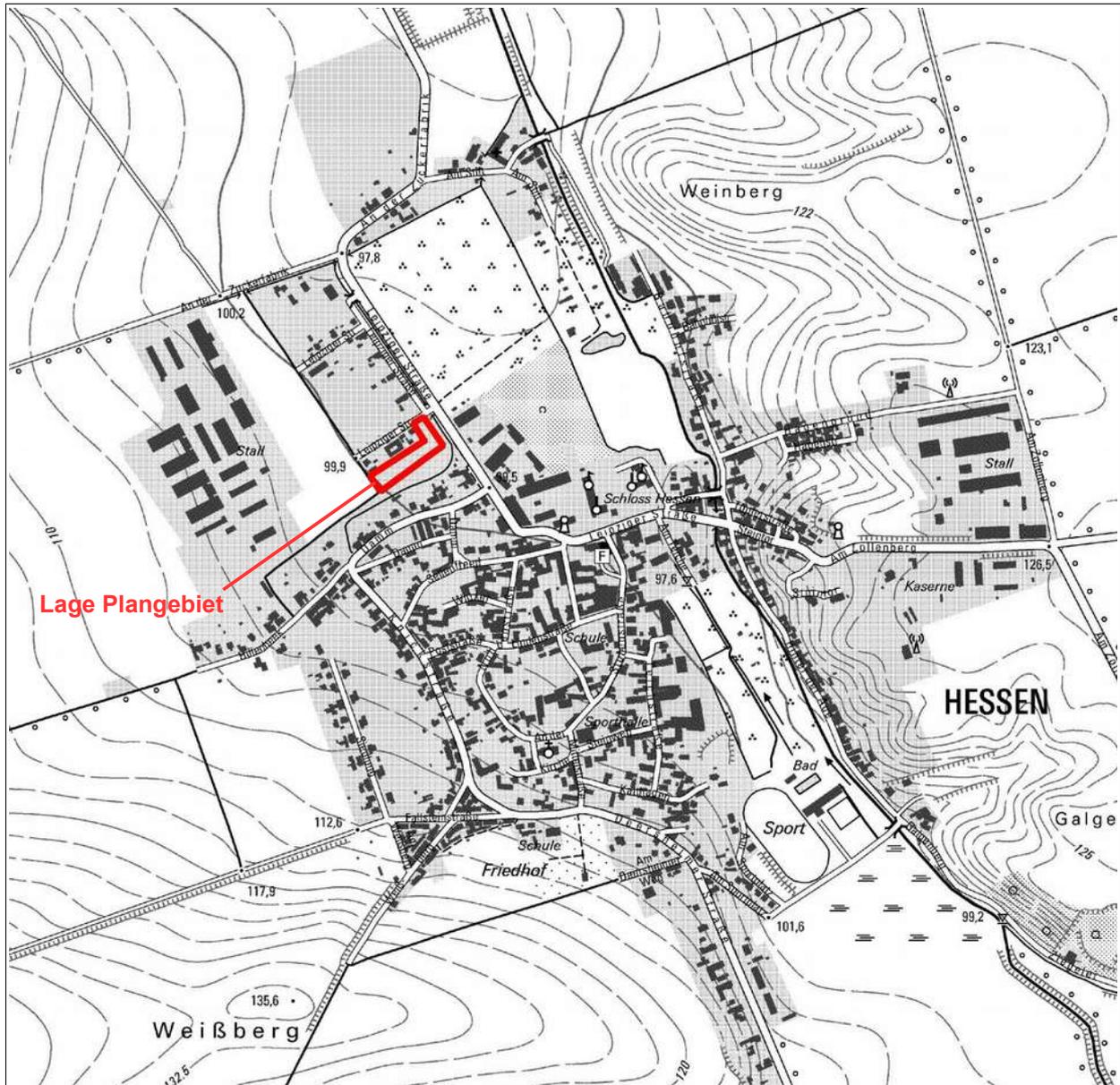


# Stadt Osterwieck

## Bebauungsplan „Leipziger Straße“ Ortschaft Hessen

Begründung, Stand: September 2021



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

Aufgestellt:

**Dipl. Ing. Frank Ziehe**

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





**Stadt Osterwieck**  
**Bebauungsplan „Leipziger Straße“ Ortschaft Hessen**

**Begründung**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im September 2021





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>7</b>
<b>2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>7</b>
<b>3. LAGEBEDINGUNGEN.....</b>	<b>8</b>
3.1. Geltungsbereich.....	11
<b>4. STANDORTALTERNATIVEN.....</b>	<b>12</b>
<b>5. ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....</b>	<b>12</b>
5.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010).....	12
5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	14
5.3. Flächennutzungsplan.....	15
<b>6. EINZELFACHLICHE BELANGE.....</b>	<b>15</b>
6.1. Natur- und Landschaft.....	15
6.2. Umweltbericht.....	16
6.3. Artenschutz.....	17
6.4. Boden.....	17
6.5. Gewässer.....	18
6.6. Grundwasserschutz.....	18
6.7. Geologie.....	18
6.8. Denkmalschutz.....	19
6.8.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	19
6.8.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	19
6.9. Immissionsschutz.....	20
6.10. Altlasten.....	26
6.11. Vorbeugender Brandschutz.....	26
6.12. Katastrophenschutz.....	27
<b>7. INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>27</b>
7.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	27
7.2. Verkehrserschließung.....	28
7.3. Ver- und Entsorgung.....	29
<b>8. INHALT DER PLANUNG.....</b>	<b>32</b>
8.1. Städtebauliches Konzept.....	32
8.2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	32
8.3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	33
8.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	34
8.5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	34
8.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	34
8.7. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	35
8.8. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 und § 9 Abs. 1a BauGB.....	35
8.8.1. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.....	35
8.8.2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	36
8.9. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB.....	36
8.9.1. Archäologisches Kulturdenkmal.....	36
<b>9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....</b>	<b>36</b>
<b>10. ANHANG.....</b>	<b>37</b>

---





## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist,
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100).

## 2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortslage der Ortschaft Hessen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die konkrete Absicht des Eigentümers der Flächen, hier das Wohnhaus für die eigene Familie sowie Gebäude und Anlagen zur privaten 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 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.

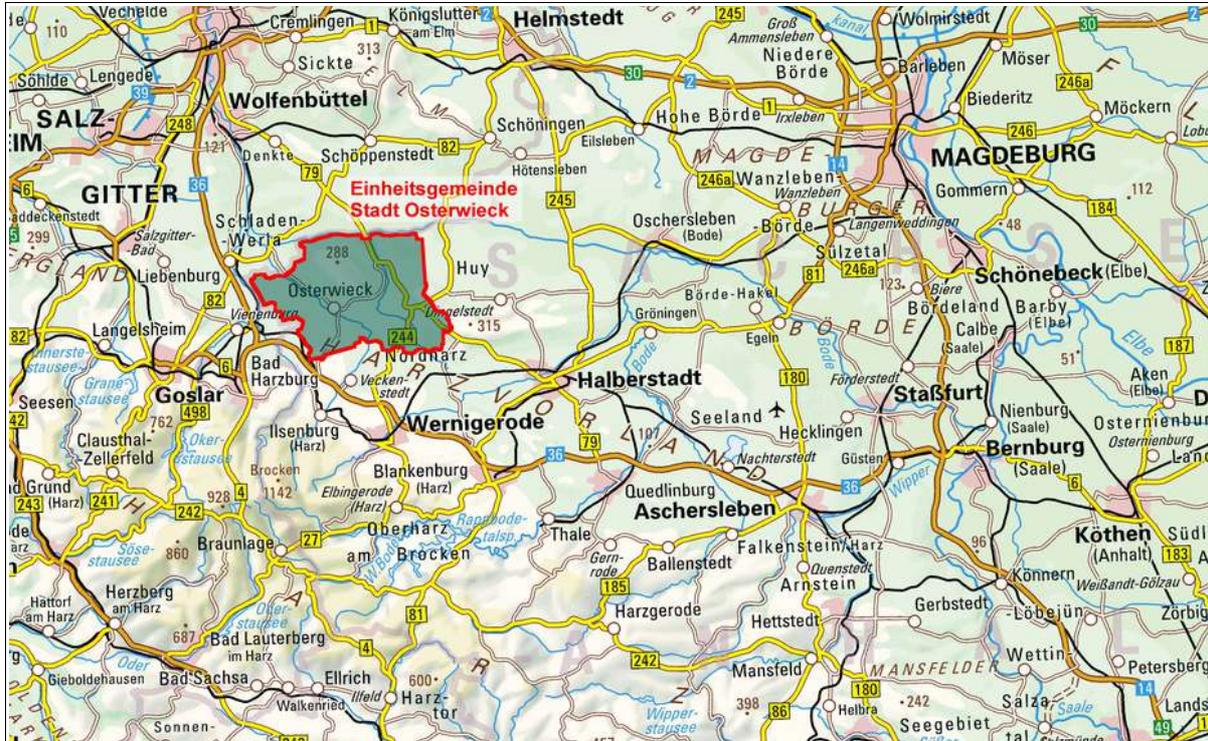
Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht im Plangebiet Mischbauflächen sowie eine Grünfläche vor. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und die Änderung der Darstellungen des FNP die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen und zugehöriger privater Pferdehaltung geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 2. Änderung des FNP der EHG Stadt Osterwieck aufgestellt.



