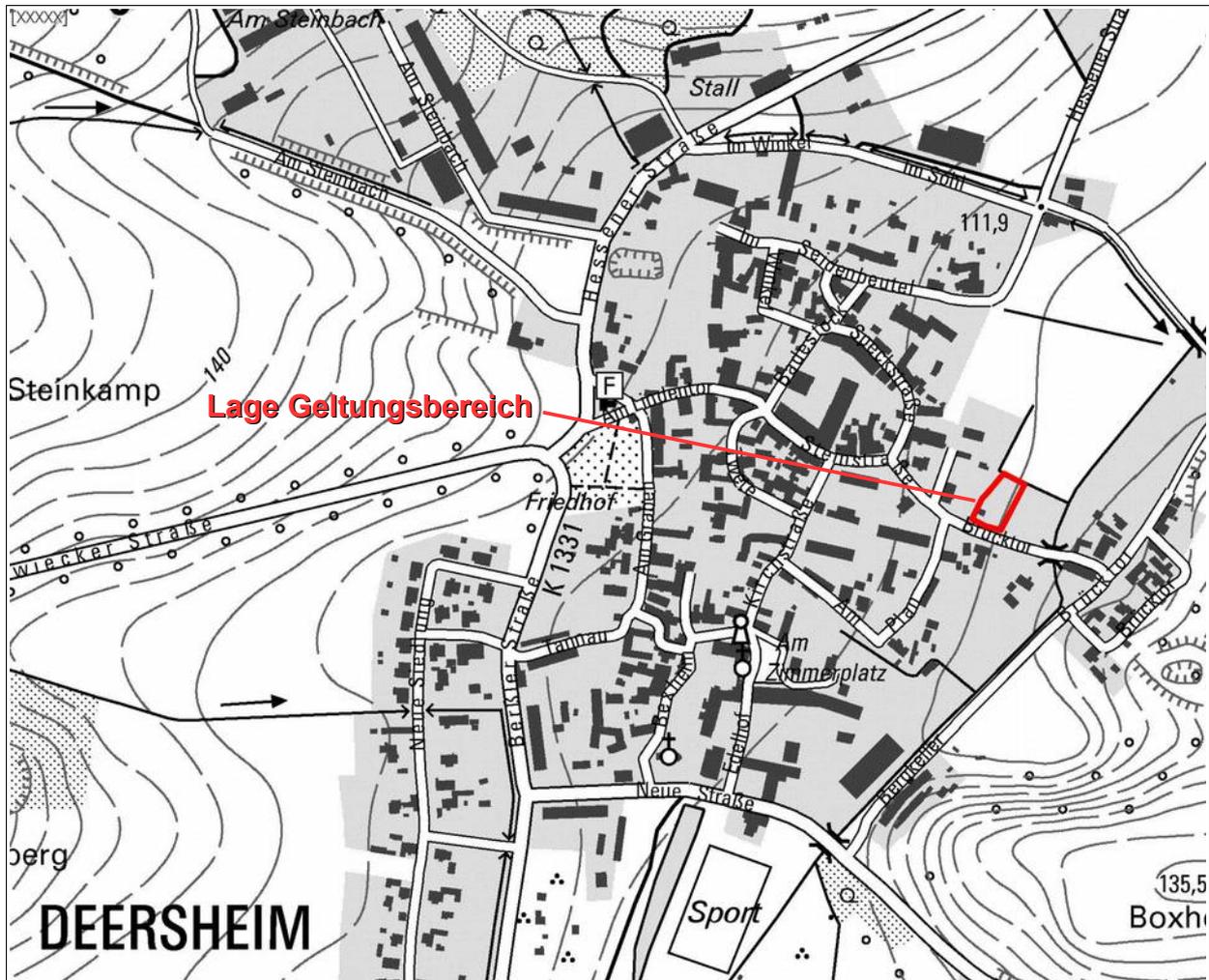


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan „Brücktor“ Ortschaft Deersheim

Entwurf, Stand: 6. August 2018



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

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4

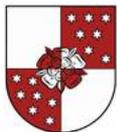
38100 Braunschweig

Tel. 0531 4803630

Fax 0531 4803630

info@ag-ge.de

www.ag-ge.de



**Begründung zum
Bebauungsplan "Brücktor", Ortschaft Deersheim
Entwurf**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im August 2018



Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	7
3. LAGEBEDINGUNGEN	8
3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.....	8
3.2. Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3. Ortschaft Deersheim.....	10
3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich.....	11
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG	12
4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen..	12
4.2. Flächennutzungsplan.....	14
4.3. Verbindliche Bauleitplanung.....	14
4.4. Natur- und Landschaftsschutz.....	14
5. BESTANDSANALYSE	16
5.1.1. Umgebung.....	16
5.1.2. Planungsgebiet.....	16
5.2. Denkmalschutz.....	17
5.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	17
5.2.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	17
5.3. Katastrophenschutz.....	17
5.4. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	18
5.5. Immissionsschutz.....	18
6. INFRASTRUKTUR	19
6.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	19
6.1.1. Verkehrserschließung.....	20
6.2. Ver- und Entsorgung	20
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	23
7.1. Textliche Festsetzung zur Wohnnutzung.....	23
7.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	23
7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	23
7.4. Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i.V.m.	24
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b).....	24
8. VERFAHREN	24
8.1. Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung...24	
9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	25
10. ANHANG	27



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich ein Wohngebäude für die eigene Familie errichten und nach Deersheim zu ziehen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit geschaffen werden.

Angesichts des demografischen Wandels und der Abwanderung gerade junger Menschen ist die Stadt Osterwieck bestrebt, ihre vorhandenen städtebaulichen Potenziale zu nutzen, um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Durch die Bereitstellung von Bauflächen und die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden im Plangebiet die Voraussetzungen für die Zuwanderung einer Familie geschaffen.

