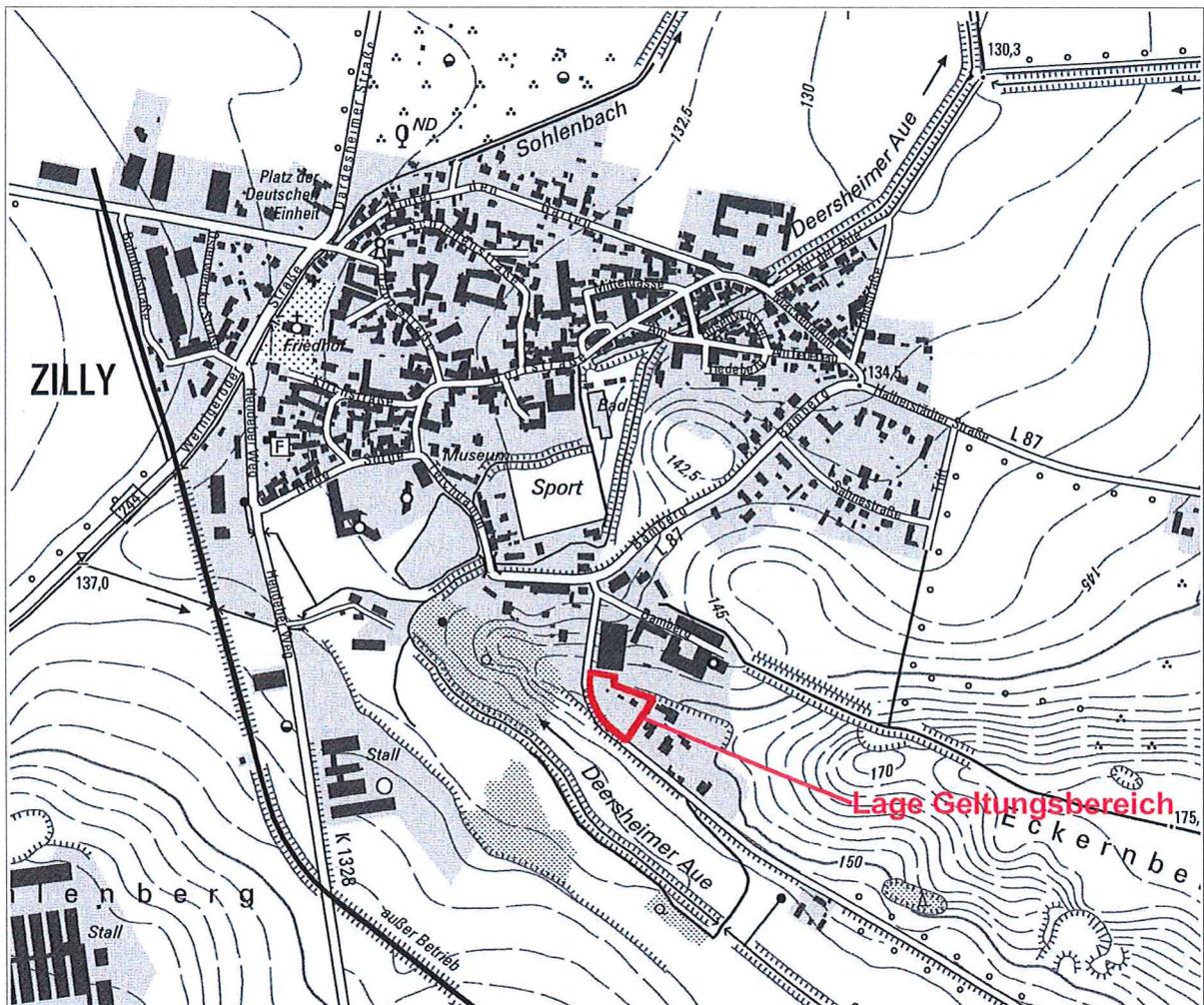


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan „Wallhorn“, Ortschaft Zilly

Stand: 23. März 2018



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 "Wallhorn", Ortschaft Zilly
Stand: 23. März 2018**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im März 2018



Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
3. LAGEBEDINGUNGEN.....	8
3.1. Lage im Raum.....	8
3.2. Geltungsbereich.....	11
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	12
4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen..	12
4.2. Flächennutzungsplan.....	13
4.3. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz.....	14
5. BESTANDSANALYSE.....	15
5.1. Städtebau.....	15
5.1.1. Umgebung.....	15
5.1.2. Plangebiet.....	15
5.2. Denkmalschutz.....	15
5.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	15
5.2.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	16
5.3. Immissionsschutz.....	16
5.4. Katastrophenschutz.....	19
5.5. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	19
6. INFRASTRUKTUR.....	20
6.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	20
6.2. Verkehrserschließung.....	20
6.3. Ver- und Entsorgung	20
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	24
7.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	24
7.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	25
7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	25
7.4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	25
7.5. Nachrichtliche Übernahme.....	25
8. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF DEM WEGE DER BERICHTIGUNG.....	26
9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	27
10. ANHANG.....	29



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786,
- Planzeichenverordnung (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,
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- 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 der Grundstückseigentümer, im Geltungsbereich Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen für die eigenen Familien zu errichten. Es sollen deshalb mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit mit Wohngebäuden auf zwei Baugrundstücken geschaffen werden.

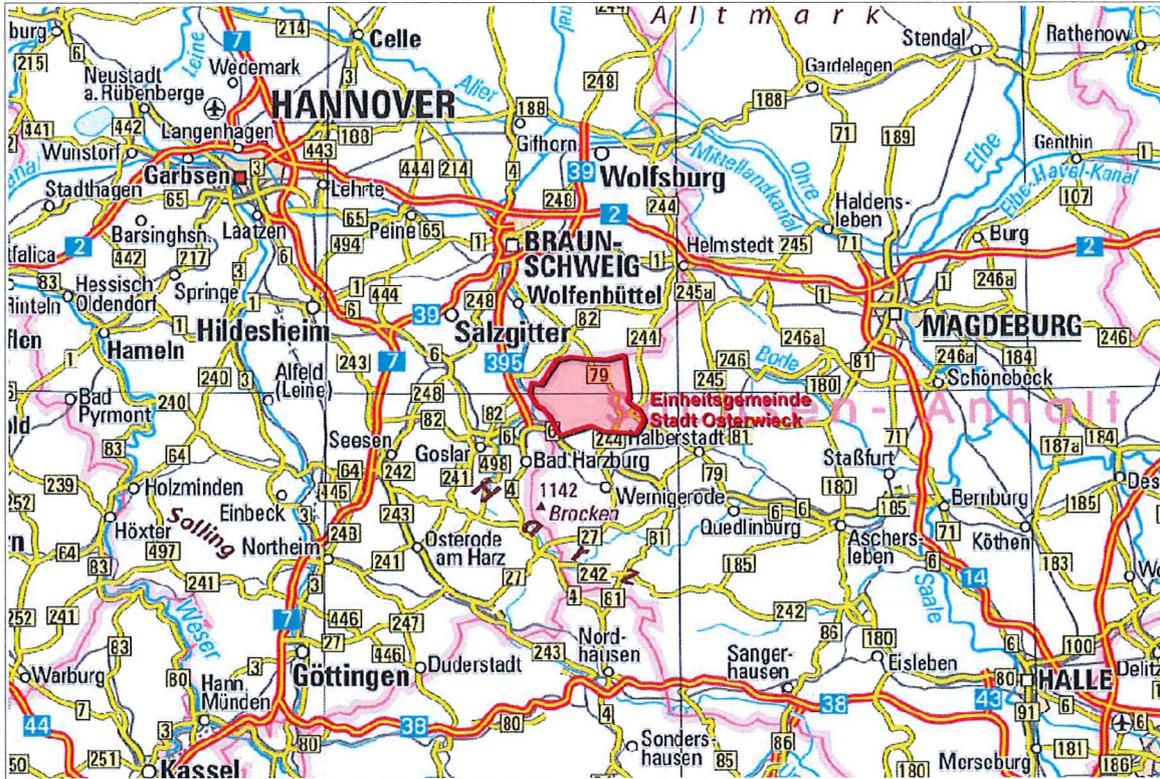
Angesichts des demografischen Wandels und der Abwanderung gerade junger Menschen ist die Stadt Osterwieck bestrebt, ihre vorhandenen städtebaulichen Potenziale zu nutzen, um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Durch die Bereitstellung von Bauflächen und die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten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

