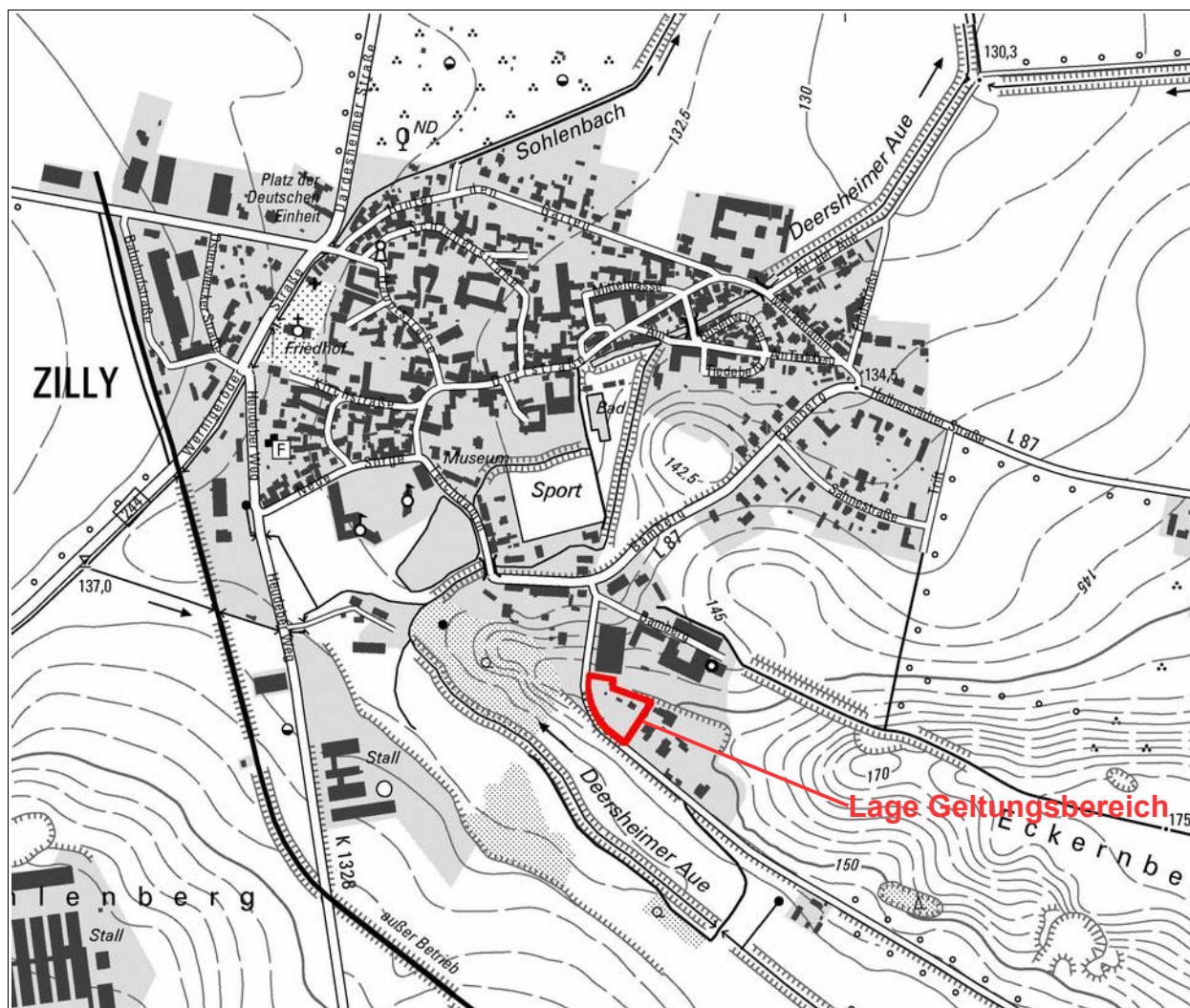


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan „Wallhorn“, Ortschaft Zilly

Entwurf, Stand: 7. November 2017



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

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4

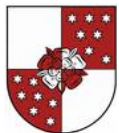
38100 Braunschweig

Tel. 0531 4803630

Fax 0531 4803630

info@ag-ge.de

www.ag-ge.de



**Begründung zum
Bebauungsplan "Wallhorn", Ortschaft Zilly
Entwurf, Stand: 7. November 2017**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im November 2017



Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
3. LAGEBEDINGUNGEN.....	8
3.1. Lage im Raum.....	8
3.2. Geltungsbereich.....	11
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	12
4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen..	12
4.2. Flächennutzungsplan.....	13
4.3. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz.....	14
5. BESTANDSANALYSE.....	15
5.1. Städtebau.....	15
5.1.1. Umgebung.....	15
5.1.2. Plangebiet.....	15
5.2. Denkmalschutz.....	15
5.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	15
5.2.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	15
5.3. Immissionsschutz.....	16
5.4. Artenschutz.....	18
6. INFRASTRUKTUR.....	19
6.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	19
6.1.1. Verkehrserschließung.....	19
6.2. Ver- und Entsorgung	19
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	23
7.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	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
8. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF DEM WEGE DER BERICHTIGUNG.....	24
9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	25



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.5.2017 I 1057
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.5.2017 I 1057,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist ,
Stand: Geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013,
Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

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

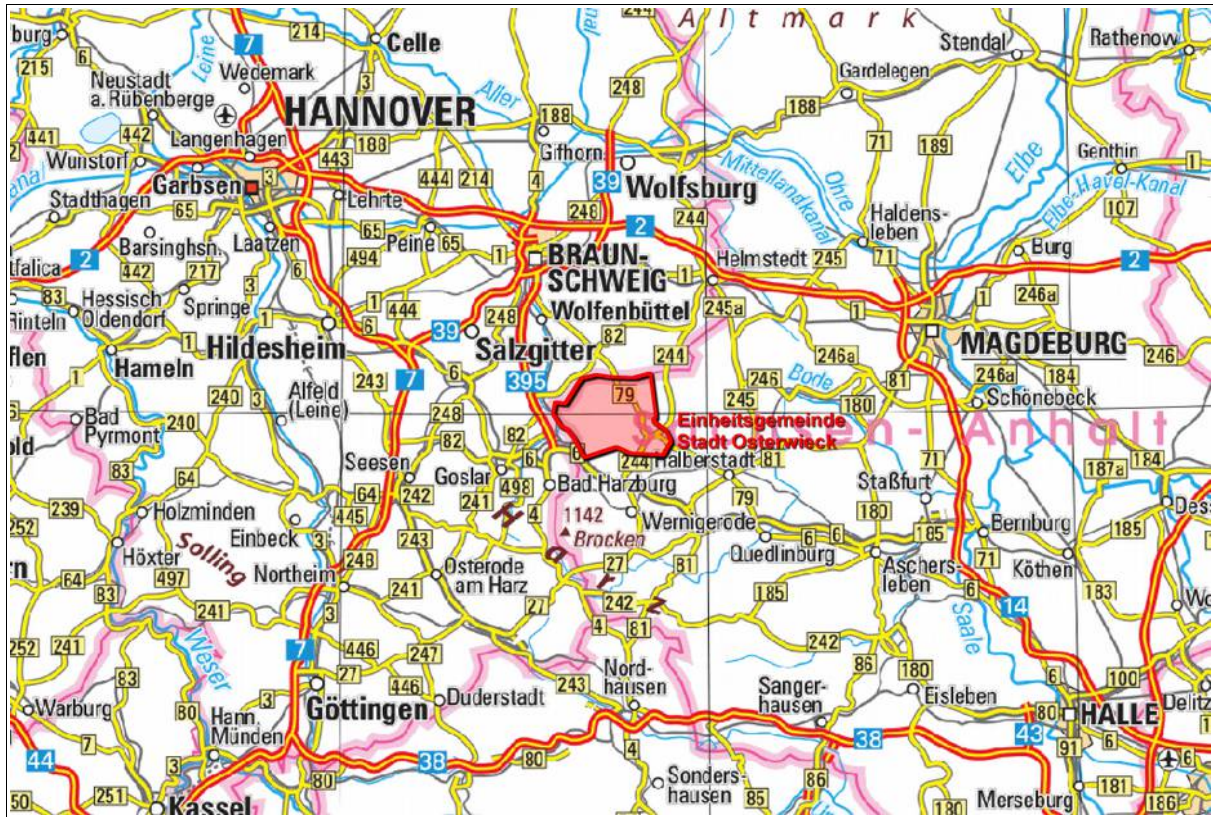
Angesichts des demografischen Wandels und der Abwanderung gerade junger Menschen ist die Stadt Osterwieck bestrebt, ihre vorhandenen städtebaulichen Potenziale zu nutzen, um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Durch die Bereitstellung von Bauflächen und die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten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

