

# Stadt Osterwieck

Begründung zur Ergänzungssatzung  
„Wülperöder Weg Göddeckenrode“,  
Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck  
Stand Februar 2016



[TK25 / 01/2013] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck, Geobasisdaten: ©LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / 10008

## Aufgestellt:

AG gebautes Erbe  
An der Petrikirche 4  
38100 Braunschweig  
Tel. 0531 4803630  
Fax 0531 4803630  
[info@ag-ge.de](mailto:info@ag-ge.de)  
[www.ag-ge.de](http://www.ag-ge.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>2.ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>3.PLANUNGSINSTRUMENT.....</b>	<b>7</b>
<b>4.LAGEBEDINGUNGEN.....</b>	<b>8</b>
4.1.Geltungsbereich.....	10
<b>5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>10</b>
5.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen.....	10
5.2.Flächennutzungsplan.....	11
5.3.Schutzgebiete.....	12
5.4.Natur- und Landschaft.....	12
<b>6.VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>13</b>
<b>7.AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>14</b>
7.1.Umgebung des Planungsgebietes.....	14
7.2.Bestand im Planungsgebiet.....	14
7.3.Kulturdenkmale.....	14
7.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	14
7.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	14
7.4.Infrastruktur.....	15
7.4.1.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	15
7.4.2.Verkehrerschließung.....	15
7.4.3.Technische Infrastruktur.....	16
7.5.Altlasten.....	17
7.6.Brandschutz.....	17
7.7.Katastrophenschutz.....	18
<b>8.INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN.....</b>	<b>18</b>
8.1.Städtebauliches Konzept.....	18
8.2.Grünordnung.....	19
8.2.1.Bestandsbewertung.....	19
8.2.2.Planung.....	20
8.2.3.Berechnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	21





## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist, Stand: Neugefasst durch Bek. v. 24.2.2010 I 94, Zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 25.7.2013 I 2749,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 I 3154,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27. August 2002, Stand letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Januar 2011 (GVBl. LSA S. 5),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 70 Abs. 2 geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341),
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: außer Kraft getreten mit Ausnahme von § 58 Abs. 1b, §§ 75 bis 85, 88a und 153 Abs. 2 durch Artikel 23 Absatz 5 Nr. 1 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) - Diese treten durch Artikel 23 Absatz 6 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) zum 1. Juli 2019 außer Kraft.

## 2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Ortsteil Götdeckenrode der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck befindet sich am Wülperöder Weg im Süden der Ortslage eine brachliegende Grünfläche. Seitens der Eigentümer besteht nach Anfragen aus der Bevölkerung die Absicht, diese Fläche mit Wohngebäuden zu bebauen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des Bevölkerungsrückganges gerade in kleineren Gemeinden und Ortsteilen ist die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck bestrebt, jungen Familien am Ort eine Perspektive zu bieten und in der Gemeinde zu halten. Dies lässt sich konkret im Ortsteil Götdeckenrode durch die Bereitstellung der nachgefragten Bauflächen erreichen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.





### 3. PLANUNGSINSTRUMENT

Das Planungsgebiet ist unbebaut und befindet sich auf der Südwestseite der öffentlichen Straße Wülperöder Weg. Nördlich schließt direkt neuere Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Lagergebäude. Die rückwärtigen Bereiche der an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauung werden als Gärten bzw. Grünflächen genutzt. Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist entlang des Wülperöder Weges Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenanlagen und Gärten vorhanden. Die Bebauung verläuft straßenbegleitend bis über das Planungsgebiet hinaus nach Südosten.

Gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind (Ergänzungssatzung). Dies trifft für das Planungsgebiet zu.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ist gem. §34 Abs. 5 Nr. 1 zunächst, dass sie mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Durch Aufstellung der Satzung wird gewährleistet, dass im Plangebiet künftig mögliche Bebauung sich i.S.d. §34 Abs. 1 BauGB in die umgebenden Baustrukturen einfügen wird. Es wird eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung erreicht und gleichzeitig die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verhindert. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung im durch die bestehenden Baustrukturen vorgegebenen Rahmen gewährleistet.

Gem. §34 Abs. 5 Nr. 2 ist es weiterhin Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, dass Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet werden. Die hier künftig mögliche Bebauung muss sich i.S.d. §34 Abs. 1 BauGB in die umgebenden Baustrukturen einfügen. Deshalb sind an diesem Ort keine Vorhaben möglich, die nach Anlage 1 zum UVPG und nach Anlage zu § 1 Abs. 1 Satz 1 UVPG LSA der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Abschließend ist es gem. §34 Abs. 5 Ziffer 5 Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB nennt als Schutzgüter in diesem Sinne die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes. Das Planungsgebiet wird nicht von Natura 2000-Gebieten berührt. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung diesbezüglicher Schutzgüter.

