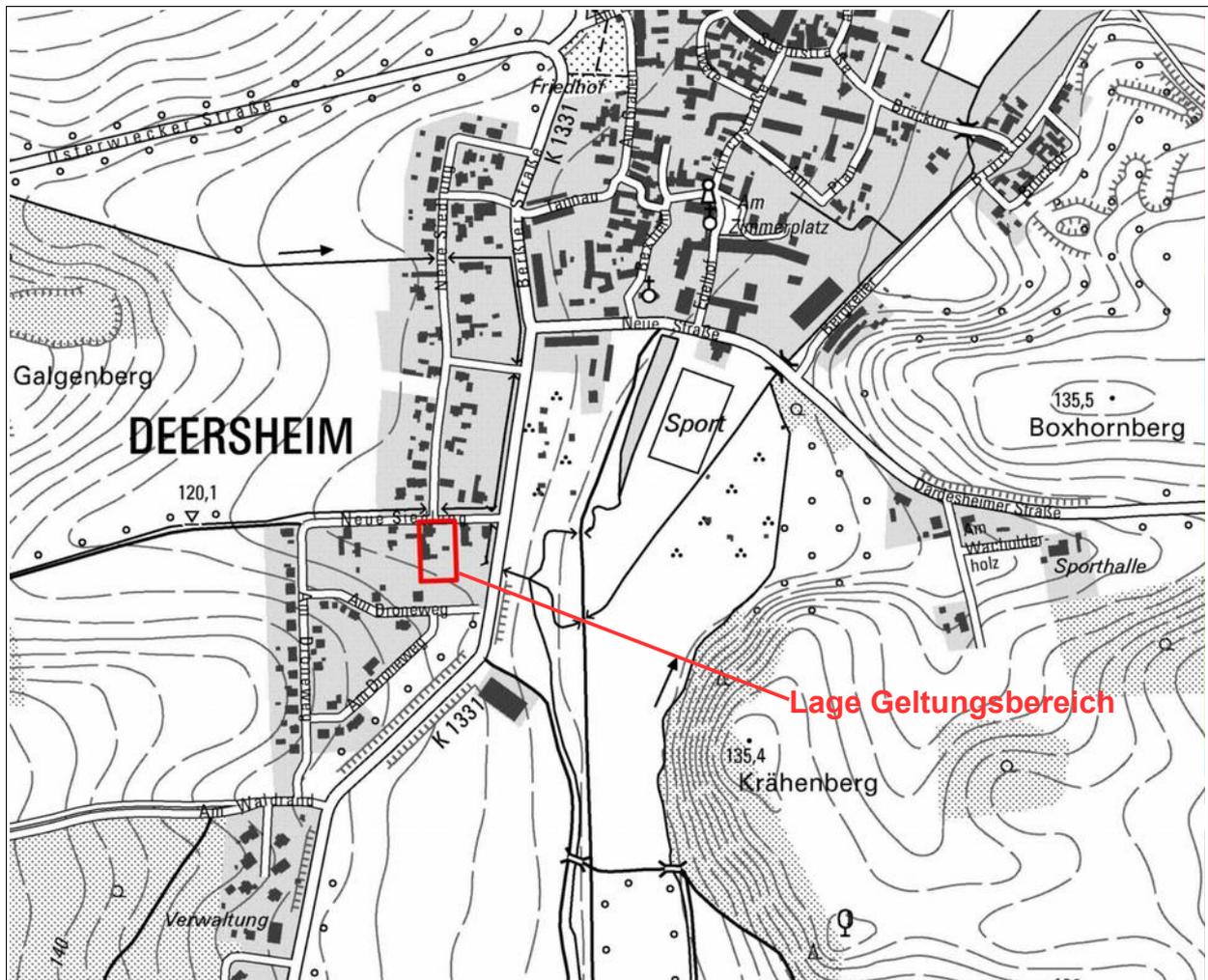


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan,
„Neue Siedlung 127“, Ortschaft Deersheim

Entwurf, Stand: 14. September 2017



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

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4

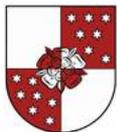
38100 Braunschweig

Tel. 0531 4803630

Fax 0531 4803630

info@ag-ge.de

www.ag-ge.de



**Begründung zum
Bebauungsplan "Neue Siedlung 127", Ortschaft Deersheim
Vorentwurf, Stand: 14. September 2017**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im September 2017



Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	7
3. LAGEBEDINGUNGEN	8
3.1. Lagebedingungen.....	8
3.2. Geltungsbereich.....	11
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG	12
4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen..	12
4.2. Flächennutzungsplan.....	13
4.3. Verbindliche Bauleitplanung.....	14
4.4. Natur- und Landschaftsschutz.....	15
5. BESTANDSANALYSE	16
5.1. Städtebau.....	16
5.1.1. Umgebung.....	16
5.1.2. Planungsgebiet.....	16
5.2. Denkmalschutz.....	16
5.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	16
5.2.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	17
5.3. Immissionsschutz.....	17
6. INFRASTRUKTUR	19
6.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	19
6.1.1. Verkehrserschließung.....	19
6.2. Ver- und Entsorgung	19
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	22
7.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	22
7.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	22
7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	22
8. VERFAHREN	22
9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	23



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundstückseigentümers, im Geltungsbereich hinter der bereits vorhandenen Wohnbebauung ein weiteres Wohngebäude für die eigene Familie errichten. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit geschaffen werden.

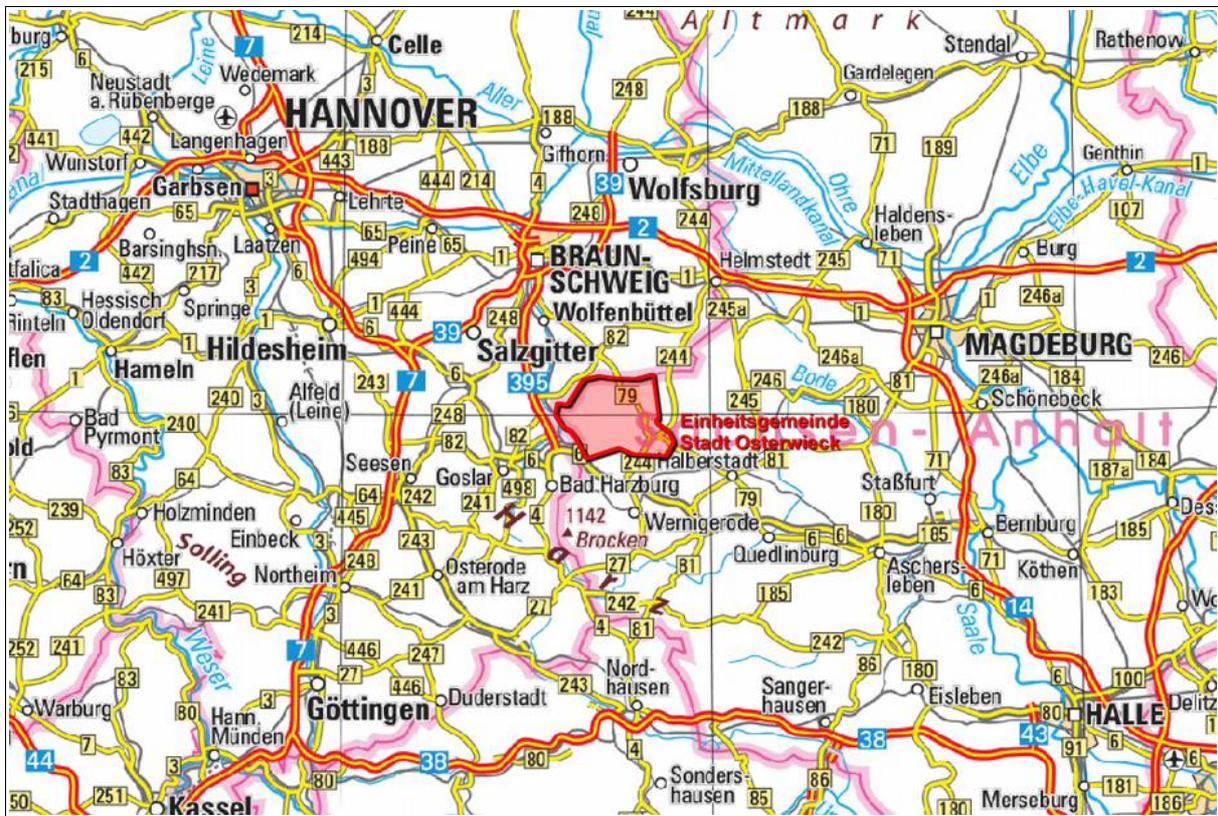
Angesichts des demografischen Wandels und der Abwanderung gerade junger Menschen ist die Stadt Osterwieck bestrebt, ihre vorhandenen städtebaulichen Potenziale zu nutzen, um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Durch die Bereitstellung von Bauflächen und die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen vor allem für junge Familien Anreize zum Bleiben geschaffen werden.