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

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



3. LAGEBEDINGUNGEN



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

3.1. Lage im Raum

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

Nachbargemeinden in Sachsen-Anhalt sind:
im Süden:

- Gemeinde Vorharz,

im Osten:

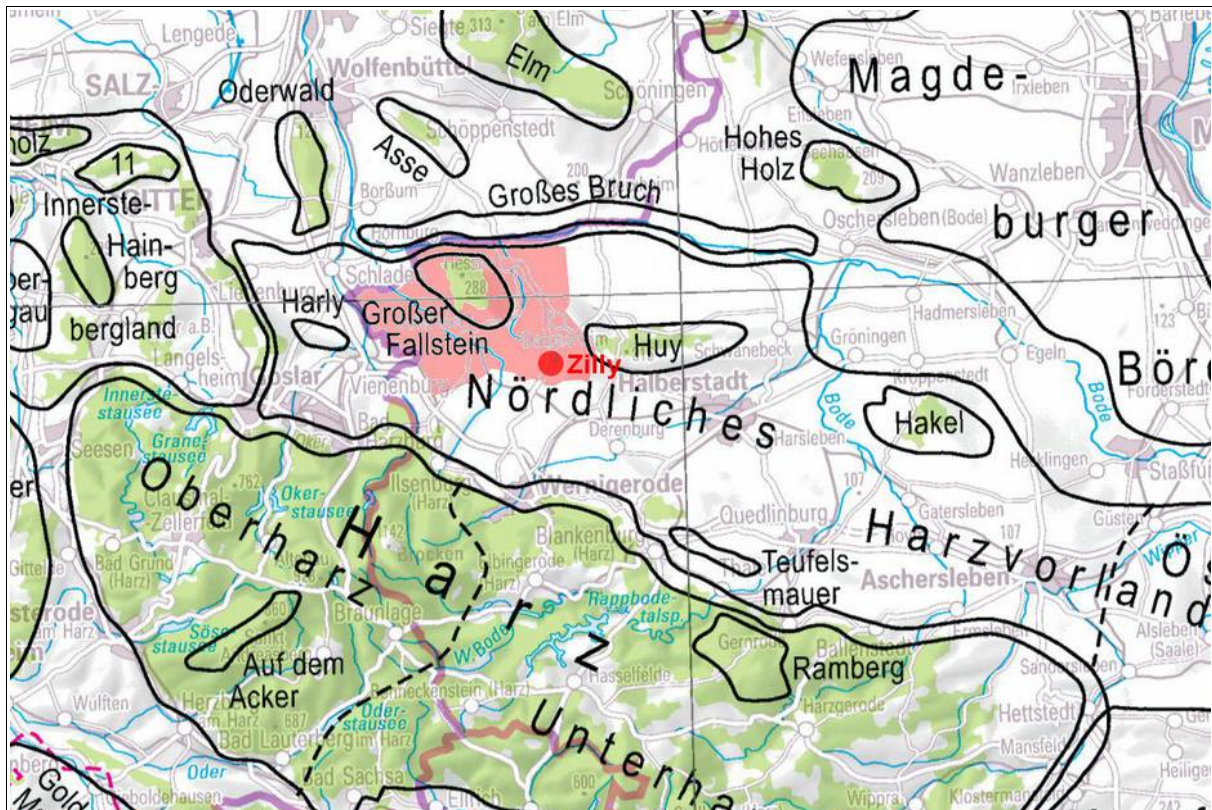
- Stadt Halberstadt und
- Gemeinde Huy.

Nachbargemeinden in Niedersachsen sind:
im Norden im Landkreis Helmstedt:

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

im Westen (Landkreis Goslar):

- Stadt Goslar.



