

Stadt Osterwieck

Begründung zur
Ergänzungssatzung „Birkenweg“, Osterwieck

Überarb. Entwurf, Stand März 2015



[TK25 / 01/2013] © LVermGeo 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: ©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / 10008

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig

Tel. 0531 4803630

Fax 0531 4803630

info@ag-ge.de

www.ag-ge.de



Inhaltsverzeichnis

1.RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG.....	5
3.LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	5
3.1.Lagebedingungen.....	5
3.2.Geltungsbereich.....	6
4.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
4.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen....	6
4.2.Flächennutzungsplan.....	8
4.3.Natur- und Landschaft.....	8
5.VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....	9
6.AUSGANGSSITUATION.....	9
6.1.Umgebung des Planungsgebietes.....	9
6.2.Bestand im Planungsgebiet.....	9
6.3.Kulturdenkmale.....	10
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	10
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	10
6.4.Infrastruktur.....	10
6.4.1.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	10
6.4.2.Verkehrerschließung.....	10
6.4.3.Technische Infrastruktur.....	11
6.5.Altlasten.....	15
6.6.Katastrophenschutz.....	15
7.INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN.....	17
7.1.Städtebauliches Konzept.....	17
7.2.Grünordnung.....	18
7.2.1.Bestandsbewertung.....	18
7.2.2.Planung.....	19
7.2.3.Berechnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	19
8.ANHANG.....	22
Leitungsplan Telekom	
Leitungsplan Halberstadtwerke	
Leitungsplan WA Ilsetal Osterwieck AöR	





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013,
- Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 70 Abs. 2 geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009,
Stand: letzte berücksichtigte Änderung: außer Kraft getreten mit Ausnahme von § 58 Abs. 1b, §§ 75 bis 85, 88a und 153 Abs. 2 durch Artikel 23 Absatz 5 Nr. 1 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) - Diese treten durch Artikel 23 Absatz 6 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) zum 1. Juli 2019 außer Kraft.)

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG

Anlass der Aufstellung der Ergänzungssatzung ist die Absicht der Stadt Osterwieck, die im Planungsgebiet befindlichen Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen. Es handelt sich um Brachland in einem von offener, eingeschossiger Wohnbebauung geprägten Umfeld.

Angesichts des demografischen Wandels und der Abwanderung besonders junger Menschen ist die Stadt Osterwieck bestrebt, jungen Bürgern und Familien Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum zu bieten und so Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken.

Die Stadt Osterwieck beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung „Birkenweg“ gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB die Einbeziehung des Plangebietes in die bebaute Ortslage. Hierdurch wird eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung erreicht und gleichzeitig die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verhindert.

Die Satzung soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen entsprechend der umgebenden Bebauung schaffen.

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Lagebedingungen

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat ca. 11.750 Einwohner. Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24km 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 Viernburg.

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 gehörende Gemeinden Winigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie Hornburg und Schladen (Samtgemeinde Schladen) an.

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich die Stadt Vienenburg.

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 Bedeutung⁽¹⁾.

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harli-Berg, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NN unmittelbar an den Harz anschließt. Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden. Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche⁽²⁾.

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.

3.2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Osterwiecks. Die Straße „Birkenweg“ führt an der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang und erschließt das Planungsgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 562/33, 567/35, 569/35, den überwiegenden Teil des Flurstücks 564/34 und ca. die Hälfte des Flurstückes 403/34 in der Gemarkung Osterwieck, Flur 7, und hat eine Größe von ca. 5345 m². Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt den Flurstücksgrenzen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

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

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.

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

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



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. Da das Plangebiet im Westen, Süden und Osten unmittelbar an vorhandene Wohnbebauungen anschließt und sich die Siedlungstätigkeit somit konzentriert, 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 kleinflächige Wohnbebauung im Sinne einer Nachverdichtung trägt die Satzung zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde mit Wohnraum bei.

Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24,2km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22,4km 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 am Ortsrand stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Vorrangstandorte (Pk. 4.4 REPHarz):

Die Stadt Osterwieck ist ein Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (Pkt. 4.4.1 REPHarz).

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 Gewerbestandort Osterwieck gestärkt werden.

Nördlich des Geltungsbereiches, zwischen Planungsgebiet und Fallstein, befindet sich gem. Pkt. 4.4.4 REPHarz ein Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen: der geplante Golfplatz Osterwieck. Großflächige Freizeitanlagen stellen gem. Ziel Z1 die räumlichen Schwerpunkte für den Tourismus dar.