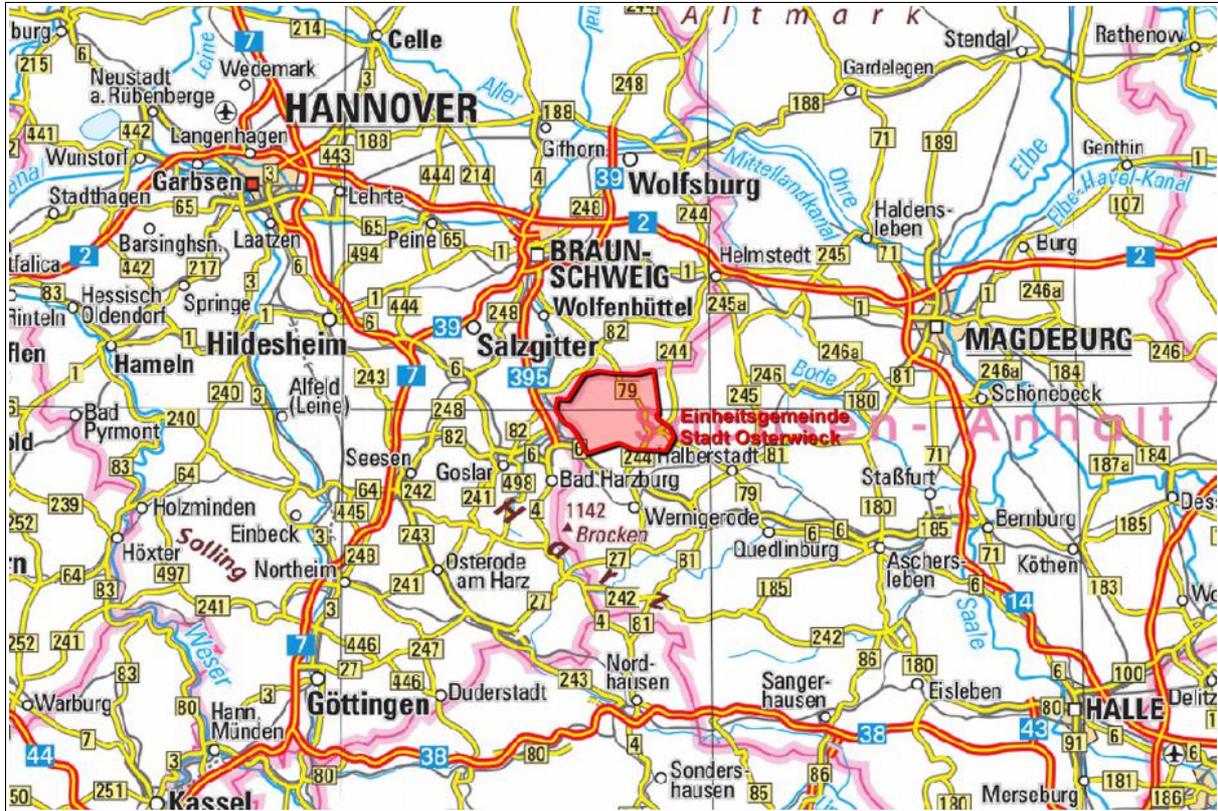
Zudem wird durch die bauliche Nutzung des voll erschlossenen Grundstückes in der Ortslage Deersheims dem Flächenverbrauch, insbesondere von bisher unbebauten Flächen für die Landwirtschaft und den Wald, entgegengewirkt .

Die Stadt Osterwieck strebt städtebaulich eine moderate Entwicklung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich an.



3. LAGEBEDINGUNGEN

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



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

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 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:

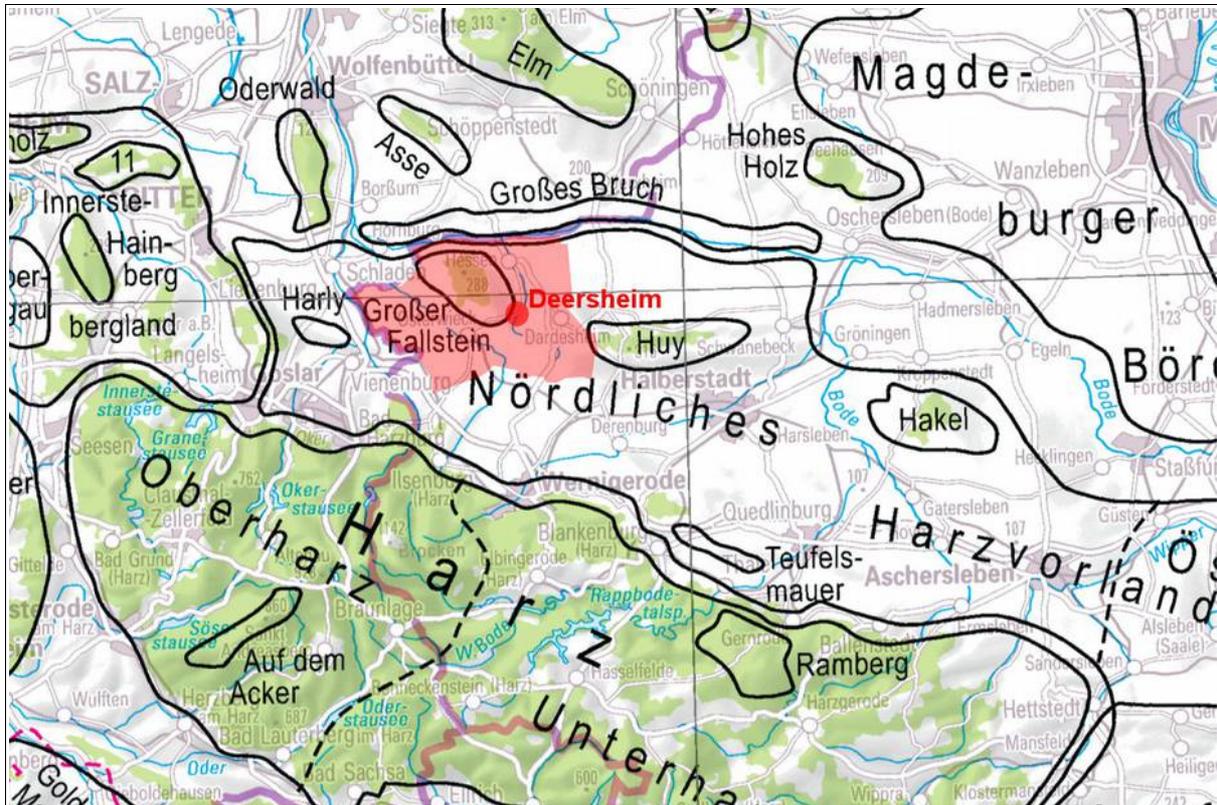
- Samtgemeinde Heeseberg,,
- Samtgemeinde Elm-Asse,
- Samtgemeinde Oderwald und
- Einheitsgemeinde Schladen-Werla.

im Westen (Landkreis Goslar):

- Stadt Goslar.



