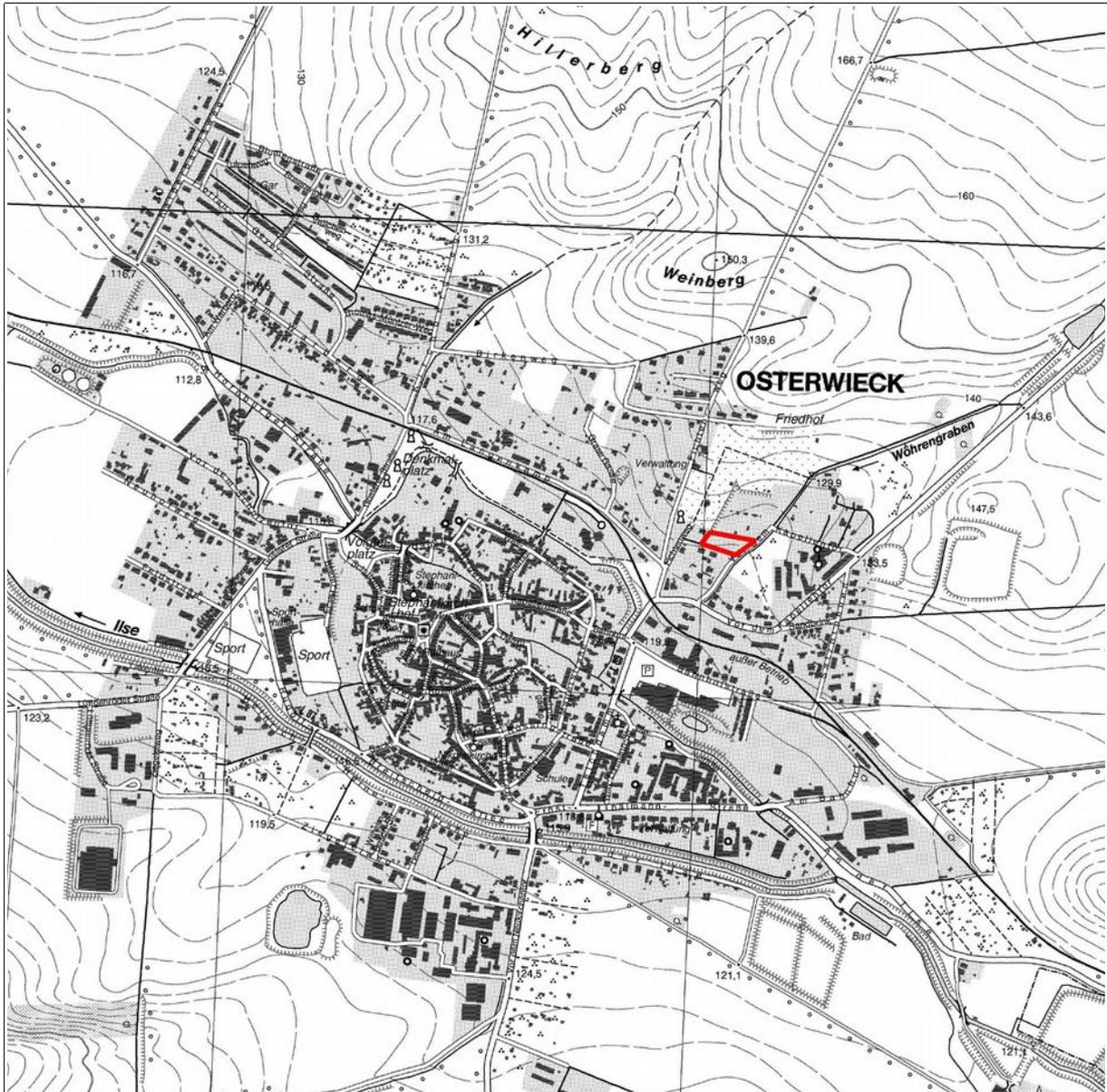


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan
„Vor dem Kapellentor“, Osterwieck

Stand 31. Januar 2020



[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 „Vor dem Kapellentor“, Osterwieck

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im Januar 2020



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.....	15
6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....	15
6.1.Natur- und Landschaft.....	15
6.2.Artenschutz.....	16
6.3.Kulturdenkmale.....	16
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	16
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	17
6.4.Geologie.....	17
6.5.Altlasten.....	17
6.6.Katastrophenschutz.....	18
6.7.Immissionsschutz.....	18
6.8.Vorbeugender Brandschutz.....	20
6.9.Löschwasserversorgung.....	21
6.10.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	21
6.11.Öffentlicher Personennahverkehr.....	21
6.11.1.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	22
6.12.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	22
6.13.Niederschlagswasser.....	24
7.INHALT DER SATZUNG.....	25
7.1.Städtebauliches Konzept.....	25
7.2.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	25
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.....	26
7.5.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO).....	26
8.VERFAHREN.....	26
9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	27
10.ANHANG.....	29





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 grenzt unmittelbar an die von Wohnbebauung geprägte nördliche Ortslage von Osterwieck. Es wurde früher als Garten genutzt, stellt derzeit aber eine Grünbrache dar. Für das Plangebiet liegt der Stadt Osterwieck eine Anfrage einer jungen Familie zur Errichtung eines Eigenheimes vor.