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 weit außerhalb des historischen Stadtkerns befindet.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

In räumlicher Nähe, aber ca. 50m nördlich des Geltungsbereiches, liegt das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Huy-Fallstein“ (Pkt. 4.5.6 REPHarz).

Es sind hier aber aller Wahrscheinlichkeit nach keine Konflikte zwischen Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung und der vorliegenden Planung zu erwarten.

Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

Gem. Grundsatz G 5 ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Da das Plangebiet sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck als auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck als Wohnbaufläche dargestellt ist, hat eine grundlegende Abwägung mit den Belangen des Na-



tur- und Umweltschutzes bereits in den Aufstellungsverfahren der Flächennutzungspläne stattgefunden.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und stellt als Gartenbrache auch bereits besiedeltes Gebiet dar. Die Einbeziehung der Brache in die bebaute Ortslage stellt eine Nachverdichtung im Sinne der Schließung einer Lücke im Siedlungszusammenhang dar.

Die bei Durchführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeidenden Beeinträchtigungen, wie Bodenversiegelungen, werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. den Textlichen Festsetzungen (Teil B) zu dieser Satzung Festsetzungen kompensiert.

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

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.

4.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck, Stand April 2006, bildet die bauleitplanerische Grundlage für die vorliegende Planung. Für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung sind Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck befindet sich derzeit in Aufstellung. Auch im Entwurf des künftig gültigen Flächennutzungsplans, Stand September 2014, sind für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Birkenweg“ ist die Errichtung von Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen geplant. Die Planung als Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB unterliegt nicht der Genehmigungspflicht durch gem. §10 Abs. 2 BauGB.

4.3. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich am nördlichen Ortsrand von Osterwieck. Er ist im Westen, Süden und Osten von Bebauung umgeben. Im Norden grenzt er an die öffentliche Straße „Birkenweg“, dahinter erstreckt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Planungsgebiet 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 die Landschaft und die biologische Vielfalt nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden. Diese werden in erforderlichem Umfang gemäß den Textlichen Festsetzungen (Teil B dieser Satzung) ausgeglichen.

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 und der schon vorhandenen Gebietsausprägung nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung der bereits vorhandenen Wohnbebauung mittels der Schließung der als Lücke wahrgenommenen Brachfläche 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 ist



an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

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

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

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

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

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

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Siedlung 140“ in vollem Umfang berücksichtigt.

5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für den Geltungsbereich dieser Satzung sowie in seiner Umgebung existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

6. AUSGANGSSITUATION

6.1. Umgebung des Planungsgebietes

Die öffentliche Straße „Birkenweg“ grenzt das Plangebiet nach Osten und Norden ab. Im Norden schließt dann eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am Südhang des Fallstein an, im Osten eingeschossige, offene Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) mit Nebenanlagen und zugehörigen Frei- bzw. Gartenflächen. Diese prägt auch die Flächen südlich und westlich des Geltungsbereiches. Die bauliche Dichte ist eher gering.

6.2. Bestand im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut. Es handelt sich um brachliegendes ehemaliges Gartenland.

Über das Flurstück 403/34 verlaufen in Nord-Süd-Richtung unterirdisch Versorgungsleitungen zum Gebäude Grasegasse 3. Zudem sind entlang der nördlichen und östlichen Grenze



des Geltungsbereiches weitere unterirdische Versorgungsleitungen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch dessen Abgrenzung tangierend vorhanden.

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

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

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

6.4.1. Versorgende / soziale Infrastruktur

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

6.4.2. Verkehrserschließung

Straßennetz

Über die öffentliche Straße „Birkenweg“ ist das Plangebiet an das Verkehrsnetz angebunden. Sie ist für die vorhandenen und geplanten Nutzungen ausreichend dimensioniert.

ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Halberstädter Verkehrsbetriebe. Die nächste Haltestelle Osterwieck, Am Langenkamp liegt in ca. 350m Luftlinienentfernung (700m fußläufig).

Der Geltungsbereich liegt nicht im zentralen Bereich des Grundzentrums Osterwieck.

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



6.4.3. Technische Infrastruktur

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

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

WA Ilsetal Osterwieck AöR
Hornburger Straße 20
38835 Osterwieck

Das Planungsgebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Die Kosten der Erschließung 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.