### 3. LAGEBEDINGUNGEN



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

Die Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat ca. 11.375 Einwohner<sup>1</sup>. Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Nachbargemeinden in Sachsen-Anhalt sind:

im Süden:

- Gemeinde Vorharz,

im Osten:

- Stadt Halberstadt und
- Gemeinde Huy.

Nachbargemeinden in Niedersachsen sind:

im Norden im Landkreis Wolfenbüttel:

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

Im Norden im Landkreis Helmstedt:

- Samtgemeinde Heeseberg,

im Westen (Landkreis Goslar):

- Stadt Goslar.

<sup>1</sup>Stand 2020, Quelle: Volksstimme vom 12.01.2021





Quelle: [TÜK250/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Das bestimmende landschaftliche Merkmal der Ortslage Hessens ist die Lage in der Aueniederung zwischen der Hügelkette östlich der Aue und dem Großen Fallstein im Westen. Der nördliche Teil der Gemarkung gehört zur Landschaftseinheit des Großen Bruchs. Der Ort ist umgeben von Ackerflächen.

Nachbarorte sind Rohrshiem (4 km), Dardesheim (9 km), Deersheim (4 km), Veltheim (5 km), Roklum (7 km) und Winnigstedt (7 km). Die Stadt Osterwieck befindet sich in 10 km Entfernung.



### 3.1. Geltungsbereich



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

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Hessen am westlichem Ortsrand. 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. 110 m Entfernung eine Anlage der Intensivtierhaltung (überwiegend Rinderhaltung sowie auch Pferdezucht).

Südlich angrenzend liegen brach gefallene Kleingärten, die ebenfalls als Pferdekoppeln genutzt werden.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt eine als Koppel genutzte Grünfläche an. Dahinter 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 Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Hessen, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 44/4, 44/8 und 269.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.862 m<sup>2</sup> (0,39 ha).



#### 4. STANDORTALTERNATIVEN

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

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich ist gemischte Bebauung vorhanden, das Plangebiet selbst stellt eine ehemalige Gartenfläche dar, ist eingezäunt und wird bereits als Pferdekoppel genutzt.

Es ist somit bereits von Besiedlung und Pferdehaltung 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.

#### 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

##### 5.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

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.

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 / Weiternutzung einer 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 0,39 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 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. 6.9 - Immissionsschutz).

### **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.

## **5.2. 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 wird als Pferdekoppel bzw. Garten genutzt. Im Norden grenzen direkt Wohn- und gewerblichen Nutzungen an. Östlich 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. 5.1 zu Vorgaben des LEP2010).

### **Straßenverkehr (Pkt. 4.8.3 REPHarz)**

Die B 79 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung passiert im Osten das Plangebiet. Wesentliche wechselseitige Beeinträchtigungen von Planung und Belangen der B79 sind nicht zu erwarten (siehe auch Pkt. 6.9 - Immissionsschutz).

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

### **Fazit**

Wie zuvor ausgeführt, ist davon auszugehen, dass die Planungsziele mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen sind.

Die Planung folgt daher gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung.



### 5.3. Flächennutzungsplan

Bestehende Darstellung im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

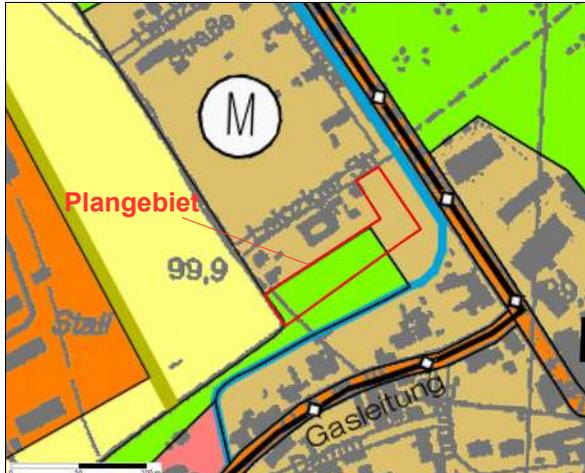


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Hessen, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Darstellung in der 2. Änderung des FNP EHG Osterwieck

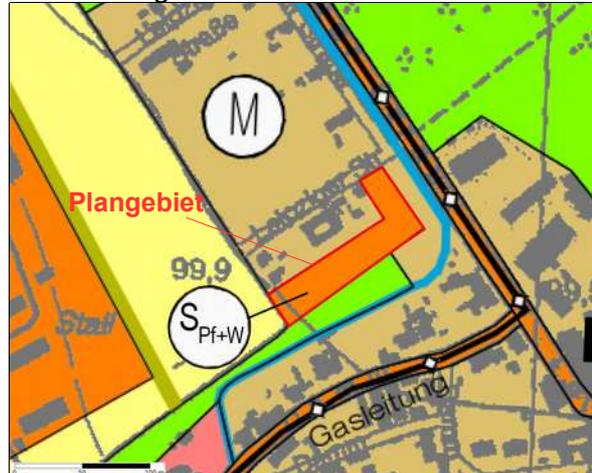


Abb. 2: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Hessen, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame FNP EHG Stadt Osterwieck stellt für das Plangebiet Mischbauflächen und Grünflächen dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung zu schaffen, müssen die bisherigen Darstellungen in eine Sonderbaufläche (S) „Pferdehaltung und Wohnen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert werden.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung von Wohnnutzungen und Hobby-Pferdehaltung an dieser Stelle geschaffen. Die 2. Änderung des FNP der EHG Stadt Osterwieck erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

## 6. EINZELFACHLICHE BELANGE

### 6.1. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich wird bereits als Pferdekoppel und Hausgarten genutzt. Nördlich schließen gemischte Baustrukturen an. Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand. Es ist der nördlichen Ortslage zuzurechnen und bereits von Besiedlung geprägt. Der Gebietscharakter wird sich durch die Planungsziele in Richtung von baulicher Nutzung zu Wohnzwecken und zur Pferdehaltung ändern.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB werden im Umweltbericht untersucht und über Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch die beabsichtigte Entwicklung von Bebauung auf bereits von Besiedlung geprägten Flächen innerhalb der Ortslage wird der Verbrauch bisher weniger belasteter / unbelasteter



Flächen zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Planungsgebiet kann an die öffentlichen Entsorgungsnetze angeschlossen werden, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

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

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), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist) 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, sind 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. Zudem ist die gem. § 50 Satz 1 BImSchG erforderliche Voraussetzung der Raumbedeutsamkeit der Planung gem. Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.05.2019 nicht gegeben. Infolge der Planung sind daher 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 „Leipziger Straße“ in vollem Umfang berücksichtigt.

## 6.2. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird angestrebt, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnnutzungen mit privater Pferdehaltung zu schaffen. Mit dem Umweltbericht wurde der Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts gem. §§ 2 (4) und 2a BauGB Rechnung getragen. Aufgabe war es, die planerischen Auswirkungen des aufgestellten Bebauungsplanes zu bewerten und Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Kompensation zu geben.

### Nachstehend eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes:

Der Eingriff ist überwiegend erheblich. Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

<i>Schutzgut</i>	<i>Erheblichkeit</i>
Mensch (Lärm, Erholung)	wenig erhebliche Auswirkungen
Fläche	erhebliche Auswirkungen

---



Tiere und Pflanzen	erhebliche Auswirkungen
Boden	erhebliche Auswirkungen
Wasser	wenig erhebliche Auswirkungen
Klima	wenig erhebliche Auswirkungen
Landschaft	wenig erhebliche Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	wenig erheblichen Auswirkungen

Über die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können die Wirkungen z.T. deutlich reduziert werden.

Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung für die vorliegende Planung ergab sich nach Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet eine verbleibende Negativbilanz von insgesamt 14.150 Wertpunkten. Diese ist im Rahmen einer externen Maßnahme auszugleichen.

Zur Kompensation des Defizits ist neben den Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 innerhalb des Plangebietes auch die externe Ausgleichsmaßnahme M 1 (Ausgleichspflanzung in einen Streuobstwiesenbestand, Gemarkung Heimbürg) notwendig.

Mit Realisierung der Planung unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der dargestellten Kompensationsmaßnahmen (A1, A2, M1) werden die Auswirkungen der Planung vollständig kompensiert.

### **6.3. Artenschutz**

Zu den Belangen des Artenschutzes werden ebenfalls im Umweltbericht ausführliche Aussagen getroffen.

Demgemäß ist zum Artenschutz folgendes zu beachten:

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Hierdurch können direkte Verluste von Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen) sowie Störungen weitgehend vermieden werden.

