

Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan
„Am Warberg 2“, Osterwieck

Stand 9. Dezember 2019



[TK10 / 2019] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck, Geobasisdaten: ©L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / 10008

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

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

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



Begründung zum Bebauungsplan „Am Warberg 2“, Osterwieck

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

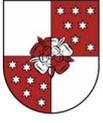
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im Dezember 2019



Inhaltsverzeichnis

1.RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG.....	7
3.LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	8
3.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3.Ortschaft Osterwieck.....	10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....	11
4.STANDORTALTERNATIVEN.....	12
5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	12
5.1.Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....	12
5.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	12
5.3.Flächennutzungsplan.....	14
5.4.Schutzgebiete.....	14
6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....	14
6.1.Natur- und Landschaft.....	14
6.2.Artenschutz.....	15
6.3.Kulturdenkmale.....	16
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	16
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	17
6.3.3.Altlasten.....	17
6.4.Katastrophenschutz.....	17
6.5.Immissionsschutz.....	18
6.6.Vorbeugender Brandschutz.....	19
6.7.Löschwasserversorgung.....	20
6.8.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	20
6.9.Öffentlicher Personennahverkehr.....	20
6.9.1.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	20
6.10.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	20
6.11.Niederschlagswasser.....	23
7.INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN.....	23
7.1.Städtebauliches Konzept.....	24
7.2.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	24
7.3.Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	25
7.4.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	25
7.5.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO).....	25
7.6.Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	25
7.7.Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	26
7.8.Archäologisches Kulturdenkmal (gem. § 9 Abs. 6 BauGB).....	26
8.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	26





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), zuletzt geändert am 22.06.2018.

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG

Das Plangebiet befindet sich in der von Wohnbebauung geprägten nördlichen Ortslage von Osterwieck. Es stellt derzeit eine Grünbrache dar und liegt im Blockinnenbereich des von den Straßen „Am Warberg“, „Florian-Geyer-Straße“, „Thomas-Müntzer-Weg“ und „Kirchbergweg“ umgebenen Baublockes.

Für das Plangebiet wurden bei der Stadt Osterwieck Anfragen aus der Bevölkerung zur Errichtung von Wohngebäuden für die eigenen Familien gestellt.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Stadt Osterwieck bestrebt, durch die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen bauwilligen Bürgern und insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung zu bieten. So wird Abwanderungstendenzen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl geleistet.

Ziel der Stadt Osterwieck ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu decken. Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Wohnnutzung zugeführt werden. Die den Gebietscharakter prägende Wohnbebauung wird hierdurch konzentriert und verdichtet.

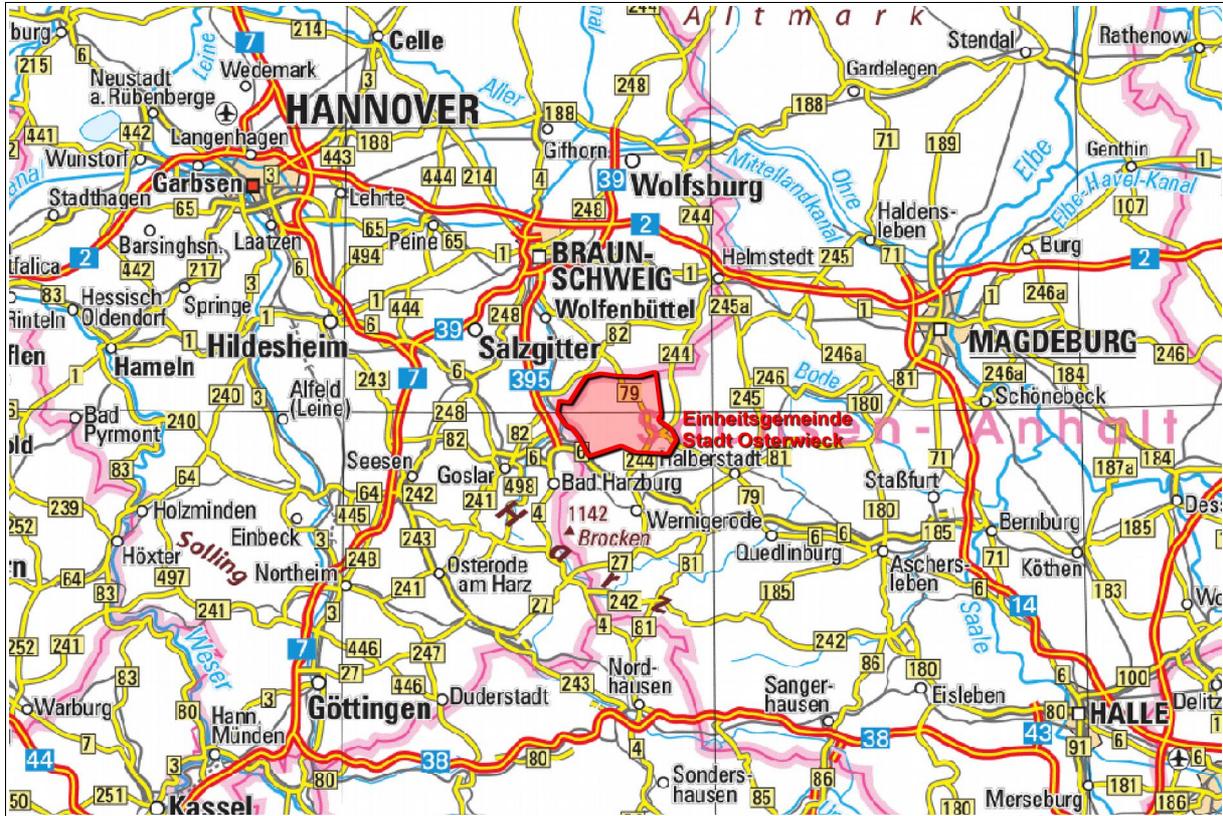
Gleichzeitig wird der Neuinanspruchnahme von bisher nicht vorgeprägten, insbesondere landwirtschaftlichen Flächen, für bauliche Nutzungen entgegen gewirkt und damit auch der Zersiedelung der Landschaft.