Im Planungsgebiet sind Trinkwassergrundleitungen vorhanden. Ihr Verlauf wurde nachrichtlich aus dem von der WA Ilsetal Osterwieck AöR übersandten Lageplan in die Planzeichnung übernommen. Die nachrichtliche Übernahme stellt den ungefähren Verlauf dar.

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.

Eventuell notwendige Umverlegungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen und gehen zu Lasten desjenigen, der die Umverlegung veranlassen möchte.

Schmutzwasserentsorgung

Entsprechend des genehmigten Abwasserbeseitigungskonzepts der WA Ilsetal AöR ist eine abwassertechnische Erschließung für das Plangebiet langfristig (dauerhaft) nicht vorgesehen.

Eine ordnungsgemäße und gesetzeskonforme Abwasserbeseitigung ist daher nur mittels dezentraler Abwasserbeseitigungsanlagen zu erreichen.

Diese sind in Abstimmung mit der WA Ilsetal AöR durch den oder die Grundstückseigentümer zu errichten und zu betreiben. Soweit mit der dezentralen Schmutzwasserbeseitigung eine Gewässerbenutzung verbunden ist, ist rechtzeitig vor Ausübung der Benutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis wird zur Verdeutlichung des Sachverhaltes für den Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde in die Planzeichnung aufgenommen.



Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser soll über Versickerung auf den Grundstücken entsorgt werden.

- **Beurteilung Bodenbeschaffenheit hinsichtlich Versickerungsfähigkeit:**
Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt liegen für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung keine konkreten Aufschlusdaten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vor.
Nach Archivunterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (geologische und hydrogeologische Karten) sind im Planungsgebiet unter dem Mutterboden zunächst 1 - 2 m mächtige tonig-schluffige Sedimente (Löß/Lößlehm) zu erwarten. Erst darunter sind mehrere Meter mächtige Sande dokumentiert. Es könnte deshalb nach Starkregen Staunässe auftreten. Das Gelände ist zudem hängig.
Anhand der vorliegenden Erkenntnisse kann nicht beurteilt werden, ob die Niederschlagswasserbeseitigung so erfolgen kann, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht gefährdet wird (§ 55 Abs. 1 und 2 WHG).

Um die Bedenken hinsichtlich einer schadlosen Versickerung auszuräumen, sind zwei Lösungsansätze möglich:

- **Lösungsansatz 1: Beschränkung des Versiegelungsgrades des Bodens**
Eine weitere Möglichkeit der schadlosen Versickerung ist gem. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Harz ein niedriger Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen:
Für Grundstücke, die insgesamt nicht mehr als 30% versiegelt werden, wird eine schadlose Versickerung mit Hilfe der natürlichen flächenhaften Versickerung möglich sein.
Für stärker versiegelte Grundstücke sind Anlagen erforderlich, die den technische Regeln (DWA A138) entsprechen, um Schäden zu vermeiden.

Beispielrechnungen:

Für Grundstücke mit einer GRZ von bis zu 0,30 =
natürlich flächenhafte Versickerung

Für Grundstücke mit einer GRZ von größer 0,30 =
mit Hilfe von Sickerschächten oder Kombizisternen mit einer Tiefe von 2,50 m unter GOK bzw. deren Sohle in einer versickerungsfähigen Schicht steht.

- **Lösungsansatz 2: Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens**
Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.
Die Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung mit einem darauf aufbauenden Niederschlagswasserkonzept kann den Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung erbringen.

Die schadlose Niederschlagswasserversickerung ist im Bauantrag nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird zur Erläuterung der auf Bauherren zukommenden Aufwendungen und für Baugenehmigungsbehörde zur Klarstellung in die Planzeichnung aufgenommen.

Eine textliche Festsetzung ist nicht notwendig, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Ergänzungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt. Planungsziel ist die Einbeziehung des Geltungsbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwieck.



Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben ist nach Rechtskraft der Satzung gem. §34 BauGB zu beurteilen. Diese Beurteilung erfolgt nach Vorlage konkreter Planunterlagen bzw. Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Landesrecht.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

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

Im Geltungsbereich und an dessen nördlichen und östlichen Grenzen befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen für Elektroenergie. Sie dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung. Auf diese Leitungen ist bei Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen.

Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist nicht bekannt. Ihre ungefähre Lage ist der Planzeichnung und dem Lageplan im Anhang der Begründung zu entnehmen. Vor Beginn von Schachtarbeiten ist mit der E.ON-Avacon AG Kontakt aufzunehmen, um die genaue Lage der Leitungen festzustellen.