Das Planungsgebiet erfüllt somit vollumfänglich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Zur Erreichung des Planungsziels wird deshalb eine Ergänzungssatzung aufgestellt. Das Planungsgebiet wird so in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Götdeckenrode einbezogen. Hierdurch wird eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung erreicht und gleichzeitig die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verhindert.

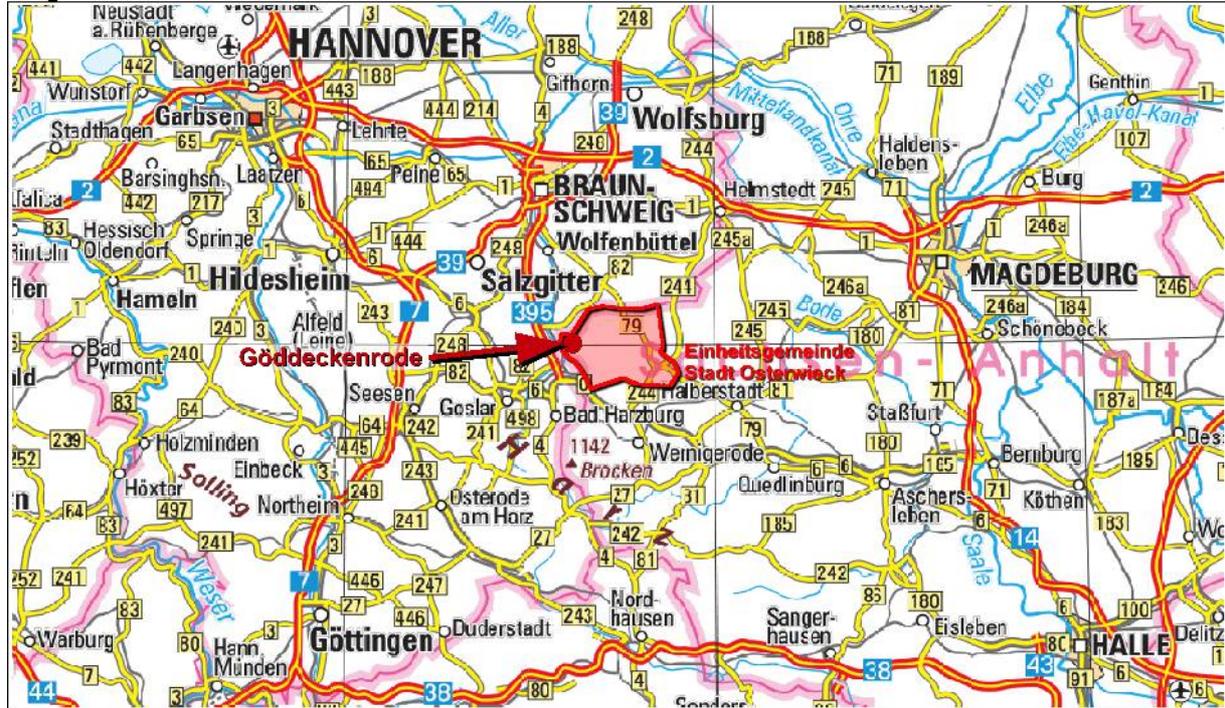
Die Zulässigkeit von Bebauung im Planungsgebiet ist nach Erlangung der Rechtskraft dieser Satzung gem. §34 Abs. 1 bis 3 BauGB und den Festsetzungen dieser Satzung zu beurteilen. Dies ist mit Vorlage von konkreten Bauunterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Landesrecht (Bauantrag) nachzuweisen.

---



#### 4. LAGEBEDINGUNGEN

##### Lage im Raum



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

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

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

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

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

Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel gehörende Gemeinden Winigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie Hornburg und Schladen (Samtgemeinde Schladen) an. Westlich im Landkreis Goslar befindet sich die Stadt Vienenburg.

Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung<sup>1</sup>.