Zudem wird durch die bauliche Verdichtung der voll erschlossenen Grundstücke innerhalb der Ortslage Zillys 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. Lage im Raum

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:

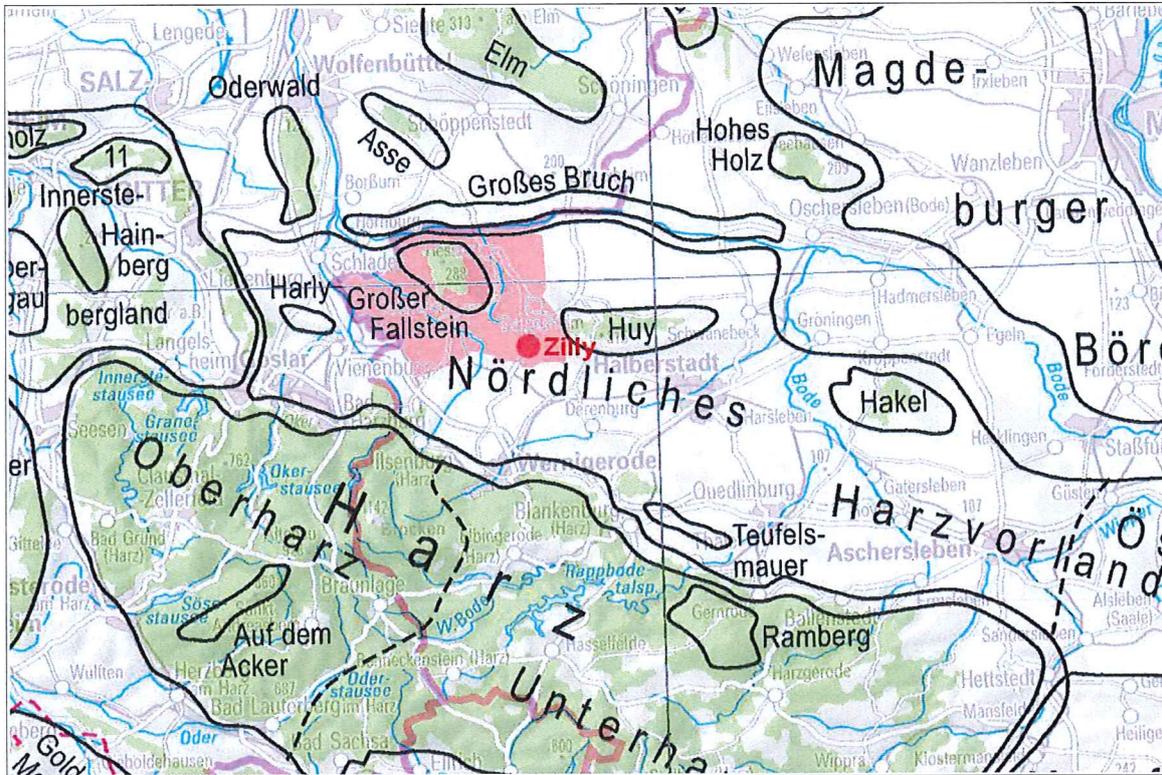
- Stadt Halberstadt und
- Gemeinde Huy.

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)

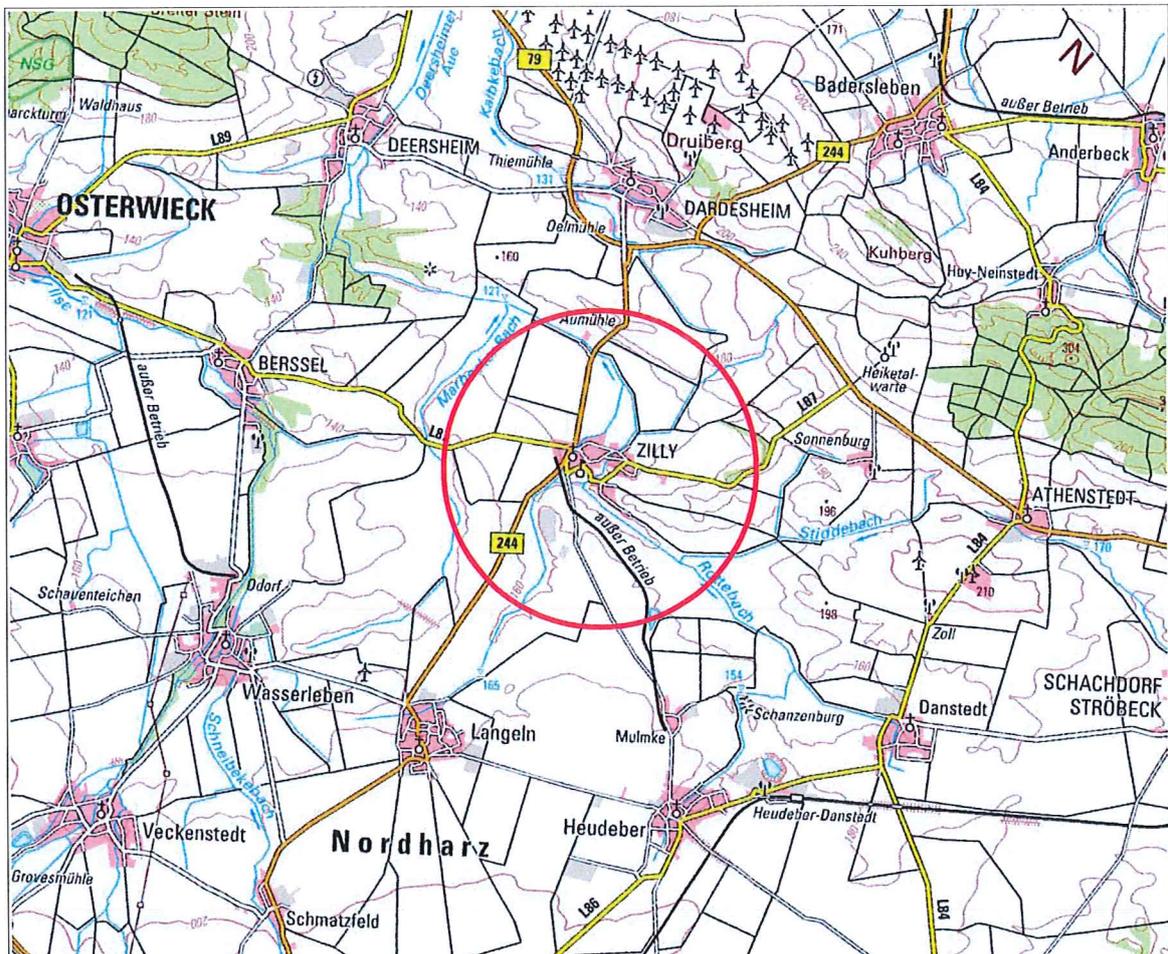
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung¹.

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harli-Berg, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NN unmittelbar an den Harz anschließt. 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

Zilly liegt zwischen dem Großen Fallstein im Westen dem Huy im Osten. Die Fließgewässer Aue und Sohlenbach queren den Ort von Süden nach Norden.

Die Ortslage Zilly befindet sich auf ca. 132 m ü.NN. Sie ist umgeben ist umgeben von teilweise recht bewegter Topografie: Galgenberg (180 m ü.NN), Eckernberg 175 (m ü.NN), Sohlenberg (165 m ü.NN), Marbecker Berg (165 m ü.NN), dem Ortsberg (173 m ü.NN), Butterberg (178 m ü.NN) und Windberg 184 m ü.NN.

Diese Umgebung ist geprägt Äckern und kleineren baumbestandenen Grünflächen.

