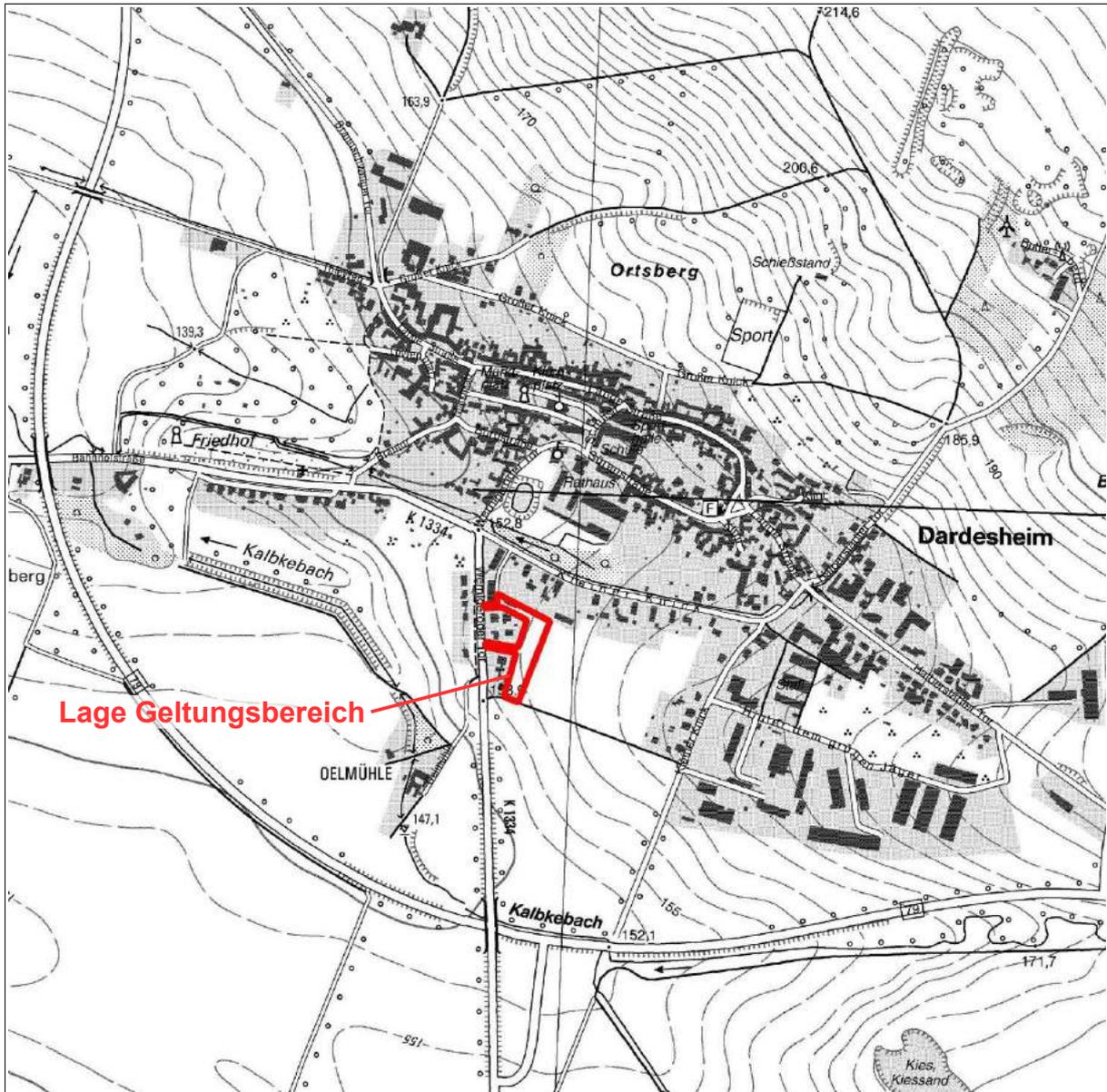


# Stadt Osterwieck

## Begründung zum Bebauungsplan „Wohnpark Wernigeröder Tor“ Ortschaft Dardesheim

Vorentwurf, Stand: 14. Mai 2019



Übersicht, [TK10 / 12/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-18384/2009

Aufgestellt:

