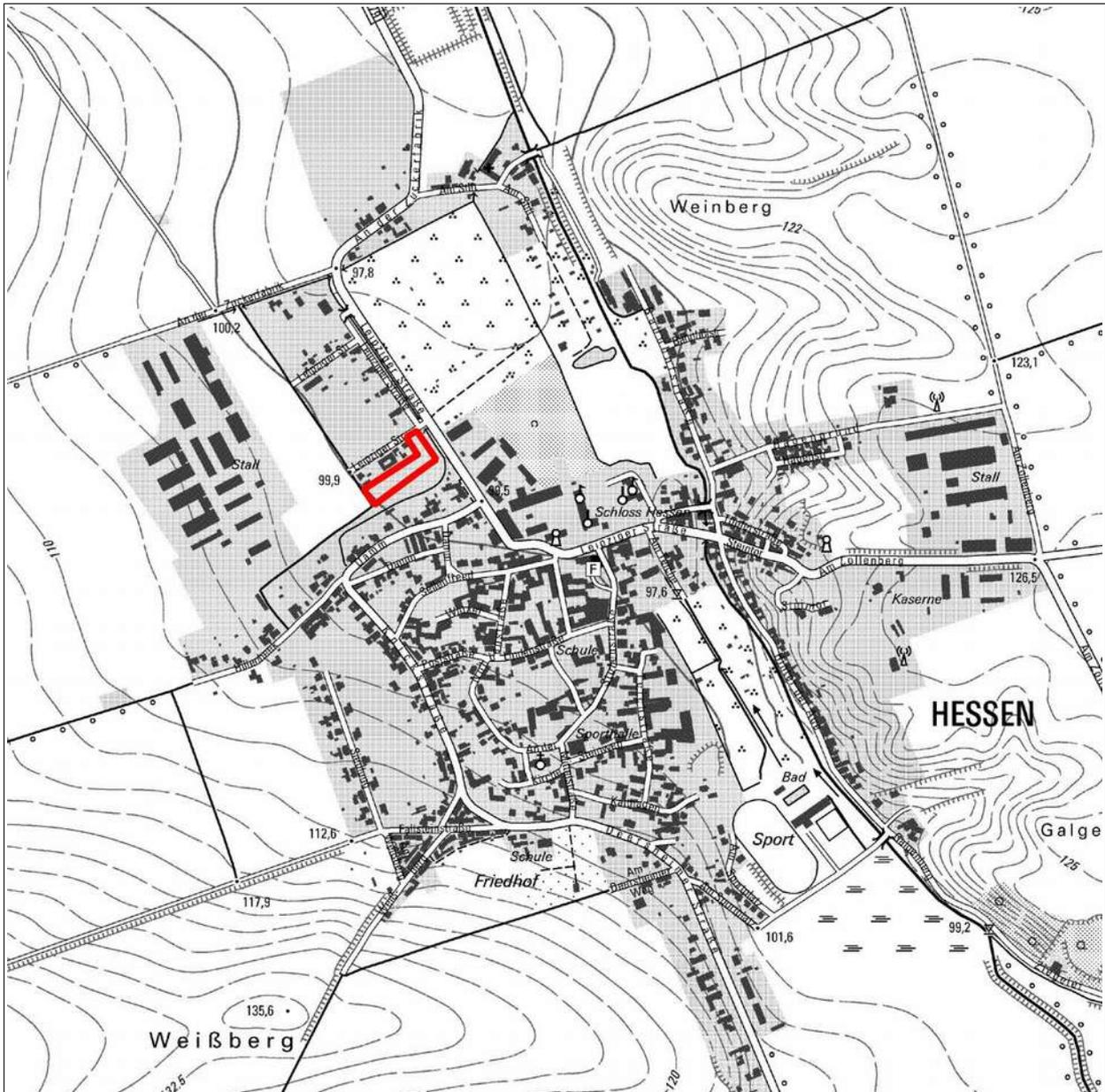


Stadt Osterwieck

2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Ortschaft Hessen

Begründung, Stand: August 2021



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

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe

An der Petrikirche 4

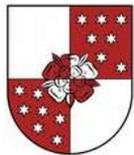
38100 Braunschweig

Tel. 0531 4803630

Fax 0531 4803630

info@ag-ge.de

www.ag-ge.de



Stadt Osterwieck
2. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich der Ortschaft Hessen
Begründung