Das dörfliche Ortsbild mit seiner vorherrschenden ländlichen Baustruktur bestehend aus Wohnhäusern, Ställen und Scheunen, wird auch maßgeblich durch die Wasserburg mit zugehörigem Teich geprägt. Ihre Ursprünge reichen bis ins 14. Jahrhundert zurück.

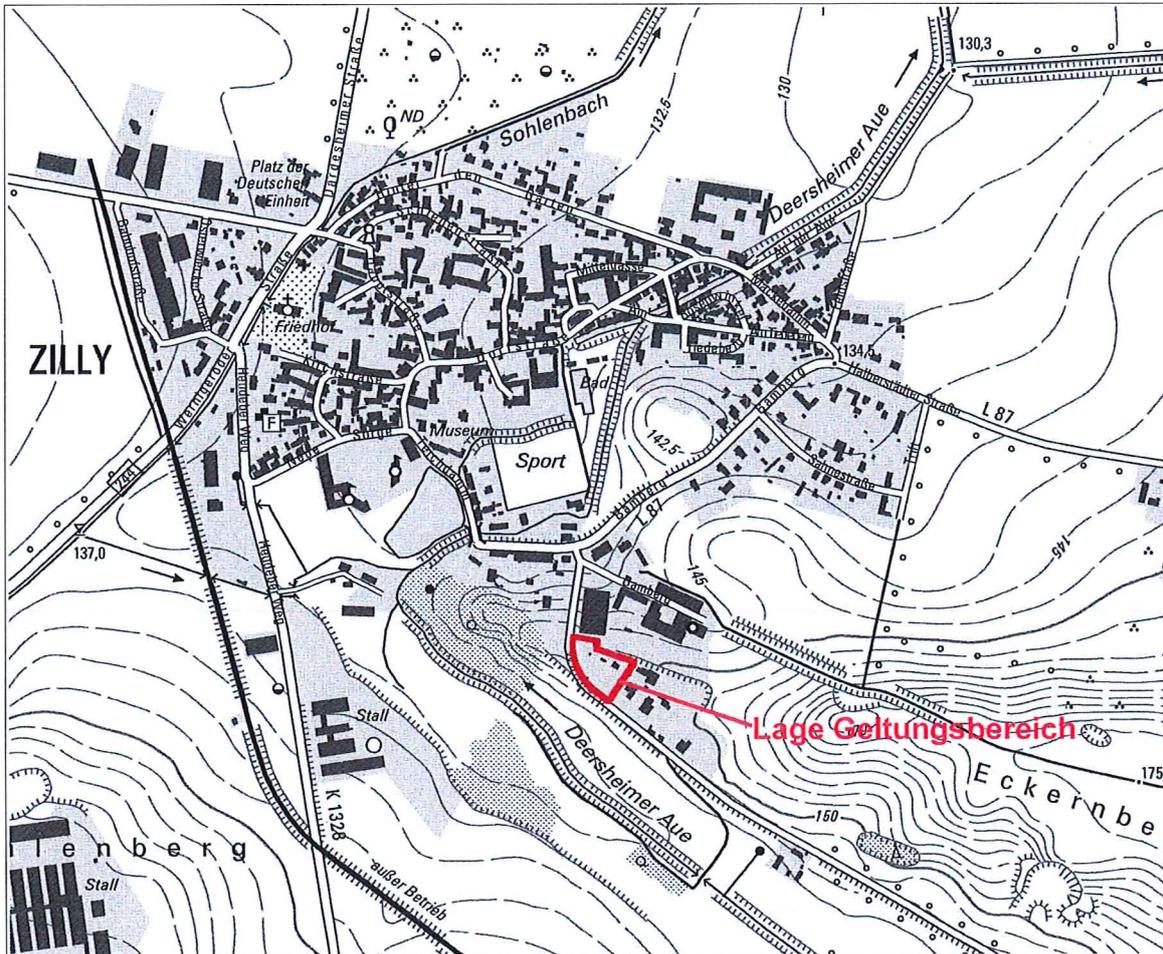
Zilly ist eine Ortschaft der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck und hat ca. 700 Einwohner. Der Ortsteil Sonnenburg mit ca. 50 Einwohnern befindet sich ca. 4 km östlich.

Durch die Lage an der B 244 ist Zilly in Richtung Süden direkt an Wernigerode angebunden. Die L 87 führt westwärts in Richtung Osterwieck und ostwärts zur B 79.

Nachbarorte sind Dardesheim (5 km), Athenstedt (10 km), Mulmke (4 km), Langeln (5 km) und Berßel (5 km).



3.2. Geltungsbereich



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

Das Plangebiet „Wallhorn“ liegt am südlichen Rand der Ortslage Zillys, nördlich oberhalb der Niederung des Fließgewässers „Aue“. Es wird von der öffentlichen Straße „Wallhorn“ erschlossen.

Auf dem Grundstück sind keine wesentlichen Höhenunterschiede vorhanden. Es befindet sich auf ca. 150 m ü. NN.

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Zilly, Flur 9 und umfasst die Flurstücke 278 und 280 ganz. Er hat eine Größe von ca. 0,38 ha.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP 2010 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 befindet sich innerhalb der Ortslage. Es ist im Norden, Osten und Südosten von gemischter Bebauung 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 Zilly 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.

Das Planungsgebiet befindet sich im geschlossenen Siedlungszusammenhang. Die Umgebung ist geprägt von gewerblichen und Wohnnutzungen. 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 Zilly auf die Eigenentwicklung zu begrenzen.

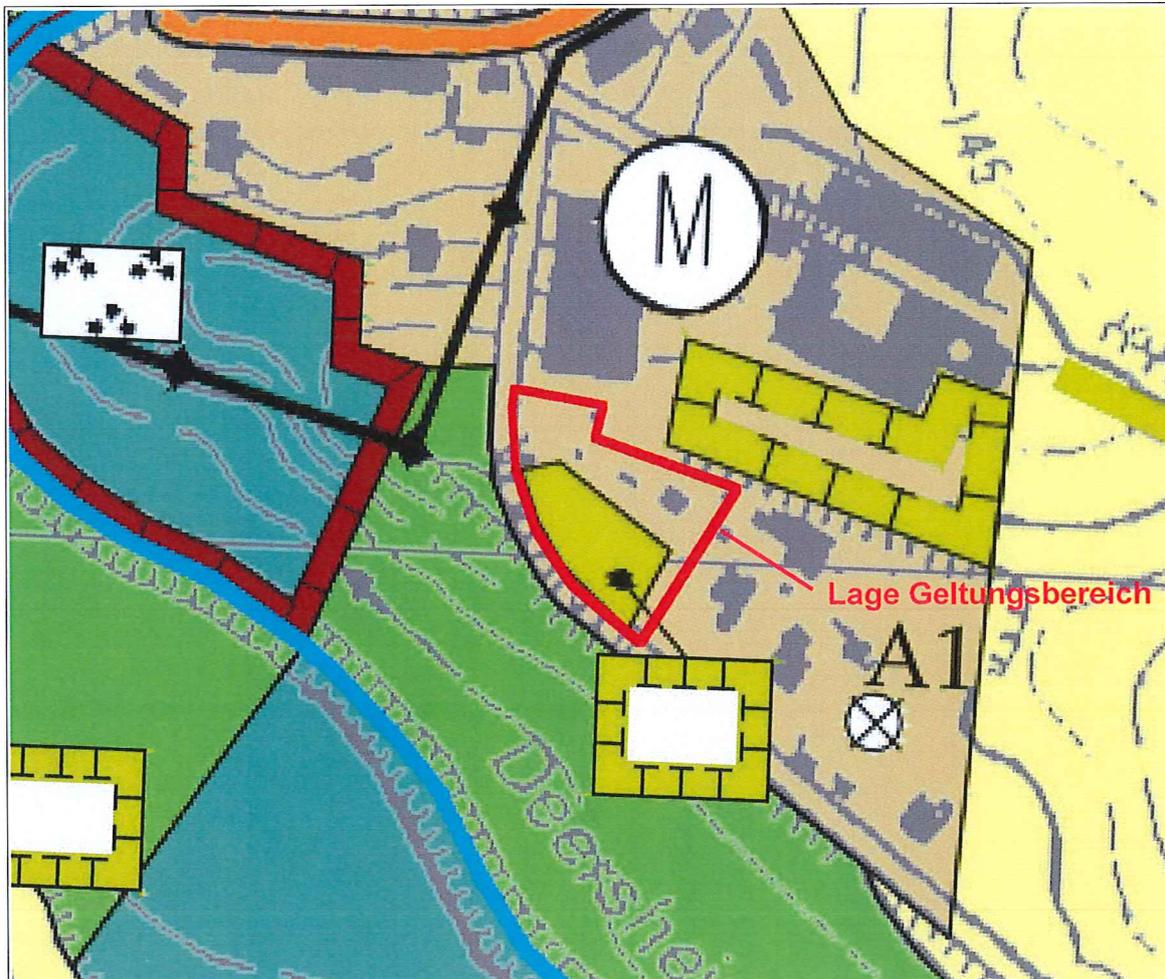
Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Fazit