Dieser Bebauungsplan soll also im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen im Rahmen der Innenentwicklung schaffen.



3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

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 11.176 Einwohner (Stichtag 31.12.2017). Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Osterwieck ist über die L89 an die Bundesstraße 79 im Norden (Hessen) und über die L87 im Osten (Zilly) an das bundesweite Straßennetz angeschlossen. Über die L88 erreicht man direkt die autobahnähnlich ausgebaute B6n und über die L510 die BAB 395 an der AS Vienenburg.

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

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

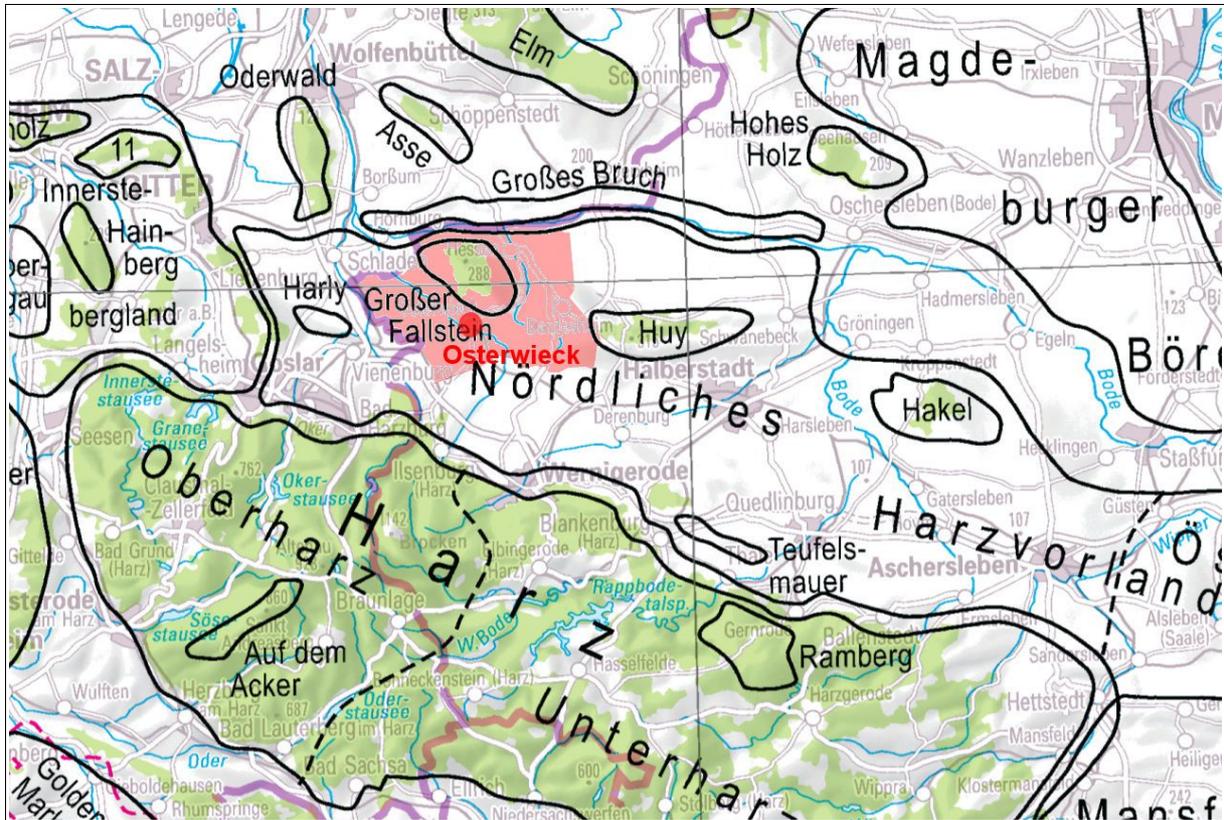
Hier grenzt das Gemeindegebiet im Norden an die im Landkreis Helmstedt gelegenen Gemeinden Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben (Samtgemeinde Heeseberg).