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Um Umfeld des Geltungsbereiches verlaufen Gasversorgungsleitungen. Ihre ungefähre Lage ist der Planzeichnung und dem Lageplan im Anhang der Begründung zu entnehmen. Vor Beginn von Schachtarbeiten ist mit den Halberstadtwerken Kontakt aufzunehmen, um die genaue Lage der Leitungen festzustellen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist über das bestehende Netz möglich. Grundsätzlich sind jedoch im Rahmen von Bauplanungen unsere 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 ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweils technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden!

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

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

Weiterhin 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 Leitungsschutzan-



weisung 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

Im Satzungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sie dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung. Auf diese Linien ist bei allen Änderungen unbedingt Rücksicht zu nehmen.

Die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist nicht bekannt. Ihre ungefähre Lage ist der Planzeichnung und dem Lageplan im Anhang der Begründung zu entnehmen. Vor Beginn von Schachtarbeiten ist mit der Telekom Kontakt aufzunehmen, um die genaue Lage der Leitungen festzustellen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 13, zu beachten.

Sollten Flächen, in dem Linien der Telekom liegen, an private Nutzer verkauft werden, ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH in Bonn einzutragen.

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. 08003301903).

Abfallentsorgung

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

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

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

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



Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren. Hinsichtlich der Planung der Straßenbreiten ist für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen, öffentlichen Abfallentsorgung die enwi als TOB in die Planung einzubeziehen.

Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck:

Stadt Osterwieck
Am Markt 11
38835 Osterwieck

Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet sind gem. Tab. 1 DVGW Wasserblatt W 405 normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h über 2 Std. (entspricht 800 Ltr./min über 2 Std.) erforderlich.

Für den Geltungsbereich stehen in einer Entfernung bis 300 m folgende Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung:

Unterflurhydrant Fichtenweg 7d: 48 m³/h über 2 Std.

Damit ist die Löschwasserversorgung des Planungsgebietes in ausreichendem Maße sichergestellt.

6.5. Altlasten

Für den Geltungsbereich des B-Plans sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen 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 besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

6.6. 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.



7. INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN

Die Ergänzungssatzung „Birkenweg“ soll gemäß §34 Absatz 4 Ziffer 3 BauGB aufgestellt und beschlossen werden. Danach soll der im Plan dargestellte Geltungsbereich, der z.Z. als Außenbereichsfläche zu betrachten ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B).

Die einbezogene Fläche ist durch eine bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt, wobei die geplante Nutzung und künftige Bebauung dieser Fläche mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil vereinbar ist.

Mit dieser Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bzw. Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB werden nicht gesehen.

Damit sind die Voraussetzungen gem. §34 Abs. 5 BauGB zur Aufstellung dieser Satzung erfüllt.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt. Auf die Umweltprüfung, die zusammenfassende Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und §10 Abs. 4 BauGB sowie das Monitoring der erheblichen Umweltauswirkungen nach §4c BauGB wird gem. §13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB wird nicht verzichtet.

Im zweiten Verfahrensschritt werden die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Während der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bekannt, dass das Plangebiet im Bereich des Flurstückes 403/34 von unterirdischen Versorgungsleitungen gequert wird. Zudem wird der Geltungsbereich an seiner nördlichen und östlichen Grenze ebenfalls von unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen gequert bzw. berührt.

Die Belange der genannten Versorgungsleitungen werden in der Planzeichnung durch nachrichtliche Übernahme ihres Verlaufes und die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungssträger berücksichtigt.

7.1. Städtebauliches Konzept

Der Gebietscharakter des Planungsgebietes soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Diese ist geprägt von eingeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit relativ geringer Bebauungsdichte. Künftige Vorhaben sind nach §34 BauGB und ergänzend nach den Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung zu beurteilen. Die Festsetzungen werden auf die Planungsziele begrenzt, die nicht von den Vorgaben des §34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB geregelt werden können.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden in der Planzeichnung (Teil B) Baugrenzen gem. §23 Abs. 1 und 3 BauNVO in 5 m Abstand zur Erschließungsstraße „Birkenweg“ festgesetzt, an der östlichen Grenze auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 567/35 und 569/35 und dann abknickend auf das Flurstück 567/35 zur Grenze des Geltungsbereiches.

Die Baugrenzen entsprechen zum einen dem vorgefundenen Gebietscharakter und verhindern ein zu starkes Heranrücken der Hauptnutzung an die Erschließung und begünstigt eine



Eingrünung. Zum anderen berücksichtigen sie die notwendigen Abstände zu unterirdischen Versorgungsleitungen.