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 bereits erschlossenen und von Besiedlung vorgeprägten Flächen zu decken. Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine an die zusammenhängend bebaute Ortslage angrenzende ehemalige Gartenfläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Die angrenzende Wohnbebauung wird hierdurch ergänzt.

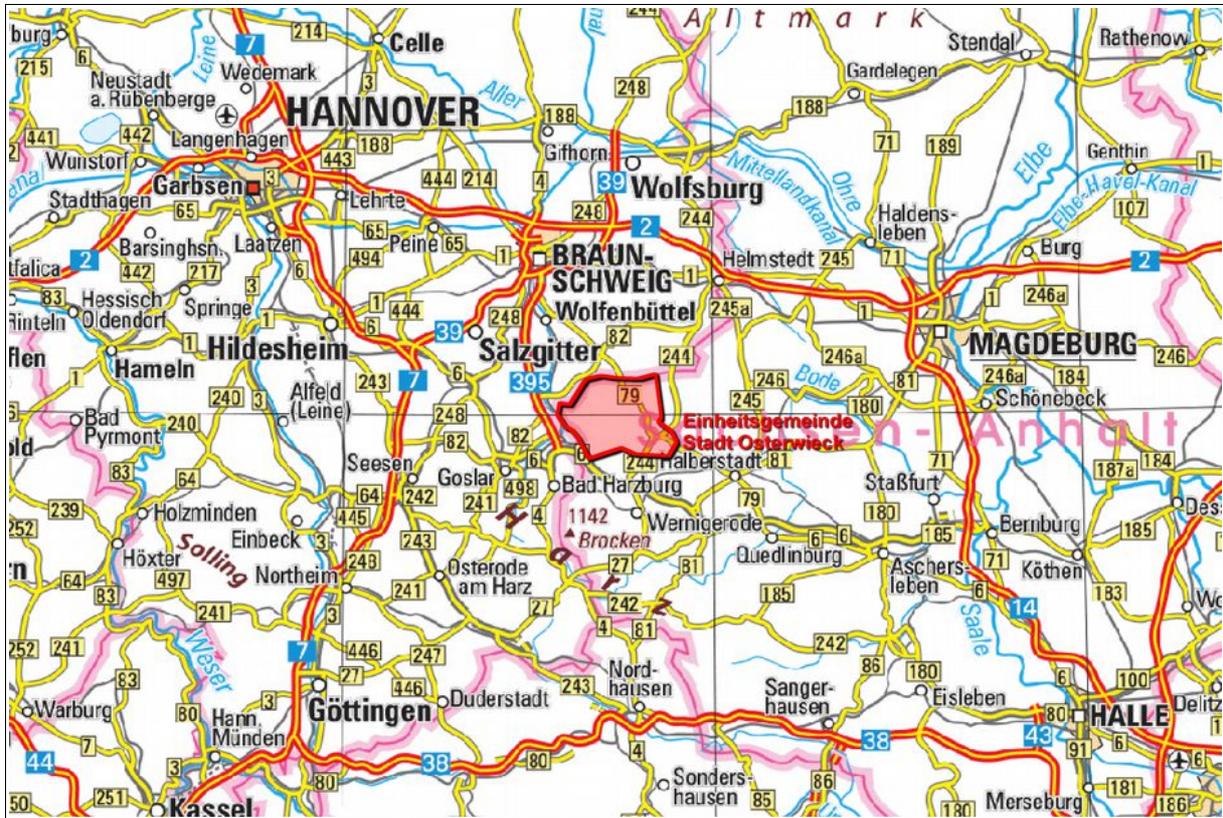
So wird auch der Neuinanspruchnahme von bisher nicht durch Besiedlung vorgeprägten, insbesondere landwirtschaftlichen Flächen, für bauliche Nutzungen entgegen gewirkt und damit auch der Zersiedelung der Landschaft.

Dieser Bebauungsplan soll also im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen 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 11.466 Einwohner¹.

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 ausgebauten B6n und über die L510 die BAB 395 an der AS Vienenburg.