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

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



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen



Quelle: Topograf. Karte 1:1.000.000 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.

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.

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

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



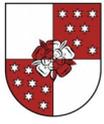
3.3. Ortschaft Osterwieck



Quelle: [DTK100 / 2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Osterwieck liegt am Südhang des Waldgebietes des Großen Fallstein. Den Ort queren zwei Fließgewässer von Südost nach Nordwest: im Süden die Ilse, im Norden der Mühlgraben.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt.



3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



Quelle: [DOP / ALKIS /03/2019] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der Geltungsbereich befindet sich in der nördlichen Ortslage von Osterwieck. Er liegt innerhalb des von den Straßen „Am Warberg“, „Florian-Geyer-Straße“, „Thomas-Müntzer-Straße“ und „Kirchberg“ umschlossenen Baublocks und wurde früher als Kleingarten genutzt.

Die Blockrandbebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden. Im Süden an der Straße „Am Warberg“ befinden sich ein Mehrfamilienhaus und angrenzend an das Plangebiet eine ehemalige Scheune, die als Getränkehandel genutzt wird, sowie Garagen.

Östlich und nördlich sind Hausgärten, Wohn- und Nebengebäude der Siedlungsbebauung „Am Warberg“ und am „Kirchbergweg“ vorhanden.

Nördlich grenzen die Hausgärten der Eigenheime am „Thomas-Müntzer-Weg“ an.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen die Freiflächen des Mehrfamilienhauses „Am Warberg“ und zwei Kleingärten.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 248/34, 269/36 und 270/36 teilweise sowie das Flurstück 268/36 ganz. Es hat eine Größe von ca. 2.640 m² (0,26 ha).

Es ist derzeit ungenutzt und stellt sich bis auf den befestigten Teil der Zufahrt im Süden als mit 8 niedrigstämmigen, teilweise abgängigen Obstbäumen bewachsene Scherrasenfläche dar.

Das Areal liegt auf ca. 120 m ü. NHN und ist nahezu eben.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Da im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den Geltungsbereich bereits Bauflächen dargestellt sind, hat eine grundsätzliche Abwägung zu Standortalternativen schon in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Der Geltungsbereich ist durch frühere Gartennutzungen bereits von Besiedlung geprägt.

Zudem ist für den Investor eine bauliche Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur an diesem Standort möglich. Durch die bauliche Nachverdichtung wird die vorhandene Wohnnutzung konzentriert und weiterentwickelt. Die Entwicklung der Wohnnutzung wird von der Stadt Osterwieck an dieser Stelle befürwortet.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde sich an der Nutzung des Geltungsbereiches nichts ändern. Auf der dann weiter brachliegenden Fläche würden aller Wahrscheinlichkeit nach Vermüllungstendenzen einsetzen. Auf absehbare Zeit könnte es durch das Fehlen von Wohnangeboten zu Abwanderungen kommen.

Aus den vorgenannten Gründen und weil hier der Innenentwicklung im Sinne von Nachverdichtung im Blockinnenbereich der Vorrang vor der Neuversiegelung gegeben wird, sind keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

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 werden folgende für das Plangebiet relevante Aussagen getroffen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Nördliches Harzvorland (G 122 Pkt. 4.2.1 LEP 2010)

Im LEP 2010 wird für das Plangebiet das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „3 - Nördliches Harzvorland“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich gehört jedoch bereits zur bebauten Ortslage von Osterwieck. Gem. Pkt. 4 LEP 2010 (Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur) sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Die Grundsätze und Ziele des LEP 2010 zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft haben somit 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.

5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

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

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz)

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

Gemäß 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 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es liegt im Blockinneren im überwiegend von Wohnbebauung geprägten Norden Oster-



wiecks. Somit wird die Siedlungstätigkeit durch Nachverdichtung bereits vorhandener Wohnnutzungen konzentriert. Es wird daher kein raumordnerischer Konflikt gesehen.