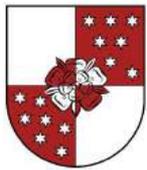
## **AG gebautes Erbe**

An der Petrikirche 4  
38124 Braunschweig

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

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





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

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

Hessen / Halberstadt im Mai 2019





## Inhaltsverzeichnis

<b>1.GRUNDLAGEN.....</b>	<b>7</b>
<b>2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>3.LAGEBEDINGUNGEN.....</b>	<b>8</b>
3.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.....	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3.Stadt Dardesheim.....	10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....	11
<b>4.STANDORTALTERNATIVEN.....</b>	<b>12</b>
<b>5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN.....</b>	<b>13</b>
5.1.Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....	13
5.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	16
5.3.Flächennutzungsplan.....	18
5.4.Schutzgebiete.....	18
<b>6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....</b>	<b>19</b>
6.1.Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz.....	19
6.2.Umweltbericht.....	19
6.3.Artenschutz.....	20
6.4.Kulturdenkmale.....	20
6.4.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	20
6.4.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	21
6.5.Altlasten.....	21
6.6.Kampfmittel.....	21
6.7.Immissionsschutz.....	21
6.8.Vorbeugender Brandschutz.....	24
6.9.Löschwasserversorgung.....	25
6.10.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	25
6.11.Öffentlicher Personennahverkehr.....	25
6.12.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	25
6.13.Niederschlagswasser.....	27
<b>7.INHALT DER SATZUNG.....</b>	<b>27</b>
7.1.Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	27
7.2.Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	27
7.3.Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	27
7.4.Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	28
7.5.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO).....	28
7.6.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	28
7.7.Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	29
7.8.Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	29
<b>8.VERFAHREN.....</b>	<b>29</b>
<b>9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....</b>	<b>29</b>
<b>10.ANLAGEN.....</b>	<b>31</b>





## 1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,  
Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, 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 DER PLANUNG

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

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

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

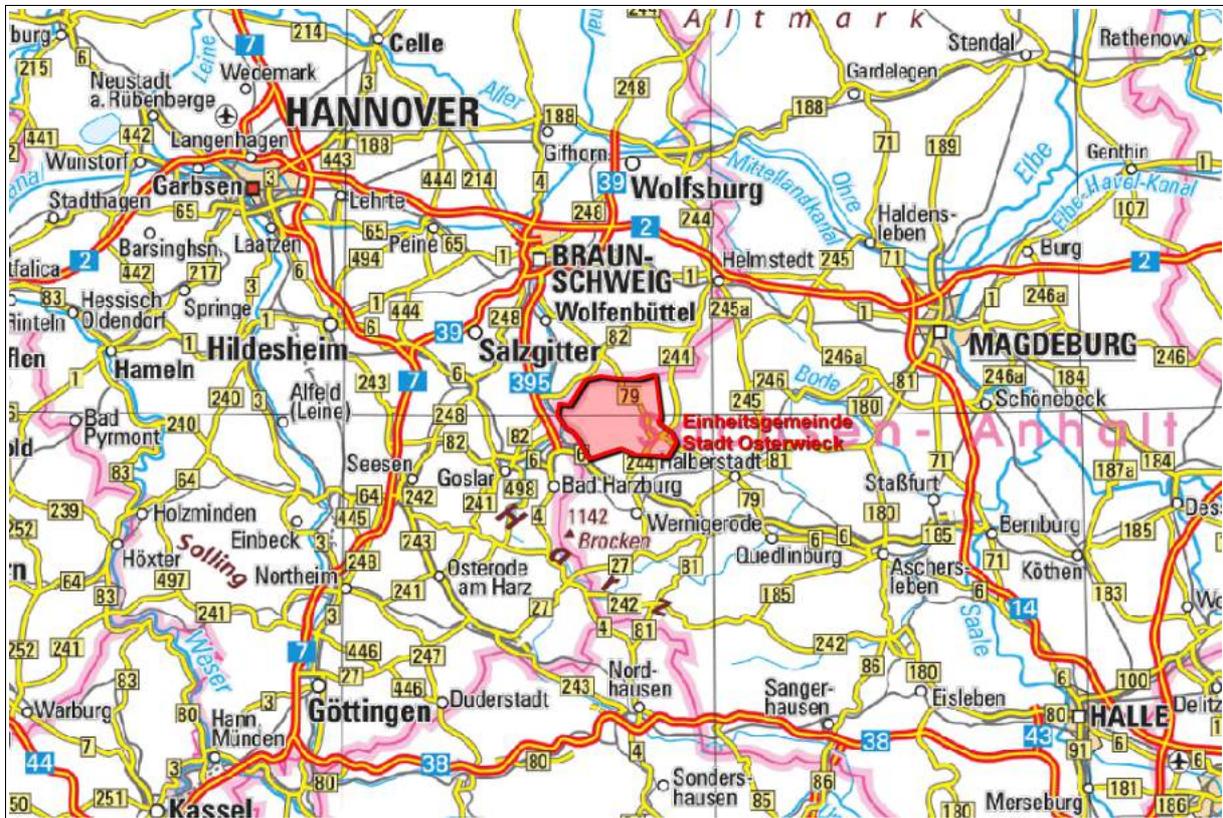
Das Plangebiet kann von der Straße Wernigeröder Tor aus erschlossen werden und grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dardesheims an. Durch die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen direkt im Anschluss an die bereits vorhandenen Wohnnutzungen wird die Ortslage Dardesheims städtebaulich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

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



### 3. LAGEBEDINGUNGEN

#### 3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Quelle: [TÜK 250] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.176 Einwohner (Stichtag 31.12.2017). Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