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im August 2021



Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	7
3. LADEBEDINGUNGEN.....	8
4. INHALT DER PLANUNG.....	9
5. STANDORTALTERNATIVEN.....	10
6. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN	10
6.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010).....	10
6.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	12
7. BAULEITPLANUNG.....	12
8. UMWELTBERICHT.....	13
9. GEWÄSSER.....	13
10. ANBINDUNG AN DEN ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM.....	13
11. RADVERKEHR.....	14
12. ÖPNV-ANBINDUNG.....	14
13. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	14
14. NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG.....	14
15. IMMISSIONEN.....	15
16. ALTLASTEN.....	15
17. KATASTROPHENSCHUTZ.....	15
18. DENKMALSCHUTZ.....	16
18.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	16
18.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	17





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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,
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck befindet sich im Ortsteil Hessen.

Für das Plangebiet liegt der EHG Stadt Osterwieck die Anfrage des Eigentümers der Flächen vor, hier das Wohnhaus für die eigene Familie und einen Pferdestall zur hobbymäßigen Pferdehaltung zu errichten. Für die beabsichtigte Nutzung ist derzeit weder eine rechtliche Grundlage nach § 34, noch nach § 35 BauGB gegeben.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die EHG Stadt Osterwieck bestrebt, durch die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen bauwilligen Bürgern und ihren Familien die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung zu bieten. So wird Abwanderungstendenzen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl geleistet. Die Entwicklung von Flächen für die hobbymäßige Pferdehaltung im Zusammenhang mit der beabsichtigten Wohnnutzung wird ebenfalls befürwortet. Sie entspricht dem dörflichen Charakter des ländlich geprägten Ortsteiles Hessen. Zudem wird das Plangebiet bereits als Pferdekoppel genutzt. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.01.2020 gefasst.

Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht im Plangebiet Mischbauflächen sowie eine Grünfläche vor. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet erforderlich. Es soll im Plangebiet eine Sonderbaufläche der Zweckbestimmung Wohnen und Hobbypferdehaltung dargestellt werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen durch Änderungen der Darstellungen des FNP die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen und zugehöriger hobbymäßiger Pferdehaltung geschaffen werden.

Daher wird ein entsprechender Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2019 gefasst.