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 ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung¹.

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harly, Fallstein, Huy und Haket) 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.

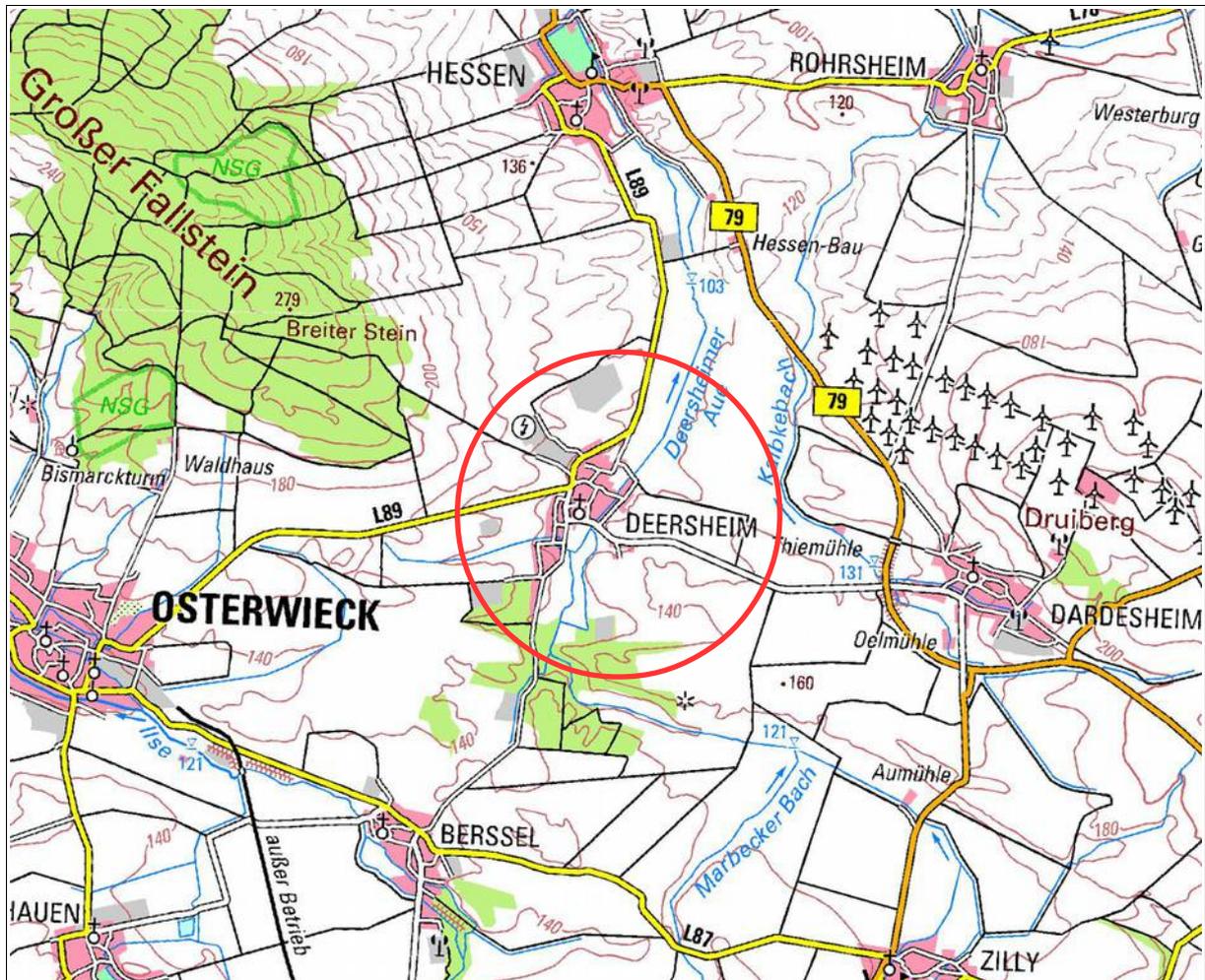
Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und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