Fallenwirkungen während der Bauphase oder durch anlagenbedingte Bestandteile des geplanten Wohn- sowie Stallgebäudes für potenziell wandernde Amphibien sind auszuschließen. Es sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Zäunung, Baufeldkontrollen etc.) vorzusehen.

Lagerflächen für Materialien und/oder Maschinen sind auf vorhandenen befestigten Flächen bzw. dafür vorgesehenen Flächen einzurichten, bestehende Grün- und Weideflächen sind zu schützen, die Materialablagerung hat hier zu unterbleiben.

### **6.4. Boden**

Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Insbesondere um belastbare Aussagen zur Tragfähigkeit des Untergrundes, zur Gründung, zur Versickerungsfähigkeit und zu eventuellen Schadstoffbelastungen des Bodens zu erhalten.

#### Geologie

Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) vom 31.03.2021 ist der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Mittleren Keupers gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie z.B. Erdfälle, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB bisher im weiteren Umfeld des zu betrachtenden Gebietes nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.



### Baugrund / Hydrogeologie

Zum Baugrund in diesem Bereich wird in der Stellungnahme des LAGB darauf verwiesen, dass hier oberflächennah Löss bzw. Lösslehm z.T. bis über 2 Meter Mächtigkeit ansteht. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest, allerdings nimmt er aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Vor allem bei konzentriert eindringendem Wasser können innerhalb des Lösses Senkungen oder auch Ausspülungen (innere Erosion) verursacht werden. Daher ist eine konzentrierte Versickerung von Regen- und Traufwässern in Bauwerksnähe zu vermeiden.

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

### **6.5. 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.

### **6.6. Grundwasserschutz**

Gemäß § 3 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) gelten tierische Ausscheidungen als allgemein wassergefährdend. Pferdemist kann die Eigenschaften von Oberflächengewässern und Grundwasser nachteilig verändern. Um ein Eindringen von Jauche ins Grundwasser zu verhindern, müssen Bodenplatten von Stallgebäuden und Festmistlagerstätten flüssigkeitsundurchlässig, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

### **6.7. Geologie**

#### Baugrund

Zum Baugrund in diesem Bereich sei darauf hingewiesen, dass hier oberflächennah Löss bzw. Lösslehm z.T. bis über 2 Meter Mächtigkeit ansteht. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest, allerdings nimmt er aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf.

Vor allem bei konzentriert eindringendem Wasser können innerhalb des Lösses Senkungen oder auch Ausspülungen (innere Erosion) verursacht werden. Daher ist eine konzentrierte Versickerung von Regen- und Traufwässern in Bauwerksnähe zu vermeiden.

#### Versickerung des Niederschlagswassers

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 hingewiesen.

Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.



## **6.8. Denkmalschutz**

### **6.8.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale**

Im südöstlichen Vorhabenbereich befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale, aber auch im unmittelbaren Umfeld (Befestigungen - Mittelalter, Neuzeit, Altwege, Wasserwirtschaft - Mittelalter; Siedlungen - Mittelalter, undatiert). Ihre annähernde Ausdehnung wurde mit der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.07.2020 beigefügten Anlage hervor.

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 Vorburbereiches, 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 Herr Jochen Fahr als Ansprechpartner zur Verfügung, Tel.: 0345/5247-403; Fax: 0345/5241460; Email: JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de.

### **6.8.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale**

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

---



## 6.9. 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 am westlichen Rand der nördlichen Ortslage Hessens. Es ist im FNP im östlichen Teil als Mischbaufläche und im westlichen Teil als Grünfläche dargestellt.

Nördlich grenzt gemischte Bebauung an.

Östlich befindet sich eine als Pferdekoppel genutzte Grünfläche sowie ein Graben. Daran angrenzend verläuft die „Leipziger Straße“ (B 79). Sie ist Teil des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Hessen.

Südlich liegen als Pferdekoppeln genutzte Grünflächen. Daran anschließend folgen der Grabens sowie die gemischte Bebauung des Ortskerns.

Westlich angrenzend sind Ackerflächen vorhanden sowie in ca. 110 m Entfernung eine Anlage zur Intensivtierhaltung (überwiegend Rinder, sowie auch Pferdezucht).

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen<sup>5</sup>.

### Planungsziel

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes für Wohnnutzungen und Pferdehaltung geschaffen werden.

### Grundlagen

Der östliche Teil des Plangebietes ist wie die nördlich angrenzende Bebauung im FNP als Mischbaufläche dargestellt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes trägt bereits den Charakter einer gemischt genutzten Baufläche - es sind eine Autowerkstatt mit zugehörigem Parkplatz sowie Wohnnutzungen vorhanden. Zudem bestehen im Plangebiet sowie östlich und südlich angrenzend bereits Pferdekoppeln.

Im Plangebiet sollen Wohnen und private Pferdehaltung möglich sein. Dies entspricht grundsätzlich auch dem Charakter einer dörflichen Nutzungsmischung aus Wohnen und Tierhaltung.

Deshalb wird es für sinnvoll erachtet, die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für das geplante Sondergebiet an den Richtwerten für Mischgebiete/Dorfgebiete orientieren.

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)
Mischgebiet (MI) / Dorfgebiet (MD)	60 dB	50 dB bzw. 45 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 die niedrigeren Nachtwerte von 45 dB für Mischgebiete (MI) bzw. von 50 dB für Gewerbegebiete regelhaft an.

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist in Sachsen-Anhalt die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 und Ergänzung vom 10.09.2008 heranzuziehen. Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt durch die TA Luft.

<sup>5</sup>Landesanstalt 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



Für das Plangebiet ist aufgrund der in 100 m Entfernung betriebenen Anlage zur industriellen Tierhaltung bereits von einer Vorbelastung durch Geruchsimmissionen auszugehen.

### **Beurteilung**

#### Gemischte Bebauung im Norden und im Süden (Ortskern) des Plangebietes

Von der gemischten Bebauung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Angrenzende Grünflächen im Osten und Süden

Eine immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung der im Plangebiet zu entwickelnden Wohnnutzungen aus den angrenzenden Grünflächen ist nicht zu erwarten. Diese werden bereits vom Investor als Pferdekoppel genutzt und entsprechen somit dem im Geltungsbereich zu entwickelnden Gebietscharakter.

#### Private Pferdehaltung im Plangebiet

Für die Pferdehaltung mit den zugehörigen Nutzungen und Anlagen - Reitplatz (Paddock), Weidefläche, Stall usw. - müssen deren spezifische immissionsschutzrechtliche Auswirkungen betrachtet werden.

Als maßgeblich sind in diesem Sinne die Lärm-, und Geruchsimmissionen, die von der geplanten Nutzung private Pferdehaltung / Reitsport ausgehen können, anzusehen.

- **Lärmemissionen:**  
Aus der Pferdehaltung sind gelegentliches Wiehern und Hufgeklapper sowie durch Menschen gelegentliche Rufe / Kommandos zu erwarten. Die Lärmimmissionen treten ausschließlich tagsüber auf.
- **Geruchsemissionen**  
Vorab sei grundsätzlich bemerkt, dass Pferde diesbezüglich aufgrund ihres geringeren Geruchspotentials weniger bedeutsam sind als andere Tierarten, wie z.B. Rinder, Schweine oder Hühner.  
Die Ursache für den vergleichsweise weniger belästigenden Geruch von Pferden liegt darin, dass das Pferd kein Wiederkäuer ist und somit die Zellulose in seinem Verdauungstrakt kaum zersetzt wird. Zudem weist der anfallende Pferdekot einen sehr hohen Trockensubstanzgehalt und somit wenig Harnstoff auf.<sup>6</sup>  
Weiter sind bezüglich der Geruchsimmissionen die auf das Plangebiet wirkende Vorbelastungen aus der Tierhaltungsanlage im Westen zu beachten.

Als wesentliche Ausgangspunkte von Emissionen sind nachfolgende Orte im Plangebiet anzusehen:

#### **Stall**

Erhebliche Geruchsimmissionen durch den innerhalb des Stalles anfallenden Mist sind außerhalb des Gebäudes nicht zu erwarten. Gleiches gilt für Geräusche innerhalb des Stalles. Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen.

#### **Mistplatte**

Es wird eine abgedeckte Lagerung (Einhausung) angestrebt. Angedacht ist, die Mistplatte an die Westwand des geplanten Stalles anzuschließen und zu überdachen. Nach Norden und Westen sollen Wandabschlüsse errichtet werden. Die Zufahrt soll von Süden erfolgen (Grabenseite). Auf diese Weise werden auftretende Geruchsimmissionen schon am Lagerplatz minimiert und die Mistplatte insbesondere zum nördlich unmittelbar angrenzenden Wohngrundstück (Flurstück 44/7) abgeschirmt.

