



Landkreis Harz • Postfach 15 42 • 38805 Halberstadt

Stadt Osterwieck
FB II Bauen und Ordnung
Am Markt 11

38835 Osterwieck

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 22.01.2019
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom:
Dezernat/Amt: II / Bauordnungsamt
Bearbeiter: Frau Rückert
Telefon: 03941 5970-5231
Fax: 03941 5970-136672
E-Mail: martina.rueckert@kreis-hz.de
Ort: 38820 Halberstadt
Straße: Friedrich-Ebert-Straße 42
Haus / Zimmer Nr.: Haus V, Zimmer 310
Datum: 25.02.2019

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Für Otrschaffen Hessen, Dardesheim, Lüttgenrode und Zilly Stellungnahme des Landkreises Harz im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten um eine Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.

Hierzu wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf zur Planzeichnung (M 1 : 5 000), Stand 21.09.2018,
- Begründung zum Vorentwurf, Stand 21.09.2018.

Zu diesem Planentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange **(A)** sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht **(B)** Stellung.

(A)

Fachdienst Planung - Raumordnung/ Kreisentwicklung

Frau Jörger, Tel. 03941/5970-6316, E-Mail: kerstin.joerger@kreis-hz.de

Die untere Landesentwicklungsbehörde nimmt zu der vorliegenden Planänderung wie folgt Stellung:

1. Hessen - ehemalige Zuckerfabrik

Umwandlung einer Teilfläche Landwirtschaft in gemischte Baufläche: Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen keine Bedenken.

2. Dardesheim - Wohnpark Wernigeröder Tor (Seniorenwohnpark)

Umwandlung einer Teilfläche Landwirtschaft in Wohnbaufläche: Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde ist zu der derzeit vorliegenden Teil-Planänderung keine abschließende Stellungnahme möglich. In den Unterlagen wird lediglich auf eine Fläche von 0,5 ha zur Schaffung einer Seniorenwohnanlage Bezug genommen.

Mit Inkrafttreten des Sachlichen Teilplanes Zentralörtliche Gliederung am 22.09.2018 (als Teil-Fortschreibung des REP Harz) besitzt die Ortschaft Dardesheim nur noch eine grundzentrale

Teilfunktion; in diesem Falle teilen sich Dardesheim, Dingelstedt und Badersleben die Funktion eines Grundzentrums.

Der Ortschaft Dardesheim wird hier explizit die grundzentrale Funktion „Sekundarschule“ zugeordnet. Alle anderen Entwicklungen sind am Eigenbedarf (eines nichtzentralen Ortes) auszurichten. Das heißt für die vorgelegte Planänderung ist der Nachweis zu erbringen, dass hier der Eigenbedarf gedeckt wird. Dazu sind Aussagen zu geplanten Wohneinheiten, Aussagen zur Einwohnerentwicklung (möglichst auf die Ortschaft bezogen) erforderlich.

Weiterhin muss der Planersteller nachweisen, dass keine freien baurechtlich gesicherten Flächen in der Ortschaft Dardesheim vorhanden sind um eine Seniorenwohnanlage errichten zu können und damit so die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen (in Bezug auf die Eigenentwicklung) begründet werden kann.

Diese Nachweise sind spätestens im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu erbringen.

3. Lüttgenrode - Gewerbegebiet Amt

Umwandlung einer Teilfläche gemischte Baufläche in eingeschränktes Gewerbegebiet: Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen keine Bedenken.

4. Zilly - Hinter den Gärten

Umwandlung einer geplanten Teil-Wohnbaufläche in Landwirtschaftsfläche: Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen keine Bedenken.

Im Übrigen gilt:

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA besteht die Verpflichtung, raumbedeutsame Planungen/ Maßnahmen anderer Planungs- oder Vorhabenträger, die zur Anzeige oder zur Genehmigung eingereicht werden, der obersten Landesentwicklungsbehörde umgehend mitzuteilen. Die Feststellung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Fachdienst Planung/ Mobilitätsmanagement/ ÖPNV

Frau Schulz, Tel. 03941/ 5970-6233, E-Mail: renate.schulz@kreis-hz.de

Es gibt keine Einwände gegen die beabsichtigten Änderungen. Allerdings besteht ein Mangel der Planung in der nicht erfolgten Betrachtung des ÖPNV, die Verkehrserschließung ist ausschließlich auf den motorisierten Individualverkehr begrenzt.