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

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

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

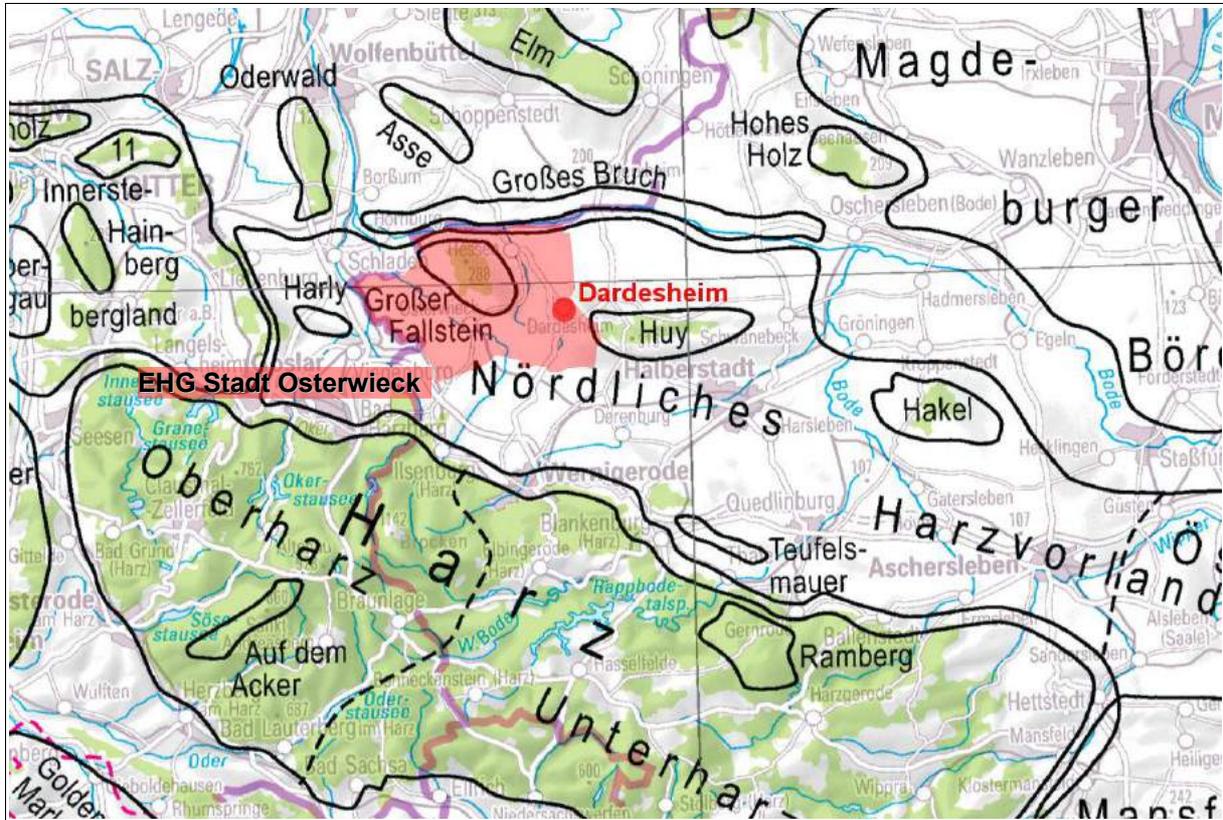
Hier grenzt das Gemeindegebiet im Norden an die im Landkreis Helmstedt gelegenen Gemeinden Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben (Samtgemeinde Heeseberg).

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

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



### 3.2. Naturräumliche Lagebedingungen



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

Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine acker geprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung<sup>1</sup>.