Gem. Grundsatz G10-1 ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen und die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Durch die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung durch Nachverdichtung trägt der Bebauungsplan zur Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Osterwieck mit Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung bei.

Zentralörtliche Gliederung (Sachlicher Teilplan (STP) des REPHarz)

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22 km Entfernung. Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft.

Gemäß Ziel Z 17 sind in zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Osterwieck ist im REPHarz als Grundzentrum festgelegt. Eine weitere kleinflächige Wohnbebauung innerhalb eines bereits von Bebauung geprägten Bereiches in der Ortslage stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Die vorliegende Planung entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Gebot der Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

Vorrangstandorte (Pkt. 4.4 REPHarz)

Für die Stadt Osterwieck ist im REPHarz ein Industrie- und Gewerbeort mit regionaler Bedeutung (Pkt. 4.4.1 REPHarz) ausgewiesen.

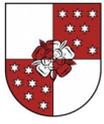
Dies ist eher von mittelbarer Bedeutung für das Planungsgebiet, da keine gewerblichen Bauflächen entwickelt werden sollen, die Entwicklung von Arbeitsplätzen vor Ort aber Einfluss auf die Wahl des Wohnortes der Bürger haben kann. Durch die Schaffung von Bauplätzen für Wohnbebauung, z.B. für Fachkräfte, kann indirekt der Industrie- und Gewerbeort Osterwieck gestärkt werden.

Die Fachwerkstadt Osterwieck mit historischem Stadtkern stellt einen Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege gem. Pkt. 4.4.6 REPHarz dar. Für das Planungsgebiet haben die damit zusammenhängenden Grundsätze und Ziele des REPHarz keine Bedeutung, da es sich außerhalb des historischen Stadtkerns befindet.

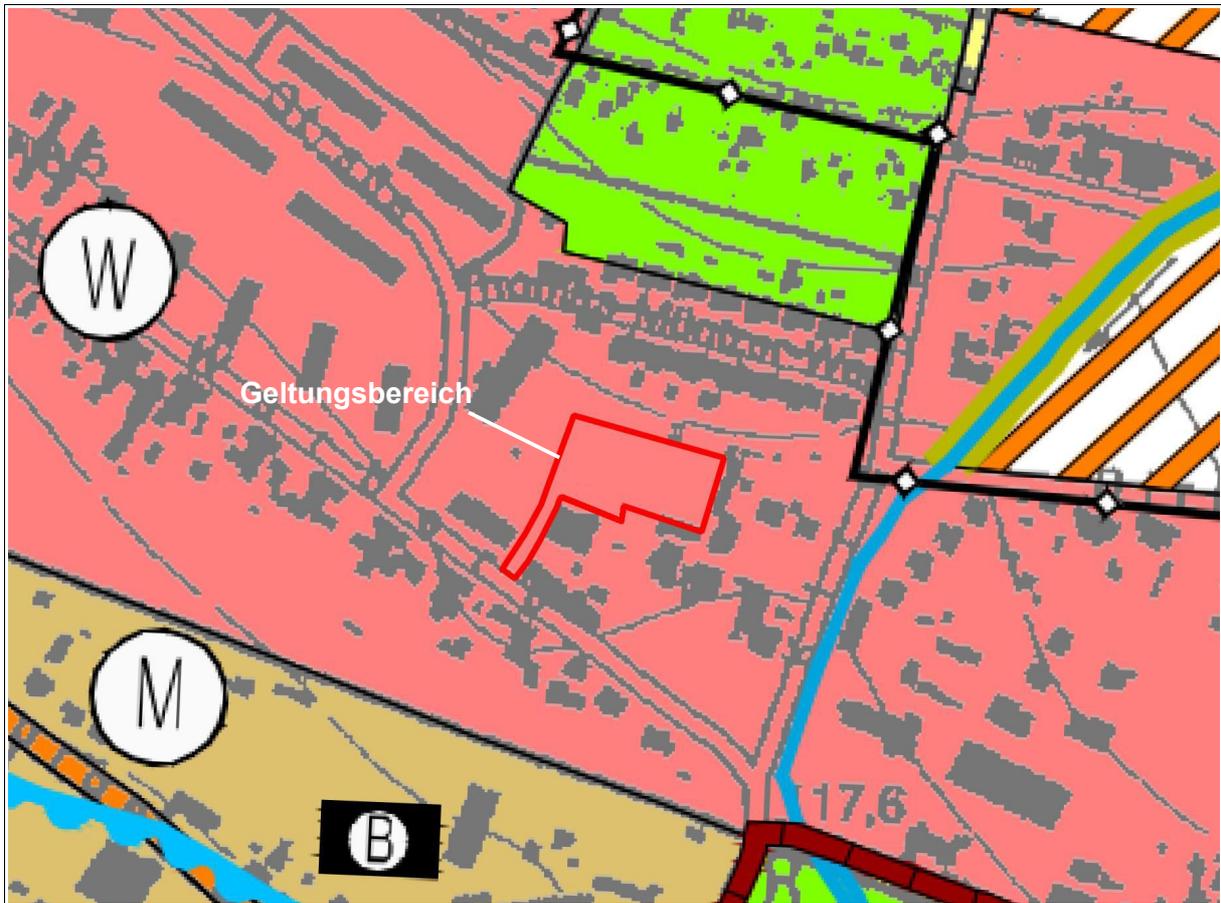
Nördlich der Ortslage von Osterwieck ist ein Vorrangstandort für eine großflächige Freizeitanlagen – Golfplatz Osterwieck festgelegt. Das mögliche Areal liegt ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt. Eine wechselseitige Beeinträchtigung der Belange eines künftigen Golfplatzes und der zu entwickelnden Wohnbebauung im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen. Insbesondere wird das Plangebiet weder von Vorrang- noch von Vorbehaltsgebieten berührt.