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

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

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

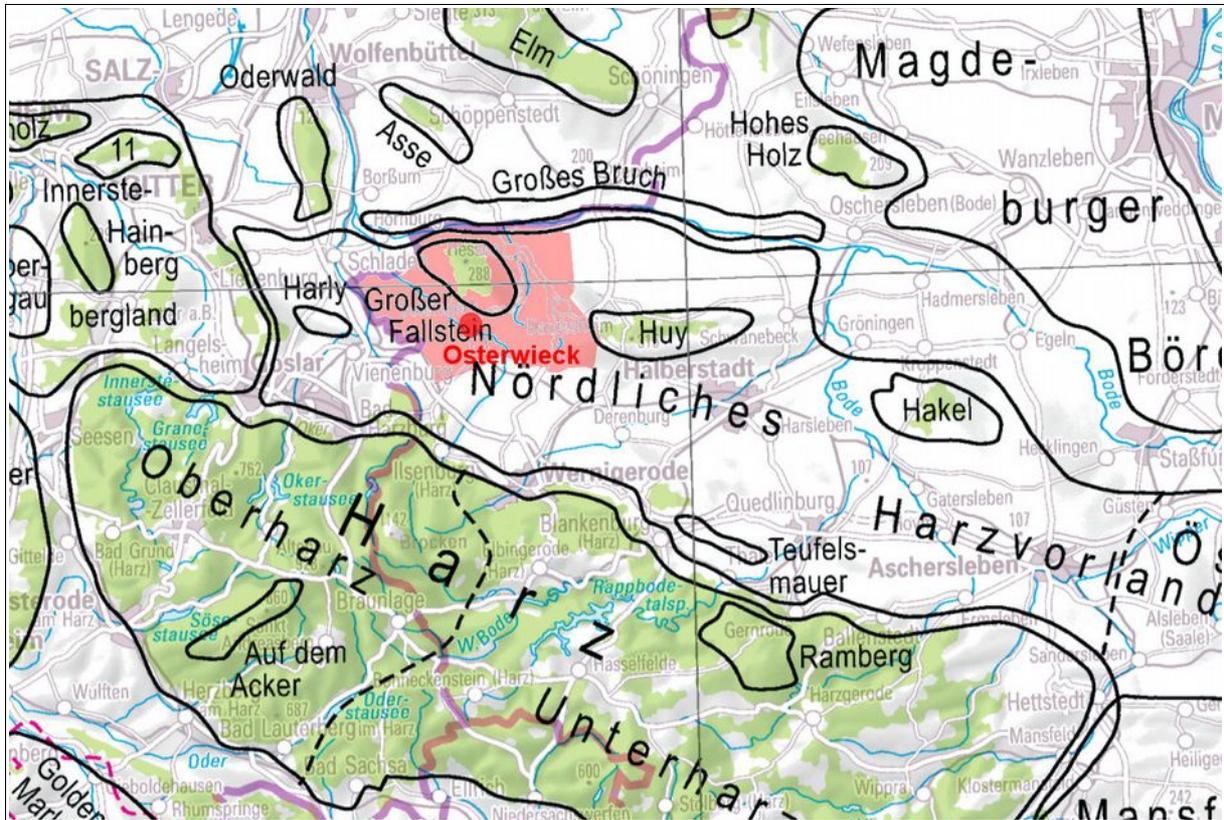
Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel gehörenden Gemeinden Winigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Assel), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie die Ortschaften Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.

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

¹Quelle: Volksstimme vom 17.01.2019



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 gehörenden Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung².