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

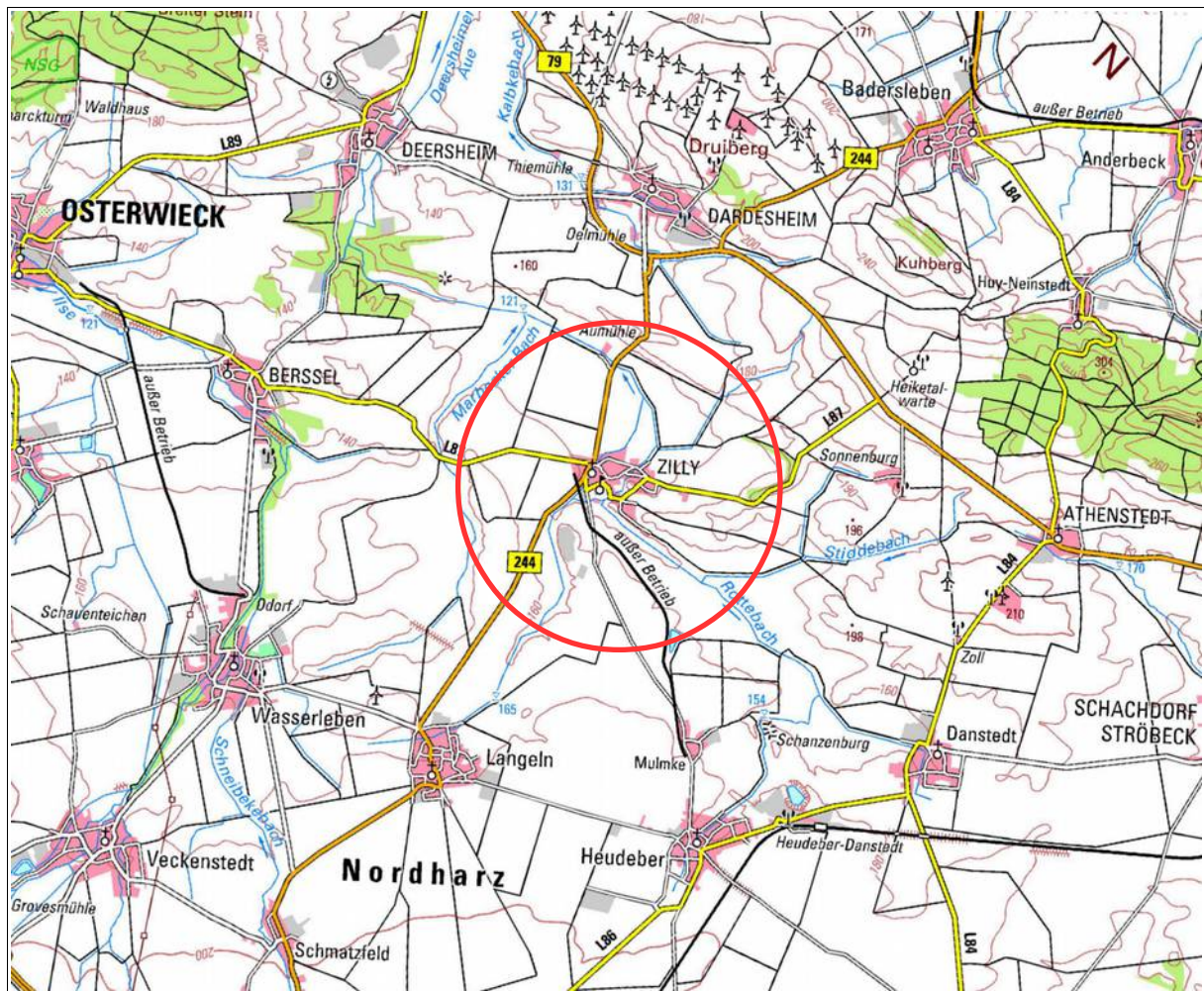
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung¹.

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

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

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

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



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

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

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

Diese Umgebung ist geprägt Äckern und kleineren baumbestandenen Grünflächen.