Zudem wird durch die bauliche Verdichtung dieses voll erschlossenen Grundstückes innerhalb der Ortslage Deersheims der Neuversiegelung, insbesondere von bisher unbebauten Flächen für die Landwirtschaft und den Wald, entgegengewirkt .

Die Stadt Osterwieck strebt städtebaulich eine moderate Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung im Geltungsbereich an.



3. LAGEBEDINGUNGEN



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

3.1. Lagebedingungen

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat ca. 11.292 Einwohner (Stand 31.12.2015). Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich in ca. 78 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 22 km Entfernung.

Nachbargemeinden in Sachsen-Anhalt sind:
im Süden:

- Gemeinde Vorharz,

im Osten:

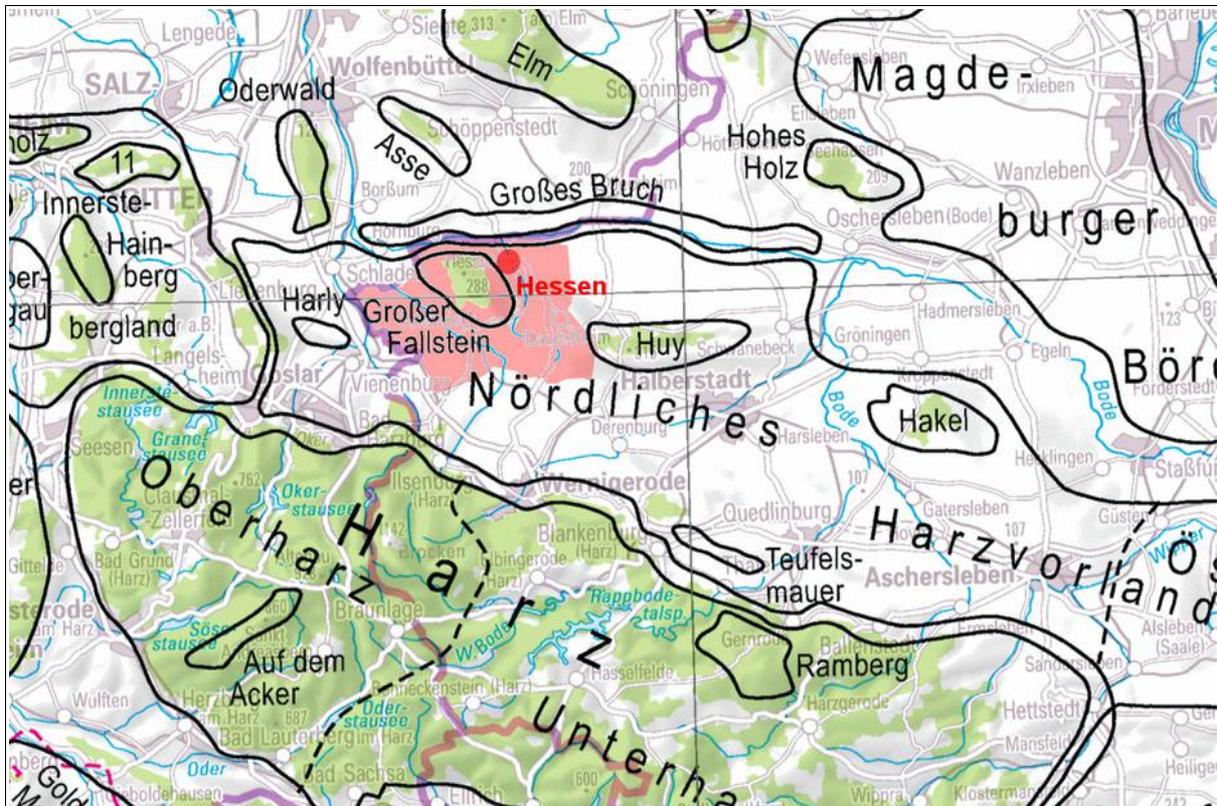
- Stadt Halberstadt und
- Gemeinde Huy.

Nachbargemeinden in Niedersachsen sind:
im Norden im Landkreis Helmstedt:

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

im Westen (Landkreis Goslar):

- Stadt Goslar.