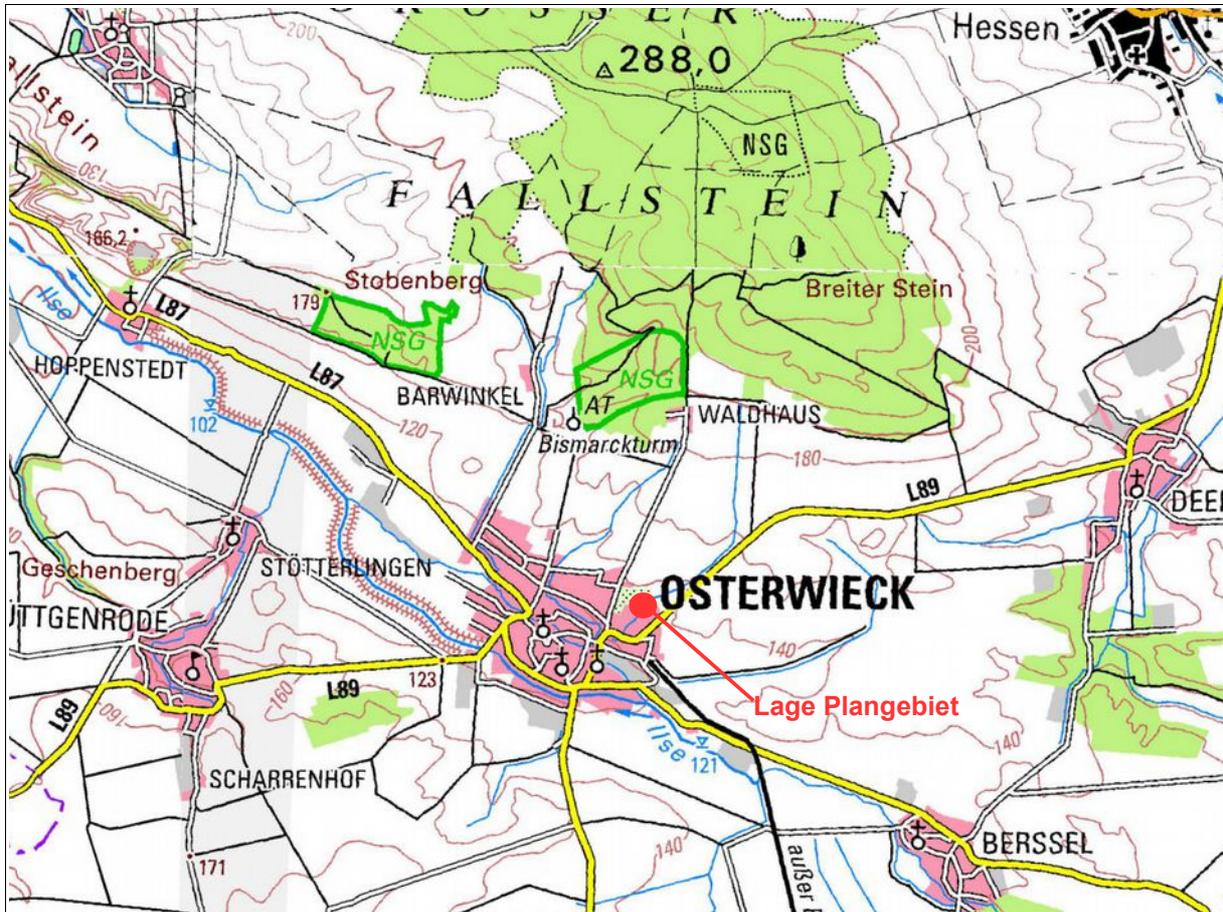
Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche³.

²Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

³Webseiten 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] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der Geltungsbereich befindet sich in der nördlichen Ortslage von Osterwieck. Westlich und südlich schließt Wohnbebauung an, nördlich Kleingärten. Östlich grenzt die öffentliche Straße „Vor dem Kapellentor“ an. Sie erschließt das Plangebiet. Auf der Ostseite der Straße verläuft das Fließgewässer „Wöhrengaben“.

Das Plangebiet liegt derzeit brach; es wurde früher als Garten genutzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 7 und umfasst das Flurstück 294/125 ganz. Er hat eine Größe von ca. 3.010 m² (0,3 ha).

Das Areal liegt auf ca. 125 m ü. NHN und ist nahezu eben.



4. STANDORTALTERNATIVEN

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

Zudem ist für den Investor eine bauliche Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur an diesem Standort möglich. Die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Wohnnutzung wird auf einem erschlossenen Grundstück weiterentwickelt. Dies wird von der Stadt Osterwieck 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 durch die Planung eine bereits durch Gartennutzung vorgeprägte und zudem bereits erschlossenen Flächen entwickelt und somit der Neuinanspruchnahme nicht vorgeprägter – insbesondere landwirtschaftlicher Fläche – entgegenwirkt 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 grenzt direkt an die bebauten Ortslage von Osterwieck an. Im Plangebiet wurde in der Vergangenheit und wird derzeit keine Landwirtschaft betrieben. Aufgrund der Absichten der Eigentümer, hier ein Wohnhaus für die eigene Familie zu errichten, ist auch für die Zukunft eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht zu erwarten.

Weiter ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,3 ha) eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebietes nicht zu erwarten.

Dem Planungsziel der Gemeinde, an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Eigenheimes zu schaffen und so insbesondere einheimische junge Familien im Ort zu halten, wird daher der Vorrang vor den Grundsätzen und Zielen des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „3 - Nördliches Harzvorland“ gegeben.

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 konzen-



trieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten.

Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Es wird hier 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 Einbeziehung eines relativ kleinen (ca. 0,3 ha), bereits durch Gartennutzung von Besiedlung geprägten Areals in die östlich und südlich angrenzende bebaute Ortslage trägt der Bebauungsplan zur Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Osterwieck mit Wohnraum 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 unmittelbar angrenzend an die bebaute 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. 400 m vom Geltungsbereich entfernt. Eine wechselseitige Beeinträchtigung der Belange eines künftigen Golfplatzes und der zu entwickelnden Wohnbebauung im Planung ist nicht zu erwarten.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz)

Gem. Ziel Z1 zum Pkt. 4.5. REP Harz ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche beizumessen.

Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Ilseae und Zuflüsse (Pkt. 4.5.3 REPHarz)

Ca. 10 – 30 m südlich des Plangebietes befindet sich das Vorbehaltsgebiet ÖVS „Ilseae und Zuflüsse“. In diesem Bereich überlagert sich das Vorbehaltsgebiet mit der bebauten



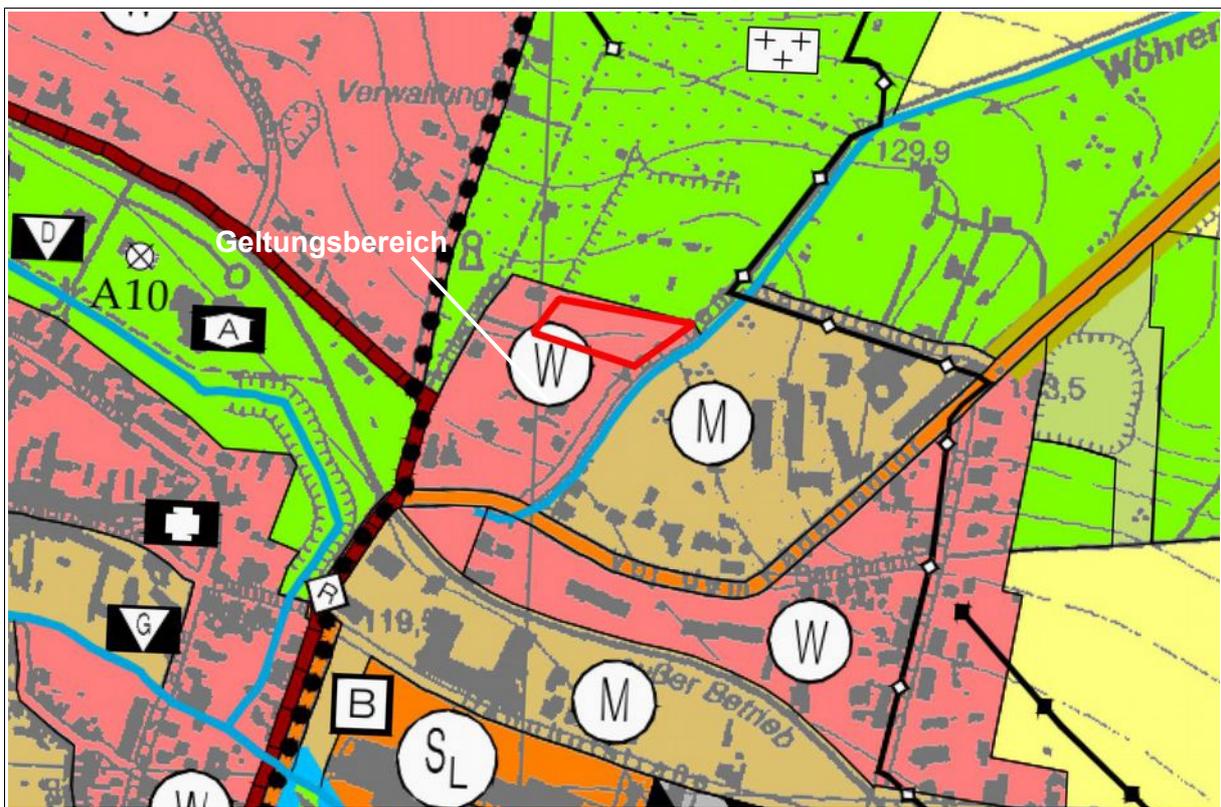
Ortslage Osterwiecks. Gem. Ziel Z1 Pkt. 4.3.-Vorranggebiete sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. Diese Zielsetzung zu den Vorranggebieten ist auch für die sie ergänzenden Vorbehaltsgebiete anzuwenden.

Da das Vorbehaltsgebiet sich hier mit der Ortslage Osterwiecks überschneidet, ist es südlich des Plangebietes somit von den Festlegungen (Grundsätzen und Zielen) des Vorbehaltsgebietes ÖVS ausgenommen. Daher sind auch keine negativen Auswirkungen der Planung durch Hineinwirken in das außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Vorbehaltsgebiet 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 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 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. Es wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist im Süden und Westen 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 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, 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. 0,3 ha) und der schon vorhandenen Gebietsausprägung nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung auf einer bereits durch ehemalige Gartennutzung von Besiedlung geprägten, voll erschlossenen Fläche 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 Versorgungsnetze 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

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. LSA § 14 Abs. 9 DenkmSchG) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind.