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

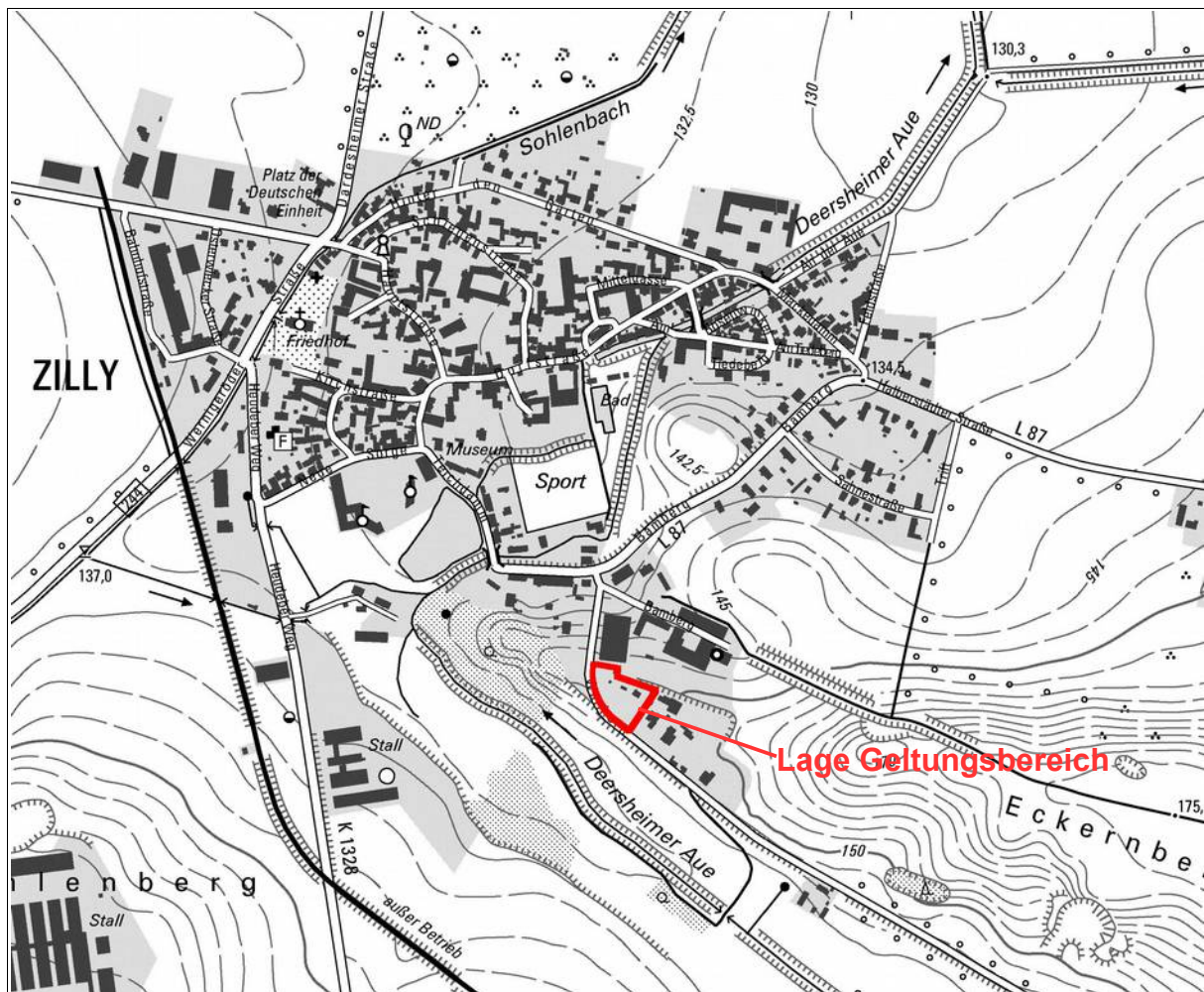
Zilly ist eine Ortschaft der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck und hat ca. 700 Einwohner. Der Ortsteil Sonnenburg mit ca. 50 Einwohnern befindet sich ca. 4 km östlich.

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

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



3.2. Geltungsbereich



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

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

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

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Zilly, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 278 und 280 ganz. Er hat eine Größe von ca. 0,38 ha.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

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

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten.

Gem. Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage. Es ist im Norden, Osten und Südosten von gemischter Bebauung umgeben. Die Siedlungstätigkeit wird am bestehenden Standort konzentriert.

Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich im geschlossenen Siedlungszusammenhang. Die Umgebung ist geprägt von gewerblichen und Wohnnutzungen. Es soll eine bauliche Nachverdichtung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Sinne der Innenentwicklung erfolgen. Es wird kein weiterer Flächenverbrauch, z.B. landwirtschaftlicher Fläche, begründet.