---

<sup>6</sup> Aus: Tätigkeitsberichte Immissionsschutz des Gewerbeaufsichtsamtes Land Baden-Württemberg, Webseite am 16.07.2015: [http://www.gewerbeaufsicht.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/17475/Jahresbericht\\_2010/Immissionsschutz\\_2010.pdf](http://www.gewerbeaufsicht.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/17475/Jahresbericht_2010/Immissionsschutz_2010.pdf)



Infolge der Hauptwindrichtung West würde auch die abschirmende Wirkung des Stallgebäudes für östlich gelegene Flächen genutzt werden.

Erhebliche Auswirkungen für das Plangebiet und seine Umgebung (gemischte Bebauung im Norden und Süden, Grünflächen, Acker) sind – auch aufgrund der vorhandenen Vorbelastung - nicht zu erwarten.

#### *Reitplatz*

Durch die Nutzung eines Reitplatzes (Paddock) sind ein gewisser „Platzgeruch“ sowie gelegentliches Wiehern und Hufschlaggeräusche von Pferden sowie Rufe und Kommandos von Menschen zu erwarten.

Der hier sporadisch anfallende Pferdekot wird unmittelbar entsorgt, da dieser die Nutzbarkeit des Reitplatzes beeinträchtigt. Somit wird die maßgebliche Geruchsquelle unmittelbar nach Anfall sehr zeitnah in der eingehausten Mistplatte im Westen des Stalles entsorgt. Aufgrund der Nutzung des Reitplatzes gehen von hier wesentlich geringere Geruchsimmissionen aus, als vom Stall oder Mistplatte.

Auch hier ist zu beachten, dass aufgrund der Hauptwindrichtung West Gerüche im Regelfall von den schutzbedürftigen Nutzungen weggetragen werden und somit aller Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen Immissionsbelastungen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Westen und Süden entstehen. Mehrbelastungen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung sind insbesondere aufgrund der Vorbelastung der Umgebung nicht zu erwarten.

Die gelegentlichen Rufe der mit den Pferden befassten Menschen sowie die mit dem Pferdesport im Zusammenhang stehenden Hufschlaggeräusche und Lautäußerungen der Pferde erfolgen ausschließlich tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr). Es ist zu erwarten, dass diese Emissionen mit den in einem Mischgebiet/Dorfgebiet geltenden Vorgaben (60 dB(A)) in Einklang stehen. Zudem werden auch hier die Geräusche aufgrund der Hauptwindrichtung West von den nördlich und südlich des Reitplatzes gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen fort getragen. Eine wesentliche Belastung aus Schallimmissionen ist daher nicht zu erwarten.

#### *Beweidete Grünflächen*

Aufgrund der hierfür vorgesehenen relativ großen Grünflächen (künftig rd. 1.700 m<sup>2</sup> im Plangebiet sowie bereits vorhanden ca. 3.300 m<sup>2</sup> südlich und östlich des Plangebiets) ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Geruchsbelastungen aus Platzgeruch und Pferdekot entstehen werden.

Die aus der Beweidung durch Pferde entstehenden Geruchsimmissionen liegen aller Wahrscheinlichkeit nach unter denen eines Reitplatzes. Auch hier wird anfallender Pferdekot aus Gründen der artgerechten Haltung und Sicherung der Nutzbarkeit der Grünfläche zeitnah durch regelmäßiges Abäppeln auf der westlich des Stalles gelegenen, eingehausten Mistplatte gelagert und zeitnah entsorgt. Aufgrund der Hauptwindrichtung West, des zu erwartenden relativ geringen Maßes an Geruchsimmissionen und der Vorbelastung aus dem Standort für Tierhaltung im Westen ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Mehrbelastungen für schutzbedürftige Nutzungen entstehen.

Aufgrund der örtlichen Hauptwindrichtung West und den bestehenden Abstandsverhältnissen zu schutzbedürftigen Nutzungen ist grundsätzlich zu erwarten, dass infolge der Planung die zulässigen Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden eingehalten werden.

Aus der Weidenutzung durch hobbymäßige Pferdehaltung ist tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) gelegentliches Wiehern zu erwarten. Hufschlaggeräusche werden eher selten auftreten, da die Beweidung ausschließlich im Schritt erfolgt. Daher wird erwartet, dass sich die Geräuschimmissionen im für Mischgebiete/Dorfgebiete vorgegebenen Rahmen bewegen werden (60 dB(A)).



Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die geplante Nutzung - private Pferdehaltung / Reitsport - keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzansprüche der in der Umgebung vorhandenen und im Plangebiet künftig möglichen Nutzungen verursacht.

#### Ortsdurchfahrt „Leipziger Straße“ / B 79 im Osten

Der östlich des Plangebiet verlaufende Abschnitt der „Leipziger Straße“ (B 79) befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Hessen. Somit gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Gem. Straßenverkehrszählung 2015 des LSBB<sup>7</sup> sind für die Planung relevante Teilstück der B 79 zwischen Einmündung Hessen B 79 /L 89 (nach Deersheim) und Abzweig B 79 / L 91 nach Veltheim nachstehende Verkehrszahlen zu berücksichtigen:

Kfz / 24 Std.:	3.612
SV / 24 Std. (Schwerverkehr):	234

Damit ergibt sich in Summe als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV):

DTV	3.846
-----	-------

In der Berechnung zu auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr soll mit den bekannten LKW-Anteilen gerechnet werden. Hierfür wird der DTV in die maßgebliche stündliche Verkehrsmenge (MSV) umgerechnet. Der Berechnung wird der oben ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt.

Es ergeben sich gem. RLS 90, Tab. 3 folgende MSV als Berechnungsgrundlagen zum Plangebiet:

tags:	$0,06 \times 3.846 = \text{rd. } 231$
nachts:	$0,011 \times 3.846 = \text{rd. } 42$

Weiter wird der prozentuale Anteil des Schwerverkehrs für die Berechnung benötigt. Hierfür wird das bekannte Verkehrsaufkommen Schwerverkehr (SV: 234 Kfz / 24 Std.) auf die DTV (3.612 Kfz / 24 Std.) bezogen. Der ermittelte prozentuale Anteil gilt auch für die MSV.

Prozentualer Anteil SV:	6%
-------------------------	----

Der fließende Verkehr wird als Linienschallquelle in Höhe von ca. 0,5 m über dem Boden (Höhe Motor / Auspuff) angenommen. Als Immissionsort wird die Fensterhöhe im Erdgeschoss angenommen, die i.d.R. bei ca. 1,5 m liegt.

Die künftig mögliche Bebauung hält aufgrund der räumlichen Abgrenzungen des Sondergebietes im Geltungsbereich einen Abstand von min. 44 m zur Mitte des Fahrstreifens.

Der Straßenverlauf ist ca. 260 m in beide Richtungen einsehbar. Es werden die Berechnungsmodelle zum Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen gem. Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) herangezogen.

---

<sup>7</sup> Quelle: Internetseiten des LSBB am 06.05.2020, 18:00 Uhr:  
[https://lsbb.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/Landesbetriebe/LSBB/Service/Automatische\\_Langzeitzaehlstellen/2016\\_SVZ2015\\_BStr-Ergebnisse.pdf](https://lsbb.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/Landesbetriebe/LSBB/Service/Automatische_Langzeitzaehlstellen/2016_SVZ2015_BStr-Ergebnisse.pdf)

---



**Mittelungspegel, tags: für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90 auf Basis der MSV mit bekanntem SV-Anteil**

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	231	62,7
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	6 %	dB(A)
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-4,7 dB(A)
Straßenoberfläche: <input type="text" value="nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone"/>		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	30 m	-1,1
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,5 m	dB(A)
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4,3 dB(A)
<b>Mittelungspegel</b>		52,6 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je <input type="text" value="176"/> m einsehen können!		

Quelle Tabellenberechnung: [www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_m.html](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html) am 12.05.2020 um 11:00 Uhr,  
© Reimer Paulsen 2001-2008

**Mittelungspegel, nachts: für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90 auf Basis der MSV mit bekanntem SV-Anteil**

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	42	55,3
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	6 %	dB(A)
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-4,7 dB(A)
Straßenoberfläche: <input type="text" value="nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone"/>		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	44 m	-1,1
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,5 m	dB(A)
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4,3 dB(A)
<b>Mittelungspegel</b>		45,2 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je <input type="text" value="176"/> m einsehen können!		

Quelle Tabellenberechnung: [www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_m.html](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html) am 12.05.2020 um 11:00 Uhr,  
© Reimer Paulsen 2001-2008



Ergebnis Berechnungsmodelle:

- Mittelungspegel tags: **52,6 dB(A)**
- Mittelungspegel nachts: **45,4 dB (A)**

Gemäß Punkt 4.4.5.2 Abs. 2 und 3 der DIN 4109-2 sind zu den errechneten Lärmpegeln jeweils 3 dB(A) hinzuzurechnen und für die Nachtzeit weitere 10 dB(A) „Lästigkeitszuschlag“ zu addieren, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln.