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

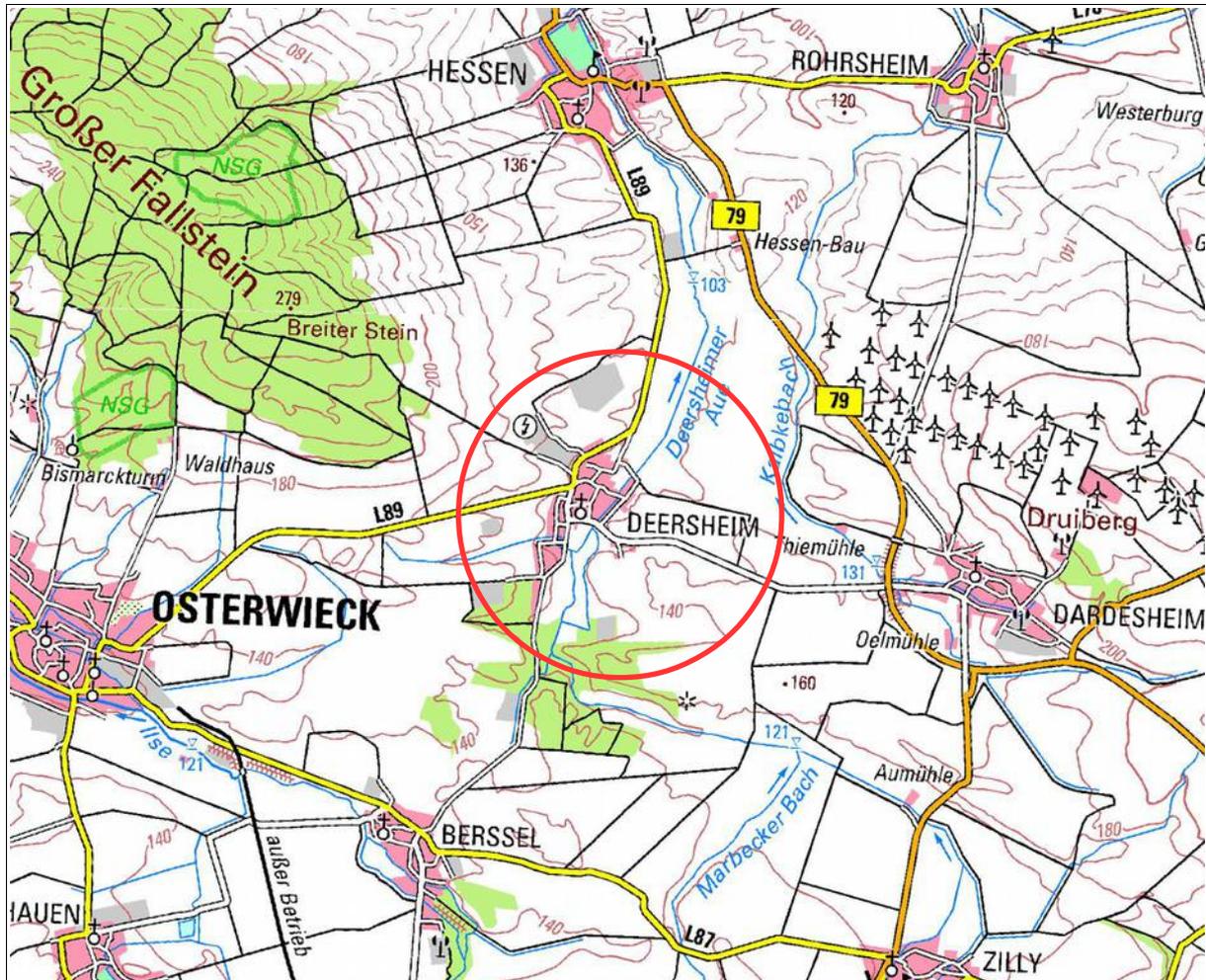
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörenden Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung¹.

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harly, Fallstein, Huy und Hakel) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NN unmittelbar an den Harz anschließt. Lang gestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden.

Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche².