3.3. Ortschaft Deersheim



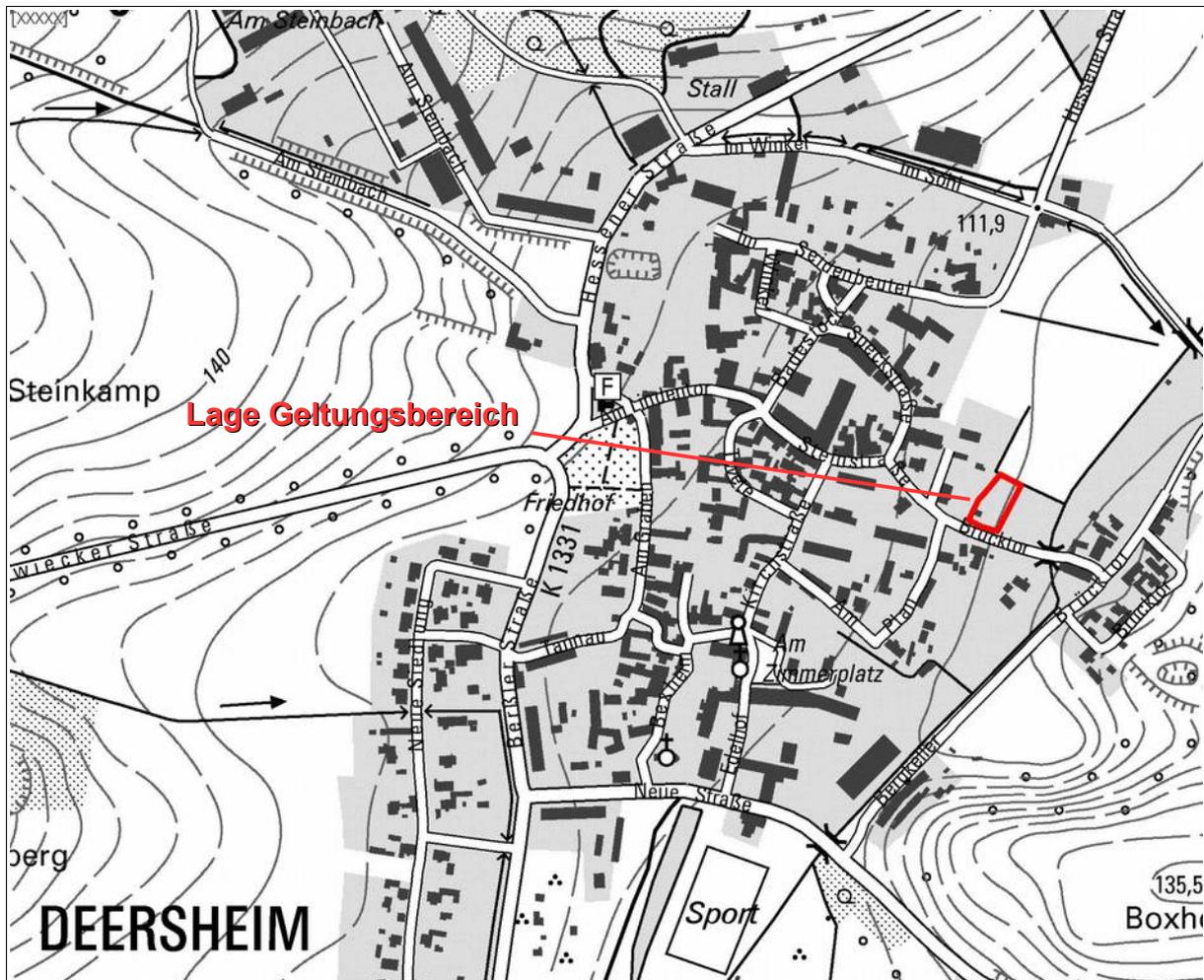
Quelle: [DTK100] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

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

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



3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



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

Das Plangebiet liegt in der östlichen Ortslage Deersheims. Es wird von der Straße Brücktor erschlossen.

Sie verbindet über eine Brücke den östlich des Fließgewässers „Aue“ gelegenen Siedlungsteil Brücktor mit dem westlich davon gelegenen Hauptteil der Ortslage Deersheims.



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.

Im LEP 2010 wird für das Plangebiet das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „3 - Nördliches Harzvorland“ ausgewiesen. Das Plangebiet gehört zur Ortslage von Deersheim. Durch die bestehende Nutzung der Fläche als Hausgarten ist eine Eignung als Landwirtschaftsfläche nicht gegeben. Zudem sind gem. Pkt. 4 LEP 2010 (Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur) Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Daher haben die Grundsätze und Ziele des LEP 2010 zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft keine Bedeutung für die Planung.

Weitere konkrete Vorgaben für den Geltungsbereich werden seitens des LEP 2010 nicht gemacht. Aus den genannten Gründen steht die Planung den Grundsätzen und Zielen des LEP 2010 nicht entgegen.

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

Das Plangebiet ist Teil des zum Wohngebäude Brücktor 118 gehörenden Hausgartens (selbes Flurstück). Es ist im Westen mit einem Schuppen bebaut. Das Plangebiet ist bereits von Besiedlung geprägt und wird als Teil des Siedlungszusammenhang Deersheims wahrgenommen. Die geplante Bebauung des Plangebietes stellt eine Verdichtung der innerörtlichen Bebauung dar und entspricht somit den Zielen der Siedlungskonzentration und dem Freiraumschutz entsprechen.

Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):

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

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

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

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



Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung / Erstaufforstung *1.-Gebiet der Aueniederung und Hänge zwischen Hessen „Serbalaholz“ und dem „Großen Bruch“* gem. Pkt. 4.5.8. des REPHarz

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

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Vorbehaltsgebietes. Zudem befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Ortslage und steht für Aufforstung und Wiederbewaldung somit nicht zur Verfügung.

Damit stellt die Planung keinen Gegensatz zu den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung zum Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung/Erstaufforstung dar.