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

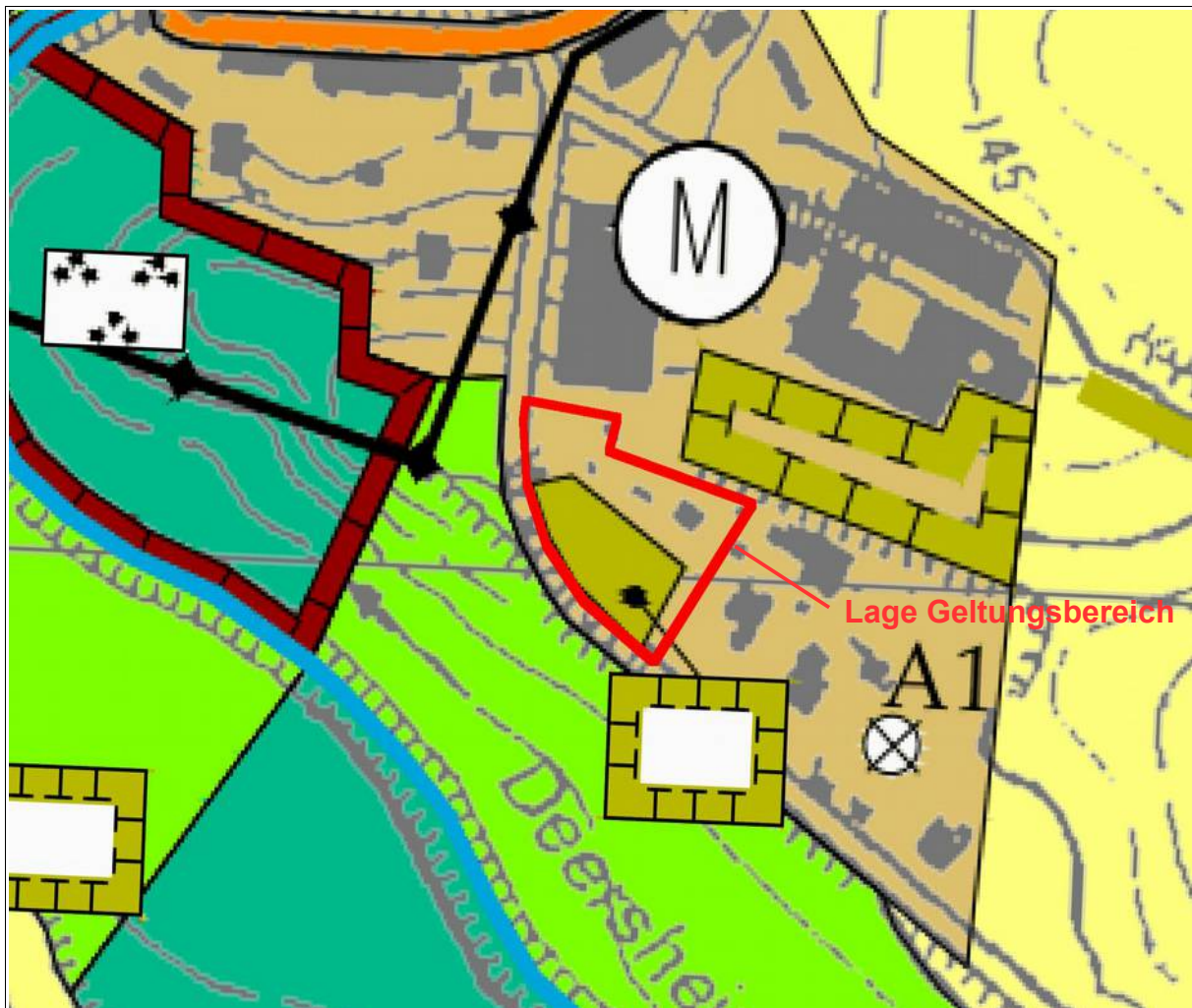
Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Fazit

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



4.2. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortschaft Zilly,
Planverfasser Büro 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 gemischte Bauflächen und eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.



4.3. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

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

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits von gemischter Bebauung geprägt. Diese Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten.

Aus diesen Gründen sind negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB durch die Planungen nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung wird zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Planungsgebiet ist an die öffentlichen 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, vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Art. 3 V v. 24.10.2015 I 1789) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

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

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

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

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wallhorn“ in vollem Umfang berücksichtigt.