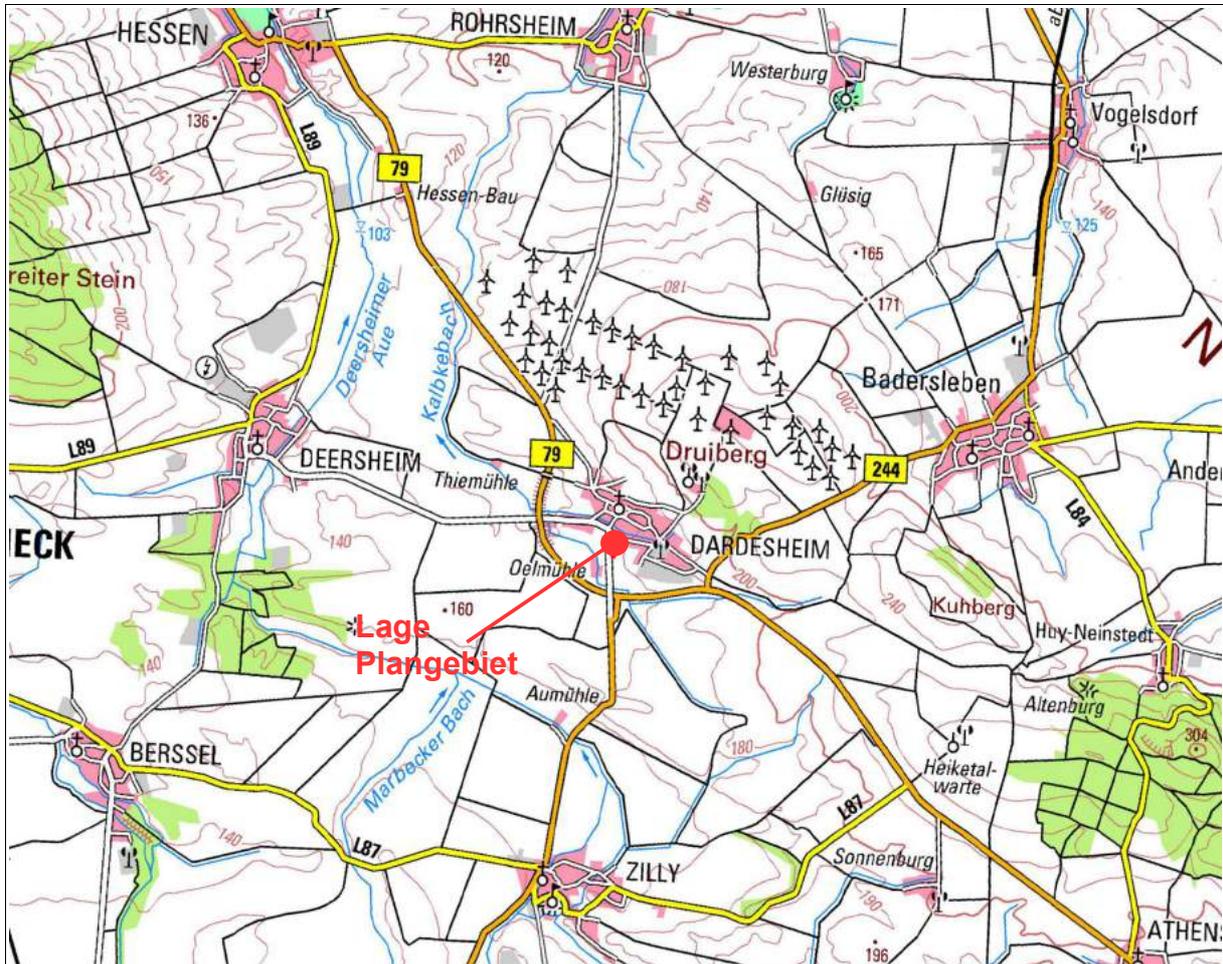
Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche<sup>2</sup>.

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

<sup>2</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: [http://www.bfn.de/0311\\_landschaft.html?landschaftid=51000](http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?landschaftid=51000)



### 3.3. Stadt Dardesheim



Quelle: [DTK100/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

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

Die Ortschaft Stadt Dardesheim liegt im Osten des Gebietes der EHG Stadt Osterwieck zwischen Großem Fallstein und Huy. Dardesheim hat 743 Einwohner<sup>3</sup>.

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

Das Plangebiet liegt im Süden von Dardesheim.

<sup>3</sup>Volksstimme vom 17.01.2019



### 3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



Quelle: [TK10/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

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

Das Plangebiet ist im Bereich der Zufahrten bereits teilweise mit Garagen bebaut. Beide Zufahrten dienen auch der Erschließung der Wohngrundstücke Wernigeröder Straße 312 – 317. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.638 m<sup>2</sup> (rd. 0,56 ha).

Es ist im Plangebiet keine wesentliche Höhenentwicklung vorhanden.



#### 4. STANDORTALTERNATIVEN

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

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

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

Weiter wird im IGEK unter Ideen und Ansätze genannt:

- Ausreichende Bereitstellung von Betreuungs- und Pflegeplätzen.

Deutlich auffällig ist dabei, dass sich in der EHG Stadt Osterwieck alle Angebote dieser Art - bis auf den Elisabethstift in Hessen - direkt in der Stadt Osterwieck befinden, während in der Gemeinde Huy wohnortnahe Angebote dezentral in verschiedenen Ortsteilen vorhanden sind. Auch ist das Angebot in der EHG Stadt Osterwieck insgesamt wesentlich geringer. So erklärt es sich auch, dass immer wieder von Unterbringungsproblemen zu hören ist.

Um die Ziele des IGEK zu erreichen, ist es auch im Bereich der Ortsteile von Osterwieck notwendig, innovative und nachhaltige Angebote für pflegebedürftige Senioren zu schaffen. Dezentrale Angebote dienen insbesondere der pflegerischen Daseinsvorsorge und sozialen Betreuung für die betroffenen Personen am Standort selbst sowie für unmittelbar angrenzende Ortschaften.

Für ein solches Angebot ist eine der etwas größeren Ortschaften zu bevorzugen, die nicht unmittelbar an Osterwieck angrenzt. In diesen Ortschaften ist aktuell die Versorgung nicht sichergestellt, da die betroffenen Senioren ihr soziales Umfeld verlassen müssten, um eines der wenigen Angebote im Hauptort Osterwieck oder in Hessen nutzen zu können. Aus den unmittelbaren Nachbarorten ist das grundsätzlich noch eher möglich, da hier noch mehr Beziehungen aufgrund der räumlichen Nähe bestehen.

Als Standort für ein solches Angebot drängt sich die Ortschaft Dardesheim regelrecht auf. Sie liegt zentral im östlichen Gemeindegebiet der EHG Stadt Osterwieck und hat auch eine ausreichende Größe, um dort eine entsprechende Investition umzusetzen. Zudem verfügt Dardesheim bislang weder über ausreichend barrierefreie Wohnungen, noch über sonstige Angebote für die betreffende Zielgruppe. Sollte die Planung nicht umgesetzt werden können, ist mit einem Fortbestand des beschriebenen Versorgungsdefizites für Seniorenwohnen zu rechnen.