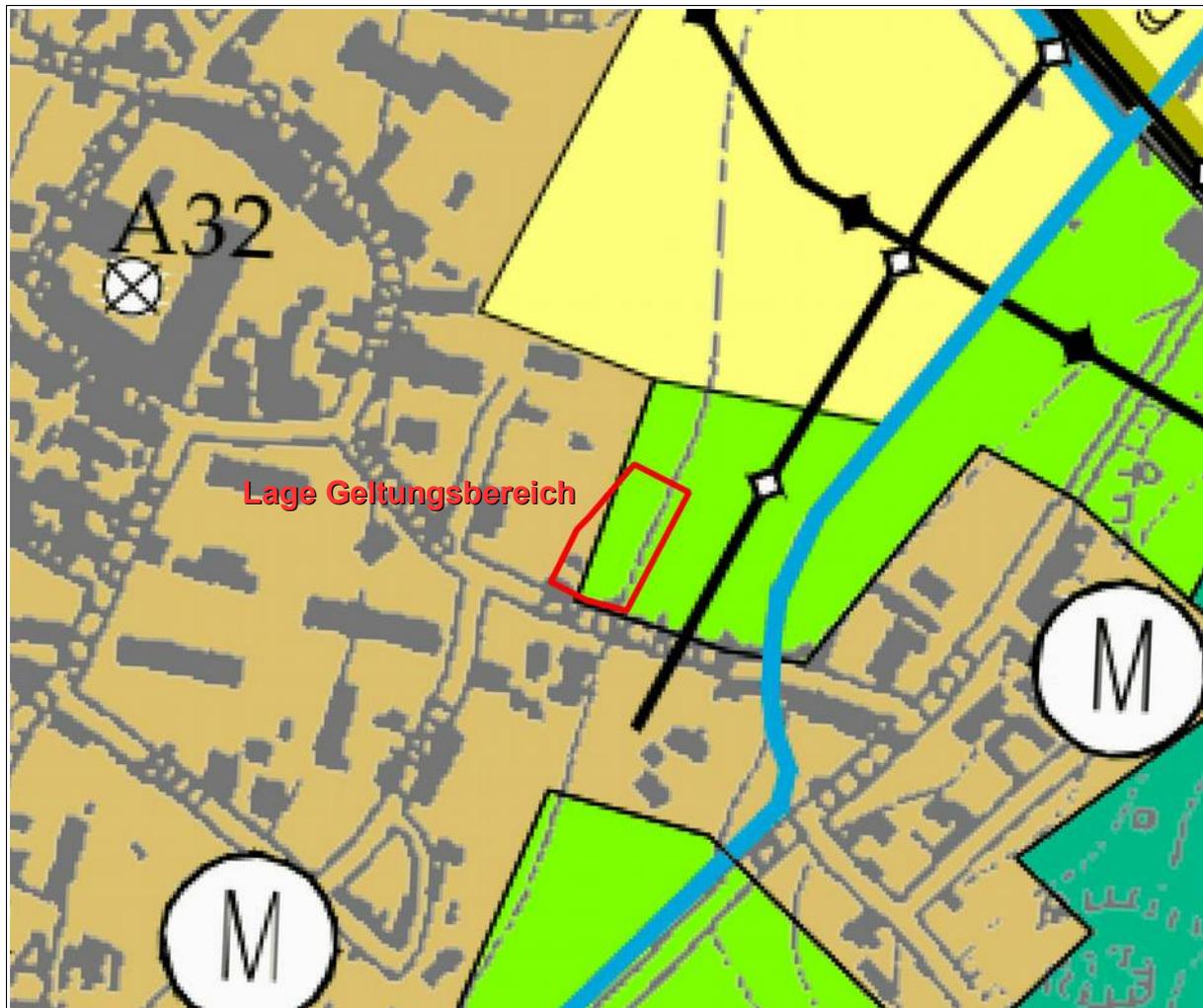
Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Fazit

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



4.2. Flächennutzungsplan



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

Der seit dem 1. Juli 2015 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Stand September 2014, stellt für den Geltungsbereich überwiegend Grünflächen dar. Im Westen ist ein Teilbereich als Mischbaubaufläche dargestellt.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

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

4.4. Natur- und Landschaftsschutz

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

Der Geltungsbereich selbst ist bereits von Besiedlung geprägt und teilweise bebaut. Er ist unmittelbar von gemischter dörflicher Bebauung umgeben. Diese Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele 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 Bebauung werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Plangebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

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

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung (ENEV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 29.4.2009 I 954) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

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

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich der Geltungsbereich nicht von Schutzgebiete 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 beeinflusst (§ 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 „Brücktor“ in vollem Umfang berücksichtigt.



5. BESTANDSANALYSE

5.1.1. Umgebung

Westlich und südlich des Geltungsbereich schließt die von gemischt genutzter dörflicher Baustruktur geprägte Ortslage Deersheims an.

Im Süden der Straße Brücktor befinden sich 3-geschossige Zeilenbauten aus DDR-Zeiten sowie zweigeschossige Wohngebäude mit Ställen, Lager- und weiteren Nebengebäuden. Westlich finden sich kleinere und größere Hofstellen mit zweigeschossigen Wohngebäuden, ehemaligen Ställen und anderen landwirtschaftlichen Gebäuden.

Östlich grenzen Grünflächen an, an deren Rand das Fließgewässer „Aue“ verläuft. Jenseits der Aue befindet sich der Siedlungsteil Brücktor mit ebenfalls gemischter Bebauung aus Wohngebäuden, Lager- und weiteren Nebengebäuden; teilweise hofartig angelegt.

5.1.2. Planungsgebiet



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

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Deersheim, Flur 7, umfasst einen Teil des Flurstücks 222 und hat eine Größe von ca. 0,13 ha. Er schließt im Westen unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Deersheims an.

Im Westen ist das Grundstück bereits mit einem Schuppen bebaut. Die restlichen Flächen werden derzeit als Hausgarten genutzt. An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Graben, der weiter östlich in die Aue mündet.

Auf dem Grundstück sind keine wesentlichen Höhenunterschiede vorhanden. Es befindet sich auf ca. 110 m ü. NN.



5.2. Denkmalschutz

5.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

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

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. LSA § 14 Abs. 9 DenkmSchG) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind.

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

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. Katastrophenschutz

Kampfmittelfunde

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.

Es wird 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 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.

Zugänglichkeit für Rettungsdienste in der Bauphase

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt ist über den Beginn der 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.



5.4. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Zu den Belangen des Artenschutzes ist eine Artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes durch das Büro für Umweltplanung Dr. Michael, Wernigerode, erarbeitet worden. Sie findet sich im Anhang dieser Begründung. Zusammengefasst ist folgendes zu beachten:

Die Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den 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 des Gartenschuppens bzw. einzelner Teile davon durch die Artengruppe Fledermäuse, könnten bei einem Abriss zur Hauptaktivitätszeit der Artengruppe in den Sommermonaten ebenfalls die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG ausgelöst werden, wenn potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Eine Nutzung dieser potentiellen Quartiersstrukturen als Winterquartier wird ausgeschlossen, so dass ein Abriss in den Wintermonaten November bis Februar keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Entsprechende Hinweise wurden in die Planzeichnung übernommen.

5.5. 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 Osten der Ortslage Deersheims. Es ist im FNP teilweise als Mischbaufläche und im überwiegenden Teil als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet selbst ist im westlichen Teil mit einem Schuppen bebaut. Seine Umgebung ist von einer dörflichen Nutzungsmischung geprägt. Der maßgeblich prägende Gebietscharakter entspricht in etwa dem eines dörflichen Mischgebietes.

In ca. 40 m Entfernung im Norden sind im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Östlich und nördlich grenzen Wiesen an. Diese werden extensiv bewirtschaftet.

Planungsziel

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen auf einem Baugrundstück geschaffen werden.