Im Süden und Westen verlaufen die Baugrenzen auf den Flurstücksgrenzen bzw. auf der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

7.2. Grünordnung

Es ist gem. §34 Abs. 5 S.4 der § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (Vorschriften zum Umweltschutz, Eingriffsregelung) anzuwenden. Bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich dieser Satzung sind Eingriffe in Naturhaushalt, Landschaft und Boden nicht zu vermeiden und entsprechend auszugleichen.

7.2.1. Bestandsbewertung

Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen überwiegend an Wohnbebauung und im Norden und Osten an die Erschließungsstraße „Birkenweg“. Nördlich des „Birkenwegs“ befindet sich landwirtschaftliche Fläche, östlich des „Birkenwegs“ liegt ebenfalls Wohnbebauung. Der Geltungsbereich ist ein ehemaliger, brachliegender Zier- und Gemüsegarten.

In den Wohngebieten im Osten, Süden und Westen des Planungsgebiets finden sich neben Bebauung die zugehörigen Obst- und Gemüsegärten und artenarmen Ziergärten. Die nördlich befindliche Ackerfläche wird intensiv bewirtschaftet. Feldraine oder Eingrünungen sind nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich, in den umgebenden Wohngebieten und der angrenzenden Ackerfläche existieren kaum wertvolle naturnahe Pflanzengesellschaften. Vom Vorhandensein von sensiblen und geschützten Arten ist deshalb nicht auszugehen.

Auch Arten der EU – Artenschutzverordnung und des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht dauerhaft im Plangebiet und seiner Umgebung zu finden. Auch bestehen keine anderen Hinweise zum Vorkommen von geschützten Arten.

Im Untersuchungsbereich finden sich Gehölze, Nadel- und Laubbäume. Diese könnten von verschiedenen Vogelarten als Nistplatz und zur Nahrungsaufnahme genutzt werden. Auch hier liegen keine detaillierte Hinweise vor.

Aufgrund der vorhandene Nutzung ist davon auszugehen, dass hier vorwiegend allgemein verbreitete Arten, v.a. Kulturfolger, vorkommen. Bei Verlust ihres Nahrungsraumes können diese schnell neue Lebensräume der Umgebung besiedeln. Dort sind noch größere Gartenflächen vorhanden, in die die Tiere ausweichen können.

Klima und Luft

Das Planungsgebiet und seine Umgebung befindet sich am südlichen Hang des Fallsteines. Es zählt zum nördlichen Harzvorland. Dieses bildet innerhalb des Börde- und herzynischen Binnenlandklimas den eigenen Klimabezirk „Nördliches Harzvorland“ aus. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5°C, das Julimonatsmittel erreicht 17,5°C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 530 mm. Mit zunehmender Entfernung nach Norden vom Harzrand sinken die Regenmengen durch die Leewirkung des Gebirges bei Südwestwetterlagen ebenfalls sehr schnell.

Durch die geringe Größe des Geltungsbereiches und seine Lage im von Besiedlung geprägten Gebiet wirken sich Veränderungen hier nicht wesentlich auf Luft und Klima aus. Auch sind durch die offene Bauweise keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es liegen keine konkreten Messwerte zur Luftqualität vor.

Wegen der Lage am Ortsrand nahe des Fallsteins kann von einer guten bis sehr guten Luftqualität ausgegangen werden. Beeinträchtigungen sind eher aus überregionalen Einträgen, dem Verkehr oder temporär aus der Landwirtschaft (Stäube) zu erwarten.



Landschaftsbild

Auch das Landschaftsbild wird wegen der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht beeinträchtigt. Die im Geltungsbereich entsprechend der Umgebung zulässige eingeschossige, offene Bauweise fügt sich in die vorhandenen Strukturen ein. Freizuhaltende Sichtachsen oder Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Vorhaben im Planungsgebiet werden das Landschaftsbild aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigen.

Boden

Der Boden als Lebensraum und -grundlage für Pflanzen und Tiere, als Wasser- und Nährstoffspeicher nimmt zentrale Bedeutung im Naturhaushalt ein. Bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren wird er stets unmittelbar betroffen. Ebenso wirken Beeinträchtigungen des Bodens auf andere Umweltbereiche ein, z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum.

Die genannten Bodenfunktionen werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag und -anreicherung,
- Verdichtung durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Verlust durch Überbauung, Versiegelung und Entnahme.