3. LADEBEDINGUNGEN

Auszug wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck

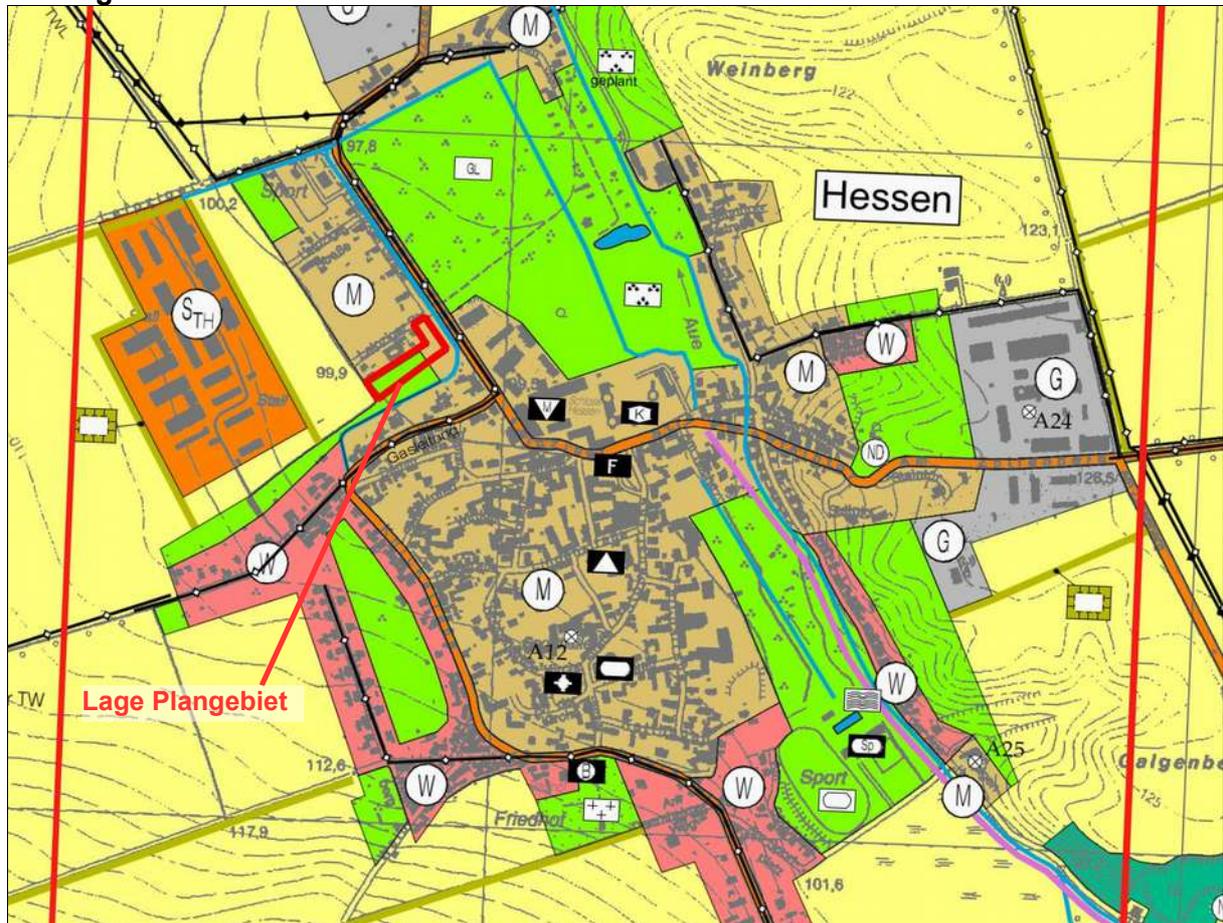


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Hessen, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Hessen. Es stellt sich derzeit überwiegend als Grünfläche dar, die als Pferdekoppel genutzt wird. Auf einer Teilfläche befindet sich ein Hausgarten.

Im Norden grenzt gemischte Bebauung an - Wohnnutzungen und eine Kfz-Werkstatt. Westlich befinden sich Ackerflächen sowie in ca. 105 m Entfernung eine Anlage der Intensivtierhaltung. Südlich angrenzend liegen brach gefallene Kleingärten. Östlich des Geltungsgebietes verlaufen ein Graben sowie die Bundesstraße 79 (B 79). Jenseits der B 79 sind eine überwiegend brachliegende Kleingartenanlage, Lagergebäude und -flächen, ein Getränkemarkt sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz der früheren Domäne Hessen vorhanden.

Der FNP stellt für das Plangebiet im nordöstlichen Teil im Süden eine Mischbaufläche dar und im südwestlichen Teil eine Grünfläche.

Die FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.



4. INHALT DER PLANUNG

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung zu schaffen, müssen - auch im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB - die Darstellungen des FNP geändert werden.

Plangebiet Leipziger Straße, Hessen

Bestehende Darstellung im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

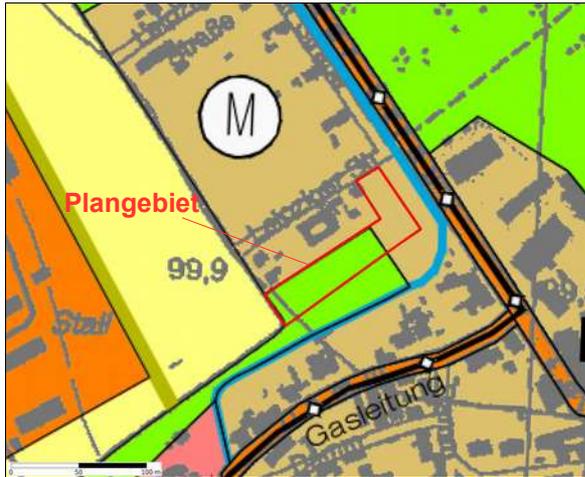


Abb. 2: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Hessen, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.l-verngeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Darstellung in der 2. Änderung des FNP EHG Osterwieck