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

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



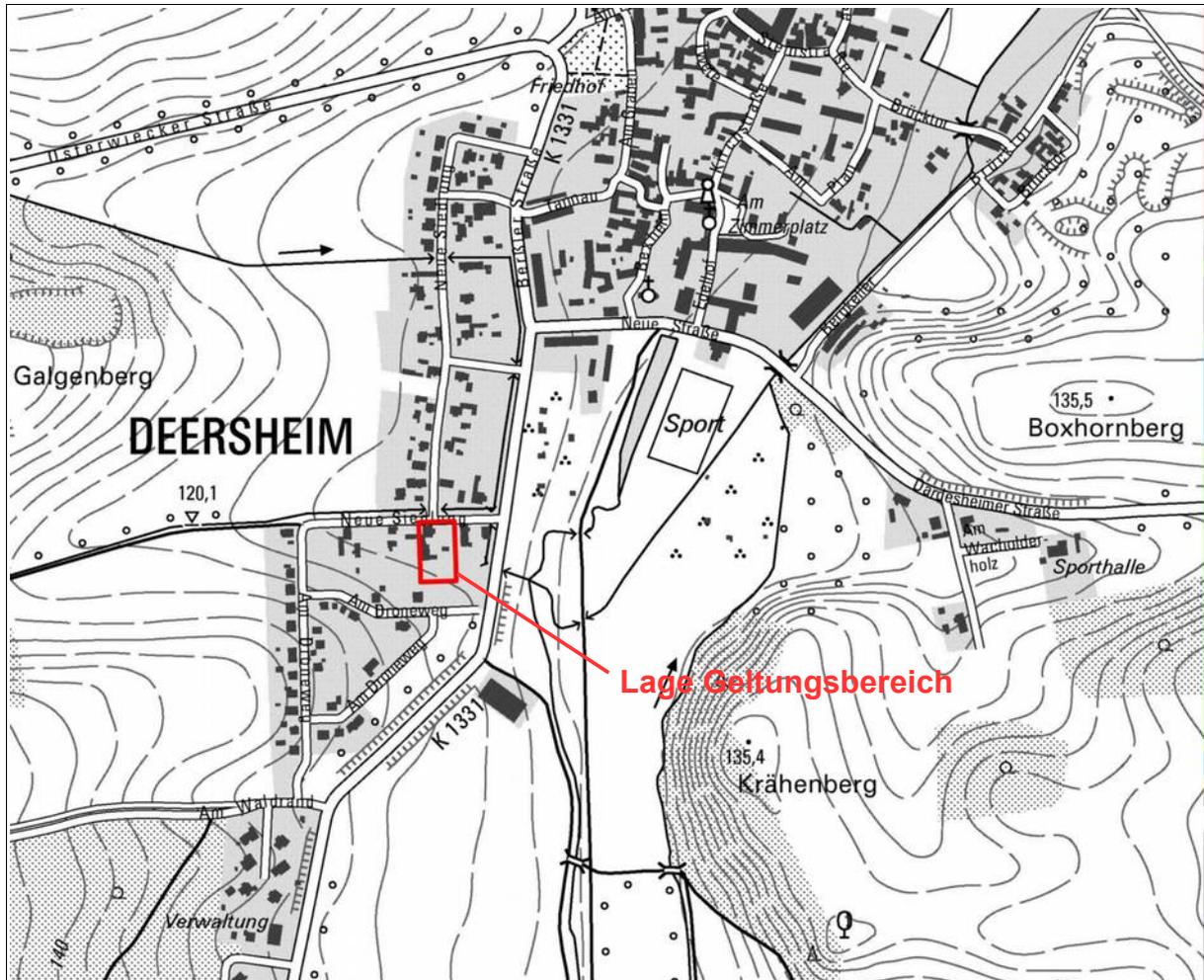
Quelle: [DTK100] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die Ortslage Deersheim liegt am Südosthang des Großen Fallsteins und nördlich des Wäldchens Seberlaholz / Bexheimer Holz. Das Fließgewässer Aue passiert den Ort im Osten. Sanfte Hügel mit Äckern und baumbestandenen Grünflächen umgeben die ländlich geprägte Gemeinde. Zentral gelegen befindet sich der Dorfteich.

Deersheim ist eine Ortschaft der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck und hat ca. 800 Einwohner. Nachbarorte sind Hessen (5 km), Dardesheim (4 km), Berssel (4 km) und der Hauptort Stadt Osterwieck (5 km).



3.2. Geltungsbereich



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

Das Plangebiet „Neue Siedlung 127“ liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Deersheims, westlich der Berßler Straße (K 1331). Es wird von der Straße „Neue Siedlung“ aus erschlossen.

Auf dem Grundstück sind keine wesentlichen Höhenunterschiede vorhanden. Es befindet sich auf ca. 116 m ü. NN.

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Deersheim, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 23/4 und 24/2 ganz. Er hat eine Größe von ca. 0,25 ha.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

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

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 ist zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohngebäude und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Es ist von Wohnnutzungen umgeben. Die Siedlungstätigkeit wird am bestehenden Standort konzentriert.

Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 22 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode 25 km. Die Stadt Osterwieck in 5 km Entfernung ist als Grundzentrum eingestuft.