Maßgebliche Außenlärmpegel:

- Mittelungspegel tags: 52,6 dB(A) + 3 dB(A) = **55,6 dB(A)**
- Mittelungspegel nachts: 45,4 dB(A) + 3 dB(A) + 10 dB(A) = **58,4 dB(A)**

#### *Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile*

Gem. Pkt. 7.1, DIN 4109-1:2018-01, ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der folgenden Gleichung (Gleichung (6) gem. DIN 4109-1):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei steht  $L_a$  für den maßgeblichen Außengeräuschpegel. Für die an das Plangebiet angrenzende L 24 sind dies die zuvor ermittelten durchschnittlichen Mittelungspegel.

$K_{Raumart}$  ist der Korrekturwert Außenlärm. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt er 30 dB.

Gem. DIN 4109-1: 2018-01 sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen min. einzuhalten:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB.}$$

Für das Plangebiet ergibt sich somit:

*Maßgeblicher Außenlärmpegel, tags: 55,6 dB(A):*

$$\text{vorhandener } R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 55,6 \text{ dB(A)} - 30 \text{ dB(A)} = \mathbf{25,6 \text{ dB(A)}}$$

**vorhandener  $R'_{w,ges}$  < erforderlicher  $R'_{w,ges}$**

*Maßgeblicher Außenlärmpegel, nachts: 58,4 dB(A):*

$$\text{vorhandener } R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 58,4 \text{ dB(A)} - 30 \text{ dB(A)} = \mathbf{28,4 \text{ dB(A)}}$$

**vorhandener  $R'_{w,ges}$  < erforderlicher  $R'_{w,ges}$**

Für schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume in Wohnungen) werden die Immissionsrichtwerte am Tage (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) eingehalten.

#### *Anforderungen für schutzbedürftige Freiflächen*

Für schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, Balkone usw.) werden die Immissionsrichtwerte im Plangebiet ebenfalls eingehalten.

#### Westlich angrenzende Ackerflächen

Aus der Bewirtschaftung der Ackerfläche können Immissionen (Staub, Lärm, Licht) auf das Plangebiet einwirken. Diese treten jedoch überwiegend zur Ernte und Aussaat – dies entspricht einer 4- bis 6-maligen Bewirtschaftung mit Landmaschinen pro Jahr – und auch dann nur zeitlich beschränkt auf.

Im wesentlichen entstehen die Immissionen aus der Bewirtschaftung durch Passieren der landwirtschaftlichen Fahrzeuge. Die Arbeiten für Aussaat und Ernte erfolgen in streifenförmiger Befahrung der Ackerfläche (Arbeitsbreiten ca. 6 m – 18 m). Deshalb befinden sich die landwirtschaftlichen Fahrzeuge nur sehr kurzzeitig in einem immissionsschutzrechtlich relevanten Abstand zum Plangebiet – insbesondere wenn man abmindernde Faktoren wie Wind, Bodendämpfung usw. mit einbezieht.

---



Es ist daher davon auszugehen, dass die zu erwartenden Immissionen aus der Bewirtschaftung diesen Rahmen einhalten und somit keine wesentliche Beeinträchtigung der künftig schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet verursachen werden.

#### Anlage zur Intensivtierhaltung

Westlich des Plangebietes in ca. 110 m Entfernung liegt eine Anlage zur Intensivtierhaltung. In der Anlage zur Intensivtierhaltung dient überwiegend der Rinderhaltung. Weiter werden aber auch Pferde zur Zucht (Hannoveranerpferdezucht) mit einem Bestand von über 30 Tieren (inkl. Nachzucht, sprich Jungtiere) gehalten.

Durch die Planung kommt es nicht zum Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen, da sich bestehende Wohngebäude in der Mischbaufläche nördlich des Plangebietes bereits in gleichem Abstand bzw. etwas näher zu der Anlage befinden, als die westliche Grenze des Plangebietes. Damit sind durch die Anlage zur Intensivtierhaltung bereits in gleichem / geringerem Abstand die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für Wohnnutzungen in Mischgebieten einzuhalten.

#### **Fazit**

Eine wesentliche Beeinträchtigung von immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen infolge der Umsetzung der Planung ist im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht zu erwarten.

#### **6.10. Altlasten**

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen 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.

#### **6.11. Vorbeugender Brandschutz**

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Bewegungsflächen (7 x 12 m) für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Im Geltungsbereich wird eine private Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Erschließung festgesetzt. Diese ist für die Erschließung mit Rettungsfahrzeugen ausreichend dimensioniert (siehe Schleppkurvennachweis im Anhang der Begründung).

Die Verkehrsfläche muss der Feuerwehr zur Verfügung dauerhaft stehen. Daher wird überlagernd eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten u.a. zugunsten der Rettungsfahr-



zeuge festgesetzt (siehe Pkt. 8.6 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in folgenden Planungsschritten öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

Die private Erschließung verläuft von der Zufahrt der „Leipziger Straße“ im Osten des Plangebietes kommend entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Zufahrt im Westen des Plangebietes. Von hier können die Rettungsfahrzeuge nach Norden abbiegen und erreichen nach ca. 40 m wieder die „Leipziger Straße“. Damit ist eine Wendemöglichkeit für die Rettungsfahrzeuge als Umfahrung vorhanden. Die Wegeföhrung wurde mit dem Wehrleiter der Ortsfeuerwehr Hessen am 08.04.2020 abgestimmt (siehe Vermerk zum Ortstermin 08.04.2020 im Anhang der Begründung).

Die Erschließung des Plangebietes durch Rettungsfahrzeuge ist damit planungsrechtlich als gesichert anzusehen.

Die Erschließungsstraße durch das Plangebiet wird somit als private Durchfahrtsstraße ausgebildet. Die weiterführende Straße ist ebenfalls entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Generell sind die Flächen für die Feuerwehr als Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Festlegungen der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Planungsrechtliche Festsetzungen sind daher weder notwendig, noch möglich (vgl. auch § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes). Im Sinne der umfassenden Information wurde ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

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.

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

## **6.12. 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.

## **7. INFRASTRUKTUR**

### **7.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur**

Die Ortschaft Hessen der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ist dörflich geprägt. Es sind neben der Agrargenossenschaft im Ort zahlreiche Gewerbetreibende, Handwerker und Dienstleister vorhanden. Zudem gibt es hier grundlegende Einkaufsmöglichkeiten und Ga-

---



stronomie: Es finden sich u.a. ein Bäcker, ein Getränkeservice, die Sonderpostenscheune, eine Tankstelle sowie zwei Gaststätten.

Hessen ist Schulstandort mit der Grundschule und verfügt über einen Kindergarten. Weiterhin sind ein Sportplatz mit Sportlerheim und Tennisplätzen, eine Turnhalle und ein modernisiertes Freibad vorhanden.

Die medizinische Versorgung wird sichergestellt durch einen Allgemeinmediziner.

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

- Förderverein Schloss Hessen e.V.,
- Hessener Sportverein 1928 e.V.,
- Volleyballclub Hessen e.V.,
- Frauenchor Hessen,
- Trägerverein „Elisabeth-Stift“ Hessen e. V.,
- Schützenverein 1992 Hessen e. V.,
- Hessener Karnevalclub „Rot-Gold“ e. V.,
- Verein der Rassegeflügelzüchter Hessen.

Weiterhin gibt es eine katholische und eine evangelische Kirchengemeinde.

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

## **7.2. Verkehrserschließung**

### Öffentliches 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.

Das Plangebiet schließt an eine sonstige öffentliche Straße gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 StrG LSA an, die westlich von der Ortsdurchfahrt der B79 abzweigt. Diese Stichstraße trägt wie die die Ortsdurchfahrt den Namen „Leipziger Straße“, ist jedoch nicht Bestandteil der Bundesstraße. Da es sich dennoch um eine öffentliche Straße handelt, ist die Anbindung an den öffentlichen Straßenraum damit gegeben.

Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine Gemeindestraße oder sonstige öffentliche Straße nach § 3 Absatz 1 Nummer 3 oder 4 StrG LSA handelt.

In Folge der Zuordnung der entsprechenden Verkehrsbedeutung ist durch die Stadt Osterwieck nachzuweisen, welche Verkehrsbedeutung die Stichstraße mit der Straßenbezeichnung „Leipziger Straße“ hat. In nachfolgenden Planungsschritten ist diese nach § 4 Absatz 2 Satz 1 StrG LSA in das Bestandsverzeichnis der Stadt Osterwieck aufzunehmen.

Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre des hier künftig zusätzlich entstehenden Wohngebäudes und der Anlagen zur Pferdehaltung als ausreichend dimensioniert anzusehen.

### 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.



### 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)<sup>8</sup> - 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener)<sup>9</sup> 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.

### **7.3. Ver- und Entsorgung**

Im Bereich des öffentlichen Stichweges, der das Plangebiet erschließt, sind zentrale Versorgungsleitungen vorhanden. An diese sind die vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen bereits angeschlossen. Der Anschluss eines weiteren Wohngebäudes sowie von Gebäuden / baulichen Anlagen zur Pferdehaltung wird durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen als möglich erachtet.

#### Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Tränkestraße 10

38889 Blankenburg

Im Bereich der öffentlichen, zur „Leipziger Straße“ gehörigen Stichstraße ist ein zentraler Abwasserkanal vorhanden. Zur Klärung der Anschlusssituation ist rechtzeitig mit dem Verband Kontakt aufzunehmen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der Verordnung über die Qualität von Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 2. August 2013 (BGBl Teil I Nr. 46 vom 07.08.2013 S. 2977) über das örtliche Trinkwassernetz der Ortschaft Hessen zu sichern.

Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

#### 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 einer 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.

---

<sup>8</sup> Webseite Mobilität im Ballungsraum München am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: [http://www.mobinet.de/themen/wissen/wi\\_spot\\_nov.htm](http://www.mobinet.de/themen/wissen/wi_spot_nov.htm)

<sup>9</sup> 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))

---



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.

#### Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG  
Ohrslebener Weg 5  
38364 Schöningen

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

#### Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH  
Postfach 1511  
38805 Halberstadt

Eine Versorgung des Plangebietes muss mit dem zuständigen Versorgungsträger Halberstadtwerke GmbH abgestimmt werden.

Grundsätzlich dürfen durch Baumaßnahmen evtl. vorhandene Leitungs- und Anlagensysteme der Halberstadtwerke nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten. Ergeben sich aufgrund ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die 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 wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken einzureichen ist. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen.

Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter [www.halberstadtwerke.de](http://www.halberstadtwerke.de) => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten. Fragen zur Klärung technischer Belange können bei den Halberstadtwerken unter der Telefonnummer 03941 / 579 365 geklärt werden.

#### Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik NL Ost  
Huylandstraße 18  
38820 Halberstadt

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Geltungsbereich kann an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen werden. Ist ein weiterer Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom über die o.a.



Adresse oder telefonisch über das Bauherrenbüro (o.a. Adresse, Tel. 0800 330 1903 oder im Internet unter [www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren)) in Verbindung zu treten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 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 Abfallentsorgung erfolgt auf Grund einer fehlenden Wendemöglichkeit am Straßenrand der Leipziger Straße, hier Bundesstraße B 79.

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.

Sollte anfallendes Bodenmaterial vor Ort nicht wieder verwendet werden, ist dieses einer ordnungsgemäßen und nachweisbaren Verwertung zuzuführen.

Bei der Entsorgung von mineralischen Abfällen sind die Festlegungen der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ zu beachten.

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

#### Löschwasserversorgung

Stadt Osterwieck  
Am Markt 11  
38835 Osterwieck

Durch die für die Löschwasserversorgung zuständige Stadt Osterwieck wird die Löschwasserversorgung im Grundschutz sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung norm-



gerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m<sup>3</sup>/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Der Löschwasserteich muss den Anforderungen der DIN 14210 entsprechen.

Seitens der Stadt Osterwieck wird Löschwasser in ausreichender Menge (Grundschutz) durch Löschwasserentnahmestellen in einer Entfernung von unter 300 m zum Plangebiet zur Verfügung gestellt. Der Löschwassernachweis befindet sich im Anhang der Begründung. Die Erschließung hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist damit grundsätzlich als gesichert anzusehen.

Die Prüfung zur für das jeweilige Bauvorhaben erforderlichen Löschwassermenge kann nur auf der Grundlage der konkreten Planungsunterlagen erfolgen. Der konkrete Nachweis der Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren in den sonstigen Bauvorlagen zu erbringen.

## **8. INHALT DER PLANUNG**

### **8.1. Städtebauliches Konzept**

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen dem südlich gelegenen Ortskern Hessens und der nördlich befindlichen Siedlungserweiterung an der „Leipziger Straße“ aus der Nachkriegszeit.

Über die Erschließung von der zur Siedlung zu rechnenden Stichstraße orientiert sich das Plangebiet stadträumlich ebenfalls zur Nachkriegssiedlung. Zudem bildet der Grabenverlauf im Süden mit den angrenzenden Wiesen eine städtebauliche Zäsur zum Ortskern.

Die städtebauliche Zugehörigkeit des Plangebietes zu den Baustrukturen der Siedlung soll in der Planung manifestiert werden.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich sind gemischte Nutzungen – Gewerbe und Wohnen – vorhanden. Grundsätzlich waren die Siedlungspartellen ursprünglich von einer Mischung aus Wohnen, Handwerk / Gewerbe, Gärten und Tierhaltung zur kleinbäuerlichen Selbstversorgung geprägt. Teilweise wird hier auch heute noch - neben der Wohn- und Gartennutzung - Kleintierhaltung betrieben. Die dörfliche Nutzungsmischung wird im Plangebiet mit der angestrebten Kombination aus Pferdehaltung und Wohnen aufgegriffen.

Prägend sind der großzügige Siedlungscharakter aufgrund der relativ großen Grundstücke und der eingeschossigen, offenen Bauweise. Diese Gebietsmerkmale werden in der Planung ebenfalls aufgegriffen und fortgeführt. Es wird ein harmonisches Einfügen der künftigen Nutzungs- und Baustrukturen in den vorhandenen Gebietscharakter angestrebt.

### **8.2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Planungsziel ist es, im Geltungsbereich eine Nutzungsmischung aus Pferdehaltung und Wohnen zu entwickeln. Dies entspricht gem. städtebaulichem Konzept auch der ursprünglichen und teilweise heute noch vorhandenen dörflichen Nutzungsmischung. Um dieses Ziel planungsrechtlich umzusetzen, werden Sondergebiete (SO) der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Wohnen“ gem. 11 BauNVO festgelegt. Diese dienen der Unterbringung der entsprechenden baulichen Anlagen.

Zulässig sind insbesondere Wohngebäude, Pferdeställe, bauliche Anlagen zur Pferdehaltung, Lagergebäude und -anlagen, die mit der Pferdehaltung im Zusammenhang stehen, Garagen, Stellplätze und Unterstände für Maschinen (z.B. Traktoren, Anhänger) Reitplätze und zugehörige Nebenanlagen.

Im Plangebiet soll weder ein landwirtschaftlicher Betrieb, noch ein Gewerbebetrieb entstehen. Daher kann weder ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO, noch ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.



Die SO „Pferdehaltung und Wohnen“ werden auf zwei Teilflächen angeordnet – eine im Westen des Plangebietes und eine zentral östlich. Hier können Gebäude und zugehörige Nebenanlagen der Hauptnutzung untergebracht werden. Die bauliche Nutzung wird durch die Ausbildung dieser Teilflächen mit dazwischen und jeweils angrenzend gelegenen Grünflächen im Sinne einer aufgelockerten Siedlungsstruktur gegliedert. Die beiden Teilflächen des SO haben zusammen eine Größe von ca. 1.406 m<sup>2</sup> (rd. 36 % des Plangebietes).

Die zur Nutzung gehörigen Freiflächen – z.B. Pferdekoppel – sollen auch dazwischenliegend auf einer Grünfläche untergebracht werden können. Die östlich der Sondergebiete gelegenen Flächen werden ebenfalls weiterhin als Pferdeweide und Garten genutzt (siehe 8.7 - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Damit werden die für die Pferdehaltung notwendigen Freiflächen vorgehalten und gleichzeitig dem angestrebten aufgelockerten Siedlungscharakter entsprochen. Weiterhin wird durch die Gliederung der Nutzung die städtebauliche Zäsur zum Ortskern betont.

### **8.3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### Grundflächenzahl

Für die Nutzungsmischung aus Pferdehaltung und Wohnen wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an der Vorgabe der BauNVO für Dorfgebiete bzw. Mischgebiete. Diese Bebauungsdichte wird als wirtschaftlich sinnvoll und städtebaulich verträglich angesehen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 möglich ist. So wird eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet können maximal rd. 29% der Fläche mit baulichen Nutzungen belegt werden. Damit wird gem. städtebaulichem Konzept ein großzügiger Gebietscharakter mit hohem Freiflächenanteil erzielt.

#### Geschossigkeit

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss orientiert sich gem. städtebaulichem Konzept am Bestand im Siedlungsteil westlich der „Leipziger Straße“.

#### Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet sollen neben Gebäuden und Anlagen zu Wohnzwecken, bei denen i.d.R. gewisse Geschosshöhen nicht überschritten werden, auch Gebäude und Anlagen zur Pferdehaltung entwickelt werden.

Damit sich die im Plangebiet zulässigen Baustrukturen in die Umgebung einfügen, aber auch der angestrebten Nutzung entsprechende, sinnvolle Bauhöhen umgesetzt werden können, werden Obergrenzen für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Traufhöhe soll 5 m nicht überschreiten, die Firsthöhe darf maximal 9 m erreichen. Damit sind im Plangebiet auch Stall- und Lagergebäude sowie Unterstände für Maschinen (z.B. Traktoren, Hänger) möglich.