Grundlagen

Es sind im Planungsgebiet und in den angrenzenden Flächen die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für dörfliche 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)
Dörfliches Mischgebiet (MD)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB

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

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

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

Beurteilung

Wohnnutzungen

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind bereits durch gemischte Nutzungen geprägt. Die Verdichtung der Bebauung mit Wohnbebauung beeinflusst den vorgefundenen Gebietscharakter nicht. Das Einfügen in die direkte Nachbarschaft ist somit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

Landwirtschaft

Von der nördlich gelegenen landwirtschaftliche Fläche und den angrenzenden Wiesen sind zeitweise Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Immissionen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und angrenzenden Wiesen erwartet.

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

Verkehr

Für die Erschließungsstraße „Brücktor“ ist eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus Quell- und Zielverkehr und damit einhergehender Lärm-, Staub- Geruchs- und Lichtmissionen nicht zu erwarten. Der Umfang des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs wird voraussichtlich nicht über das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinausgehen, so dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht eintreten werden.

Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung in der von dörflichen Mischnutzungen geprägten Umgebung ist nicht zu erwarten.

6. INFRASTRUKTUR

6.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur

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



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

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

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

Zudem ist eine evangelische Kirchengemeinde vorhanden.

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

6.1.1. Verkehrserschließung

Öffentliches Straßennetz

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

ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Erschließung für den B-Plan-Bereich ist durch die Haltestelle Deersheim, Busbahnhof in ca. 380 m fußläufiger Entfernung (ca. 350 m Luftlinie) gegeben.

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

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

Die Anbindung an den ÖPNV wird somit als ausreichend eingeschätzt.

6.2. Ver- und Entsorgung

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

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

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz
Tränkestraße 10
38889 Blankenburg

Das Planungsgebiet kann an die vorhandene zentrale Trinkwasserleitung angeschlossen werden.



Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der Verordnung über die Qualität von Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 2. August 2013 (BGBl Teil I Nr. 46 vom 07.08.2013 S. 2977) über das örtliche Trinkwassernetz des Ortes Deersheim zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

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

Regenwasserentsorgung

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann über den in der Straße „Brücktor“ vorhandenen Niederschlagswasserkanal entsorgt werden. Auf den unversiegelten Freiflächen sollte es auch weiterhin versickert werden.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

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

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

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

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

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

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

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

Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten. Fragen zur Klärung technischer Belange können bei den Halberstadtwerken unter der Telefonnummer 03941/ 579 385 geklärt werden.



Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

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

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

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

Abfallentsorgung

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



7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Textliche Festsetzung zur Wohnnutzung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich durch Verdichtung der vorhandenen gemischt genutzten Baustruktur.

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck strebt an, die gewachsene dörfliche Nutzungsmischung im ländlichen Raum zu erhalten sowie die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen nicht zu beeinträchtigen. Für das 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 landwirtschaftliche Nutzungen oder z. B. die private Tierhaltung innerhalb der dörfliche Nutzungsmischung zu verschlechtern, da sich künftige Wohnbebauung auch immissionsschutzrechtlich in den von gemischten, dörflichen Nutzungen geprägten Gebietscharakter einfügen müsste. Somit würde der bisher bisher einzuhaltende Immissionsrichtwert für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) weiterhin gelten.

Da kein Baugebiet gem. BauNVO festgesetzt ist, fehlt somit eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Typenzwang). Durch das Fehlen der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB.

Für die künftig mögliche Bebauung gilt daher für die Art der baulichen Nutzung das Einfügegebot in die Umgebung gem. § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung wird i.S.d. § 13b BauGB auf die Wohnnutzung beschränkt. Weil in der Umgebung bereits Wohnbebauung vorhanden ist und sich aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes der dörflich geprägte, gemischte Charakter der Umgebung nicht ändert, ist das Einfügen der geplanten Wohnnutzung in die Umgebung auch möglich.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 62 BauO LSA notwendig. Das Genehmigungsverfahren gem. § 61 BauO LSA (Bauanzeige) ist nicht möglich. Zur umfassenden Information wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Der Bauantrag ist daher beim zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Harz zu stellen.

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 das geplante Baugrundstück festgesetzt. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung fügt sich gut in die in der Umgebung vorhandene Dichte der Bebauung ein.

Die festgesetzte Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen orientiert sich am Bestand und der umgebenden, den Siedlungsteil prägenden Bebauung.

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

Baugrenzen werden den Grundstücksgrenzen und der Grenze zur Grünfläche bzw. Fläche für den Gewässerrandstreifen im Norden folgend festgesetzt.

So wird eine dem umgebenden Gebietscharakter entsprechende Bebauung unter optimaler Ausnutzung des Baugrundstückes und gleichzeitig ein zu dichtes Heranrücken an den im Norden vorhandenen Graben verhindert.



7.4. Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i.V.m.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Sie soll in Verbindung mit dem überlagernd festgesetzten Gewässerrandbereich den gem. § 50 (1) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) einzuhaltenden Gewässerrandstreifen von 5 m für Gewässer 2. Ordnung sichern.

Gem. § 38 (2) WG LSA bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Die Böschungsoberkante des Grabens befindet sich ca. 1,5 m südlich der Grenze des Geltungsbereiches. Durch die Festsetzung einer 7 m breiten Grünfläche i.V.m. dem Gewässerrandbereich wird die Einhaltung des Gewässerrandstreifens sicher gestellt und gleichzeitig die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht über Gebühr eingeschränkt.

8. VERFAHREN

Das Plangebiet schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Es ist insgesamt ca. 1.263 m² groß. Eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von mehr als 10.000 m² ist nicht erreichbar. Es kann daher gem. § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet und der 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden.

Der Geltungsbereich ist teilweise bebaut und als Hausgarten in seiner gesamten Fläche auch bereits von Besiedlung geprägt. Die geplante Wohnnutzung dient Verdichtung der in der Umgebung vorhandenen gemischten Bebauung. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von 1.263 m². Der Schwellwert für die Grundfläche von 20.000 m² i.S.d. § 13a (1) Nr. 1 BauGB kann somit nicht erreicht werden.