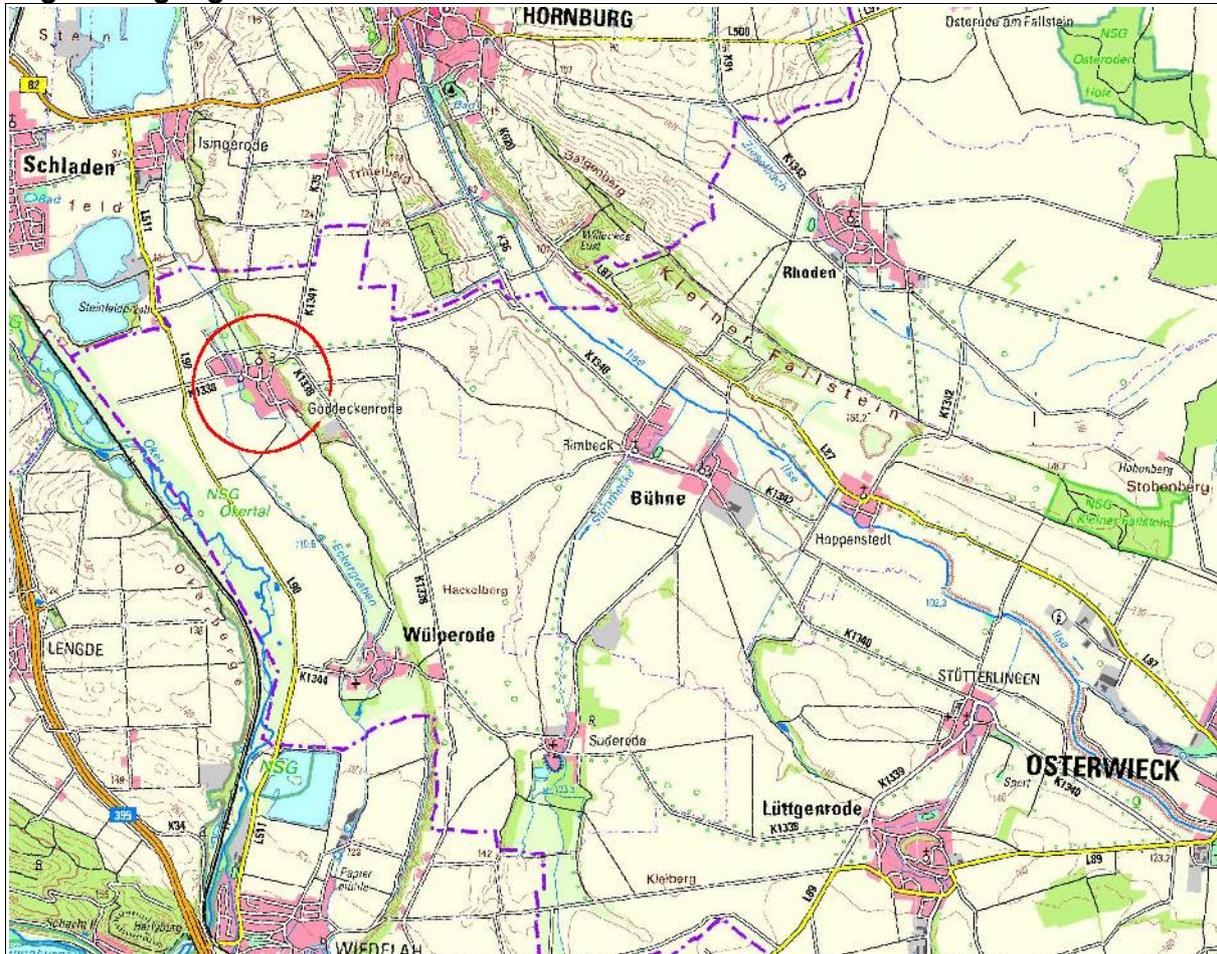
Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche<sup>2</sup>.

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

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



## Lagebedingungen Göddeckenrode



Quelle: [DTK50] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Göddeckenrode ist ein Ortsteil der Ortschaft Wülperode, die zur Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck gehört. Der Ort liegt etwa 3 km südlich von Hornburg, ca. 2 km südöstlich von Schladen und ca. 11 km westlich von Osterwieck. Bis 1952 war Göddeckenrode eine selbständige Gemeinde mit bis zu 350 Einwohnern. Durch die Lage im Grenzgebiet, von 1961 bis 1989, sank die Einwohnerzahl bis 1990 auf nur noch 150 Einwohner herab.<sup>3</sup>

Göddeckenrode wird von den Kreisstraßen K1338 und K1341 erschlossen. Über diese werden die Landesstraßen L87, L90 und L511 erreicht. Die L511 schließt in 3 km Entfernung im Norden an die Bundesstraße B82 und in 6 km Entfernung im Süden bei Wiedelah an die Autobahn A395 an.