Derzeit sind in Dardesheim ausreichend große Bauplätze weder in baurechtlich gesicherten Flächen, noch in innerörtlichen Baulücken verfügbar. Zudem ist die angestrebte Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur an diesem Standort möglich. Aus den genannten Gründen sind für dieses Vorhaben keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.



## 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

### 5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Osterwieck ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum. Die Stadt Dardesheim ist ebenfalls Grundzentrum gem. aktuell gültiger Fassung des REPHarz.

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: Dardesheim, Dingelstedt und Badersleben teilen sich 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.

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

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

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

#### Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für Seniorenwohnen in Dardesheim

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

#### Grundlagen:

- Bevölkerungsentwicklung in der Ortschaft Dardesheim,
- 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (RBP) des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt von 2014 bis 2030 für die Stadt Osterwieck im LK Harz (im Anhang),



- Pflegequote 2017 in der Bundesrepublik Deutschland (aktuellster Wert),
- Schreiben des Bürgermeisters der Ortschaft Stadt Dardesheim zu baurechtlich gesicherten Flächen und Bedarf für Seniorenwohnen in Dardesheim (Kopie im Anhang der Begründung).

Die Ermittlung legt zeitlich das Jahr 2017 zu Grunde, da zum einen in diesem Jahr der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan "Wohnpark Wernigeröder Tor" gefasst wurde und zum anderen für dieses Jahr die aktuellsten Zahlen zu Einwohnern und Pflegequote verfügbar sind. Für die Beurteilung des zu erwartenden Eigenbedarfes an Seniorenwohnen wird das Jahr 2017 auch als hinreichend aktuell erachtet.

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

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

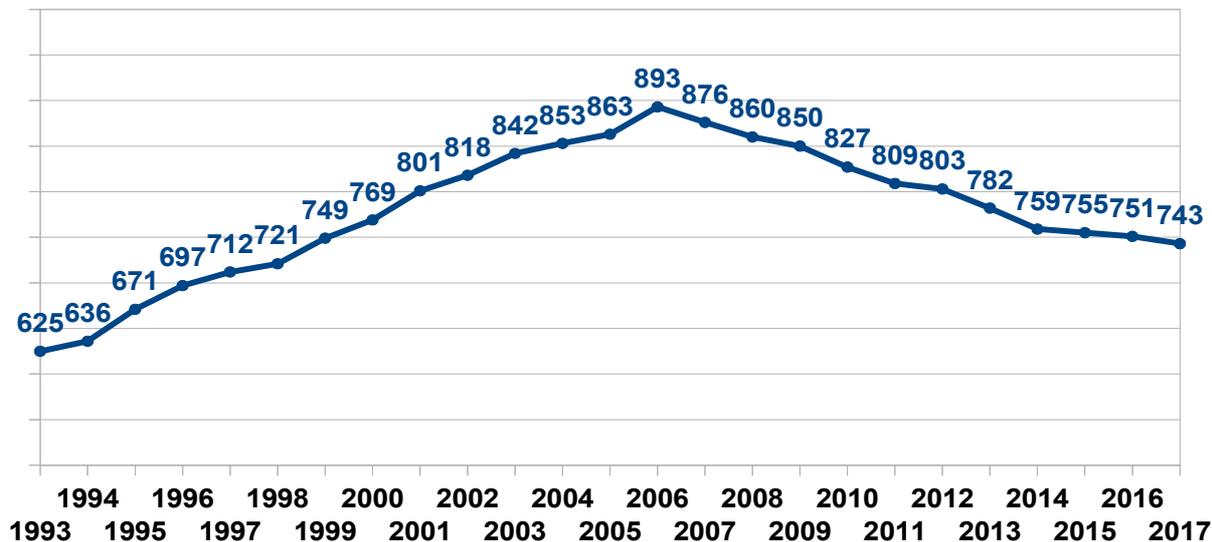
Somit ist mit einem Anstieg der Zahl der über 67-Jährigen im Jahr 2030 um ca. 16% gegenüber 2017 zu rechnen <sup>4</sup>.

Die Pflegequote für alle Altersgruppen in der Bundesrepublik liegt bei 4,1 % (in 2017, aktuellster Wert).<sup>5</sup>

Bezogen auf die Stadt Dardesheim mit einer Gesamtzahl von 743 Einwohnern in 2017 bedeutet dies, dass davon rd. 30 Personen pflegebedürftig waren.

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

#### Entwicklung Einwohnerzahlen Dardesheim<sup>6</sup>



Für die in Folge der vorliegenden Bauleitplanung umzusetzende Seniorenwohnanlage wurde im Jahre 2017 vom Investor eine „Konzeption einer ambulant betreuten Seniorenwohnanlage in Dardesheim“ vorgelegt. Demnach sollen 19 Wohneinheiten umgesetzt werden.