5. BESTANDSANALYSE

5.1. Städtebau

5.1.1. Umgebung

Der Siedlungsteil am südlichen Ortsrand Zillys ist geprägt von gemischter Bebauung.

Es finden sich in der näheren Umgebung zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, das Betriebsgelände der Firma Proline-Tische mit Produktions- und Lagerhallen, eingeschossige Einfamilienhäuser sowie ehemalige Stallgebäude.

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

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

5.1.2. Plangebiet

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

5.2. Denkmalschutz

5.2.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

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 unerwarteter 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. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA) 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. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet. Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeblich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Zilly. Es ist im FNP als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut. Seine Umgebung ist von gewerblichen und Wohnnutzungen geprägt.

Nördlich grenzen Grünflächen und eine Lagerhalle der Fa. Proline-Tische an. Die Halle wird von der Straße Bamberg aus erschlossen. Sie hat zum Plangebiet weder Fenster- noch Türöffnungen.

Die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Wallhorn“ befindet sich in einen Abstand von min. 75 m zu Produktionsgebäuden.

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

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

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

Planungsziel

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

Grundlagen

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(A)	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 soll bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die TA Lärm setzt die niedrigeren Nachtwerte von 40 dB für Allgemeine Wohngebiete regelhaft an.

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

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



Beurteilung



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

Mischnutzungen

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

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

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

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

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

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



Landwirtschaft

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

Der Geltungsbereich liegt jedoch mindestens 100 m von landwirtschaftlichen Flächen entfernt und ist zudem durch Bebauung und Vegetation abgeschildert. Deshalb und aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Immissionen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche erwartet.

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

Straßenverkehr

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

Die Achse der Straße „Bamberg“ (L 87) befindet sich im Abstand von ca. 120 m zum Geltungsbereich. Die Geschwindigkeit ist hier auf 50 km/h beschränkt. Zudem kann sich der Schall von der Straße zum Planungsgebiet hin aufgrund von Bebauung und Vegetation nicht ungehindert ausbreiten. Aus diesen Gründen ist auch von hier keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

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

Fazit

Die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung werden durch Festsetzung einer Baugrenze im Abstand von min. 75 m zu den Produktionsgebäuden der Fa. Proline-Tische gesichert (siehe Pkt. 7.3 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

5.4. Artenschutz

Es ist nach § 44 Abs. 1 BNatSchG u. a. verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. So unterliegen dauerhafte Lebensstätten z. B. von Fledermäusen, Zauneidechsen u. a. einem ganzjährigen Schutz.

Zu den Belangen des Artenschutzes wird eine Artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes durch das Büro für Umweltplanung Dr. Michael, Wernigerode, erarbeitet. Deren Ergebnisse werden in die Planung einfließen.



6. INFRASTRUKTUR

6.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur

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

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

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

Zilly verfügt neben einem Sportplatz auch über ein Freibad.

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

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

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

6.1.1. Verkehrserschließung

Öffentliches Straßennetz

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

6.2. Ver- und Entsorgung

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

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

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz
Tränkestraße 10
38889 Blankenburg

Die künftigen Gebäude im Planungsgebiet können an die vorhandene 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 der Ortschaft Zilly zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der



Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Die Baugrundstücke können ebenfalls an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Für geplante Vorhaben hat der jeweilige Grundstücks Eigentümer einen Antrag auf Erweiterung (Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage) beim Verband zu stellen.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Durch eine relativ niedrige bauliche Dichte (GRZ 0,3) wird die Versickerung grundsätzlich ermöglicht. Da auf den Nachbargrundstücken das Niederschlagswasser bei z.T. Höherer baulicher Dichte bisher ebenfalls problemlos versickert wird, ist davon auszugehen dies auch im Plangebiet möglich ist.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

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

Gasversorgung

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

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

Abfallentsorgung

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

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i. d. g. F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

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

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

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

Löschwasserversorgung

Stadt Osterwieck
Am Markt 11
38835 Osterwieck

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



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

Kampfmittel

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

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

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

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

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

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

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

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

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

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich. Entsprechend wird im gesamten Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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



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

Es wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für jedes der beiden geplanten Baugrundstücke festgesetzt. So soll eine unabhängige Entwicklung ermöglicht werden. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung fügt sich gut in die in der Umgebung vorhandene Dichte der Bebauung ein.