Die Ortschaft Deersheim hat keine zentralörtliche Funktion. Die bauliche Entwicklung in Orten ohne zentralörtliche Funktion ist gem. REPHarz, Pkt. 4.2 Zentralörtliche Gliederung, Ziel Z18 auf die örtlichen Bedürfnisse (Eigenentwicklung oder Eigenbedarf) auszurichten.

Die baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen auf einem bereits bebauten Grundstück ermöglicht werden. Das Planungsgebiet befindet sich im geschlossenen Siedlungszusammenhang. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung. Es soll eine bauliche Nachverdichtung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Sinne der Innenentwicklung erfolgen. Es wird kein weiterer Flächenverbrauch, z.B. landwirtschaftlicher Fläche, begründet.

Die Planungsziele dieses Bebauungsplanes entsprechen vollumfänglich dem Erfordernis, die bauliche Entwicklung für den Ortsteil Deersheim auf die Eigenentwicklung zu begrenzen.

Vorranggebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

Das Planungsgebiet liegt gem. REPHarz Pkt. 4.5.8. im Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung/Erstaufforstung *1.-Gebiet der Aueniederung und Hänge zwischen Hessen „Serbala-holz“ und dem „Großen Bruch“*.

Diese Vorbehaltsgebiete gem. Pkt. 4.5.8 REPHarz stellen Suchräume für die Erstaufforstung bzw. Wiederbewaldung dar. Sie sollen zur Erweiterung bzw. Verbindung vorhandener Waldflächen beitragen (Biotopverbund und Optimierung der Forstwirtschaft).

Das Planungsgebiet befindet sich im geschlossenen Siedlungszusammenhang und steht für Aufforstung und Wiederbewaldung somit nicht zur Verfügung. Damit stellt die Planung keinen Gegensatz zu den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung zum Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung/Erstaufforstung dar.

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

Fazit

Das geplante Vorhaben entspricht vollumfänglich den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für den Ortsteil Deersheim der Stadt Osterwieck und ist somit gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung des Landes und der Regionalplanung angepasst.



4.2. Flächennutzungsplan



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

Der seit dem 1. Juli 2015 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Stand September 2014, stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar.



4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes existiert keine verbindliche Bauleitplanung, jedoch grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet Tiefes Feld“ an.

Dieser Bebauungsplan setzt als bauliche Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in eingeschossiger, offener Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von ebenfalls 0,4 sowie Baugrenzen fest.



Planzeichnung BPlan „Wohngebiet Tiefes Feld“, Planverf.: Architektur- und Ingenieurbüro Peter Schilling, Halberstadt, 1993
Plangrundlage: [DOP / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011



4.4. Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Siedlung 127“ liegt im geschlossenen Siedlungsbereich des Ortsteils Deersheim. Das Planungsgebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich selbst und seine Umgebung sind bereits von Wohnbebauung geprägt. Diese Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten.

Aus diesen Gründen 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, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB durch die Planungen nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung der Wohnbebauung mittels der Umnutzung leerstehender Bausubstanz 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 „Neue Siedlung 127“ in vollem Umfang berücksichtigt.



5. BESTANDSANALYSE

5.1. Städtebau

5.1.1. Umgebung

Die Straße „Neue Siedlung“ liegt am südwestlichen Ortsrand Deersheims. Sie führt begleitet von einer Baumreihe weiter nach Westen am Baugebiet „Tiefes Feld“ entlang in die anschließende Feldmark. Nördlich der Straße außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft der Westerbeekgraben. Daran schließen Acker und Siedlungsflächen an. Weiter im Westen liegen die Grün- und Ackerflächen des Galgenberges, der auch Gehölzbestände aufweist.

Die Straße „Neue Siedlung“ ist geprägt von straßenbegleitender, giebelständiger, eingeschossiger Wohnbebauung, Nebengebäuden und kleineren, befestigten Hofflächen. Daran an schließen Hausgärten und private Grünflächen an.

Der Siedlungsbereich entstand im Zuge der Bodenreform von 1949 bis in die 50er Jahre. Dementsprechend sind die Grundstücke entlang der Straße mit Wohnhäusern und Nebengebäuden (Ställe, Schuppen, Werkstätten) zur Selbstversorgung bebaut. Die rückwärtig gelegenen große Hausgärten dienten ebenfalls ursprünglich der Selbstversorgung. Diese Funktion wird augenscheinlich nur noch in geringem Maße ausgeübt.

Die ehemaligen Hausgärten werden heute überwiegend als private Grünflächen und Ziergärten mit geringem Nutzpflanzenanteil genutzt. Die Nebengebäude dienen zum Teil als Hobbywerkstätten oder Lager, aber auch als Garagen, zum Teil stehen sie leer.