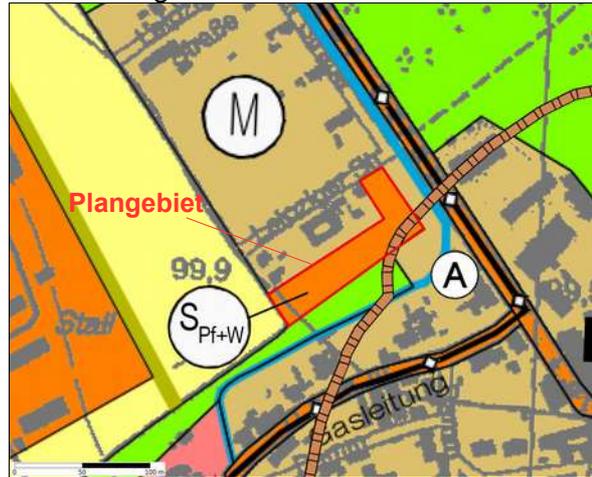


Abb. 3: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Hessen, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.l-verngeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die bisherigen Darstellungen im wirksamen FNP - Mischbaufläche und Grünfläche - werden in eine Sonderbaufläche (S) „Pferdehaltung und Wohnen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung des Ziels der Entwicklung von Wohnnutzungen und Hobby-Pferdehaltung an dieser Stelle geschaffen.

Weiterhin wurde gem. Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt die Abgrenzung eines archäologischen Kulturdenkmales nachrichtlich übernommen (braune Linie und Kennzeichnung mit A).



5. STANDORTALTERNATIVEN

Ziele der vorliegenden Planung sind die Errichtung des Eigenheimes für die Familie des Eigentümers der Fläche sowie die hobbymäßige Pferdehaltung auf dem Grundstück.

Die Umgebung des Grundstücks ist bereits bebaut, das Plangebiet selbst stellt eine ehemalige Gartenfläche dar und wird bereits als Pferdekoppel genutzt. Es ist somit bereits von Besiedlung sowie der zu entwickelnden Nutzung geprägt. Infolge der Umsetzung der Planungsziele wird es daher nicht zu einer Neuinanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen – insbesondere landwirtschaftlicher oder Flächen für den Wald – kommen. Der Zersiedlung der Landschaft wird durch die Nutzung bereits anthropogen geprägter Fläche grundsätzlich entgegengewirkt.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde es aller Wahrscheinlichkeit nach auf den dann brach liegenden Grundstücken zur Verwahrlosung und Vermüllung kommen.

Zudem befinden sich die Flächen im Eigentum der Investoren. An möglichen anderen Standorten müsste zunächst der Grunderwerb erfolgen, während das Plangebiet dann ungenutzt bliebe. Dies wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Aus den genannten Gründen sind für dieses Vorhaben keine besser geeigneten alternativen Standorte erkennbar.

6. LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

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.

Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) festgelegt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für die Planung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

6.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

Im LEP 2010 wurden für die zu betrachtenden Teilbereiche folgende Festlegungen getroffen:

Lage im ländlichen Raum (Kap. 1 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur, Pk. 1.4 LEP2010)

Das Plangebiet befindet sich gem. Pkt. 1.4 LEP2010 im ländlichen Raum. In diesem Zusammenhang besagt Ziel Z 15, dass im ländlichen Raum die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen sind. Dieser Zielsetzung wird mit der Planung entsprochen.

Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP2010)

Die Stadt Osterwieck ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum.



Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010, Z 34).

Nach den Festlegungen des LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

Die Ortschaft Hessen hat keine zentralörtliche Funktion. Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.

Die angestrebte Entwicklung im Plangebiet - bauliche Nachnutzung einer brachliegenden Gartenfläche / bestehenden Pferdekoppel und damit einhergehend Arrondierung der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen - stellt grundsätzlich eine städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Entwicklung dar.

Die Errichtung eines Wohngebäudes und mit der Pferdehaltung in Zusammenhang stehenden Gebäuden und Anlagen auf der relativ kleinen Fläche von 0,4 ha ist als Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs in der Ortschaft Hessen anzusehen und entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung für die Entwicklung nicht zentraler Orte.

Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung (Kap. 3 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur, Ziffer 3.3.2 und Anhang 1 (Planzeichnung))

Das Plangebiet grenzt liegt westlich der B79. Über die das Plangebiet erschließende Stichstraße ist eine direkte Anbindung an das Netz der Bundesstraßen gegeben. Wesentliche wechselseitige Beeinträchtigungen von Planung und Belangen der B79 sind nicht zu erwarten (siehe auch Pkt. 15 - Immissionen).