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

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

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

Die Festsetzung von baulichen Nutzungen auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches, die bisher als Grünfläche dargestellt war, erfordert die Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung.

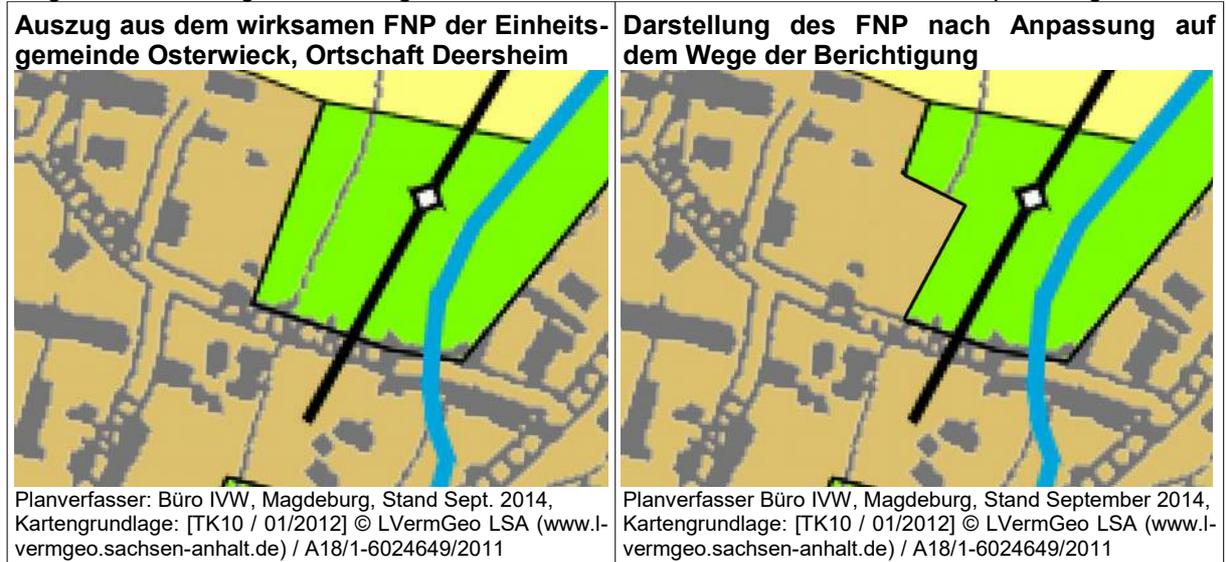
8.1. Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung

Im rechtswirksamen FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck für die Ortschaft Deersheim wird im Plangebiet eine Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO sowie eine Grünfläche dargestellt.

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 Flächennutzungsplans abweichen. Die genannte Grünfläche 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. 1.263 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 teilweise in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden.

Das Plangebiet wurde bereits als Hausgarten genutzt und ist im Westen mit einem Schuppen bebaut. Durch die Nachbarschaft zu bereits vorhandener gemischter Bebauung wird die bauliche Nutzung in der Ortslage konzentriert und weiterentwickelt. Diese Nachverdichtung der baulichen Nutzung im Sinne der Einbeziehung einer bereits von Besiedlung geprägten Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird von der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck an dieser Stelle befürwortet.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde die jetzige Gartennutzung in absehbarer Zeit aufgegeben und der Geltungsbereich brach liegen. Dann wäre mittelfristig mit Verwahrlosungs- und Vermüllungstendenzen zu rechnen. Zudem befindet sich das Grundstück im Eigentum der künftigen Bauherrin. 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 und Nachverdichtung der Vorrang vor Außenentwicklung gegeben wird, sind keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Wohnnutzungen gem. § 13b BauGB	ca.	1.096 m ²	=	87%
Grünfläche / Gewässerrandbereich	ca.	167 m ²	=	13%
Gesamtes Plangebiet	ca.	1.263 m ²	=	100%



Aufgestellt:
AG gebautes Erbe,
6. August 2018



10. ANHANG

- Artenschutzrechtliche Einschätzung

Artenschutzrechtliche Einschätzung
zum

**Bebauungsplan „Brücktor“
Ortschaft Deersheim, EHG 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

23. Juli 2018

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Brücktor“	5
Abbildung 2: Blick von der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches nach Osten, im Vorder- und Mittelgrund der Graben	10
Abbildung 3: Blick von der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches nach Südosten	10
Abbildung 4: Blick von der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches nach Süden, im Hintergrund der Gartenschuppen.....	11
Abbildung 5: nieder- bis halbstämmiger Obstbaumbestand auf dem Grundstück.....	11
Abbildung 6: Südseite Gartenschuppen	12
Abbildung 7: Zierstrauchhecke entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches	12

1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich ein Wohngebäude für die eigene Familie zu errichten und nach Deersheim zu ziehen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit geschaffen werden.

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Deersheim, Flur 7, umfasst einen Teil des Flurstücks 222 und hat eine Größe von ca. 0,13 ha. Er schließt im Westen unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Deersheims an. Im Westen ist das Grundstück bereits mit einem Schuppen bebaut. Die restlichen Flächen werden derzeit als Hausgarten genutzt. An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Graben, der weiter östlich in die Aue mündet. Auf dem Grundstück sind keine wesentlichen Höhenunterschiede vorhanden. Es befindet sich auf ca. 110 m ü. NN (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan, AG gebautes Erbe, 07/2018).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollte daher der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brücktor“ im Voraus auf relevante bzw. potentielle Artvorkommen abgesehen 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 „Brücktor“ in der Ortschaft Deersheim in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck. Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Deersheim, Flur 7 und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 222. Er hat eine Größe von ca. 0,13 ha.