Die festgesetzten Höhen liegen in etwa im Bereich der Bauhöhen der vorhandenen Siedlungsstrukturen nördlich des Plangebietes, so dass sich die künftig zulässigen Gebäude einfügen.

#### Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen

Zur verbindlichen Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Angabe unterer und oberer Bezugspunkte notwendig.



Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 100 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese Höhe entspricht nach vorliegendem Planmaterial der bestehenden Geländehöhe im nahezu ebenen Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung. Der untere Bezugspunkt orientiert sich damit an den bereits vorhandenen Höhenbezügen baulicher Anlagen und ordnet diesen den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe 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 für die Firsthöhe wird die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Die Firsthöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die höhere Seite der baulichen Anlage.

#### **8.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

##### Bauweise

Gem. städtebaulichem Konzept wird im Plangebiet offene Bauweise festgesetzt.

##### Baugrenzen

Baugrenzen werden den Grenzen des SO „Pferdehaltung und Wohnen“ folgend festgelegt. Damit wird eine optimale Ausnutzung des Baugrundes gewährleistet.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu Abstandsflächen wird auch bei Bebauung bis auf die Baugrenze gewährleistet.

Im Westen sorgt eine 5 m breite Grünfläche für die Einhaltung des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück, im Norden eine 3,5 – 7 m breite private Verkehrsfläche. Im Osten ist die Plangebietsgrenze ca. 20 m entfernt.

Südlich grenzen Flurstücke an, die sich ebenfalls im Eigentum des Investors befinden bzw. für die eine Kaufoption besteht. Daher besteht hier die Möglichkeit, die Vorgaben zu Abstandsflächen mittels Baulast abzusichern. Dies ist in nachfolgenden Planungsschritten (Genehmigungsplanung) nachzuweisen.

#### **8.5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen eine private Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Erschließung festgesetzt.

Neben der Erschließung für die Eigentümer bzw. die Bauherren dient die Verkehrsfläche auch der Erschließung durch Rettungsfahrzeuge.

Diese können durch eine Umfahrung von der öffentlichen Stichstraße über die festgesetzte Verkehrsfläche bis zur westlichen Plangebietsgrenze den Geltungsbereich passieren. Über den im Westen anschließenden Wirtschaftsweg erreichen sie wieder den öffentlichen Stichweg und die „Leipziger Straße“. Eine Wendemöglichkeit ist im Plangebiet daher nicht notwendig.

Der Ausformung und Lage der Verkehrsfläche sowie der Zufahrten wurden die Kurvenradien gem. DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - zugrunde gelegt.

Bei einem Ortstermin am 08.04.2020 wurde diese Umfahrung mit dem Wehrleiter der Feuerwehr Hessen abgestimmt. Die Erschließung des Plangebietes durch Rettungsfahrzeuge ist somit als gesichert anzusehen.

Aufstell- und Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeuge sind in folgenden Planungsschritten (Genehmigungsplanung) auf Grundlage der Bauvorlagen nachzuweisen.

---



### **8.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Überlagernd zur vorgenannten privaten Verkehrsfläche werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Rettungsfahrzeuge und Leitungsträger festgesetzt. Neben der Erschließung durch Rettungsfahrzeuge wird so auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur (vgl. auch Pkt. 7.3 - Ver- und Entsorgung) planungsrechtlich gesichert. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in folgenden Planungsschritten öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

### **8.7. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

An der westlichen Plangebietsgrenze wird ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier soll eine Baum-Strauch-Hecke als Übergang zur Landschaft sowie als Ausgleichsmaßnahme etabliert werden. Gleichzeitig entfaltet die Hecke eine Schutz- und Filterwirkung für Staubeinträge aus der westlich gelegenen Ackerfläche.

Zwischen den Teilflächen der SO „Pferdehaltung und Wohnen“ sowie östlich davon werden ebenfalls Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zum einen der Freilandhaltung von Pferden (Weide / Pferdekoppel) und zum anderen dem Reitsport (z.B. Reitplatz). Weiterhin sollen die Grünflächen auch zur Aufnahme von Pflanzungen zum Ausgleich- und Ersatz genutzt werden. Zudem wird durch diese Begrünungsmaßnahmen eine optische Abschirmung der künftig möglichen Bebauung erzielt, gleichzeitig aber auch die städtebauliche Zäsur zum Ortskern herausgearbeitet.

### **8.8. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 und § 9 Abs. 1a BauGB**

#### **8.8.1. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Auf einem Teil der zuvor beschriebenen Grünflächen sollen notwendige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Neben dem Ausgleich sind durch die Anpflanzungen auch positive Auswirkungen auf das Mikroklima sowie Schutz- und Filterwirkungen für Staubeinträge zu erwarten.

##### Ausgleichsmaßnahme A1

An der westlichen Plangebietsgrenze wird ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier soll eine Baum-Strauch-Hecke als Übergang zur Landschaft sowie als Ausgleichsmaßnahme etabliert werden. Gleichzeitig entfaltet die Hecke eine Schutz- und Filterwirkung für Staubeinträge aus der westlich gelegenen Ackerfläche.

Angrenzend an die Sondergebiete sowie an der westlichen Grenze zur Siedlungsbebauung und nördlich zur Erschließungsstraße im Norden werden 3 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Hier sollen ebenfalls Baum-Strauchhecken festgesetzt werden.

Neben der Funktion als Ausgleichsmaßnahme werden die baulichen Nutzungen auf diese Weise mit Grünstrukturen gerahmt und auch positive Wirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet erwartet.

##### Ausgleichsmaßnahme A2

Auf der entsprechend bezeichneten Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes soll ein junger Streuobstbestand auf einem extensiven, artenreichen Grünland entwickelt werden. Entsprechend sollen 6 Obstbäume gepflanzt und das darunter befindliche Grünland aus der Beweidung genommen werden. Ein Mahd erfolgt hier maximal zweimal im Jahr.

So wird eine wertvolle Grünfläche geschaffen, die einen Übergang am bestehenden Siedlungsrand ausformt und zudem für die Bauherren auch die Möglichkeit zur Verwertung eigenen Obstes bietet.



### Pflanzlisten

Für die Pflanzlisten wurden i.S.d. Planungsziele dieses Bebauungsplanes aus den Gehölzempfehlungen des Landschaftsplanes (LSP) Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck-Fallstein zunächst ausschließlich solche Gehölze ausgewählt, die für Pferde ungiftig sind.

Dennoch wurden die Artenlisten i.S.d. der Erhöhung der Biodiversität und Artenvielfalt um einige Gehölze ergänzt, die für Pferde unverträglich sind. Daher wurde für diese Gehölze festgelegt, dass sie nur außerhalb der Reichweite von Pferden zu Pflanzen sind (z.B. auf den der Koppeln abgewandten Seiten).

Die notwendigen textlichen Festsetzungen werden gem. der im Umweltbericht erarbeiteten Maßnahmen getroffen (siehe Umweltbericht, Pkt. 2.4.2 - Kompensation unvermeidlicher erheblicher Umweltwirkungen).

### **8.8.2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleibt nach Bilanzierung im Umweltbericht (Pkt. 2.4.2- Kompensation unvermeidlicher erheblicher Umweltwirkungen, Tabelle 5) ein Defizit von 14.150 Biotopwertpunkten. Dieses muss über eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

#### Externe Ausgleichsmaßnahme M1

Die externe Kompensation soll über eine Ausgleichspflanzung durch die Firma Dr. Bosse Traditionsobst (Wernigerode) erfolgen. Es handelt sich dabei um eine Ausgleichspflanzung von 15 Obstbäumen auf einer Bestands-Streuobstwiese im Besitz der Firma Dr. Bosse Traditionsobst (Wernigerode). Die Maßnahme M1 soll in der Flur 2, Flurstück 124/ 125/ 126/ 127 der Gemarkung Heimbürg umgesetzt werden.

Für einen vollständigen Biotopwertausgleich ergibt sich die Notwendigkeit zur Pflanzung von 15 Baumindividuen. Die Umsetzung der Maßnahme ist vertraglich abgesichert.

### **8.9. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

#### **8.9.1. Archäologisches Kulturdenkmal**

Das Plangebietes befindet sich teilweise innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals (siehe Pkt. 6.8.1 - Archäologische Kultur- und Flächendenkmale). Für den übrigen Geltungsbereich bestehen begründete Anhaltspunkte für das Vorhandensein archäologischer Befunde.

Die annähernde Abgrenzung des bekannten Archäologischen Kulturdenkmals und zugehörige textliche Ausführungen zum Umgang mit dem Kulturdenkmal in weiteren Schritten (Ausführungsplanung) werden aus der vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie übersandten Karten (Stellungnahme LDA zur parallel durchgeführten 2. Änderung des FNP vom 19.10.2020) nachrichtlich übernommen.

### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

Sondergebiet (SO) „Pferdehaltung und Wohnen“	ca. 1.406 m <sup>2</sup>	=	36,4%
Private Verkehrsflächen	ca. 740 m <sup>2</sup>	=	19,2%
Grünflächen	ca. 1.716 m <sup>2</sup>	=	44,4%
Plangebiet insgesamt:	ca. 3.862 m <sup>2</sup>	=	100,0%

---

#### **Aufgestellt:**

Dipl. Ing. Frank Ziehe, Büro Hessen,  
September 2021

---



## **10. ANHANG**

Anhang I – Schleppkurvennachweis

Anhang II – Protokoll Ortstermin mit der Feuerwehr vom 08.04.2021

Anhang III – Nachweis Löschwasserversorgung





## Dipl. Ing. Frank Ziehe

gebautes Erbe 3D  
An der Petrikirche 4  
38100 Braunschweig

Tel.: +49 (0) 531 480 36 30  
Fax: +49 (0) 531 480 36 32  
www.gebauteserbe.de  
info@gebauteserbe-3d.de

### Büro Hessen:

Dipl. Ing. Frank Ziehe  
Teichstraße 1  
38835 Osterwieck Ortsteil Hessen

Termine nach Vereinbarung  
Tel. 0163 5282521

## BPlan „Leipziger Straße“, Hessen

**Vermerk Ortstermin am 08.04.2020, 16:00 – 16:30 Uhr**

Hessen, Plangebiet an der Leipziger Str.

Seite 1 von 2

## Thema: Erschließung Plangebiet für Rettungsfahrzeuge und Abstimmung Planung

### Anwesende:

Herr Wienert, Investor / Bauherr,  
Herr Wienert sen.,  
Herr Bindseil, Wehrleiter Freiwillige Feuerwehr Hessen,  
Herr Ziehe, Planer.

### Im Ergebnis der Besprechung vor Ort wird folgendes festgehalten:

#### 1. Erschließung durch Rettungsfahrzeuge

- Nach Besichtigung des Geländes wird zusammen mit Herrn Bindseil festgestellt, dass die Umfahrung wie im Bebauungsvorschlag dargestellt, durch Rettungs- und Löschfahrzeuge möglich ist (siehe Anhang).  
Die Erschließung des Plangebietes durch Rettungsfahrzeuge ist damit als gesichert anzusehen.

#### 2. Abstimmung Planung

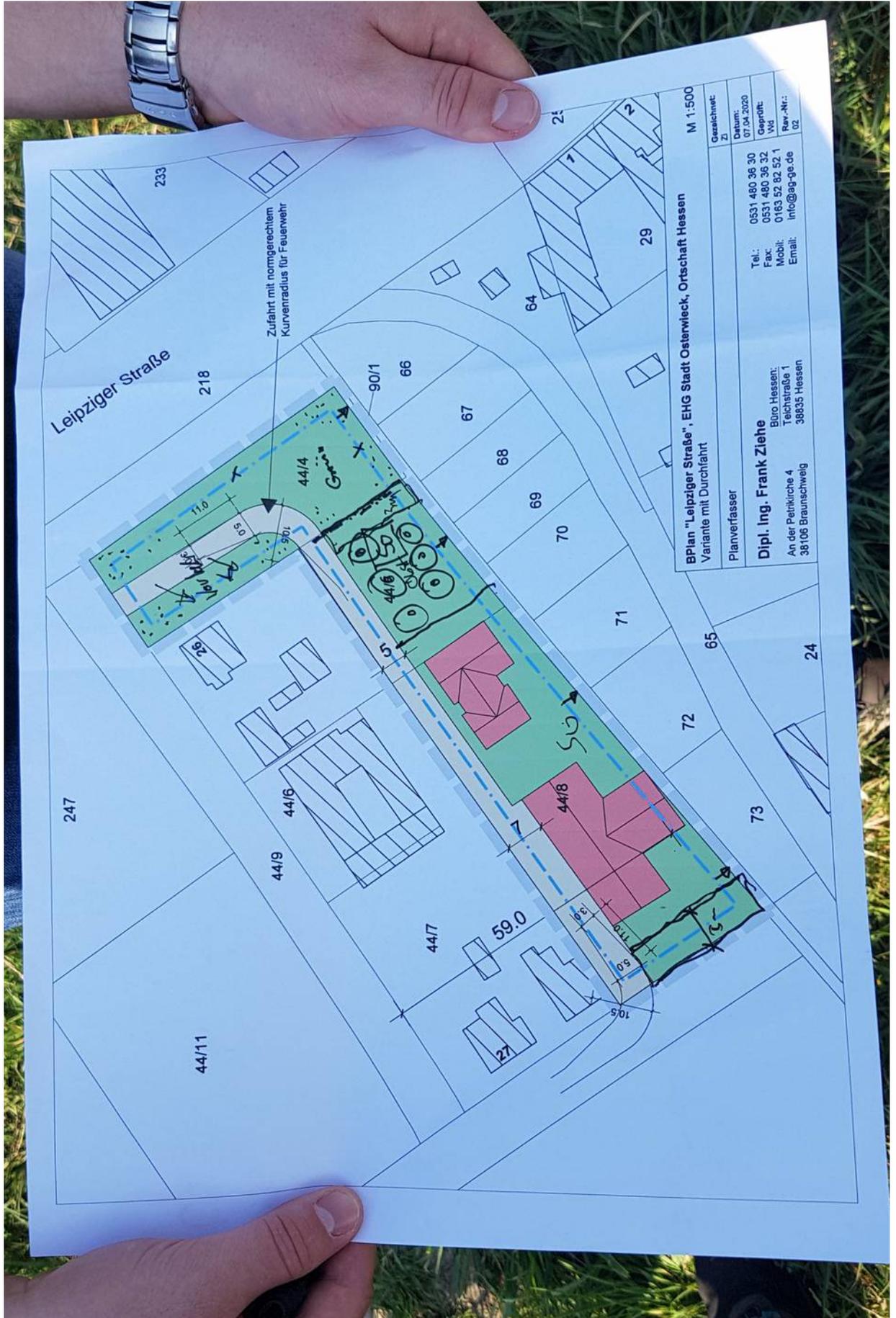
- Vor Ort werden in den Bebauungsvorschlag handschriftlich Korrekturen eingetragen. Entsprechend soll die Planung weitergeführt werden.
- Herr Ziehe weist darauf hin, dass es infolge der Planung notwendig sein wird, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig werden.  
Diese sollten am besten im Plangebiet selbst umgesetzt werden.  
Es können dies Gehölzpflanzungen sein - wie z.B. eine Strauch-Baum-Hercke oder Obstbäume. Mögliche Flächen hierfür werden in den Bebauungsvorschlag eingezeichnet (siehe Anhang).  
Herr Ziehe wird die Gehölzempfehlung des Landkreis Harz an den Bauherren übersenden. Herr Wienert favorisiert Hainbuchen.  
Der Umfang der Maßnahmen wird im Umweltbericht erarbeitet.

### Aufgestellt:

Hessen, den 16.04.2020  
Dipl. Ing. Frank Ziehe

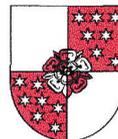
**Anhang:** Bebauungsvorschlag mit handschriftlichen Korrekturen vom 08.04.2020

**Bebauungsvorschlag mit Umfahrung für Rettungsfahrzeuge und handschriftlichen Korrekturen vom 08.04.2020**



# Stadt Osterwieck

## Die Bürgermeisterin



Stadt Osterwieck, 38835 Osterwieck, Am Markt 11

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

Dipl. Ing. Frank Ziehe  
gebautes Erbe 3D  
An der Petrikirche 4  
38100 Braunschweig

Fachbereich Bauen und Ordnung  
Team Ordnung

Sachbearbeiter Frau Aßmann

Telefon: 039421-793-301  
Fax: 039421-793-333  
Email: a.assmann@stadt-osterwieck.de

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom  
BPlan "Leipziger Str" 26.04.2021

Unsere Zeichen Datum  
03.05.2021

### Gemeindliches Einvernehmen Löschwasserversorgung

Aktenzeichen	
Grundstück	Leipziger Straße
Gemarkung	Hessen
Flur	3
Flurstück	44/4; 44/8; 269
Vorhaben	BPlan

Für das oben bezeichnete Grundstück stehen in einer Entfernung von 300 m, 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zu Verfügung. Bei der Löschwasserentnahmestelle handelt es sich um einen Unterflurhydranten, welcher über das Trinkwasserrohrnetz mit Wasser versorgt wird. Der Unterflurhydrant befindet sich im Hillenbeek auf Höhe der Hausnummer 7. Als Löschwasserbevorratung steht ein Löschwasserteich im Hillenbeek zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Aßmann  
Teamleiterin

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 eG**  
BLZ 800 635 08  
Kto.-Nr. 3102 100 000  
BIC: GENODEF1QLB  
IBAN: DE96 8006 3508 3102 1000 00