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur (Kap. 4 LEP2010)

Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP2010 grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Auf die für die vorliegende Planung bedeutsamen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des LEP2010 wird im folgenden eingegangen.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (Ziffer 4.2.1, G 122)

Gem. Ziel Z 129 sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung wurde und wird im Geltungsbereich nicht ausgeübt und kann auch künftig aller Voraussicht nach nicht sinnvoll ausgeübt werden. Daher steht die Planung den Vorgaben des Ziels Z 129 nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich zwar innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, es ist jedoch gem. Kartendarstellung des LEP 2010 überwiegend zur Ortslage von Hessen zu rechnen. Gem. Pkt. 4 LEP2010 (Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur) sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Daher sind die Belange des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ für diesen Teil des Plangebietes nicht von Bedeutung.



Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Aufgrund der bereits geführten Ausführungen zum LEP2010 kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

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

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

Das Plangebiet stellt teilweise eine Grünbrache dar und wird zum anderen als Garten bzw. Pferdekoppel genutzt. Im Norden grenzen direkt Wohn- und gewerblichen Nutzungen an. Westlich verläuft die B 79 mit straßenbegleitender gemischter Bebauung (Gewerbe, Einzelhandel, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Wohnen).

Die Planung stellt eine Abrundung der bestehenden Baustrukturen der Ortslage dar. Infolge der Umsetzung der Planung kommt es zur baulichen Verdichtung der Ortslage. Die Siedlungstätigkeit wird somit konzentriert und dem Grundsatz G 2-2 entsprochen.

Zentralörtliche Gliederung (Sachlicher Teilplan (STP) des REPHarz):

Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft. Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 29 km von Osterwieck entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode ca. 20 km.

Die Ortschaft Hessen hat keine zentralörtlichen Funktionen. Eine weitere kleinflächige Bebauung innerhalb eines bereits von Besiedlung geprägten Bereiches im direkten Anschluss an die Ortslage stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar (vgl. auch Pkt. 6.1 zu Vorgaben des LEP2010).

Straßenverkehr (Pkt. 4.8.3 REPHarz)

Die B 79 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung passiert im Westen das Plangebiet. Wesentliche wechselseitige Beeinträchtigungen von Planung und Belangen der B79 sind nicht zu erwarten (siehe auch Pkt. 15 - Immissionen).

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

Fazit

Wie zuvor ausgeführt ist davon auszugehen, dass die 2. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen ist. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung.

7. BAULEITPLANUNG

Der wirksame FNP EHG Stadt Osterwieck stellt für das Plangebiet Mischbauflächen und Grünflächen dar (vgl. Pkt. 4). Eine verbindliche Bauleitplanung existiert für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung nicht.



8. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht geht detailliert auf die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. § 2 UVPG und sonstigen Belange des Natur- und Umweltschutzes ein.

Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Anlass der 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Einheitsgemeinde (EHG) Osterwieck ist die Absicht der Flächeneigentümer, Wohnnutzung mit hobbymäßiger Pferdehaltung auf einem derzeit größtenteils als Pferdeweide genutzten Grundstück im Norden der Ortschaft Hessen zu entwickeln.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wird der Verpflichtung gem. §§ 2 (4) und 2a BauGB Rechnung getragen. Aufgabe war es, die planerischen Auswirkungen der FNP-Änderung zu bewerten und Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zu geben.

Der Eingriff ist teilweise erheblich.

Die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

<i>Schutzgut</i>	<i>Erheblichkeit</i>
Mensch (Lärm, Erholung)	wenig erhebliche Auswirkungen
Tiere, Pflanzen u. biolog Vielfalt	erhebliche Auswirkungen
Fläche	erhebliche Auswirkungen
Boden	erhebliche Auswirkungen
Wasser	wenig erhebliche Auswirkungen
Klima	wenig erhebliche Auswirkungen
Landschaft	wenig erhebliche Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	erhebliche Auswirkungen
Schutzgebiete	keine Betroffenheiten

Über die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wie z.B. der Schaffung von Gehölzstrukturen, die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das absolut notwendige Maß können die Wirkungen reduziert werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist auch die Stärke des Eingriffes i.S. der Eingriffsregelung (s.o.) zu ermitteln, ggf. sind Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erforderlich.