Die Beurteilung des Bodens erfolgt anhand des vorhandenen Versiegelungsgrades und des Grades seiner Naturbelassenheit.

Im Geltungsbereich ist der Boden derzeit unversiegelt. Deshalb ist der Boden sensibel gegenüber einer Überbauung und Versiegelung, da er hierdurch seine Funktion im Naturhaushalt einbüßt. Dieser Verlust an Boden wird durch die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Textlichen Festsetzungen (Teil B dieser Satzung) kompensiert.

Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzzonen, Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet und seiner Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

Das Niederschlagswasser sollte möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

7.2.2. Planung

Die Ergänzungssatzung „Birkenweg“ soll die Bebauung ihres Geltungsbereiches mit eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise und deren Nebenanlagen ermöglichen. Die geplante Bebauung ergänzt das vorhandene Wohngebiet durch Schließung einer Lücke auf einer bereits zur Siedlungsfläche zu rechnenden Brache.

Die Satzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet wird vom „Birkenweg“ erschlossen.

7.2.3. Berechnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gem. § 1 und § 5 der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ in der Fassung vom 12.03.2009, gültig ab 15.04.2009, wurde das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 angewendet.

Die Ergänzungssatzung „Birkenweg“ hat die Einbeziehung ihres Geltungsbereiches in den bebauten Innenbereich des Ortsteiles Osterwieck zum Ziel. Damit wird eine generelle Bebaubarkeit des Plangebietes nach den Vorgaben des §34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB ermöglicht.

Konkrete Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen für Bauvorhaben können erst getroffen werden, wenn die entsprechenden Planungsunterlagen vorliegen.



Darum werden Ausgleichsmaßnahmen je 100m² versiegelte Fläche im Geltungsbereich berechnet. Nach Vorlage konkreter Planungsunterlagen können so die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen vorhabenbezogen berechnet werden.

Bestandsbewertung nach Biotoptypen

Fläche in m ²	Code	Biotoptyp	Biotopwert / Planwert	Werteinheiten
100	GSB	Scherrasen, gemäht, hauptsächlich Gräser, einige niederstämmige Gehölze	7	700

Bewertung Planung nach Biotoptypen

Fläche in m ²	Code	Biotoptyp	Biotopwert / Planwert	Werteinheiten
100	Bl.	Bebaute Fläche und. versiegelte Fläche	0	0

Je 100m² versiegelte Fläche sind also 700 Werteinheiten auszugleichen.

Resultierendes Pflanzgebot als Ausgleichsmaßnahmen

Fläche in m ²	Code	Biotoptyp	Biotopwert / Planwert	Werteinheiten
70	HHB	Strauch-Baum-Hecke aus standortheimischen Gehölzen auf privaten Grundstücken	10	700

Um 100m² versiegelte Fläche auszugleichen, muss jeweils auf 70m² Ausgleichsfläche eine Strauch-Baum-Hecke aus je 2 Bäumen und 30 Sträuchern aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Es wird festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen mit den sonstigen Bauvorlagen vorzulegen sind. So wird sichergestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden.

Nicht versiegelte oder überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Hierzu zählt insbesondere das Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen, Stauden oder Rasen. Die begrünten Gartenflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Anpflanzungen haben auf zusammenhängenden Flächen zu erfolgen. So soll ein begrünter Ortsrand am Übergang in die freie Landschaft erreicht werden.

In der Pflanzliste sind die zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu verwendenden Gehölz- und Baumarten festgesetzt. Diese gewährleisten eine standortgerechte, naturnahe Bepflanzung, die das Heranwachsen eines wertvollen Biotops ermöglicht.

Die in der Pflanzliste festgesetzten Gehölzarten, die zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden sind, ermöglichen eine naturnahe und standortgerechte Bepflanzung, die das Heranwachsen eines wertvollen Biotops erwarten lassen.