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

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.

6.4. Geologie

Ingenieurgeologie und Geotechnik

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird darauf hingewiesen, dass oberflächennah mehrere Meter mächtige, stark feuchtigkeitsempfindliche Schichten anstehen. Dementsprechend wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen. Entsprechende Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen.

Hydro- und Umweltgeologie

Nach dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) vorliegenden Unterlagen muss mit flurnahem Grundwasser gerechnet werden. Die Geologische Karte 1 : 25.000 gibt als anstehende Bildungen Löss und Schwemmlöss sowie bindige Auelehme an. Für diese Gesteine werden für den Nachweis der Tragfähigkeit und der Versickerungsfähigkeit standortkonkrete Untersuchungen dringend empfohlen. Entsprechende Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen.

6.5. 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.

6.6. 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 Schä-



den 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.

6.7. Immissionsschutz

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

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortslage Osterwiecks. Westlich und südlich schließen Wohnnutzungen an. Nördlich befindet sich Kleingärten. Es wird von der öffentlichen Straße „Vor dem Kapellentor“ erschlossen.

Östlich des Plangebietes in ca. 90 m Abstand befindet sich eine Kfz - und Reifenwerkstatt. Bisher muss die Werkstatt in ihrem Umfeld den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Mischgebietes gewährleisten.

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

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen⁴.

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.

⁴Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen-Anhalt (Bernburg 2010): „Cross Compliance – Information zur Hauptwindrichtung gemäß § 2 Abs. 4 der DirektZahlVerpflV zur Berücksichtigung bei Maßnahmen zum Schutz vor Winderosion“, S. 3



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.

Kfz-Werkstatt östlich des Plangebietes

Mit der o.g. Planung rückt nunmehr eine Wohnnutzung mit dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) rückwärtig an das Betriebsgrundstück der Werkstatt heran.

Grundsätzlich wird der bestehende Abstand als ausreichend erachtet, um auch für das geplante Einfamilienhaus im WA die erforderliche Rücksichtnahme zu gewährleisten. Zudem wird eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnnutzungen aus dem Betrieb der Kfz-Werkstatt auch aufgrund der Hauptwindrichtung West nicht erwartet.

Es wird mit Umsetzung der Planung in diesem Bereich ein Trend zum WA fortgesetzt. Dies stellt eine Verschlechterung der allgemeinen Standortsituation für die Werkstatt dar, da deren Entwicklungsmöglichkeiten damit eingeschränkt werden können.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet bereits eine Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist eine grundlegende Abwägungsentscheidung zugunsten der Entwicklung von Wohnnutzungen im Sinne eines WA bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen worden. Die Entwicklung von Wohnnutzungen entspricht somit den städtebaulichen Planungszielen der EHG Stadt Osterwieck an dieser Stelle des Stadtgebietes.

Daher wird Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet der Vorrang gegeben. Die damit möglicherweise einhergehende Verschärfung der einzuhaltenden Schutzansprüche durch die Werkstatt wird in Kauf genommen – auch wenn eine erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Abstandes und der Hauptwindrichtung eher unwahrscheinlich sind.

Wohnen

Die unmittelbare Umgebung im Süden und Westen des Plangebietes ist von Wohn- und Gartennutzungen geprägt. Die Entwicklung von Wohnbebauung entspricht der bereits vorhandenen, prägenden Nutzung. Das Einfügen in die Nachbarschaft ist damit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

Gartennutzungen

Nördlich grenzen genutzte Gärten an. Eine wechselseitige Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung und der Gärten ist nicht zu erwarten.

Verkehr

Für die Straße „Vor dem Kapellentor“ 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.

Fazit

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



6.8. Vorbeugender Brandschutz

Das Plangebiet soll über die öffentliche Straße „Vor dem Kapellentor“ erschlossen werden. Diese hat eine Breite von ca. 5 m. Eine Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge erübrigt sich, da die Straße „Vor dem Kapellentor“ ca. 50 m nördlich nach Osten abknickt und nach ca. 200 m auf die nordöstliche Ortseinfahrt (ebenfalls „Vor dem Kapellentor“ bzw. L89) trifft. Die Erschließung für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist damit grundsätzlich als gesichert anzusehen.

Die Flächen für die Feuerwehr sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsplan handelt, kann noch keine verbindliche Aussage über die künftige Gebäudestellung getroffen werden.

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).