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

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

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

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

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

Ansonsten folgen die Baugrenzen der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Es wird dem Gebietscharakter der Umgebung entsprechend offene Bauweise festgesetzt.

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

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

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

8. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF DEM WEGE DER BE- RICHTIGUNG

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

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

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

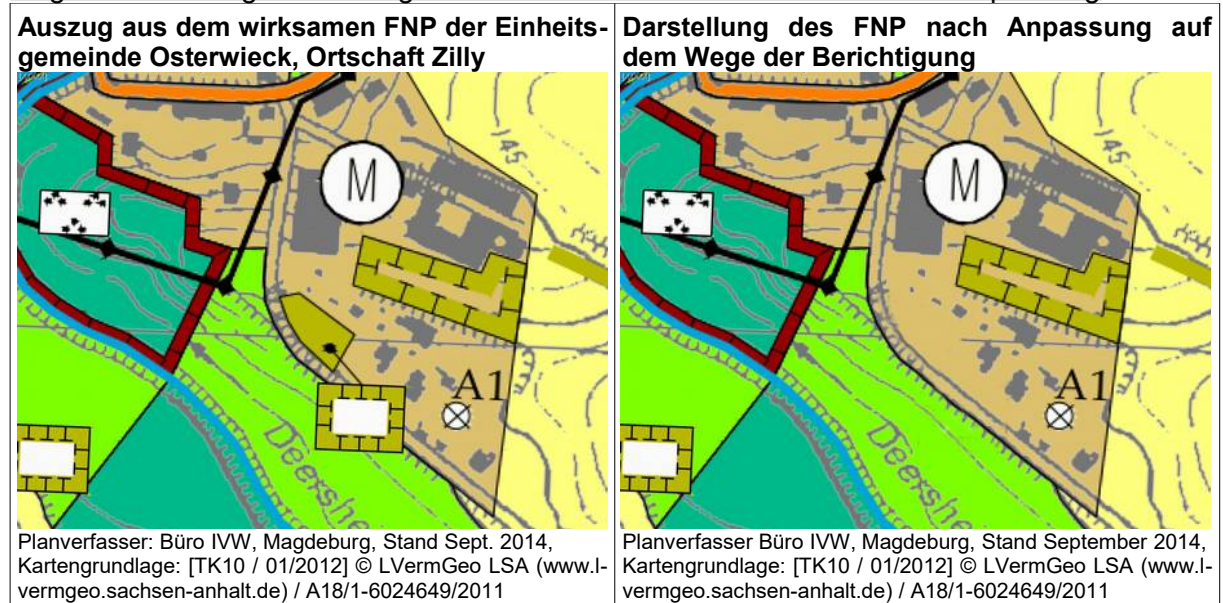
Weiterhin wurde für die Fläche im Rahmen eine naturräumliche Bestandsaufnahme durch das Büro für Umweltplanung Dr. Michael durchgeführt. Diese hat ergeben, dass weder Biotope noch sonstige gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft vorhanden sind.



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

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

Gegenüberstellung Darstellungen des wirksamen FNP vor und nach der Anpassung



Das Wohnen zählt neben gewerblichen Nutzungen ebenfalls zu den gemischten Nutzungen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beeinflusst aufgrund seiner geringen Größe von ca. 3.801 m² den im Flächennutzungsplan - auch nach der Berichtigung - dargestellten Gebietscharakter einer Mischbaufläche (M) nicht.

Aus diesen Gründen ist im Plangebiet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) als gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt anzusehen (vgl. hierzu Urteil des VGH Kassel vom 12.07.2004, 9 N 69/03).

Mögliche Standortalternativen

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

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

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde die jetzige Kleingartennutzung aufgegeben und der Geltungsbereich brach liegen. Dann wäre mittelfristig mit Verwahrlosungs- und Vermülligungstendenzen zu rechnen.

Zudem befinden sich die beiden Grundstücke im Eigentum der künftigen Bauherren. Baugrundstücke an anderen Standorten müssten zunächst erworben werden. In diesem Fall würde das Plangebiet ebenfalls brach liegen.



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

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Gesamtes Plangebiet: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3.801 m ²	=	100%*
--	-----	----------------------	---	-------

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
19. Oktober 2017

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
7. November 2017