Das geplante Vorhaben entspricht daher den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für die Stadt Osterwieck und folgt somit gem. §1 (4) BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung.



5.3. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil Osterwieck,
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck (Bekanntmachung der Genehmigung am 01.07.2015) bildet die bauleitplanerische Grundlage für die vorliegende Planung.

Für den Geltungsbereich und seine Umgebung werden Wohnbauflächen dargestellt.

5.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird weder von Schutzgebieten berührt, noch befinden sich Schutzgebiet in der näheren Umgebung.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Natur- und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der von Wohnbebauung geprägten nördlichen Ortslage der Stadt Osterwieck im Blockinnenbereich. Es wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist bereits von Wohnbebauung geprägt. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten. Trotzdem sind negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft



und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden. Diese gelten jedoch, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der geringen Größe (ca. 0,54 ha) und der schon vorhandenen Gebietsausprägung nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung 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 Planungsgebiet kann an die öffentlichen Entsorgungsnetze angeschlossen werden, 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).

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine Anfälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

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

6.2. 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.

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollten eventuelle Gehölzentnahmen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.

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

Um eine mögliche Ansiedlung der Arten, initiiert durch aufkommende Spontanvegetation auf den abgeschobenen Flächen, bis zum eigentlichen Baustart wirksam zu verhindern, ist die Baufläche bis dahin dauerhaft vegetationsfrei zu halten. Sämtliche Baunebenflächen (Lagerflächen u. ä.) schließt dies mit ein.

Unter Anwendung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel nicht erwartet.

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

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans liegt nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand im Bereich archäologischer Kulturdenkmale (gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Es handelt sich um ein Siedlungsareal der vorrömischen Eisenzeit, das bereits bei Erschließungsarbeiten im Bereich der Florian-Geyer-Straße (Fpl. 6) und im Thomas-Müntzer-Weg (Fpl. 40) entdeckt wurde (vgl. Benehmensherstellungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.08.2008/01.09.2008 und 14.06.2018/21.06.2018 zu Bauvoranfragen).

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

Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archäologische Ausgrabung durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung zu setzen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine gesicherten Aussagen zum Umfang erforderlicher archäologischer Dokumentationsarbeiten möglich, da nur geringe Kenntnisse zur archäologischen Befundsituation (genaue Ausdehnung des Siedlungsareals, qualitative und quantitative Befundsituation, Erhaltungsbedingungen) im Vorhabengebiet vorliegen.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird deshalb empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrund-Untersuchung durchzuführen. Ausgehend von



deren Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum archäologischen Dokumentationsaufwand (finanziell und zeitlich) möglich.

Unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Dokumentationsarbeiten sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

6.3.3. Altlasten

Für das Plangebiet ist kein Altlastenverdacht bekannt.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erneut besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen. Evtl. aufgefundene belastete Materialien sind auch in abfalltechnischen Untersuchungen zu bewerten und nach entsprechender Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des LK Harz zu entsorgen. § 1 Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S.214) in der derzeit geltenden Fassung, beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

6.4. Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich sind keine Risiken hinsichtlich der Auffindung von Kampfmitteln bekannt.

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



6.5. 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 in der nördlichen Ortslage Osterwiecks im Blockinneren. Die Umgebung ist von Wohnnutzungen geprägt. Es wird von der öffentlichen Straße „Am Warberg“ erschlossen..