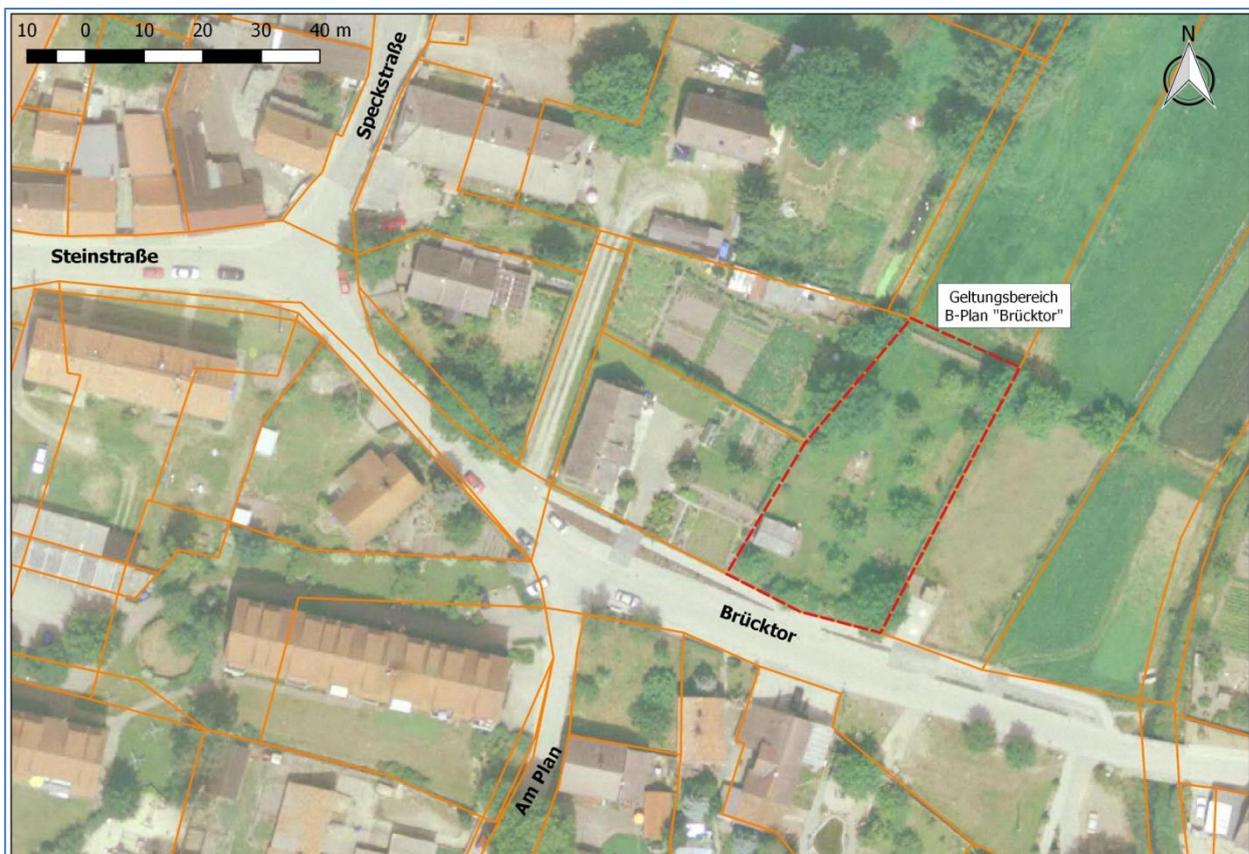


Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Brücktor“

Das Grundstück ist bis auf einen Gartenschuppen derzeit unbebaut und wird als Hausgarten genutzt. Auf der Fläche sind in lockerer Anordnung insgesamt 11 Obstbäume der Obstarten Apfel, Birne, Pflaume und Quitte verteilt, zumeist Nieder- bis Halbstamm. Der Unterwuchs wird von einer regelmäßig gepflegten Rasenfläche gebildet. Im Norden der Fläche verläuft entlang der Grundstücksgrenze ein Graben, welcher temporär Wasser führt. Die südliche Grundstücksgrenze wird von einer Zierstrauchhecke aus Quitte, Hartriegel und Forsythie gebildet.

Es handelt sich hier nicht um eine Streuobstwiese, einem gesetzlich geschützten Biotop, und demnach ist kein gesetzlicher Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG zu beachten. Als Streu-

obstweise gelten Obstbaumbestände, in denen in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mindestens etwa 20 hoch- oder mittelstämmige Obstbäume auf Dauergrünland vorkommen.

2.2 Methodisches Vorgehen

Der Geltungsbereich wurde am 11.11.2017 komplett begangen und auf Habitatpotentiale für artenschutzrechtlich relevante Arten abgesucht. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit waren direkte Artnachweise nicht zu erwarten. Eine Nachbegehung in 2018 wurde nicht vorgenommen, da keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten waren.

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, → **Schädi-**

gungs- / 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 *Bufo bufo* und Grasfrosch *Rana temporaria*) in kleinen Individuenzahlen als Sommerlebensraum und der Reptilienart Blindschleiche (*Anguis fragilis*) als Ganzjahreslebensraum sowie der für diese Lebensräume typischen Vogelartengemeinschaft zu rechnen. Spalten und Lücken im Dachbereich des Gartenschuppens könnten Fledermausarten wie z.B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in den Sommermonaten als Quartier dienen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit konnten keine gezielten Arterfassungen vorgenommen werden. Anhand der vorgefundenen Habitateigenschaften sind keine weiteren Erkenntniszuwächse zu erwarten.

3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den 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 des Gartenschuppens bzw. einzelner Teile davon durch die Artengruppe Fledermäuse, könnten bei einem Abriss zur Hauptaktivitätszeit der Artengruppe in den Sommermonaten ebenfalls die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG ausgelöst werden, wenn potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Eine Nutzung dieser potentiellen Quartierstrukturen als Winterquartier wird 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:

- Notwendige Abrissarbeiten von z.B. des Gartenschuppens auf dem Grundstück sollen 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 ist hierbei zu beachten.

Die Maßnahmen sollen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden.

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

4 Anlagen

4.1 Fotodokumentation



Abbildung 2: Blick von der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches nach Osten, im Vorder- und Mittelgrund der Graben



Abbildung 3: Blick von der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches nach Südosten



Abbildung 4: Blick von der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches nach Süden, im Hintergrund der Gartenschuppen



Abbildung 5: nieder- bis halbstämmiger Obstbaumbestand auf dem Grundstück



Abbildung 6: Südseite Gartenschuppen



Abbildung 7: Zierstrauchhecke entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches