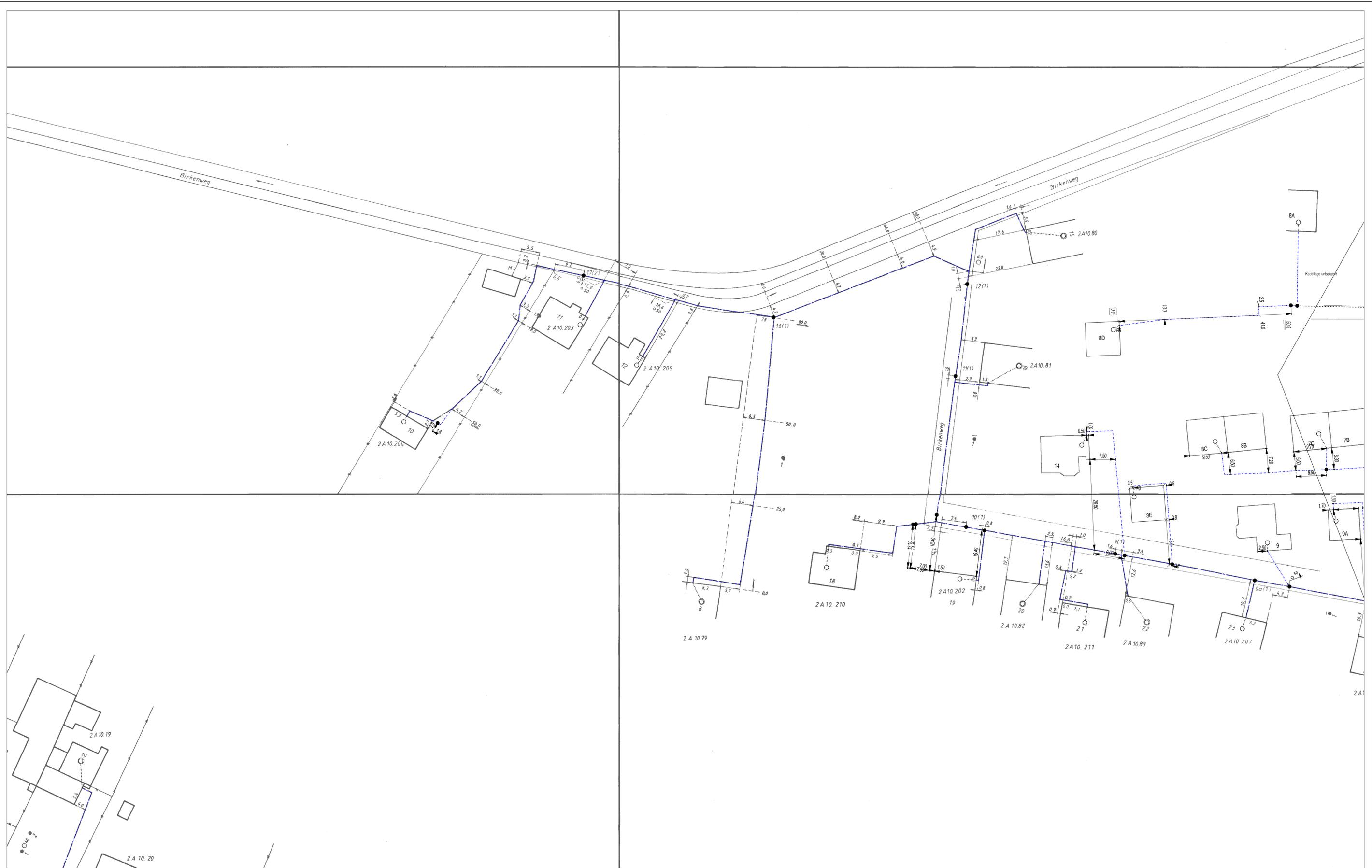
Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
Braunschweig / Hessen,
20.03.2015





8. ANHANG



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost				
PTI	Sachsen-Anhalt				
ONB	Osterwieck	AsB	2		
Bemerkung:	VsB	39421A		Sicht	Lageplan
	Name	Weber, Frank PT124		Maßstab	1:500
	Datum	17.06.2014		Blatt	1



Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Daten enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die HSW keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. Ä.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand im Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netzbetreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillegelegte Leitungen sind in den Plänen nicht enthalten. Die in den Daten enthaltenen Geobasisdaten sind durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) urheberrechtlich geschützt. Abweichungen zwischen Karte und Örtlichkeit sind zu beachten. Die Darstellung der Liegenschaften in der Liegenschaftskarte wird von dem jeweils zugrundeliegenden Erfassungsverfahren bestimmt; dieses kann unter Umständen zeitlich lange zurückliegen. Für die präzise Übertragung des Liegenschaftskatasters in die Örtlichkeit ist die Liegenschaftskarte nicht vorgesehen. Auskunft über Angaben und Maße der einzelnen Liegenschaften erteilt das (LVermGeo).