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Nördlich, östlich, westlich und südlich grenzen Wohnnutzungen, Hausgärten bzw. Freiflächen der Wohnbebauung des Blockrandes sowie Kleingärten an.

An der Südgrenze des Geltungsbereiches befindet sich das Gelände eines Getränkehandels. Hier werden eine ehemalige Scheune und die zugehörige Hoffläche südlich entsprechend genutzt.

Planung

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Deshalb müssen die Schutzansprüche von Wohnnutzungen beachtet werden.

Beurteilung

Es sind die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Wohngebiete 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)
Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 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 den niedrigeren Wert von 40 dB 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 anhand der TA Luft.

Zur Bewertung des Immissionsschutzes soll auch die Anlage 1 (Abstandsliste) des Erlasses über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass) des Ministeriums für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt dienen, sofern ein Heranrücken immissionsschutzrechtlich relevanter Nutzungen zueinander gegeben ist.

Wohnen

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bis auf die den südlich gelegenen Getränkehandel von Wohn- und Gartennutzungen geprägt. Die Nachverdichtung der Wohnbebauung entspricht der bereits vorhandenen, prägenden Nutzung.

Das Einfügen in die Nachbarschaft ist damit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.



Verkehr

Für die Straße „Am Warberg“ ist durch die Umsetzung der Planung keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus Quell- und Zielverkehr und damit einhergehender Lärm-, Staub- Geruchs- und Lichtimmissionen zu erwarten.

Der Umfang der Immissionen aus Quell- und Zielverkehren wird voraussichtlich nicht über das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinausgehen, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Getränkehandel

Durch die Planung wird kein Heranrücken von schutzbedürftiger Wohnbebauung an diese gewerbliche Nutzung begründet. Die Schutzansprüche des Wohnens müssen bereits für den Bestand berücksichtigt werden.

Zudem befindet sich die Lieferzone auf der dem Plangebiet abgewandten, südlichen Seite des Lagergebäudes des Getränkehandels. Auf der dem Plangebiet zugewandten Seite sind keine Zufahrten und bis auf einen mit einer Stahltür verschlossenen Notausgang keine Fassadenöffnungen vorhanden. Es ist daher zu erwarten, dass Lärmimmissionen aus der Anlieferung oder Arbeiten im Inneren des Gebäudes wirksam abgeschirmt werden.

Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.

6.6. Vorbeugender Brandschutz

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

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

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße $594\text{ mm} \times 210\text{ mm}$ (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

Generell sind die Flächen für die Feuerwehr als Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Festlegungen der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Planungsrechtliche Festsetzungen sind aus den genannten Gründen weder notwendig noch möglich (vgl. auch § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes).

Im Sinne der umfassenden Information wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Plangebiet soll über einen privaten Stichweg von der öffentlichen Straße „Am Warberg“ aus erschlossen werden. Am Ende des Stichweges wird eine Wendemöglichkeit ausgebildet. Größe und Ausformung sind mit der Feuerwehr der EHG Stadt Osterwieck abgestimmt worden. Die Erreichbarkeit ist mittels Schleppkurvennachweis für das 3-achsige Müllfahrzeug nachgewiesen worden. Durch die Breite des Stichweges von $5,5\text{ m}$ ist das Passieren von Rettungsfahrzeugen möglich.

Die Erschließung für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist damit als gesichert anzusehen.



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

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

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

6.7. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck.

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen / mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h / 96m³/h (entspricht 800 l/min / 1600l/min) über 2 Stunden erforderlich.

6.8. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Für die straßenmäßige Erschließung muss das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße haben, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Über die Straße „Am Warberg“ ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der bestehenden und künftig möglichen Nutzungen – Erschließung von max. 2 weiteren Privatgrundstücken – als ausreichend dimensioniert anzusehen.

6.9. Öffentlicher Personennahverkehr

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

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe. Die nächste Haltestelle „Osterwieck, Langerkamp“ liegt fußläufig in ca. 230 m Entfernung. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes eingehalten.

6.9.1. Versorgende / soziale Infrastruktur

Versorgende und soziale Infrastruktureinrichtungen sind in ausreichendem Maße im Grundzentrum Osterwieck vorhanden.

6.10. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

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

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Tränkestraße 10

38889 Blankenburg (Harz)

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die im öffentlichen Straßenraum vorhandene Trink-



wasserleitung sowie die vorhandene zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

Die zukünftigen Zufahrtsflächen werden keinen öffentlichen Bereich darstellen, es sind jedoch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Diese sind in folgenden Planungsschritten öffentlich rechtlich mittels Baulast zu sichern.