Das Planungsgebiet „Neue Siedlung 127“ selbst zählt zu dem während der Bodenreform entstandenen Siedlungsbereich.

Südlich des Geltungsbereiches liegen bereits bebaute Grundstücke des BPlanes „Tiefes Feld“. Im Westen und Osten grenzt die erwähnte Siedlungsbebauung der Bodenreform an. Die Straße „Neue Siedlung“ begrenzt den Geltungsbereich im Norden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ebenfalls Siedlungshäuser, aber auch neuere Einfamilienhäuser.

5.1.2. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich ist im nördlichen Teil mit einem eingeschossigen Wohnhaus und daran anschließend mit einem ebenfalls eingeschossigen Nebengebäuden bebaut.

Die Gebäude stehen an einer befestigten Hoffläche, in deren Zentrum sich eine Zisterne befindet. Südlich dieser Bebauung liegt die als Ziergarten genutzte private Grünfläche.

5.2. Denkmalschutz

5.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. (gem. DenkmSchG LSA §2,2).

Im Jahr 1994 haben im Bereich des Wohngebietes "Tiefes Feld" umfangreiche archäologische Dokumentationsarbeiten stattgefunden. Dabei wurden Siedlungen der früh-neolithischen bandkeramischen Kultur, der spät-neolithischen Schönfelder Kultur und der späten Bronze- bis frühen Eisenzeit nachgewiesen. Außerdem wurde ein frühmittelalterliches Gräberfeld teilweise untersucht.

Da archäologische Befunde südlich und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Neue Siedlung 127" nachgewiesen wurden, ist es wahrscheinlich, dass sich der ar-



chologische Denkmalbereich bis in das Vorhabengebiet erstreckt. Bei allen Bodeneingriffen ist davon auszugehen, dass archäologische Kulturdenkmale angetroffen und zerstört werden.

Aus diesem Grund sind vor Tiefbauarbeiten Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. DenkmSchG LSA §14,9) erforderlich. Die Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn die archäologischen 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 Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

Unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Dokumentationen sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach §9, 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.

5.2.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

5.3. 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 im Süden der Ortslage Deersheims. Es ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet selbst und seine Umgebung sind von Wohnnutzungen geprägt. Der vorgefundene Gebietscharakter entspricht in etwa dem eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO.

In ca. 50 m Entfernung im Westen liegen landwirtschaftliche Flächen.

In ebenfalls ca. 50 m Entfernung verläuft östlich die Berßler Straße (K1331).

Planungsziel

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnnutzung durch Nachverdichtung geschaffen werden.

Grundlagen

Es sind im Planungsgebiet und in den angrenzenden Flächen die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für allgemeine 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)
Allgemeines 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 die niedrigeren Nachtwerte von 40 dB für Allgemeine Wohngebiete (WA) regelhaft an.

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

Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt durch die TA Luft.

Beurteilung

Wohnnutzungen

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Die Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung entspricht der bereits vorhandenen Nutzung.

Das Einfügen in die direkte Nachbarschaft ist somit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

Landwirtschaft

Von der westlich gelegenen landwirtschaftliche Fläche sind zeitweise Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt jedoch ca. 50 m von der landwirtschaftlichen Fläche entfernt und ist durch Bebauung und Vegetation abgeschirmt. Deshalb und aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Immissionen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche erwartet.

Durch die Planung kommt es nicht zu einem Heranrücken schutzbedürftiger Wohnnutzungen an die landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Verkehr

Für die Erschließungsstraße „Neue Siedlung“ 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 der Wohnnutzung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht eintreten werden.

Die Achse der Berßler Straße (K 1331) befindet sich im Abstand von ca. 50 m zum Geltungsbereich. Die Geschwindigkeit ist hier auf 50 km/h beschränkt. Zudem kann sich der Schall von der Straße zum Planungsgebiet hin aufgrund von Bebauung und Vegetation nicht ungehindert ausbreiten. Aus diesen Gründen ist auch von hier keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Durch die Planung kommt es nicht zu einem Heranrücken schutzbedürftiger Wohnnutzungen an die Kreisstraße.

Fazit

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



6. INFRASTRUKTUR

6.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur

Die Ortschaft Deersheim der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ist dörflich geprägt. Es sind neben zahlreichen Gewerbetreibenden, Handwerkern und Dienstleistern traditionell Anlagen zur Geflügelhaltung vorhanden. Zudem gibt es hier grundlegende Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie, wie z.B. den Dorfladen und die Veranstaltungshalle im Edelhof sowie den Dorfkrug.