Geht man davon aus, dass bis 2030 durchgängig ca. 30 - 35 pflegebedürftige Personen in

<sup>4</sup>6. RBP von 2014 bis 2030 für die Stadt Osterwieck im LK Harz, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

<sup>5</sup>Statistisches Bundesamt, Webseite am 20.03.2019, 13:30 Uhr: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Gesundheit/Pflege/Pflege.html>

<sup>6</sup>Bevölkerungsentwicklung: Büro des Bürgermeisters der Ortschaft Stadt Dardesheim, Herr Ralf Voigt



Dardesheim leben, würde die Anlage 54 - 63 % von ihnen aufnehmen können. Dies wird vor dem Hintergrund, dass auch die häusliche Pflege weiterhin nachgefragt sein wird, als ausreichend im Sinne der Deckung des Eigenbedarfes angesehen.

Der in absehbarer Zeit zu erwartende Eigenbedarf an altersgerechtem Wohnen wird nicht allein an den bisher vorhandenen Standorten Osterwieck und Hessen zu decken sein (Ziel Z 44 und Grundsatz G 34 LEP2010). Zudem ist eine dezentrale, wohnortnahe Bereitstellung von Betreuungs- und Pflegeplätzen im Sinne einer nachhaltigen Daseinsvorsorge (Ziele Z 2 und Z 40 LEP2010) im ländlichen Raum anzustreben.

Gem. Schreiben des Bürgermeisters der Ortschaft Stadt Dardesheim (siehe Anhang) stehen in der Ortslage keine baurechtlich gesicherten Flächen in ausreichender Größe für eine Seniorenwohnanlage zur Verfügung .

Die Bereitstellung notwendiger dezentraler Flächen für altersgerechtes Wohnen auf der relativ kleinen Fläche von 0,56 ha im Rahmen des Eigenbedarfs entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung für die Entwicklung nicht zentraler Orte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und aufgrund fehlender



Standortalternativen für die notwendige Entwicklung von Flächen für das altersgerechte Wohnen (vgl. Pkt. 4) strebt die EHG Stadt Osterwieck daher eine geringfügige Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten einer Wohnbaufläche an.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Aufgrund der bereits geführten Ausführungen zum LEP2010 kann festgestellt werden, dass infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze des LEP2010 zu erwarten sind.

## **5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)**

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

### **Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):**

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gem. Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

Das Plangebiet grenzt im Westen und im Norden unmittelbar an die bereits mit Wohngebäuden bebaute Ortslage Dardesheim. Es stellt eine Abrundung der Ortslage dar und entspricht somit dem Ziel der Siedlungskonzentration.

### **Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):**

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

#### Teilbereich Wernigeröder Tor, Dardesheim

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

### **Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)**

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

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

### **Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):**

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.5 - Vorbehaltsgebiete des REPHarz ist bei der Abwägung



konkurrierender Nutzungsansprüche der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

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

#### **Straßenverkehr (Pkt. 4.8.3 REPHarz)**

Gem. Ziel Z1, Pkt. 4.8.3 Ist die funktionsgerechte Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes als infrastrukturelle Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume und im Interesse der Verkehrssicherheit durch notwendige Instandsetzungen sowie Ausbau- und Neubaumaßnahmen zu sichern bzw. wiederherzustellen und entsprechend den aufgeführten allgemeinen Zielen und Grundsätzen zur Verkehrsentwicklung weiterzuentwickeln.

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

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

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

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

#### **Fazit**

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



### 5.3. Flächennutzungsplan

Darstellung im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

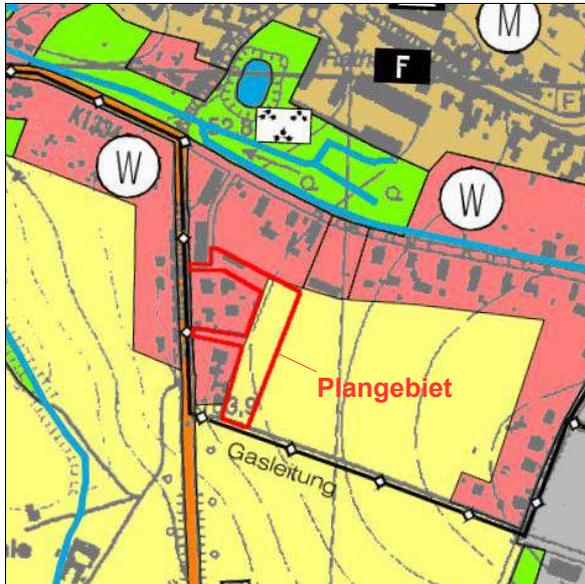


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.l-verngeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

