen kann sich durch Bodenabtragungen Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in unseren Bestandsplänen entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.

Weiterhin sei darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken eingereicht werden muss. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen. Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten. Als Ansprechpartner zur Klärung technischer Belange steht Herr Thiel, Telefon 03941/579 365 gern zur Verfügung.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Das Planungsgebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden. Ist auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten (Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903).

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung. Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der öffentlichen Straße statt.

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

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

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu 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.



Hinsichtlich der Planung der Straßenbreiten ist für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen, öffentlichen Abfallentsorgung die enwi als TOB in die Planung einzubeziehen.

Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck:

Stadt Osterwieck

Am Markt 11

38835 Osterwieck

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

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

Seitens der Stadt Osterwieck werden in einer Entfernung von 300m mindestens 48 m³/h Löschwasser für den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

Für den Fall, dass eine Trinkwasserversorgungsleitung NW 80 oder größer verlegt wird, ist die Aufstellung eines Überflurhydranten vorzusehen.

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.

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellungs- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Die Flächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind im Bauantrag nachzuweisen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

6.5. Altlasten

Für den Geltungsbereich des B-Plans sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren.

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



6.6. Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich sind keine Risiken hinsichtlich der Auffindung von Kampfmitteln bekannt.

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

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

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

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

6.7. 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

Das Plangebiet befindet sich in der südwestlichen Ortslage Osterwiecks auf der Südseite der Heinrich-Heine-Straße. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnnutzungen geprägt.

Westlich, östlich und nördlich grenzen Wohnnutzungen und deren Gärten und Nebenanlagen an den Geltungsbereich an. Im Süden verläuft die zur Heinrich-Heine-Straße zählende öffentliche Erschließung auf dem Flurstück 410. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen und zugehörige Nebenanlagen.

An der Südwestgrenze des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünbrache. Darauf folgen Kleingärten, die ebenfalls teilweise brach liegen.

Die Heinrich-Heine-Straße mit der abzweigenden Erschließung (Flurst. 326 und 423) im Norden und der ebenfalls zur Heinrich-Heine-Straße gehörigen Erschließung (Flurst. 410) im Süden des Geltungsbereiches binden das Plangebiet in das Straßennetz ein.

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die angrenzende Brachfläche und die dahinterliegenden Kleingärten sind als Grünflächen Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt.

Südlich in ca. 100 m Entfernung stellt der FNP eine gewerbliche Baufläche in Planung dar, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Im Norden in ca. 100 m Entfernung befindet



sich ein Sportplatz und dahinter der Festplatz.
Südöstlich in ca. 125 m und westlich in ca. 180 m Entfernung sind gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Planung

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Deshalb müssen die Schutzansprüche von Wohnnutzungen beachtet werden.

Beurteilung

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

Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 soll bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die TA Lärm setzt den niedrigeren Wert von 40 dB regelhaft an.

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist in Sachsen-Anhalt die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 und Ergänzung vom 10.09.2008 heranzuziehen.

Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt anhand der TA Luft.

Zur Bewertung des Immissionsschutzes soll auch die Anlage 1 (Abstandsliste) des Erlasses über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass) des Ministeriums für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt dienen, sofern ein Heranrücken immissionsschutzrechtlich relevanter Nutzungen zueinander gegeben ist.

Wohnen

Das Plangebiet selbst stellt als ehemaliger Garten eine bereits von Besiedlung vorgeprägte Fläche innerhalb der Ortslage dar. Die unmittelbare Umgebung ist bis auf die westlich gelegene Kleingartenanlage von Wohnnutzungen geprägt..

Die Nachverdichtung der Wohnbebauung entspricht der bereits vorhandenen, prägenden Nutzung. Das Einfügen in die Nachbarschaft ist somit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

Verkehr

Für die Heinrich-Heine-Straße, die abzweigenden Erschließungen im Norden (Flurst. 326 und 423) und Süden (Flurst. 410) ist eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus Quell- und Zielverkehr und damit einhergehender Lärm-, Staub- Geruchs- und Lichtimmissionen nicht zu erwarten.

Der Umfang des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs wird voraussichtlich nicht über das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinausgehen, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Gewerbliche Nutzungen

Zu den geplanten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind bereits in deutlich geringerem Abstand Wohnnutzungen vorhanden. Deren Schutzansprüchen müssen bereits be-



rücksichtigt werden. Die Planung führt nicht zu einem Heranrücken und somit auch nicht zu einer Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation der vorhandenen Gewerbebetriebe und der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung. Deshalb werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus gewerblichen Immissionen erwartet.