Das geplante Vorhaben entspricht vollumfänglich den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für die Ortschaft Zilly der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck und ist somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung des Landes und der Regionalplanung angepasst.



4.2. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortschaft Zilly,
Planverfasser Büro IWW, Magdeburg, Stand September 2014,
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerGeo 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 gemischte Bauflächen und eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.



4.3. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wallhorn“ liegt im geschlossenen Siedlungsbereich der Ortschaft Zilly. Das Planungsgebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits von gemischter Bebauung 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 vorhandenen Bebauung wird 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 Versorgungsnetze 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, vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Art. 3 V v. 24.10.2015 I 1789) 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 „Wallhorn“ in vollem Umfang berücksichtigt.



5. BESTANDSANALYSE

5.1. Städtebau

5.1.1. Umgebung

Der Siedlungsteil am südlichen Ortsrand Zillys ist geprägt von gemischter Bebauung. Es finden sich in der näheren Umgebung zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, das Betriebsgelände der Firma Proline-Tische mit Produktions- und Lagerhallen, eingeschossige Einfamilienhäuser sowie ehemalige Stallgebäude.

Die Straße Wallhorn ist im Bereich der Einmündung in die Straße „Bamberg“ (L87) westlich mit eingeschossigen Wohngebäuden und östlich mit einer Lagerhalle der Fa. Proline-Tische bebaut. Südöstlich folgen auf der Nordseite der Straße „Wallhorn“ eingeschossige Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen; auf der Südseite fällt das Gelände relativ steil zur Niederung des Fließgewässers „Aue“ ab.

Das Plangebiet liegt zwischen Lagerhalle und Einfamilienhäusern auf der Nordseite der Straße „Wallhorn“.

5.1.2. Plangebiet

Der Geltungsbereich wird derzeit als Kleingarten genutzt. Er ist bis auf Schuppen bzw. Gartenhäuschen unbebaut.

5.2. Denkmalschutz

5.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans archäologische Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2 (2)) befinden.

Dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) wurden Unterlagen zur Verfügung gestellt (z.B. historische Literatur, Fotos, Baugrundgutachten), die dazu geführt haben, dass die archäologische Situation wie folgt eingeschätzt werden muss:

Der Flurname „Wallhorn“ ist vermutlich von einer nahegelegenen mittelalterlichen Dorfwüstung namens „Balhorn“ abgeleitet worden..

Weiterhin belegen Fotos und die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durchgeführt wurde, dass in dem Areal massive Abgrabungen und Auffüllungen stattgefunden haben.

Offensichtlich befand sich aber im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans noch im 20. Jahrhundert eine Kiesgrube (s. Messtischblatt 2232/4030 Osterwieck, Ausgabe 1909, einzelne Nachträge 1934).

Ausgehend von den genannten Erkenntnissen ist es nicht gerechtfertigt, vor jeglichen Erdarbeiten - wie im Schreiben vom 19.01.2018 gefordert - archäologische Dokumentationsarbeiten (gem. DenkmSchG LSA § 14 Abs. 9) durchzuführen.

Um die Bodeneingriffe überwachen zu können, ist es ausreichend, den Beginn von Tiefbauarbeiten mindestens drei Wochen vor Aufnahme der Arbeiten dem LDA schriftlich anzuzeigen. Dem LDA ist bei der Auffindung archäologischer Kulturdenkmale die erforderliche Zeit für die Befunddokumentation und die Fundbergung einzuräumen (DenkmSchG LSA § 9 Abs. 3). Die Kosten gehen zu Lasten des Eigentümers bzw. Veranlassers (DenkmSchG LSA § 14,9).

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



Unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Dokumentationsarbeiten 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 von Zilly. Es ist im FNP als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut. Seine Umgebung ist von gewerblichen und Wohnnutzungen geprägt.

Nördlich grenzen Grünflächen und eine Lagerhalle der Fa. Proline-Tische an. Die Halle wird von der Straße Bamberg aus erschlossen. Sie hat zum Plangebiet weder Fenster- noch Türöffnungen. Die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Wallhorn“ befindet sich in einem Abstand von min. 75 m zu Produktionsgebäuden.

Der Betrieb arbeitet ausschließlich tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr).

Östlich befinden sich Wohngebäude, südlich bzw. westlich der einen Bogen beschreibenden Straße „Wallhorn“ liegen Grünflächen.

An die Ortslage schließen im Norden und Osten in ca. 100 m Abstand zu den Grenzen des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen an.

Planungsziel

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der bestehenden gemischten Nutzungen durch Nachverdichtung mit Wohngebäuden geschaffen werden.

Grundlagen

In der Umgebung des Plangebietes sind gewerbliche und Wohnnutzungen vorhanden. Es sind im Plangebiet die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für eine gemischte Nutzungen – angelehnt an die Richtwerte für Mischgebiete einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

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



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

Mischnutzungen

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind Wohn- und gewerbliche Nutzungen vorhanden. Angrenzend befinden sich Einfamilienhäuser, eine Lagerhalle sowie eine Grünfläche und darauf folgend Produktionsgebäude der Fa. Proline-Tische (Möbelbau).

In den Produktionsgebäuden werden Arbeiten durchgeführt, von denen Lärmemissionen ausgehen können. Weitere Emissionsarten, wie Gerüche oder Stäube, sind nicht zu erwarten. Zu den Produktionsgebäuden im Norden hält die vorhandene Wohnbebauung einen Abstand von min. 75 m ein. Die gewerblichen Nutzungen müssen deshalb bereits ab hier die Schutzansprüche von Wohnnutzungen in Mischgebieten beachten.

Mittels Festsetzung einer Baugrenze im Plangebiet wird verhindert, dass die künftig mögliche Wohnbebauung näher an die gewerbliche Nutzung heranrückt als die bereits vorhandenen Einfamilienhäuser.

Derzeit muss der Betrieb Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) an den bestehenden Wohngebäuden einhalten. Die Planung soll so in die Umgebung eingefügt werden, dass keine immissionsschutzrechtliche Verschlechterung der Standortsituation für die gewerblichen Nutzungen eintritt. Es soll daher für die künftig mögliche Wohnbebauung – wie auch bereits



für den Bestand - der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebietes gewährleistet werden.

In der angrenzenden Lagerhalle werden ausschließlich Möbel mittels elektrischer Hubwagen bzw. Stapler bewegt. Da sich zum Plangebiet keinerlei zu öffnende Fenster bzw. Türen befinden, ist nicht von Lärmimmissionen aus den Lagerarbeiten im Inneren auszugehen.

Die Belieferung der Lagerhalle erfolgt an ihrer Nordseite. Lärm aus Lieferverkehr wird somit zum Plangebiet durch die Halle abgeschirmt.

Von der Nutzung der Lagerhalle sind daher keine Immissionen bzw. Beeinträchtigungen der Schutzansprüche von Wohnnutzungen im Plangebiet zu erwarten.