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

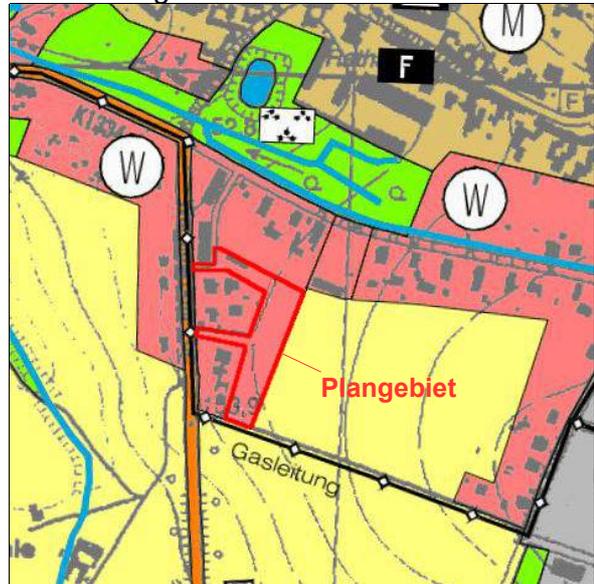


Abb. 2: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Dardesheim, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.l-verngeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

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

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

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wurde am 22.03.2018 gefasst, die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 22.01.-25.02.2019.

Die bisher für den östlichen Teil des Plangebietes dargestellte landwirtschaftliche Fläche wird mit der 1. Änderung des FNP in die angrenzende Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO einbezogen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung des Ziels der Entwicklung von Wohnnutzungen - insbesondere Seniorenwohnen - an dieser Stelle geschaffen und dem Entwicklungsgebot entsprochen.

### 5.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt.



## **6. EINZELFACHLICHE BELANGE**

### **6.1. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz**

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

Der Geltungsbereich grenzt an die im Zusammenhang bebauten Ortslage an und ist im östlichen Teil im Bereich der Zufahrten bereits befestigt und Garagen bebaut.

Nördlich und östlich des Plangebietes findet sich Wohnbebauung. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich auch in der Zukunft erhalten. Deshalb sind erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

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

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

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

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung (ENEV, in der Fassung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

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

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

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

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

### **6.2. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet. Er behandelt detailliert die Auswirkungen der Planung auf die



Schutzgüter gem. § 2 UVPG und sonstigen Belange des Natur- und Umweltschutzes. Zudem werden aufgrund der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt.

### **6.3. Artenschutz**

Zu den Belangen des Artenschutzes werden ebenfalls im Umweltbericht Aussagen getroffen. Der Umweltbericht wird im auf den vorliegenden Vorentwurf folgenden Planungsschritt der Entwurfsplanung erarbeitet.

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

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

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollten eventuelle Gehölzentnahmen 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.

Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

### **6.4. Kulturdenkmale**

#### **6.4.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale**

Der Geltungsbereich befindet sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (gem. DenkmSchG LSA § 2,2). Es handelt sich um ein Siedlungsareal der frühen Eisenzeit.

Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9). Bei Bodeneingriffen kommt es zur Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gem. DenkmSchG LSA § 14,9 gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden.

Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archäologische Ausgrabung durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung zu setzen. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine gesicherten Aussagen zum Umfang (zeitlich, finanziell) erforderlicher archäologischer Dokumentationsarbeiten möglich, da keine



Kenntnisse zur archäologischen Befundsituation (qualitative und quantitative Befundsituation, Erhaltungsbedingungen) im Vorhabengebiet vorliegen.

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

Unabhängig davon sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

#### **6.4.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale**

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

#### **6.5. Altlasten**

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

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

#### **6.6. Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

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

#### Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

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

#### **6.7. Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet. Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeb-



lich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

### Bestand

An das Plangebiet grenzt nördlich und westlich Wohnbebauung an.

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

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

Der Geltungsbereich wird im Westen und Süden begrenzt durch Ackerflächen.

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

### Planung

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

### Beurteilung

Es sind im Plangebiet die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

#### Nördlich angrenzende Wohnbebauung und Grünfläche im Süden

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

#### Ackerflächen südlich und östlich des Plangebietes

Aus der Bewirtschaftung der Ackerfläche können Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Diese treten jedoch überwiegend zur Ernte und Aussaat – dies entspricht einer 4- bis 6-maligen Bewirtschaftung mit Landmaschinen pro Jahr – und auch dann nur zeitlich beschränkt auf. Es ist daher zu erwarten, dass es sich bei der Bewirtschaftung um seltene Ereignisse i.S.d. TA Lärm handelt (nicht mehr als 10 Tage / Nächte pro Jahr und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden).

Hierfür gelten im Bezug auf allgemeine Wohngebiete gem. TA Lärm folgende Richtwerte:

Seltene Ereignisse gem. TA Lärm	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	70 dB	55 dB

Einzelne Geräuschspitzen dürfen die vorstehenden Werte tags um bis zu 20 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschreiten.

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



Bodendämpfung usw. mit einbezieht.

Es ist daher davon auszugehen, dass die zu erwartenden Immissionen aus der Bewirtschaftung diesen Rahmen einhalten und somit keine wesentliche Beeinträchtigung der künftig möglichen Wohnnutzungen (WA) im Plangebiet verursachen werden.

Wernigeröder Tor (K 1334)

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

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

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

Damit ergibt sich in Summe als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV):  
DTV 2.366

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

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

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

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

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : <b>i</b>	2366	63 dB(A)
Straßengattung: Landes-, Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	<b>i</b>	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	35 m	0 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.1 dB(A)
<b>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</b>	<b>T</b> 55.5 dB(A)	<b>N</b> 44.4 dB(A)

Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 145 m einsehen können!