Im Nahverkehrsplan des Landkreises Harz wird unter F 5.2.1 festgelegt: „Der Aufgabenträger erwirkt, dass in den Linienverläufen, soweit technisch realisierbar, Haltestellen derart eingerichtet werden, dass sich kurze Fußwege von/ zu den markanten Zielen und Quellen ergeben. Der Abstand zwischen den Haltestellen soll in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten. Wo i.S.d. Erschließungsqualität zusätzliche Haltestellen abseits der Linienwege wünschenswert sind, sollen diese eingerichtet werden, soweit Umlauf- und Anschlusszeiten dadurch nicht gefährdet werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf hinzuweisen, wo eine ÖPNV-Erschließung ggf. nicht gewährleistet werden kann.“

Unter F 5.2.3 wird weiterhin festgelegt: „Gewerbegebiete und herausragende Einzelhandelsstandorte sind attraktiv und unter Berücksichtigung des Nachfragepotenzials an den ÖPNV anzubinden. Kindertagesstätten, Horte, soziale Betreuungsstellen, Gesundheitseinrichtungen, Behörden und vergleichbare Ziele sollen bis auf unumgängliche Ausnahmen mit dem ÖPNV erreichbar sein.“

Insofern gibt es hinsichtlich der geplanten Seniorenwohnanlage in Dardesheim, Wernigeröder Tor, folgenden Hinweis:

Derzeit befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle des ÖPNV am Busbahnhof Dardesheim. Der Fußweg dorthin beträgt ca. 700 m. Der Standort liegt an der B 244, welche von Buslinien des Regionalverkehrs befahren und auf welcher mit unterschiedlichen Linienwegen die Anbindung nach Halberstadt und Osterwieck hergestellt wird. Somit könnte bei Bedarf eine Haltestelle eingerichtet werden.

Zu den Änderungen in Hessen, Lüttgenrode und Zilly gibt es keine Hinweise.

Bauordnungsamt/ SG vorbeugender Brandschutz

Frau Ziesenhenne, Tel. 03941/ 5970-4168, E-Mail: sybille.ziesenhenne@kreis-hz.de

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W 405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
3. Erforderliche Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Umweltamt/ untere Naturschutzbehörde

Frau Hampel, Tel. 03941/ 5970-5791, E-Mail: susanna.hampel@kreis-hz.de

Der Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Hier möchte die uNB bereits jetzt darauf hinweisen, dass Untersuchungen zu der Art am Standort vorzunehmen sind. Weitere Hinweise und Anforderungen dazu werden in der weiteren Planung gegeben.

Umweltamt/ untere Immissionsschutzbehörde

Frau Blanke, Tel. 03941/ 5970-5753, E-Mail: martina.blanke@kreis-hz.de

Vorbemerkungen

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem oben genannten Plan keine Bedenken entgegen, wenn nachfolgende Anmerkungen im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.

Dardesheim, Wernigeröder Tor - Südlich der Änderungsfläche befindet sich in ca. 360 m Abstand die Ortsumgehungsstraße Dardesheim. Im Rahmen einer nachfolgenden Bebauungsplanung sind die vom Verkehr auf der Ortsumgehungsstraße verursachten Immissionen im Plangebiet zu bewerten.

Hessen, An der Zuckerfabrik - Die Änderungsfläche befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Am Stift“, die für den betreffenden Planteil Wohnnutzungen allgemein zulässt. In der neuen Planung sind Wohnnutzungen nicht mehr Planbestandteil. Im nachfolgenden Bebauungsplan ist der Schutzanspruch der Wohnnachbarschaft entsprechend einem Mischgebiet angemessen zu berücksichtigen

Lüttgenrode, Amt - Nördlich der Änderungsfläche befindet sich der Friedhof. Entsprechend Nr. 1.1 der DIN 18005/ Beiblatt 1 ist Friedhöfen der schalltechnische Orientierungswert von tagsüber/ nachts 55 dB(A) zuzuordnen. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung ist dieser Schutzanspruch zu bewerten.