Gem. Stellungnahme des TAZV Vorharz vom 11.11.2019 werden die in diesem Bereich vom Erschließungsträger hergestellten Leitungssysteme nicht vom TAZV übernommen.

Vom TAZV Vorharz können, wie auch für die bestehenden Grundstücke, Anschlusspunkte in der Straße Am Warberg zur Verfügung gestellt werden. Der TAZV wird diesbezüglich für die Abwasseranschlüsse Grundstücksübergabeschächte herstellen und für die Trinkwasserversorgung an der Grundstücksgrenze einen Wasserzählerschacht mit max. 3 Wasseruhren. Die Kosten sind dem Verband zu erstatten. Die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen des TAZV werden ausschließlich vom Verband selbst hergestellt.

Die Erschließungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz beim Verband zu stellen. 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 Stadt Osterwieck zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Aussagen zu den eventuell noch anfallenden Erschließungsbeiträgen können derzeit noch nicht abschließend getroffen werden, da die letztendliche Anzahl der neu zu bildenden Flurstücke noch nicht abschließend vorliegt.

Vor der Inbetriebnahme der neu verlegten Trinkwasserleitungen im Planungsgebiet ist gemäß der §§ 18 und 19 der vorstehend genannten TrinkwV 2001 eine mikrobiologische Trinkwasseranalyse durchzuführen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Die Probenentnahme kann auch durch das Gesundheitsamt erfolgen.

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 die zentrale Gasversorgung angeschlossen werden.

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

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

Ergeben sich aufgrund der Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzu-



stimmen. 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 sei darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken eingereicht werden muss. 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. Als Ansprechpartner zur Klärung technischer Belange steht Herr Thiel, Telefon 03941/579 365 gern zur Verfügung.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Das Planungsgebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden. Ist auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten (Bauherrenberatungsbüro Tel. 0800 330 1903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren).

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

Abfallentsorgung

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

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der öffentlichen Straße „Am Warberg“.

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.



Die im Rahmen der Tiefbau-/Gründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind soweit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ in der Fassung vom 05.11.2004 einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Die LAGA-Mitteilung M 20 ist auch für die Verwendung von Bodenmaterial aus anderen Baustellen anzuwenden.

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

6.11. Niederschlagswasser

Analog zu den Nachbargrundstücken soll das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickert werden.

Grundwasser ist in Tiefen von 3 bis 5 m unter Flur zu erwarten. Nach GK 25 stehen oberflächennahsandige Lehme bzw. sandige Tone (Auebildungen) an. Diese sind nach erster Einschätzung nicht versickerungsfähig. Deshalb wird empfohlen, im Zuge der Baugrunduntersuchungen, standortkonkret die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen.

Ein entsprechender Hinweis wird zur Erläuterung der auf Bauherren zukommenden Aufwendungen und für die Behörden zur Klarstellung in die Planzeichnung aufgenommen. Die Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung mit einem darauf aufbauenden Niederschlagswasserkonzept kann den Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung erbringen.

Die Dokumentation der Bohr- und Ausbauarbeiten ist nach Lagerstättengesetz dem Landesamt für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt (LAGB) zu übergeben, gemäß DIN 4943 und spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Arbeiten. Dafür steht Ihnen auch das Portal des LAGB unter: <http://www.geodaten.laab.sachsen-anhalt.de/wilma.aspx> zur Verfügung.

Sollte sich im Zuge der Baugrunduntersuchungen herausstellen, dass die lokale Versickerungsfähigkeit nicht ausreichend ist, können ergebnisabhängig geeignete und ausreichend dimensionierte Sickeranlagen und falls notwendig Anlagen zur Rückhaltung vorhabenbezogen geplant, nachgewiesen und umgesetzt werden.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Die schadlose Niederschlagswasserentsorgung ist in den Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Am Warberg 2“ dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Nachverdichtung von Wohnnutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs der Stadt Osterwieck. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.



Gemäß § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. In der Umgebung des Plangebietes sind keine entsprechenden Bebauungspläne vorhanden. Somit hat diese Festlegung keine Bedeutung für die Planung.

Da der Geltungsbereich nur eine Größe von ca. 2.640 m² hat, kann der im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellwert von 20.000 m² Grundfläche, bis zu dem der BPlan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf, 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).

Somit erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

7.1. Städtebauliches Konzept

Der Gebietscharakter in der Umgebung ist geprägt von ein bis zu zweigeschossiger, aufgelockelter Wohnbebauung. Künftige Bebauung soll sich in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen. Als Art der baulichen Nutzung wird den Vorgaben des FNP und dem Gebietscharakter entsprechend die Wohnnutzung festgelegt. So entspricht das Vorhaben den in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Planungsabsichten der Stadt Osterwieck.