Quelle Tabellenberechnung: [http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_dtv.html](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html) am 03.05.2019 um 16:45 Uhr,  
© Reimer Paulsen 2001-2008

Die ermittelten Pegel liegen tagsüber geringfügig über den Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA), nachts liegen sie darunter.

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



### Bundesstraßen 79 und 244

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

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

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

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

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

### Fazit

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

## **6.8. Vorbeugender Brandschutz**

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

Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Die Bewegungsfläche muss eine Größe von mindestens 12 m x 7 m haben.

Alle notwendigen Flächen für die Feuerwehr gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauunterlagen nachzuweisen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.

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

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



## **6.9. Löschwasserversorgung**

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die EHG Stadt Osterwieck.

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

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

## **6.10. Anbindung an das öffentliche Straßennetz**

Für die straßenmäßige Erschließung muss das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße haben, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt.

Das Plangebiet wird von der westlich verlaufenden öffentlichen Straße „Wernigeröder Tor“ über zwei befestigte Stichwege erschlossen. Die beiden Stichwege erschließen auch bereits bestehende Wohngrundstücke und Garagen.

Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der hier künftig angeschlossenen Seniorenwohnanlage als ausreichend dimensioniert anzusehen.

## **6.11. Öffentlicher Personennahverkehr**

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

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

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

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

## **6.12. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur**

### Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung

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

### Gasversorgung

Die Baugrundstücke im Plangebiet können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

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

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

Ergeben sich aufgrund der Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursa-



chers. Die jeweilige technische Lösung ist mit den entsprechenden Fachplanern abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden.

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

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

#### Versorgung mit Elektroenergie

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

#### Telekommunikation

Die Grundstücke im Plangebiet können angeschlossen werden.

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

Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

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

#### Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand den öffentlichen Straßen statt – hier die Straße „Wernigeröder Tor“.

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

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

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



der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

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

### **6.13. Niederschlagswasser**

In der Straße „Wernigeröder Tor“ ist ein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden, für den Anschlusspflicht besteht. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt somit zentral.

## **7. INHALT DER SATZUNG**

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

#### Zeichnerische Festsetzungen

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

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

#### Textliche Festsetzungen

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3) und Tankstellen (Nr. 5) sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Diese Festsetzung dient dazu, dem Wohnen im Plangebiet ein erhöhtes Gewicht beizumessen und Nutzungskonflikte vor dem Hintergrund der unmittelbar angestrebten Nutzung des Seniorenwohnens zu vermeiden. Die Bandbreite der regelhaft im WA zulässigen Nutzungen wird als ausreichend für die zuvor beschriebene Flexibilität angesehen.

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

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

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

### **7.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die beiden Stichwege, die der Erschließung der Wohngrundstücke Wernigeröder Tor 312 – 317 dienen, erfüllen bereits die Funktion als öffentliche Erschließung. Daher werden diese



Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

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

Nach § 4 StrG LSA ist die gewidmete Straße als öffentliche Verkehrsfläche in das Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde einzutragen.

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

##### Private Erschließung

Bei den vorzunehmenden Erschließungsmaßnahmen für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes und insbesondere für die unmittelbar hier zu errichtende Seniorenwohnanlage um private Erschließungen handelt, verbleiben die dortigen Verkehrsflächen im Privatbesitz. Die Verbindung der beiden öffentlichen Stichwege, die zur Erschließung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet dient, wird deshalb als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung private Erschließung festgesetzt.

Grundsätzlich sind die gem. § 5 BauO LSA notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Im Sinn der umfassenden Information der Bauherren wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

##### Private Parkflächen

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

#### **7.5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)**

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung der Baugrundstücke soll dies möglich sein. Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

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

##### Bauweise:

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

##### Baugrenzen:

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

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



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

Am Übergang vom nördlichen Stichweg bzw. der angrenzend festgesetzten privaten Parkfläche wird eine Grünfläche festgesetzt. So wird städtebaulich zu den Gärten der angrenzenden Wohngrundstücke übergeleitet.

Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird als Übergang in die Landschaft im Sinne einer Ortsrandeingrünung ein Grünstreifen festgesetzt.

### 7.8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen sowie ihr Umfang werden im nächsten Planungsschritt im Umweltbericht erarbeitet. Ggf. könnte – abhängig vom Ergebnis der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung – auch eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig werden. Diese wird dann ebenfalls im nächsten Planungsschritt - dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes - festgesetzt.

## 8. VERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt (vgl. Pkt. 5.3).

## 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

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

### Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,  
Hessen, 14. Mai 2019





## **10. ANLAGEN**

Anhang I - 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Anhang II - Schreiben des Bürgermeisters der Ortschaft Dardesheim

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

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

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

# Stadt Dardesheim

## Landkreis Harz

"Stadt der erneuerbaren Energien"



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

### Wohnbaufläche für Seniorenwohnpark in Dardesheim

Sehr geehrter Herr Ziehe,

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

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

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

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

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

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

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

Dardesheim, den 8.3.2019

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Voigt  
Ortsbürgermeister Stadt Dardesheim