Deersheim verfügt über einen Kindergarten. Weiterhin ist ein Sportplatz mit Sportlerheim vorhanden. Das jährlich stattfindende Festival „Indy“ zieht seit 1993 jedes Jahr Musikliebhaber an.

Außerdem arbeitet in Deersheim eine Tierarztpraxis.

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

- Förderverein Edelhof,
- Schulförderverein „Thomas-Mann-Schule“ Dardesheim
- Angelsport Deersheim,
- Indy Deersheim e. V.,
- Schützenverein Deersheim von 1884 e. V.,
- Deersheimer Narren-Club 1952 e. V.,
- Kleintierzuchtverein von 1979 Deersheim e.V.

Zudem ist eine evangelische Kirchengemeinde vorhanden.

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

6.1.1. Verkehrserschließung

Öffentliches Straßennetz

Deersheim ist über die Landesstraße 89 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Von der L89 zweigt die Kreisstraße K 1331 ab. Sie verläuft östlich des Plangebietes in Richtung Berßel.

6.2. Ver- und Entsorgung

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

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

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz
Tränkestraße 10
38889 Blankenburg

Das Planungsgebiet ist an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen.

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 des Ortes Deersheim zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Das Grundstück ist ebenfalls an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Für das geplante Vorhaben hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Erweiterung (Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage) beim Verband zu stellen.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einen bereits auf dem Grundstück versickert. Zum anderen wird eine Zisterne für die Regenwasserrückhaltung genutzt.

Die Kombination aus Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers stellt eine ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück sicher.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Netzanlagen gesichert.

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Das Plangebiet kann an das zentrale Netz zur Versorgung mit Erdgas angeschlossen werden.

Durch geplante Baumaßnahmen dürfen vorhandene Leitungs- und Anlagensysteme der Halberstadtwerke nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten. Ergeben sich aufgrund ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweils technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden!

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

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

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

Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung)



sind zu beachten. Fragen zur Klärung technischer Belange können bei den Halberstadtwerken unter der Telefonnummer 03941/ 579 385 geklärt werden.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

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

Abfallentsorgung

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



Löschwasserversorgung

Stadt Osterwieck
Am Markt 11
38835 Osterwieck

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck. Für das Plangebiet stehen im Umkreis von 300 m über mindestens 2 Stunden 48 m³ / h Löschwasser zur Verfügung.

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

Kampfmittel

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

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

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

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



7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

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

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist gem. §8 (2) BauGB aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, der eine Wohnbaufläche (W) darstellt, entwickelt.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem in der Umgebung vorgefundenen Gebietscharakter einer Siedlung aus der Zeit der Bodenreform und den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Tiefes Feld“.

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

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bildet die in der Umgebung vorhandene und im benachbarten Bebauungsplan „Tiefes Feld“ geplanten Dichte der Bebauung ab.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss orientiert sich am Bestand und der umgebenden, den Siedlungsteil prägenden Bebauung sowie an der im benachbarten Bebauungsplan „Tiefes Feld“ festgesetzten Eingeschossigkeit.

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

Baugrenzen werden den Grundstücksgrenzen und den Hauptrichtungen der vorhandenen Bebauung folgend festgesetzt. Im Westen verlaufen sie in einem Teilbereich auf der Gebäudekante der vorhandenen Bebauung, um den Bestand zu sichern und entwickeln zu können. Sonst halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen ein.

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird ein zu dichtes Heranrücken künftiger Bebauung an die Nachbargrundstücke verhindert und der aufgelockerte Siedlungscharakter erhalten.

7.4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherung der Erschließung des Baugrundstücks an die öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Einfahrtbereich festgesetzt. Er sichert die bestehende Zufahrt, ermöglicht aber auch eine moderate Anpassung ihrer Lage.

8. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Neue Siedlung 127“ dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang des Ortsteils Deersheim. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von 2.544 m². Der Schwellwert für die Grundfläche von 20.000 m² i.S.d. § 13a (1) Nr. 1 BauGB kann somit nicht erreicht werden.

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).

Der Bebauungsplan „Neue Siedlung 127“ erfüllt somit die Anforderungen des §13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ist aus der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung ist somit nicht notwendig.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Gesamtes Plangebiet: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	2.544 m ²	=	100%*
--	-----	----------------------	---	-------



Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
14. September 2017

Aufgestellt:
AG gebautes Erbe,
14. September 2017