Landwirtschaft

Von den nördlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind zeitweise Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt jedoch mindestens 100 m von landwirtschaftlichen Flächen entfernt und ist zudem 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.

Biogasanlage der Agrargenossenschaft Zilly/Dardesheim

Mit der Planung rückt Wohnnutzung mit dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Mischgebietes näher an die bestehende Biogasanlage der Agrargenossenschaft Zilly/Dardesheim heran. Der verbleibende Abstand von ca. 240 m ist jedoch weiterhin ausreichend, um schädliche Umwelteinwirkungen von diesen Nutzungen zu verhindern. Eine Tierhaltung wird an diesem Standort nicht mehr betrieben.

Gelegentliche Geruchswahrnehmungen von der hier betriebenen Biogasanlage können nicht ausgeschlossen werden. Bei mehreren Ortsbegehungen (26.10.2016 um 9:45 Uhr, 01.11.2016 um 16:00 Uhr, 15.03.2017 um 14:30 Uhr, 13.06.2017 um 10:30 Uhr und am 06.09.2017 um 17:45 Uhr) konnten jedoch keine Geruchsbelästigungen festgestellt werden. Daher wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind.

Biogasanlage Agrarprodukte GmbH Zilly

Durch den Betrieb der Biogasanlage der Agrarprodukte GmbH Zilly sind aufgrund des bestehenden Abstandes der Anlage zum Plangebiet von ca. 850 m keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten (siehe vorstehende Ausführungen zu Biogasanlage).

Tierhaltung Agrarprodukte GmbH Zilly

Die Tierhaltungsanlage der Agrarprodukte GmbH Zilly liegt südwestlich in ca. 720 m Entfernung. Dieser Abstand ist als ausreichend anzusehen, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Plangebiet zu vermeiden. Zudem hat das immissionsschutzrechtlich zuständige Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.

Straßenverkehr

Für die Erschließungsstraße „Wallhorn“ 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 einer von gemischten Nutzungen geprägten Umgebung zulässige Maß hinausgehen, so dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht eintreten werden.

Die Achse der Straße „Bamberg“ (L 87) befindet sich im Abstand von ca. 120 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 Landesstraße.

Fazit

Die bestehende immissionsschutzrechtliche Standortsituation der Firma Pro-Line Tische und die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung werden durch Festsetzung einer Baugrenze im Abstand von min. 75 m zu den Produktionsgebäuden und eine textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (siehe Pkt. 7.1 und 7.3) gesichert.

5.4. 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.

Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 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.

Hinweis:

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt ist über den Beginn der Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/6999240) 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.

5.5. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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.

Zu den Belangen des Artenschutzes ist eine Artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes durch das Büro für Umweltplanung Dr. Michael, Wernigerode, erarbeitet worden.

Es wurde im Ergebnis festgestellt, dass bei Durchführung von Abbrucharbeiten (vorhandene Gartenschuppen) in den Wintermonaten November bis Februar bzw. geplanter Gehölzentnahmen von Anfang Oktober bis Ende Februar keine Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu erwarten sind.



Dieser Sachverhalt ist jedoch bereits in der Gesetzgebung (§ 39 BNatSchG) verankert, so dass eine Festsetzung nicht notwendig ist.

Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des Artenschutzes konnten im Plangebiet nicht erkannt werden. Die Artenschutzrechtliche Einschätzung findet sich im Anhang dieser Begründung.

6. INFRASTRUKTUR

6.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur

Die Ortschaft Zilly der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ist dörflich geprägt. Neben der Agrargenossenschaft Zilly / Dardesheim arbeiten zahlreiche Gewerbetreibende, Handwerker, Dienstleister und eine Allgemeinmedizinerin in Zilly.

Zudem gibt es hier grundlegende Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. den Getränkemarkt, sowie Gastronomie. Überregional bekannt ist die Harzer Bikeschmiede, die neben einer eigenen Motorradausstellung Raum für Veranstaltungen bietet. Sie lockt jährlich mit dem Bikeschmiede-Festival zahlreiche Motorradfahrer und andere Gäste nach Zilly.

Die Kindertagesstätte „Märchenburg“ befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Wasserburg.

Zilly verfügt neben einem Sportplatz auch über ein Freibad.

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

- Förderverein der Wasserburanlage Zilly e.V.,
- Schützenverein Zilly von 1800 e.V.,
- TSV 1911 Zilly e.V.,
- Frauenchor Zilly,
- Männer-Gesang-Verein Zilly,
- Förderverein Freibad Zilly.

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

6.2. Verkehrserschließung

Öffentliches Straßennetz

Zilly ist über die Bundesstraße 244 und die Landesstraße 87 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden.

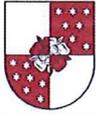
ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Erschließung für das Plangebiet ist durch die Haltestelle Zilly, Apotheke in ca. 1000 m Entfernung (Fußweg) gegeben. Die Einrichtung einer näher gelegenen Haltestelle erscheint aufgrund der vom Linienweg weit entfernten Lage kaum möglich. Ein Anspruch auf ÖPNV-Erschließung besteht nicht.

6.3. 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.



Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz
Tränkestraße 10
38889 Blankenburg

Die künftigen Gebäude im Planungsgebiet können an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Anträge sind rechtzeitig beim TAZV einzureichen. Antragsberechtigt sind nur Grundstückseigentümer oder deren Bevollmächtigte.

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 Ortschaft Zilly zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung

Für das Plangebiet ist mittels Ausschlusssatzung eine dauerhafte Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht für den TAZV Vorharz beschlossen worden. Das bedeutet, dass das auf dem Grundstück anfallende Abwasser nach der Maßgabe der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz dauerhaft dezentral beseitigt werden muss.

Eine ordnungsgemäße und gesetzeskonforme Abwasserbeseitigung ist daher nur mittels dezentraler Abwasserbeseitigungsanlagen zu erreichen. Diese sind in Abstimmung mit dem TAZV Vorharz durch den oder die Grundstückseigentümer zu errichten und zu betreiben. Soweit mit der dezentralen Schmutzwasserbeseitigung eine Gewässernutzung verbunden ist, ist rechtzeitig vor Ausübung der Benutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis wird zur Verdeutlichung des Sachverhaltes für den Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde in die Planzeichnung aufgenommen.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Durch eine relativ niedrige bauliche Dichte (GRZ 0,3) wird die Versickerung grundsätzlich ermöglicht. Bisher wird auf den Nachbargrundstücken das Niederschlagswasser bei z.T. Höherer baulicher Dichte problemlos versickert wird.

Daher ist davon auszugehen, dass auch im Geltungsbereich das Regenwasser problemlos versickert werden kann.

Dennoch sei an dieser Stelle vorsorglich auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt (LAGB) verwiesen:

Gemäß Archivdaten des LAGB stehen im Plangebiet überwiegend schluffig-tonige quartäre Sedimente an, die von Ton- und Schluffsteinen des Festgesteinskomplexes unterlagert werden.

Der Grundwasserspiegel ist nach Kartenlage bei < 2 m unter Gelände zu erwarten.

Für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wären somit ungünstige Bedingungen gegeben, womit bei Starkregen auch die Gefahr von Staunässe besteht.

Um Vernässungsprobleme und daraus resultierende Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, sollte deshalb durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes - eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung - vorab standortkonkret geprüft



werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind.

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

Stadtwerke Wernigerode GmbH
Am Kupferhammer 38
38855 Wernigerode

Im Ortsteil Zilly erfolgt die Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH. Erschließung des Plangebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich, muss aber Gegenstand der weiteren Planung sein.

Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig, so sind diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind die Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Mindestabstände zu unseren Versorgungsleitungen sind einzuhalten.

Weiterhin ist bei der Planung zu beachten, dass - wenn Baumbepflanzungen vorgesehen sind - sie dem DVGW Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom Februar 2013 entsprechen.

Sollten Umverlegungen oder Änderungsmaßnahmen an unseren Versorgungsleitungen notwendig werden, ist dies rechtzeitig der Stadtwerke Wernigerode GmbH mitzuteilen, damit eine örtliche Abstimmung erfolgen kann. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch möglichst zu vermeiden!