Plandarstellung:
Bestand Gas
Bemerkung:



Ort: Osterwieck
Ortsteil: Osterwieck
Straße: Birkenweg

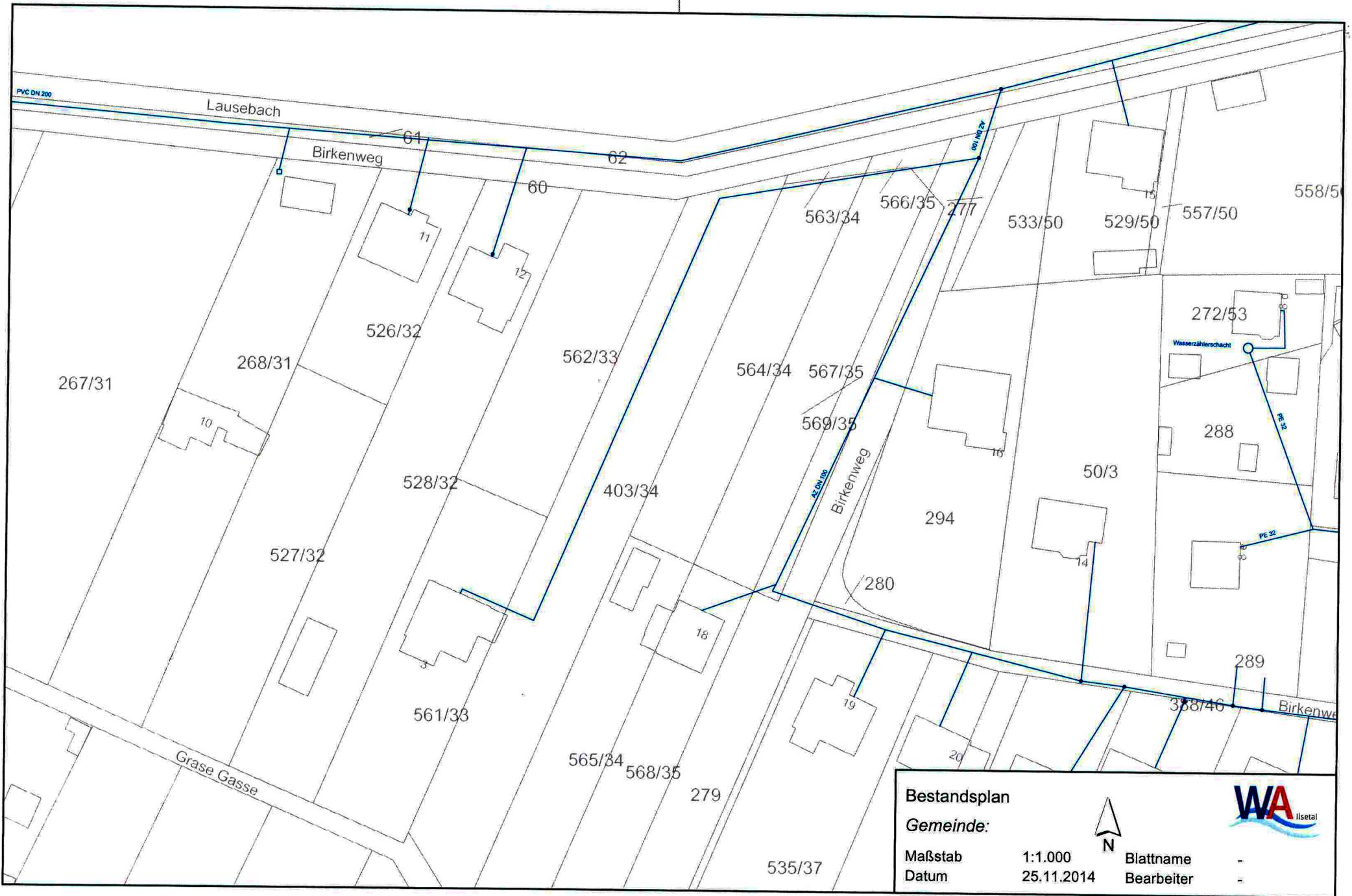


Dieser Ausdruck gilt nicht als Schachtgenehmigung / Bauzustimmung!

Maßstab: 1:500

Datum: 13.02.2014 11:47:33
Bearbeiter: Dratwinski, Veronika

Blatt



Bestandsplan

Gemeinde:

Maßstab

Datum

1:1.000

25.11.2014



Blattname

Bearbeiter



-

-