Sollten Gebäude in einem größeren Abstand als 50 m von der öffentlichen Straße „Vor dem Kapellentor“ geplant werden, so sind die Flächen für die Feuerwehr daher in den konkreten Bauvorlagen darzustellen. Im Sinne der umfassenden Information von Bauherren und Behörden wird deshalb ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Zu den Flächen für die Feuerwehr ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

Weitere Hinweise zum vorbeugenden 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.

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



6.9. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck.

Die Löschwasserversorgung (Grundsicherung) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Bei einer kleinen/ mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48m³/h / 96m³ /h über 2 Stunden erforderlich. Die Ermittlung des notwendigen Löschwasserbedarfs kann nur auf der Grundlage der konkreten Planungsunterlagen erfolgen. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren in den sonstigen Bauvorlagen zu erbringen

Seitens der Stadt Osterwieck werden gem. Schreiben vom 31.01.2020 in einer Entfernung von 300 m mindestens 96 m³/h Löschwasser für den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Das Schreiben findet sich im Anhang der Begründung.

6.10. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

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

Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der bestehenden und künftig möglichen Nutzungen als ausreichend dimensioniert anzusehen.

6.11. Öffentlicher Personennahverkehr

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

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe. Die nächste Haltestelle „Osterwieck, Busbahnhof“ liegt Luftlinie in ca. 350 m, fußläufig in ca. 380 m Entfernung. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes leicht überschritten. Die Anbindung an den ÖPNV wird dennoch als ausreichend eingeschätzt.

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

6.11.1. Versorgende / soziale Infrastruktur

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

6.12. 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)

Trinkwasser

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die im öffentlichen Straßenraum vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden.



Im unmittelbaren angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Trinkwasserleitungen des Verbandes und es ist von Seiten des TAZV Vorharz derzeit keine Netzerweiterung geplant. Anschlusspunkte befinden sich ca. 45 bzw. 60 m vom Plangebiet entfernt. Diesbezüglich müssten rechtzeitig mit dem TAZV Vorharz Klärungen zur Regelung der Sicherstellung und der Kostenproblematik der Trinkwasserversorgung erfolgen.

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.

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.

Schmutzwasser

In der Straße Vor dem Kapellentor befindet sich ein Schmutzwasserfreigefällekanal des Verbandes. Ein Anschluss an die vorhandene zentrale Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls möglich.

Für die schmutzwasserseitige Erschließung kann der Anschlusspunkt dort sichergestellt werden. Anschlussbedingungen und Kosten richten sich nach der derzeit gültigen Satzung des TAZV Vorharz.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

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

Die Führung der ggf. neu zu legenden Leitungen ist frühzeitig mit der Avacon abzustimmen.

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Das Plangebiet kann an die zentrale Gasversorgung angeschlossen werden. Die nächsten Gasversorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum befinden sich im Bereich der Einmündung „Vor dem Kapellentor“ im Süden sowie in der Straße „Fichtenweg“.

Bei einem Anschluss über „Vor dem Kapellentor“ müsste in der das Plangebiet erschließenden öffentlichen Straße eine Leitung bis zum Geltungsbereich verlegt werden.

Bei einem Anschluss an die in der Straße „Fichtenweg“ verlaufenden Leitung müssten westlich angrenzende Privatgrundstücke gequert werden. In diesem Fall wären privatrechtliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke zu treffen (z.B. Leitungsrecht im Grundbuch).

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 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 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 „Vor dem Kapellentor“ (L89) ca. 170 m südlich des Plangebietes.

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.

6.13. Niederschlagswasser

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

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird jedoch empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. 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.

Sollten im Ergebnis der Baugrunduntersuchung Bodenverhältnisse festgestellt werden, die eine ausreichende Versickerung verhindern, so ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ggf. die Einleitung des Niederschlagswassers in den östlich angrenzenden Graben zu prüfen und zu beantragen.

In Abhängigkeit von den konkreten Bodenverhältnissen können auch andere Lösungen, z.B. Rückhaltung über Zisternen, in Frage kommen. Diese sind jedoch abhängig von der konkreten Planung und müssen daher im Rahmen des Bauantrages erarbeitet und mit den sonstigen Bauvorlagen vorgelegt werden.

Die schadlose Niederschlagswasserentsorgung ist in den Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.



7. INHALT DER SATZUNG

7.1. Städtebauliches Konzept

Die südlich und westlich angrenzende Bebauung ist geprägt von ein bis zu zweigeschossiger, aufgelockerter 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.

Baugrenzen verhindern ein zu starkes Heranrücken der Hauptnutzung an die angrenzenden Kleingärten und Freiflächen der umgebenden Wohnnutzungen. So werden Nutzungskonflikte vermieden und gleichzeitig der aufgelockerte, großzügige Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur gestärkt.