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch 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 den Bestandsplänen entbinden nicht von der Haftung des Bauunternehmens.

Bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtung) ist von der ausführenden Firma unbedingt rechtzeitig eine Leitungsauskunft bei der Stadtwerke Wernigerode GmbH einzuholen.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Der Planbereich kann an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen werden. 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.

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 „Wallhorn“ 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

Der Bebauungsplan „Wallhorn“ dient der Entwicklung von Wohnnutzungen auf Flächen, die an den bestehenden Siedlungszusammenhang der Ortschaft Zilly anschließen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.800 m². Somit gilt gem. § 13b BauGB der § 13a BauGB für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Wallhorn“ dient der Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung in der Ortslage Zilly. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Für das Plangebiet 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 „Wallhorn“ erfüllt daher auch die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

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

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich durch Nachverdichtung der vorhandenen gemischt genutzten Baustruktur. Nördlich angrenzend ist im Plangebiet bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden – die Pro-Line Tische GmbH.

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck strebt an, erfolgreichen Unternehmen im Gemeindegebiet die bestmöglichen Bedingungen zu bieten und so auch die Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten.

Im Plangebiet wird daher textlich festgesetzt, dass im Plangebiet nur Wohnnutzungen i.S.d. § 13b BauGB zulässig sind.

Auf diese Weise ist im Geltungsbereich Wohnbebauung möglich, ohne die Standortbedingungen für die gewerbliche Nutzung zu verschlechtern, da sich künftige Wohnbebauung auch immissionsschutzrechtlich in den von gemischten Nutzungen geprägten Gebietscharakter einfügen müsste und somit der bisher bisher einzuhaltende Immissionsrichtwert für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) weiterhin gelten würden.

Das Plangebiet wird in zwei Baugrundstücke – Nr. 1 und Nr. 2 – aufgeteilt, um wie beabsichtigt zwei Baugrundstücke unabhängig voneinander entwickeln zu können.



7.2. 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. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung fügt sich gut in die in der Umgebung vorhandene Dichte der Bebauung ein.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss orientiert sich am Bestand und der umgebenden, den Siedlungsteil im Osten der Straße „Wallhorn“ prägenden Wohnbebauung.

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

Die vorhandene Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung liegt min. 75 m von den nördlich gelegenen Produktionsgebäuden der benachbarten Fa. Proline Tische entfernt. Bereits in diesem Abstand sind die Schutzansprüche von Wohnbebauung in gemischt genutzten Gebieten durch die gewerblichen Nutzungen zu beachten.

Mittels einer Baugrenze im Norden bzw. Nordosten wird dieser Abstand auch für den Geltungsbereich festgesetzt. So wird eine wechselseitige Beeinträchtigung der Belange von Gewerbe und Wohnen im Geltungsbereich verhindert.

Vom angrenzenden Flurstück 277, das mit einer Lagerhalle bebaut ist, ist nicht mit Immissionen aus der gewerblichen Nutzung zu rechnen (siehe auch Pkt. 5.3 - Immissionsschutz). Hier hält die Baugrenze die Hauptnutzung auf 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze i.S.d. Regelungen der Bauordnung .

Ansonsten folgen die Baugrenzen der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Es wird dem Gebietscharakter der Umgebung entsprechend offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzungen wird das Heranrücken von Wohnbebauung an gewerbliche Nutzungen verhindert und der vorgefundene, aufgelockerte Siedlungscharakter erhalten.

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

Zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Einfahrtbereich festgesetzt. Er orientiert sich an den Baugrenzen. So wird zum einen größtmögliche Flexibilität bei der Festlegung der Grundstückszufahrten sichergestellt und zum anderen ein zu dichtes Heranrücken der Zufahrten an die benachbarte Halle verhindert.

7.5. Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal gem. §2 Abs. 2 DenkmSchG LSA (siehe auch Pkt. 5.2.1 Archäologische Kultur- und Flächendenkmale). Die genaue Lage und Ausdehnung ist unbekannt. Der Geltungsbereich wird deshalb insgesamt gem. §9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Der Bauherr hat sich mindestens 4 Wochen vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LDA), Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) in Verbindung zu setzen.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen, vorab eine archäologischen Baugrunduntersuchung durchzuführen. Aufgrund von deren Ergebnissen können Aussagen zum weiteren Aufwand gemacht werden.



8. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF DEM WEGE DER BERICHTIGUNG

Im rechtswirksamen FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck für die Ortschaft Zilly wird im Plangebiet eine Gemischte Baufläche (M) gem. §1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Die dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll gem. Begründung zum FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden können.

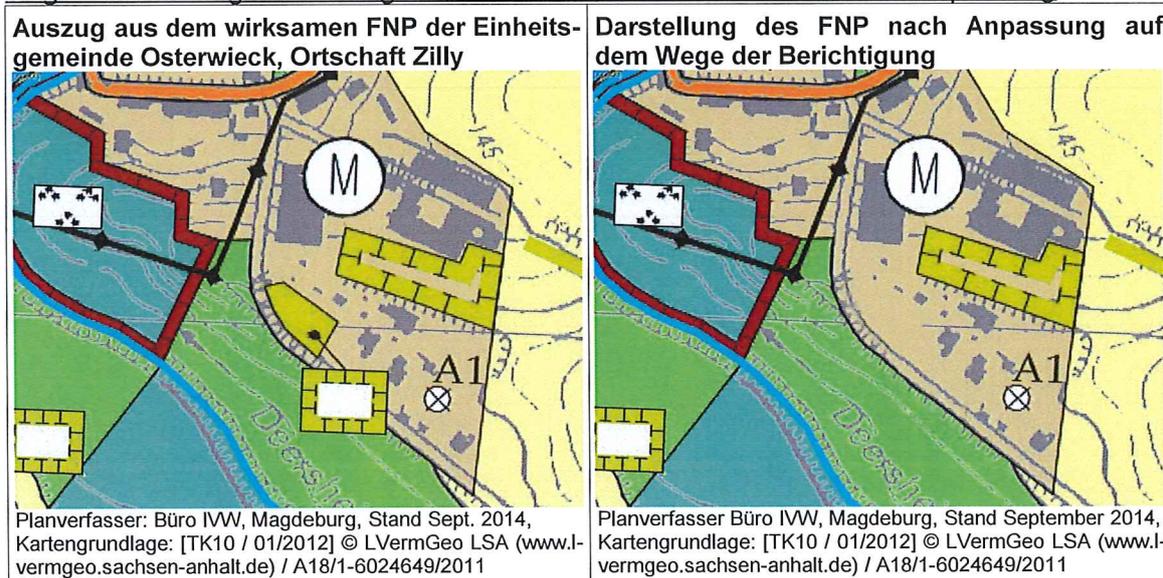
Die Fläche befindet sich in Privateigentum und liegt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Planungsziel ist es, hier die Entwicklung von Wohnnutzungen zu ermöglichen. Daher steht die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung.

Weiterhin wurde für die Fläche im Rahmen eine naturräumliche Bestandsaufnahme durch das Büro für Umweltplanung Dr. Michael durchgeführt. Diese hat ergeben, dass weder Biotop noch sonstige gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft vorhanden sind.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung i.S.d. § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des wirksamen und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans abweichen.

Die genannte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird in die angrenzende Darstellung einer gemischten Baufläche einbezogen. Damit wird das gesamte Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) im FNP dargestellt.

Gegenüberstellung Darstellungen des wirksamen FNP vor und nach der Anpassung



Das Wohnen zählt neben gewerblichen Nutzungen ebenfalls zu den gemischten Nutzungen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beeinflusst aufgrund seiner geringen Größe von ca. 3.801 m² den im Flächennutzungsplan - auch nach der Berichtigung - dargestellten Gebietscharakter einer Mischbaufläche (M) nicht. Aus diesen Gründen ist im Plangebiet die Festsetzung von Wohnnutzungen gem. § 13b BauGB als gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt anzusehen (vgl. hierzu Urteil des VGH Kassel vom 12.07.2004, 9 N 69/03).