Zilly, Hinter den Gärten - Keine Anmerkungen

Umweltamt / untere Bodenschutzbehörde

Herr Florschütz, Tel. 03941/ 5970-5765, E-Mail: marcus.florschuetz@kreis-hz.de

Das Vorhaben wurde entsprechend der Zuständigkeit im Bodenschutzrecht bearbeitet. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen zur oben genannten Planung unter Beachtung nachfolgend aufgeführter Hinweise keine Bedenken.

Hinweise:

Für die Fläche in Dardesheim, „Wohnpark Wernigeröder Tor“ werden bisher der landwirtschaftlichen Nutzung dienende Nutzflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Neben der damit einhergehenden Flächenversiegelung wird hier in erheblichem Maße auch der Landwirtschaft Fläche zum Anbau von Nutzpflanzen entzogen. Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz vorzusehen. Mutterboden ist nutzbar zu erhalten.

Im Altlastenkataster des Landkreises Harz ist für das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik Hessen eine bereits aus dem Altlastenverdacht entlassenen Fläche erfasst. Für diese Fläche sind bei entsprechender Nachnutzung die einschlägigen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2 Nr. 1.4) nachweislich einzuhalten.

Für die Änderungen/ Ergänzungen in Lüttgenrode und Zilly bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Im Rahmen der Pflichten des Planungsträgers (unter anderem die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB und § 2a BauGB) ist eine mögliche Gefährdung von Mensch, Naturhaushalt, des Wassers, der Luft und des Bodens im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung auszuschließen.

Gegen die sonstige Anpassung des Flächennutzungsplanes an die derzeitigen Gegebenheiten bzw. die Abrundung von Flächen bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, insbesondere eine Nutzung innerörtlicher Flächen ist zu begrüßen.

Umweltamt/ untere Wasserbehörde

Frau Hofmann, SG Wasser/ Wasserbau, Tel. 03941/ 5970-5747, E-Mail: karin.hofmann@kreis-hz.de

Ortschaften Lüttgenrode, Dardesheim und Zilly – nicht betroffen.

Ortschaft Hessen - Östlich angrenzend an das Vorhabengebiet verläuft der „Hellerngraben“, ein Gewässer zweiter Ordnung im Sinne des § 5 WG LSA. Der in Fließrichtung linke Gewässerrandstreifen (Breite 5,0 m → siehe Begründung) ist von jeder Bebauung oder sonstiger Versiegelung freizuhalten.

Begründung:

Gemäß § 38 Abs. 2 WHG und § 50 Abs. 1 WG LSA umfasst der Gewässerrandstreifen eine Breite von fünf Metern, gemessen ab der Böschungsoberkante. Gemäß § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 50 Abs. 2 WG LSA ist die Nutzung der Randstreifen verboten, im Einzelfall kann die zuständige Wasserbehörde (hier: untere Wasserbehörde des Landkreises Harz) eine widerrufliche Befreiung zu lassen oder eine Ausnahmegenehmigung erteilen (vgl. § 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 50 Abs. 3 WG LSA).

Der Hellerngraben mündet nur ca. 90 m weiter entfernt in die „Aue“, die hochwasserabführend ist. Hierdurch kann es zum Rückstau, evtl. auch Übertreten des Hellerngrabens kommen. Im Interesse einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung ist dieser Randstreifen vollständig freizuhalten (Arbeitsbreite des Baggers ca. 4,00 m).

Weiterhin ist den Gewässern, so auch dem Hellerngraben, Raum für eine künftige Entwicklung zur Verbesserung der ökologischen Bedingungen (siehe Ziel der EU-Wasserrahmenrichtlinie zur Erreichung eines guten Zustandes der oberirdischen Gewässer) zu belassen.

Ordnungsamt/ SG Katastrophenschutz

Frau Koch, Tel. 03941/ 5970-4517, E-Mail: kerstin.koch@kreis-hz.de

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde keine Bedenken. 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.

Hinweise:

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.

Amt für Kreisstraßen

Frau Bulla/ Herr Leupold, Tel. 03941/ 5970-2604, E-Mail: marina.bulla@kreis-hz.de

1. Kreisstraßenbelange

Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

Der Standort befindet sich an der Kreisstraße (K) 1334. Es ist geplant, auf einer zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Seniorenanlage zu errichten. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungsänderung zusätzlichen Verkehr an der K 1334 verursachen wird. Nähere Angaben sind in den Unterlagen zur oben genannten Flächennutzungsplanänderung nicht enthalten. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Verkehrserschließung mit den verkehrlichen Auswirkungen auf die K 1334 detaillierter darzustellen. Die geplanten Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze ist dort ebenfalls konkret anzugeben. Das Amt für Kreisstraßen ist an dem Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Dafür werden weitere Auflagen und Forderungen vorbehalten.