Bei Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

9. GEWÄSSER

Ca. 12 m östlich bzw. 15-32 m südlich des Vorhabengebietes verläuft ein Graben Dieser stellt ein Gewässer zweiter Ordnung im Sinne des § 5 WG LSA. Der Gewässerrandstreifen (Breite 5,0 m gemessen ab Böschungsoberkante) ist von jeder Bebauung oder sonstiger Versiegelung freizuhalten. Die Böschungsoberkante liegt ca. 9 m östlich bzw. ca. 11-29 m südlich der Grenze des Plangebietes.

Eine Beeinträchtigung der Belange des Fließgewässers und insbesondere des Gewässerrandstreifens infolge der Planung ist daher nicht zu erwarten.

10. ANBINDUNG AN DEN ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM

Das Plangebiet schließt an die bestehende öffentliche Stichstraße an, die westlich von der „Leipziger Straße“ (B 79) abzweigt. Die Anbindung an den öffentlichen Straßenraum ist damit gegeben.



11. RADVERKEHR

Der Bedarf straßenbegleitender Radwege an Bundes- und Landesstraßen 2015 bis 2030 wurde im Landesradwegeplan Sachsen-Anhalt (LRVP) 2030 festgesetzt (Kabinettsbeschluss vom 21.06.2016). Dies betrifft den folgenden straßenbegleitenden Radweg:

- B 79 Hessen - Hessendamm, KN B 79 / L 91 (Lfd. Nr. 159)

Der Radweg ist in dem weiteren Bedarf eingeordnet. Für das Plangebiet ist die Entwicklung eines Radweges nicht unmittelbar von Bedeutung.

12. ÖPNV-ANBINDUNG

Gem. Nahverkehrsplan des Landkreises Harz, Pkt. 5.2 - Erschließungsqualität im Regionalverkehr / F 5.2.1 - soll der Abstand zu Haltestellen in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten.

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB). Die nächstgelegene Haltestelle „Zuckerfabrik“ befindet sich in ca. 430 m fußläufiger Entfernung (ca. 360 m Luftlinie). Die Festlegungen des Nahverkehrsplanes sind somit nicht erfüllt.

Bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit eines Fußgängers von ca. 0,85 m/s (Kinder, Ältere, Behinderte und Kinderwagenführer) ¹- 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener) ² kann die Haltestelle Breite Straße in ca. 8,5 bzw. 5 min erreicht werden. Die Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle in 5 - 8,5 min wird als zumutbar und somit die Anbindung an den ÖPNV als ausreichend eingeschätzt.

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

13. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Bereich des öffentlichen Stichweges, der das Plangebiet erschließt, sind zentrale Versorgungsleitungen vorhanden. An diese sind die hier vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen bereits angeschlossen. Der Anschluss eines weiteren Wohngebäudes und insbesondere eines Stalles ist möglich.

14. NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG

In der Umgebung des Plangebietes und im Plangebiet selbst wird das Niederschlagswasser derzeit überwiegend auf den Grundstücken mittels Versickerung entsorgt. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass auch im Plangebiet die Versickerung möglich sein wird. Klarheit kann hier eine Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens bringen. Diese sollte in folgenden Planungsschritten bezogen auf die konkreten Bauverlagen im Zuge mit der Baugrunduntersuchung erfolgen.

Abhängig von den Ergebnissen der Untersuchung sind dann ggf. geeignete Anlagen zur Versickerung (z.B. Rigolen) und zur Rückhaltung (z.B. Zisternen) umzusetzen.

Sollten im Ergebnis der Untersuchung Bodenverhältnisse festgestellt werden, die eine ausreichende Versickerung verhindern, so ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ggf. die Einleitung des Niederschlagswassers in den östlich bzw. südlich verlaufenden Gräben zu prüfen und zu beantragen.

¹ Webseite Mobilität im Ballungsraum München am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: http://www.mobinet.de/themen/wissen/wi_spot_nov.htm

² Webseite der Wikipedia am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: [https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_\(Geschwindigkeit\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_(Geschwindigkeit))



15. IMMISSIONEN

Die bestehende Darstellung einer Mischbaufläche und einer Grünfläche wird in eine Sonderbaufläche für Pferdehaltung und Wohnen überführt. Für mögliche Wohnnutzungen innerhalb des östlichen Teils des Plangebietes gelten bisher die Schutzansprüche innerhalb einer Mischbaufläche.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes trägt bereits den Charakter einer gemischt genutzten Baufläche - es sind eine Autowerkstatt mit zugehörigem Parkplatz sowie Wohnnutzungen vorhanden. Zudem besteht im Plangebiet bereits eine Pferdekoppel.