Mögliche Standortalternativen

Da im wirksamen FNP für den Geltungsbereich bereits teilweise gemischte Bauflächen dargestellt sind, hat eine grundsätzliche Abwägung zur Bebaubarkeit schon in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden.

Das Plangebiet wurde bereits als Kleingarten genutzt. Durch die Nachbarschaft zu bereits vorhandener gemischter Bebauung wird die bauliche Nutzung konzentriert und weiterentwickelt. Diese Nachverdichtung der baulichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung wird von der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck an dieser Stelle befürwortet.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde die jetzige Kleingartennutzung aufgegeben und der Geltungsbereich brach liegen. Dann wäre mittelfristig mit Verwahrlosungs- und Vermüllungstendenzen zu rechnen. Zudem befinden sich die beiden Grundstücke im Eigentum der künftigen Bauherren. Baugrundstücke an anderen Standorten müssten zunächst erworben werden. In diesem Fall würde das Plangebiet ebenfalls brach liegen.

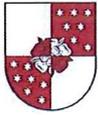
Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und weil hier der Innenentwicklung im Sinne von Flächenrecycling, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Vorrang vor Außenentwicklung gegeben wird, sind keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Gesamtes Plangebiet: Wohnnutzungen gem. § 13b BauGB ca. 3.801 m² = 100%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
23. März 2018





10. ANHANG

- Artenschutzrechtliche Einschätzung

Artenschutzrechtliche Einschätzung
zum

**Bebauungsplan „Wallhorn“
Ortschaft Zilly, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck**

Auftraggeber:

AG gebautes Erbe
An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig



**Büro für Umweltplanung
Dr. Friedhelm Michael**

Sylvestristraße 4
38855 Wernigerode

Auftraggeber:

Arbeitsgemeinschaft gebautes Erbe

An der Petrikirche 4

38100 Braunschweig

Auftragnehmer:

Büro für Umweltplanung

Dr. Friedhelm Michael

Sylvestristraße 4

38855 Wernigerode

Projektleitung:

Dr. Friedhelm Michael

Bearbeiter:

Marco Jede

Wernigerode

22. November 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Methodik	5
2.1	Festlegung und Charakterisierung des Untersuchungsraum	5
2.2	Methodisches Vorgehen	6
2.3	Rechtliche Grundlagen	6
3	Ergebnisse	8
3.1	Geländebegehung	8
3.2	Artenschutzrechtliche Einschätzung	8
3.3	Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen	9
4	Anlagen	10
4.1	Fotodokumentation	10
4.2	Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde LK Harz	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Wallhorn“	5
Abbildung 2: Flurstück 278 – Blick in den Garten, im Hintergrund befindet sich der niederstämmige Obstbaumbestand	10
Abbildung 3: Flurstück 278 – halbstämmige Obstbäume mit Scherrasen als Unterwuchs	10
Abbildung 4: Flurstück 280 – niederstämmige Obstbäume mit Scherrasen als Unterwuchs, im Hintergrund der in Sanierung befindliche Gartenschuppen	11
Abbildung 5: Flurstück 280 – östliche Grundstücksgrenze mit Nadelbaumreihe davor	11

1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Grundstückseigentümer, im Geltungsbereich Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen für die eigenen Familien zu errichten. Es sollen deshalb mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit mit Wohngebäuden auf zwei Baugrundstücken geschaffen werden.

Das Plangebiet „Wallhorn“ liegt am südlichen Rand der Ortslage Zillys, nördlich oberhalb der Niederung des Fließgewässers „Aue“. Es wird von der öffentlichen Straße „Wallhorn“ erschlossen. Auf dem Grundstück sind keine wesentlichen Höhenunterschiede vorhanden. Es befindet sich auf ca. 150 m ü. NN. Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Zilly, Flur 9 und umfasst die Flurstücke 278 und 280 ganz. Er hat eine Größe von ca. 0,38 ha (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan, AG gebautes Erbe, 09/2017).

Beide Grundstücke wurden bisher wie Wochenendgrundstücke genutzt. Beide Grundstücke sind durch einen flächendeckenden gepflegten Rasen mit verschiedenen Obstbäumen und Ziergehölzen gekennzeichnet. Die Flächen werden zur Straße hin mittels einer hohen Laubgehölzhecke abgegrenzt. Als Bebauung kommen kleine Gartenbungalows und auf dem Flurstück 280 zudem zwei Gartenschuppen vor.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollte daher die für die Bebauung mit je einem Wohnhaus vorgesehenen Grundstücke im Voraus auf relevante bzw. potentielle Artvorkommen abgesucht werden und ggf. Maßnahmen geplant werden, die ein Nichteintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bewirken.

Es besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG betroffen sein können. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dauerhafte Lebensstätten, wie z.B. von Fledermäusen, Greifvögeln, Mehlschwalben, Mauerseglern, Hornissen unterliegen einem ganzjährigen Schutz.

2 Methodik

2.1 Festlegung und Charakterisierung des Untersuchungsraum

Gegenstand der Untersuchung ist das Plangebiet des Bebauungsplans „Wallhorn“ in der Ortschaft Zilly in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck. Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Zilly, Flur 9 und umfasst die Flurstücke 278 und 280 ganz. Er hat eine Größe von ca. 0,38 ha.

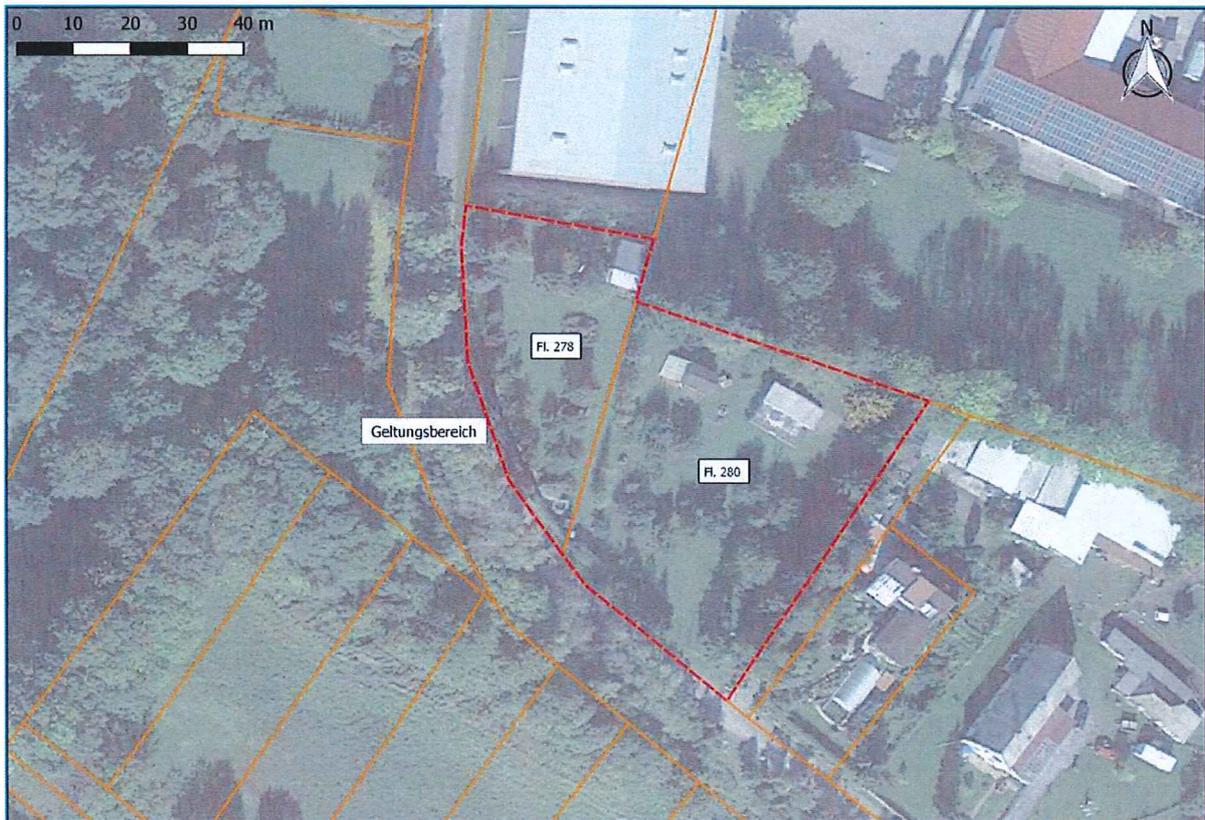


Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Wallhorn“

Flurstück 278:

Das Grundstück Flurstück 278 wird im Norden und Westen von Bäumen und entlang der Straße „Am Wallhorn“ von einer zaunbegleitenden Hecke gesäumt. Die Freiflächen sind mit Rasen bestanden. Auf den Freiflächen sind einige wenige Obstbäume als Nieder- bis max. Halbstamm eingestreut. An der nordöstlichen Ecke befindet sich ein Gartenbungalow, welcher auch erhalten bleibt. Der geplante Wohnhausstandort wird ziemlich zentral in der Mitte des Grundstücks liegen, aufgrund der Abstandforderungen zum emittierenden Gewerbe im Nordosten. Der Verlust an Gehölzen durch den Wohnhausbau soll auf das absolute Minimum verringert werden und betrifft einige wenige Nadel- und Obstbäume.

Flurstück 280:

Das Grundstück Flurstück 280 wird im Norden und Osten jeweils von einer Reihe Nadelbäume verschiedener Arten begrenzt. Zur Straße „Am Wallhorn“ wird der Zaun von einer Hecke aus heimischen und nichtheimischen Straucharten begleitet. Im Zentrum der Fläche befindet sich rund ein Dutzend Obstbäume verschiedener Obstarten. Die Obstbäume sind ebenfalls zumeist als Nieder- bis max. Halbstamm ausgeprägt. Nahezu flächendeckend ist Scherrasen ausgebildet. Im hinteren nördlichen Teil der Fläche befinden sich drei Gebäude, von denen einer als Gartenbungalow fungiert, ein zweiter Gartenschuppen wird derzeit saniert und soll als Werkstatt dienen. Das dritte Gebäude ist augenscheinlich auch das Älteste und befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks. Aufgrund auffälliger Bauängel soll es wahrscheinlich abgerissen werden.

Der Geltungsbereich ist von einer größeren Anzahl an Obstbäumen gekennzeichnet. Dies legt den Verdacht nahe, dass es sich hier um eine Streuobstwiese, einem gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG handelt. Unter diesem Aspekt wurde der Baumbestand überprüft und festgestellt, dass es sich hier nicht um eine Streuobstwiese handelt und demnach kein gesetzlicher Schutzstatus zu beachten ist. Als Streuobstwiese gelten Obstbaumbestände, in denen in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mindestens etwa 20 hoch- oder mittelstämmige Obstbäume auf Dauergrünland vorkommen. Eine Begehung durch Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises bestätigt diese Einschätzung (siehe Kapitel 5.2).

2.2 Methodisches Vorgehen

Der Geltungsbereich wurde am 11.11.2017 in Anwesenheit der Grundstückbesitzer / Bauherren komplett begangen und auf Habitatpotentiale für artenschutzrechtlich relevante Arten abgesehen. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit waren direkte Artennachweise nicht zu erwarten.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Die Artenschutzprüfung soll das Ausmaß der Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten durch eine konkrete Planungs- oder Baumaßnahme erfassen. Bei Beeinträchtigungen die zum Auslösen der Zugriffsverbote führen sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich zu treffen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind alle Tier- und Pflanzenarten als Teil des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Prüfung dient der Überprüfung der Tötungs-, Störungs- und Schädigungstatbestände der im Wirkraum vorkommenden Arten gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV und den europäischen Vogelarten.

Den rechtlichen Rahmen zur Zulassung eines Vorhabens bildet das Artenschutzrecht. Die Grundlage hierzu bildet das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Jg. 2009 Teil I Nr. 51) (In Kraft getreten am 1. März 2010).

Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG

Für die Ermittlung, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen artenschutzrechtliche Verbote auslösen, sind ausschließlich die Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG heranzuziehen.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, → **Tötungsverbot (Individuenbezogen)**
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, → **Störungsverbot (Populationsbezogen)**
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, → **Schädigungs- / Zerstörungsverbot**
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
→ **Schädigungsverbot**

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote vor.

3 Ergebnisse

3.1 Geländebegehung

Im Rahmen der Begehung wurden keine Habitatpotentiale für artenschutzrelevante Tierarten erfasst. Aufgrund der Nutzung als Gartengrundstück ist mit dem Vorkommen allgemein verbreiteter Amphibienarten (Erdkröte und Grasfrosch) in kleinen Individuenzahlen als Sommerlebensraum und der Reptilienart Blindschleiche als Ganzjahreslebensraum sowie der für diese Lebensräume typischen Vogelartengemeinschaft zu rechnen. Spalten und Lücken in den Fassaden- und Dachbereichen der verschiedenen Gebäude könnten Fledermausarten wie z.B. der Zwergfledermaus in den Sommermonaten als Quartier dienen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit konnten keine gezielten Arterfassungen vorgenommen werden.

3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den bestehenden Gehölzbestand (zumeist niederstämmige Obstbäume). Diese können durchaus einigen Vogelarten als Brutstätte dienen. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollten daher geplante Gehölzentfernungen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.

In Bezug auf die potentiell vorkommenden Vogelarten wird davon ausgegangen, dass diese zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung in der winterlichen Jahreszeit nicht anwesend sind bzw. aktiv flüchten können.

Die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird für die Artengruppe der Vögel nicht erwartet.

In Bezug auf die mögliche Quartiernutzung der Gebäude bzw. einzelner Teile davon durch die Artengruppe Fledermäuse, könnten bei einem Abriss zur Hauptaktivitätszeit der Artengruppe ebenfalls die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG ausgelöst werden, wenn die potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Bei den möglicherweise vorkommenden Fledermausarten wird jedoch eine Nutzung dieser Quartierstrukturen als Winterquartier ausgeschlossen, so dass ein Abriss in den Wintermonaten November bis Februar keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

3.3 Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die potentiell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten werden folgende Artenschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

- Abriss des baufälligen Gartenschuppens auf dem Grundstück Flurstück 280 soll ausschließlich in den Wintermonaten November bis Februar erfolgen,
- Vorhabenbedingte Gehölzentnahmen/Fällungen sollen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ausschließlich in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen, die gültige Baumschutzsatzung der EHG Stadt Osterwieck bzw. LK Harz ist hierbei zu beachten.

Die Maßnahmen sollten in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.

Es wird eingeschätzt, dass bei Ausführung der Artenschutzmaßnahmenvorschläge die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden und das Bauvorhaben damit durchgeführt werden kann.

4 Anlagen

4.1 Fotodokumentation



*Abbildung 2: Flurstück 278 – Blick in den Garten, im Hintergrund befindet sich der niederstäm-
mige Obstbaumbestand*



Abbildung 3: Flurstück 278 – halbstämmige Obstbäume mit Scherrasen als Unterwuchs



Abbildung 4: Flurstück 280 – niederstämmige Obstbäume mit Scherrasen als Unterwuchs, im Hintergrund der in Sanierung befindliche Gartenschuppen



Abbildung 5: Flurstück 280 – östliche Grundstücksgrenze mit Nadelbaumreihe davor

4.2 Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde LK Harz

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz zum Vorkommen gesetzlich geschützter Biotop innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Von: "Lehnert, Sylvia"

Datum: 11. September 2017 um 08:53

An: m.fethke90@gmx.de

Betreff: Prüfung gestzlich geschützter Biotop

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Inaugenscheinnahme der Flurstücke 280 und 278 in der Flur 9 Zilly am 7. September 2017 durch die UNB des LK Harz möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich innerhalb der genannten Flurstücke keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt befinden.

Mit freundlichen Grüßen

Sylvia Lehnert