Landwirtschaft

Von der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung, die sich in ca. 100 m Abstand im Süden befindet, sind zeitweise Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) zu erwarten. Durch den Abstand zu den im Geltungsbereich geplanten Wohnnutzungen und aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Immissionen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche erwartet.

Zudem liegen auch hier die Wohnbauten am Ziegeleiweg wesentlich dichter an der Ackerfläche, deren Schutzansprüche berücksichtigt werden müssen.

Sport- und Festplatz

Auch die hier stattfindenden Veranstaltungen haben die Schutzansprüche von bestehenden Wohnnutzungen in geringerem Abstand als das Plangebiet zu beachten.

Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.



7. INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Hinter dem Schützenkrug“ dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Nachverdichtung von Wohnnutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhang der Stadt Osterwieck. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Schützenkrug“ soll als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt werden (siehe Pkt. 7.3). Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S.d. §19 Abs. 3 BauNVO ist die im Bauland liegende Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der maßgebenden Fläche von 2.061 m², beträgt die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes demnach für die Hauptnutzung maximal 618,3 m². Unter Hinzuziehung der zulässigen Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert durch bauliche Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO ist eine Grundfläche von höchstens 927,5 m² zulässig.

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

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB).

Somit erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Anforderungen des §13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

7.1. Städtebauliches Konzept

Der Gebietscharakter in der Umgebung ist geprägt von überwiegend eingeschossiger Wohnbebauung. Künftige Bebauung soll sich in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen.

Als Art der baulichen Nutzung wird den Vorgaben des FNP entsprechend das Wohnen festgelegt. So fügt sich das Vorhaben harmonisch in die in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Planungsabsichten der Stadt Osterwieck, auch unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, ein.

Im Geltungsbereich sollen zwei Baugrundstücke entstehen. Das südlich gelegene wird von dem zur Heinrich-Heine-Straße gehörigen öffentlichen Straße (Flurst. 410) erschlossen. Das Grundstück im Norden wird über die öffentliche Stichstraße (Flurst. 326 und 423) von der Heinrich-Heine-Straße erschlossen.

Die Baugrenzen verhindern zu starkes Heranrücken der Hauptnutzung an die Grundstücksgrenzen. So wird der aufgelockerte, großzügige Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur gestärkt.

Mögliche Standortalternativen

Da im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den Geltungsbereich bereits Bauflächen dargestellt sind, hat eine grundsätzliche Abwägung zu Standortalternativen schon in der vorbe-



reitenden Bauleitplanung stattgefunden. Der Geltungsbereich ist durch frühere Gartennutzungen bereits von Besiedlung geprägt.

Zudem ist für den Investor eine bauliche Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur an diesem Standort möglich. Durch die bauliche Nachverdichtung wird die vorhandene Wohnnutzung konzentriert und weiterentwickelt. Die Entwicklung der Wohnnutzung wird von der Stadt Osterwieck an dieser Stelle befürwortet.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde sich an der Nutzung des Geltungsbereiches nichts ändern. Auf den brachliegenden Gartenflächen würden sich die bereits vorhandenen Vermüllungstendenzen fortsetzen. Auf absehbare Zeit könnte es durch das Fehlen von Wohnangeboten zu Abwanderungen kommen.

Aus den vorgenannten Gründen und weil hier der Innenentwicklung im Sinne von Flächenrecycling, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Vorrang vor der Neuversiegelung gegeben wird, sind keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. §4 BauNVO geplant. Dies entspricht dem vorgefundenen Gebietscharakter, in den sich die Planung harmonisch einfügen soll. Das Plangebiet wird in zwei Wohngebiete – WA 1 und WA 2 – aufgeteilt, um wie beabsichtigt zwei Baugrundstücke unabhängig voneinander entwickeln zu können.

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Osterwieck wird für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gem. §1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO dargestellt. Daher ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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

Es wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für jedes der beiden geplanten Baugrundstücke festgesetzt. So soll eine unabhängige Entwicklung ermöglicht werden.

Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss orientiert sich am vorgefundenen Gebietscharakter. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel der Stadt Osterwieck die hier vorhandene Baustruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

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

Zu den Grenzen des Geltungsbereiches wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Nachbarflurstücke zu vermeiden. Ihre Anordnung entspricht auch dem Planungsziel, zwei Baugrundstücke zu schaffen.



8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.061 m ²	=	100%
Plangebiet insgesamt:	ca.	2.061 m ²	=	100%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
Braunschweig / Hessen,
03.03.2017