Im Plangebiet sollen Wohnen und hobbymäßige Pferdehaltung möglich sein. Dies entspricht grundsätzlich auch dem Charakter einer dörflichen Nutzungsmischung aus Wohnen und Tierhaltung. Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für gemischte Nutzungen können daher auch auf die Planung angewendet werden.

Westlich des Plangebietes in ca. 110 m Entfernung liegt eine Anlage zur Intensivtierhaltung. Durch die Planung kommt es nicht zum Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen, da sich die bestehenden Wohngebäude bereits in gleichem Abstand bzw. etwas näher zu der Anlage befinden, als die westliche Grenze des Plangebietes.

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 20 m Entfernung die „Leipziger Straße“. Sie ist Teil des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Hessen der B 79. Grundsätzlich werden Beeinträchtigungen der Schutzansprüche von Wohnnutzungen in Mischbauflächen nicht erwartet, da die östliche Plangebietsgrenze die der Bauflucht der vorhandenen Siedlungshäuser nördlich des Plangebietes entspricht.

Daher ist zu erwarten, dass sich die Planung in die vorgefundene Nutzungsmischung auch hinsichtlich des Immissionsschutzes einfügt. Wesentliche Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen infolge der Planung werden nicht erwartet.

16. ALTLASTEN

Für das Plangebiet ist kein Altlastenverdacht bekannt.

17. KATASTROPHENSCHUTZ

Für das Plangebiet ist der EHG Stadt Osterwieck kein Verdacht auf das Vorhandensein 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 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

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



18. DENKMALSCHUTZ

18.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Direkt im Vorhabenbereich befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA keine archäologische Kulturdenkmale, dafür aber im unmittelbaren Umfeld (Befestigungen - Mittelalter, Neuzeit, Altwege, Wasserwirtschaft- Mittelalter; Siedlungen - Mittelalter, undatiert). Ihre annähernde Ausdehnung wurde nach den in der Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Fundstellen im direkten Umfeld besitzen, wie unten stehend erläutert, eine sehr hohe Qualität und Integrität. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o.g. Baumaßnahme möglicherweise tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen in Kombination mit oben stehender Siedlungsregion begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass durch Bodeneingriffe im Vorhabenareal bislang unbekannte Kulturdenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden, etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Hessen erfolgte bereits im Jahr 966. Südöstlich des Plangebietes, in weniger als 100 m Entfernung, befanden sich ab dem Mittelalter ein Vorburg-/Unterburbereich und weitere Bebauungsstrukturen. Ausgrabungen von Teilflächen zeigten Befestigungsspuren, Reste von Gräben, Altwege, etc. auf. Zudem wurden zahlreiche Fundgegenstände geborgen.

Auf einer Karte des 18. Jhs. sind darüber hinaus ein Graben und Gebäude direkt am Plangebiet zu erkennen. Mit Blick auf die geographische Lage in der Nähe eines ehemaligen Bachlaufs ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass in dem geplanten Plangebiet archäologische Befunde und Funde ihrer Entdeckung harren. In diesem Zusammenhang sei nur auf die zahlreichen archäologischen Luftbildfundstellen in offenem Gelände unmittelbar südwestlich im Umfeld des ehemaligen Bachlaufes verwiesen.

Auch wurden 2007 bei Kanalbauten südlich des Plangebietes, ebenfalls unweit des ehemaligen Vorburgbereiches, undatierte Siedlungsreste aufgedeckt. Wie wir deshalb wissen, war die Landschaft vor Ort stets stark frequentiert.

Aus oben aufgeführten Gründen muss aus facharchäologischer Sicht bei möglichen Bodeneingriffen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. OVG MD 2 L 154/10.

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Für Rückfragen zu dem Fachbereich archäologische Bodendenkmalpflege steht Ihnen Herr Jochen Fahr als Ansprechpartner zur Verfügung, Tel.: 0345/5247-403; Fax: 0345/5247-460; Email: JFahr@lda.stksachsen-anhalt.de .



18.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Im Bereich der 2. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA bekannt.

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe, Büro Hessen,
August 2021