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 der Ortslage südlich und westlich des Geltungsbereiches, 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), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung dient dazu, dem Wohnen im Plangebiet ein erhöhtes Gewicht beizumessen 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 Vollgeschossen dient der optimalen Ausnutzung des Baugrundes im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Damit sich die so mögliche zweigeschossige Bauweise in die nähere Umgebung einfügt und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird, werden gem. § 16 Abs. 2 BauNVO maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Als maximale Traufhöhe soll 7 m möglich sein und als maximale Firsthöhe 9 m. Diese Höhen sind insbesondere bereits an der nordwestlich angrenzenden Bebauung des „Fichtenweg“ vorhanden.

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO werden zur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die natürlich gewachsene Geländeoberfläche i.S.d. des § 2 Abs. 3 Satz 2 bzw. des § 6 Abs. 4 BauO LSA. Die natürlich gewachsene Geländeoberfläche ist die Oberfläche des Bodens, die nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert worden.



Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe bei geneigten Dächern ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.

Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite der baulichen Anlage.

Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Flachdächern, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) wird die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

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 Gärten 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 entsprechend errichtet wurden.

Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

8. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Vor dem Kapellentor“ soll gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – aufgestellt werden. Hierfür müssen die im § 13b BauGB formulierten Anforderungen erfüllt sein:

Die Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Kapellentor“ soll als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt werden (siehe Pkt. 7.3). Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Als maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO ist die im Bauland liegende Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt, anzusehen.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der maßgebenden Fläche von 3.010 m² (Fläche WA), beträgt zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Hauptnutzung 903 m².

Unter Hinzuziehung der zulässigen Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Grundfläche von höchstens 1.354,5 m² zulässig. Damit liegt die künftig mögliche Grundfläche erheblich unterhalb des Schwellwertes von 10.000 m² gem. § 13b BauGB.



Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

Planungsziel ist es, im Geltungsbereich die Errichtung von Eigenheimen zu ermöglichen.

Gem. Urteil des VGH München vom 09.05.2018 (2 NE 17) heißt es zu den im Rahmen des § 13b BauGB möglichen Festsetzungen hinsichtlich der Wohnnutzung:

"Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.

Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein."

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wird den Planungszielen entsprochen und die Anforderung des § 13b BauGB erfüllt.

Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Da südlich und westlich Wohnbebauung der Ortslage Osterwieck an das Plangebietes anschließt, ist diese Anforderung des § 13b BauGB erfüllt.

Verfahrensfristen

Gem. § 13b BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Das Planverfahren wurde am 14.03.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet und wird aller Voraussicht nach 2020 abgeschlossen sein. Damit werden die im § 13b BauGB genannten Fristen gewahrt.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3.010 m ²	=	100%
Plangebiet insgesamt:	ca.	3.010 m ²	=	100%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
Braunschweig / Hessen,
31. Januar 2020



10. ANHANG

I - Löschwassernachweis

Stadt Osterwieck

Die Bürgermeisterin



Stadt Osterwieck, 38835 Osterwieck, Am Markt 11

Berfel · Bühne · Dardesheim · Deersheim · Hessen · Lüttgenrode
Osterode am Fallstein · Osterwieck · Rhoden · Rohrshiem
Schauen · Veltheim · Wülperode · Zilly

Fachbereich: Bauen und Ordnung
Team: Ordnung
Bearbeiter/in: Herr Böhnstedt

Telefon: 039421-793302
Fax: 039421-793333
Email: k-d.boehnstedt@stadt-osterwieck.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
30.01.2020

Unsere Zeichen
bö

Datum
31.01.2020

Gemeindliches Einvernehmen hier: Löschwasserversorgung

Aktenzeichen	
Grundstück	Vor dem Kapellentor
Gemarkung	Osterwieck
Flur	7
Flurstück	294/125
Vorhaben	Aufstellung Bebauungsplan

für das oben bezeichnete Grundstück stehen in einer Entfernung von 300 m 96 m³/h
Löschwasser zur Verfügung.

Im Auftrag

Böhnstedt

Bankverbindungen:
Harzsparkasse
BLZ 810 52 000
Kto.-Nr. 34 002 1152
BIC: NOLADE21HRZ
IBAN: DE44 8105 2000 0340 0211 52

Volksbank Börßum-Hornburg e.G.
BLZ 270 622 90
Kto.-Nr. 60 777 000
BIC: GENODEF1BOH
IBAN: DE88 2706 2290 0060 7770 00

Harzer Volksbank e.G.
BLZ 278 932 15
Kto.-Nr. 67 198 72
BIC: GENODEF1BHA
IBAN: DE63 2789 3215 0006 7198 72