Das Plangebiet liegt im Blockinneren wird von Süden über die Straße „Am Warberg“ erschlossen. Baugrenzen verhindern ein zu starkes Heranrücken der Hauptnutzung an die angrenzenden Hausgärten und Freiflächen der umgebenden Wohnnutzungen. So werden Nutzungskonflikte vermieden und gleichzeitig der aufgelockerte, großzügige Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur gestärkt.

Durch die Lage im Blockinneren muss die Erschließung über eine festgelegte Zufahrt gesichert werden. Bauliche Nutzungen werden infolge der Planung in mehr als 50 m Entfernung vom öffentlichen Straßenraum zulässig sein. Um die Erschließung für Rettungsfahrzeuge grundsätzlich zu sichern, sind eine ausreichende Durchfahrtsbreite und am Ende des Erschließungsweges eine ebensolche Wendemöglichkeit vorzuhalten.

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

Zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geplant. Dies entspricht dem vorgefundenen Gebietscharakter, in den sich die Planung einfügen soll. Im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck wird für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO dargestellt. Daher ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Textliche Festsetzung

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

Diese Festsetzung dient dazu, dem Wohnen im Plangebiet ein erhöhtes Gewicht beizu-



messen und Nutzungskonflikte mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden.

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

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschoss orientiert sich gem. städtebaulichem Konzept an der in der Umgebung vorhandenen Baustruktur und dient der optimalen Ausnutzung des Baugrundes im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Das erreichbare Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel der Stadt Osterwieck die hier vorhandene Baustruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

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

Zu den Grenzen des Geltungsbereiches wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Nachbarflurstücke zu vermeiden und so dem städtebaulichen Konzept folgend genügend Abstand zu den angrenzenden privaten Hausgärten einhalten. Zudem wird auf diese Weise der aufgelockerte Charakter des Siedlungsteils erhalten.

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

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung soll dies grundsätzlich zulässig sein. Es wird zudem als städtebaulich verträglich im Sinne des beabsichtigten Einfügens in die umgebenden Baustrukturen angesehen, da entsprechende Nebenanlagen in der näheren Umgebung und auch angrenzend an das Plangebiet bereits errichtet wurden.

Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

7.6. Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Da es sich bei den notwendigen Erschließungsmaßnahmen der Baugrundstücke im Blockinneren um private Erschließungen handelt, verbleiben die entsprechenden Verkehrsflächen im Privatbesitz³.

Der Stichweg, der von der Straße „Am Warberg“ aus zur Erschließung des Plangebietes dient, wird deshalb als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung private Erschließung festgesetzt.

An seinem Ende wird nach städtebaulichem Konzept der Wendehammer ausgebildet. Größe und Ausformung sind mit der Feuerwehr der EHG Stadt Osterwieck abgestimmt worden. Dementsprechend ist die Fläche als ausreichend zum Wenden für Lösch- und Rettungsfahrzeuge anzusehen.

Die Zufahrt dient der Erschließung von maximal 2 Baugrundstücken. Mit der festgesetzten Breite von 5,5 m wird ein gefahrloses Passieren der Anwohner- und Rettungsfahrzeuge ermöglicht.

Die private Erschließung ist damit ihren Aufgaben gemäß ausreichend dimensioniert.

³Stellungnahme der Verbandsgemeinde Vorharz vom 14.12.2015



7.7. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich Zufahrten zum Gelände des dortigen Getränkehandels sowie zu Garagen. Die Zugänglichkeit der Baugrundstücke im Plangebiet und der Zufahrtbereiche für die bereits vorhandenen und künftigen Anlieger sowie für Rettungsfahrzeuge muss sichergestellt werden.

Zudem müssen Ver- und Entsorgungsleitungen für die künftigen Baugrundstücke in der zuvor beschriebenen privaten Verkehrsfläche geführt werden.

Daher wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Rettungskräfte festgesetzt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in folgenden Planungsschritten öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

7.8. Archäologisches Kulturdenkmal (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) vom 24.10.2019 befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich dabei um einen Siedlungsteil aus der vorrömischen Eisenzeit (vgl. Pkt. 6.3.1 - Archäologische Kultur- und Flächendenkmale).

Dieser Sachverhalt wird nachrichtlich in die Planzeichnung in Textform übernommen.

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

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

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	2.162 m ²	=	82%
Private Verkehrsfläche	ca.	478 m ²	=	18%
Plangebiet insgesamt:	ca.	2.640 m ²	=	100%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
Braunschweig / Hessen,
9. Dezember 2019