Teilbereich An der Zuckerfabrik, Hessen

Von der Änderung in diesem Teilbereich wird keine Kreisstraße betroffen.

Hinweis: Der Standort befindet sich an der B 79. Deshalb wird empfohlen, die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West, Rabahne 4 in 38820 Halberstadt am Verfahren zu beteiligen.

Teilbereich Amt, Lüttgenrode

Von der Änderung in diesem Teilbereich wird keine Kreisstraße betroffen.

Teilbereich Hinter den Gärten, Zilly

Von der Änderung in diesem Teilbereich wird keine Kreisstraße betroffen.

2. Straßenaufsicht

Die Rechtsprechung verlangt für die straßenmäßige Erschließung eines Plangebietes, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Weiterhin muss die Straße in der Lage sein, den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen. Bei der Straße muss es sich um eine öffentliche, dem Fahrzeugverkehr gewidmete Straße im Sinne des Straßenrechts handeln.

Zum Status der Straßen (öffentlich oder privat) werden keine Aussagen getroffen. Sollte es sich um eine öffentliche Straße handeln sind die Bestimmungen des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zu beachten. Öffentliche Straßen werden nach ihrer Verkehrsbedeutung in Straßengruppen eingeteilt. Wenn es sich dabei um eine Straße der Gruppe 3 (Gemeindestraße) oder 4 (sonstige öffentliche Straßen) handeln, ist diese nach § 4 Abs. 2 StrG LSA in das Bestandsverzeichnis der Gemeinde aufzunehmen und durch die Stadt Osterwieck nachzuweisen.

Keine Bedenken haben:

- **Umweltamt/ SG untere Forst-, Jagd- und Fischereibehörde**
- **Bauordnungsamt/ Bauaufsicht**
- **Gesundheitsamt**
- **Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelhygiene**
- **Amt für Gebäude- und Schulverwaltung, kreisliche Liegenschaften**
- **Umweltamt/ untere Abfallbehörde**
- **Fachdienst Standortförderung**

Keine Stellungnahme abgegeben hat:

- **Ordnungsamt/ Straßenverkehr**

(B)

Der Bereich des Plangebiets in Hessen überschneidet sich teilweise mit der seit 28.09.2012 rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Am Stift“. Direkt östlich angrenzend an das Teil-Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans, in dem die Erweiterung der gewerblichen Nutzung bzw. die zukünftige Festsetzung als Gewerbegebiet geplant ist, befinden sich Wohnnutzungen (Elisabeth-Stift). Auf diese spezielle Situation sollte, insbesondere auch bei der nachfolgenden Erarbeitung des Bebauungsplans, eingegangen werden. (siehe dazu auch Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde)

In der Planzeichenerklärung wird, wie im Ursprungsplan, für die im Planteil dargestellte geplante Entwicklung der Flächennutzung zwischen Bestand und Planung unterschieden. Die in Dardesheim dargestellte Erweiterung der Wohnbauflächen wird als Bestand erfasst, laut Begründung ist eine Planung aber erst angedacht. Derzeit handelt es sich noch um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gleiches gilt für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Dardesheim sowie für die Wohnbauflächendarstellung in Zilly. Die Art der Darstellung ist ggf. noch einmal zu prüfen.

Wie in der Begründung auf Seite 30 beschrieben, wird der Begründung mit Erarbeitung des Entwurfs zur 1. Änderung ein Umweltbericht beigelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser gemäß § 2a BauGB unter Beachtung von Anlage 1 zum Baugesetzbuch zu erstellen ist.

Die Nummerierung für Verfahrensvermerke enthält einen Fehler (7. fehlt).

Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.

Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Übersendung von 1 Ausfertigungsexemplar, wenn der Bebauungsplan auch X- Planungskonform dem Landkreis Harz zur Verfügung steht.

Ansonsten bitte ich um die Zusendung von 2 Ausfertigungsexemplaren.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rückert

Verteiler:

- Regionale Planungsgemeinschaft