Die Ortslage liegt im Okertal auf ca. 106 m ü.NN. Direkt an den östlichen Ortsrand schließt der das Okertal östlich begrenzende, baumbestandene Hang an. Hier steigt das Gelände steil auf ca. 130 m ü.NN an.

Im Westen quert Eckergraben den Ort. Er fließt von Süden kommend weiter nach Norden und mündet nördlich der ehemaligen Kaiserpfalz Werla in die Oker.

<sup>3</sup>Webseite Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck am 03.03.2015: <http://www.stadt-osterwieck.de/ortschaften/ortschaft-wulperode>



#### **4.1. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Götdeckenrode. Es wird von der öffentlichen Straße Wülperöder Weg erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 155 und 157 in der Flur 14, Gemarkung Wülperode und hat eine Größe von ca. 2.684 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt den Flurstücksgrenzen.

### **5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **5.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen**

##### 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.

Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegung zielt vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab. Da das Plangebiet unmittelbar an vorhandene Bebauungen anschließt, voll erschlossen ist und sich die Siedlungstätigkeit somit konzentriert, wird kein raumordnerischer Konflikt gesehen. Deshalb und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das Vorhaben als eine bauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zu sehen.

##### Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24,2km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22,4km Entfernung. Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft.

Der Ortsteil Götdeckenrode hat keine zentralörtliche Funktion. Eine weitere kleinflächige Bebauung innerhalb eines bereits überwiegend von Wohnbebauung geprägten und voll erschlossenen Bereiches stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

##### Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz):

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebietes zur Wassergewinnung IV - Rhoden-Wülperode (Börßum-Heiningen). Gem. Pkt. 4.3.2, Ziel Z1 REPHarz sind die Vorranggebiete für Wassergewinnung von herausragender Bedeutung für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Es ist aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der bereits von Bebauung geprägten Ortslage und seiner geringen Größe nicht davon auszugehen, dass die hier angestrebte Wohnbebauung in Konflikt mit der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gerät (siehe hierzu auch Pkt. 5.3 dieser Begründung).

##### Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

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

Der brach liegende Geltungsbereich stellt sich als Grünfläche ohne Baum- und Strauchbestand dar und ist bereits von Bebauung umgeben.

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

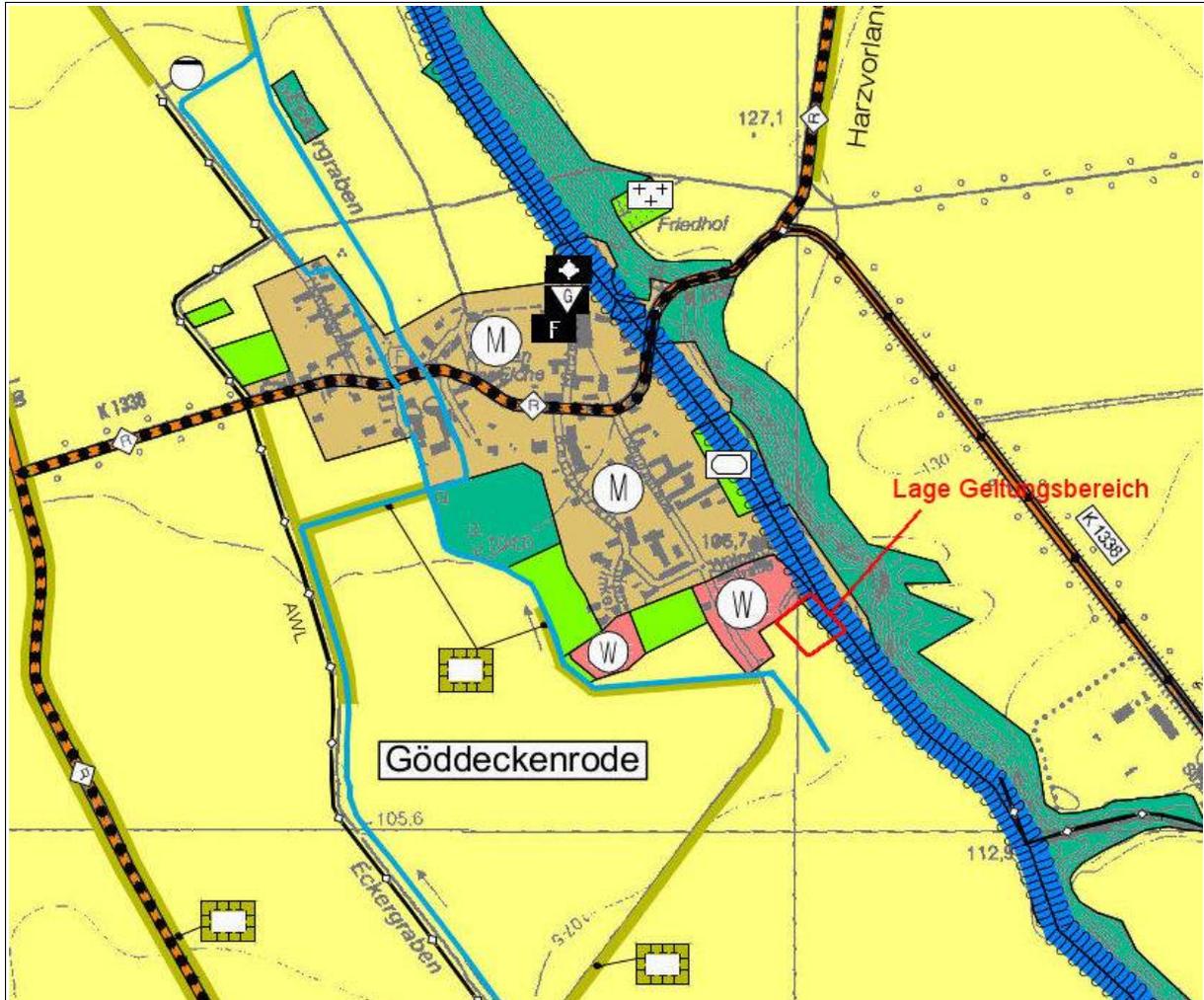
Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

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



## 5.2. Flächennutzungsplan

### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Bereich Ortsteil Göddeckenrode



Auszug aus dem Entwurf des FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil Göddeckenrode,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wurde am 01.07.2015 genehmigt und ist rechtskräftig

Im gültigen Flächennutzungsplan ist für den östlichen Geltungsbereich eine Mischbaufläche dargestellt, wenn auch schwer erkennbar unterhalb der Abgrenzung der Schutzzonen des Wasserschutzbereiches „Börßum-Heinigen“.

Westlich der Mischbaufläche ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



### 5.3. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Börßum-Heiningen“ (VO-Nr. 12 LK HBS vom 24.03.1997; VO LK HZ vom 14.07.2010) innerhalb der Schutzzone III-A direkt an der Grenze zur Schutzzone III-B.

Im Rahmen der künftigen Bebauung muss der Schutz des Grundwassers beachtet und gewährleistet werden. Das Wassergesetz sowie die Wasserschutzgebietsverordnung Börßum-Heiningen sind hierbei ebenso zu beachten.

Innerhalb der Schutzzone III-A gelten gem. § 9 (3) VAwS gesonderte technische Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z.B. Heizölverbraucheranlagen.

Die Schutzzone III als "weitere" Zone definiert den von der Wassergewinnung am weitesten entfernten Bereich. Sie soll gem. Arbeitsblatt W101 der DVGW vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen schützen. Von Beeinträchtigungen dieser Art ist durch die beabsichtigte Errichtung von Wohnbebauung nicht auszugehen.

Ziel dieser Satzung ist die Beurteilung der Bebaubarkeit des Geltungsbereiches nach §34 BauGB. Nach Erreichen der Rechtskraft kann ein Antrag auf Baugenehmigung nach Landesrecht mit allen zugehörigen Bauvorlagen gestellt werden.

Gem. §7 Abs. 1 Wasserschutzgebietsverordnung Börßum-Heiningen bedarf das Errichten von baulichen Anlagen der wasserbehördlichen Genehmigung. Diese muss vor Ausführung von Baumaßnahmen ebenfalls zusammen mit den konkreten Bauvorlagen beantragt werden. Die wasserrechtliche Befreiung ist nach § 52 (1) S.2 und S.3 WHG für den Genehmigungsvorbehalt nach § 7 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beantragen.

Der Geltungsbereich wird nicht von weiteren Schutzgebieten berührt.

### 5.4. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich am südlichen Ortsrand von Götdeckenrode. Er ist im Norden, Osten und Süden von Bebauung umgeben. Im Westen grenzt er an Gartenland.

Das Planungsgebiet wird nicht von Natur- und Landschaftsschutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist bereits von Wohnbebauung geprägt. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieser Satzung auch in der Zukunft erhalten.

Trotzdem sind negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden. Diese werden in erforderlichem Umfang gemäß den Textlichen Festsetzungen (Teil B dieser Satzung) ausgeglichen.

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

---



Durch die beabsichtigte Nachverdichtung der bereits vorhandenen Wohnbebauung mittels der Schließung der als Lücke wahrgenommenen Brachfläche werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden.

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

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

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

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder von Plänen Abfall- und Immissionschutzrechts, nicht berührt (§1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB). Die Belange des hier vorhandenen Wasserschutzgebietes „Börßum-Heiningen“ werden, wie unter Pkt. 5.3 ausgeführt, nicht beeinträchtigt.

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

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

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich dieser Satzung in vollem Umfang berücksichtigt.

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang sei insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

## **6. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG**

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



## **7. AUSGANGSSITUATION**

### **7.1. Umgebung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet ist im Norden, Osten und Süden von Bebauung umgeben. Im Norden schließt unmittelbar eingeschossige, offene Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenanlagen an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Wülperöder Weges im Osten ist ebenfalls eingeschossige, offene Wohnbebauung mit Nebengebäuden und -anlagen vorhanden. Südlich liegt ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Lagergebäude. Im Westen, auf der rückwärtigen Seite, befinden sich Gärten. Im Südwesten schließt eine privat genutzte Grünfläche an.

### **7.2. Bestand im Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet ist eben und derzeit unbebaut. Es handelt sich um brachliegendes Grünland ohne Gehölzbewuchs.

Im wirksamen FNP der ehemaligen Gemeinde Wülperode und im Entwurf des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck sind westlich der Mischbaufläche landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Darstellungsweise soll vermutlich die Lage im Außenbereich abbilden. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Planungsgebietes ist nicht vorhanden und aufgrund der Kleinteiligkeit, der unzugänglichen Lage und der Eigentumsverhältnisse auch nicht möglich.

### **7.3. Kulturdenkmale**

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

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

Nach §9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. DenkmSchG LSA §14,9) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind. Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

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

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



## **7.4. Infrastruktur**

### **7.4.1. Versorgende / soziale Infrastruktur**

Im Ortsteil Götdeckenrode der Ortschaft Wülperode ist der Verein Naturdörfer e.V. ansässig. Er beschäftigt sich mit der Förderung der Kulturlandschaft, der Lebensqualität aller Generationen und Stärkung der sozialen Gemeinschaft in der Region Stadt Osterwieck mit ihren angrenzenden Regionen.

Hierzu ergreift und unterstützt er Initiativen im Landschaftsschutz, Naturschutz, Umweltschutz und Denkmalschutz, Initiativen zur Förderung der Identität der Einwohner mit Ihrer Heimat und dem umgebenden Lebensraum, Initiativen der Gemeinschaftspflege aller Generationen, Initiativen von Kultur, Sport, Bildung und sanften Tourismus sowie Organisation und Durchführung von gemeinschaftlichen Veranstaltungen; zudem führt er auch Kurse und Seminare durch.

Des weiteren ist in Götdeckenrode die Freiwillige Feuerwehr mit Jugendfeuerwehr aktiv.

In Wülperode befindet sich der nächstgelegene Kindergarten „Kleine Strolche“, in Bühne die nächstgelegene Grundschule. Weiterführende Schulen sind mit dem Fallsteingymnasium in Osterwieck und der Sekundarschule „Thomas Mann“ in Dardesheim vorhanden.

Die evangelische Kirchengemeinde Götdeckenrode wird von der Pfarrstelle Osterwieck betreut.

Darüber befinden sich versorgende und soziale Infrastruktureinrichtungen in ausreichendem Maße im Grundzentrum Osterwieck (ca. 11 km) oder in den nahegelegenen Kleinstädten Schladen (ca. 2 km), Hornburg (ca. 3 km) und Vienenburg (ca. 8 km).

### **7.4.2. Verkehrserschließung**

#### Straßennetz

Über die öffentlichen Wülperöder Weg ist das Plangebiet an das Verkehrsnetz angebunden. Sie ist für die vorhandenen und geplanten Nutzungen ausreichend befestigt und dimensioniert.

Die Straßenoberfläche besteht aus gerumpeltem Betonsteinpflaster in 3,50 m Breite und befindet sich in sehr gutem Zustand. Seitenbereiche in einer Breite von ca. 2,50 m und Zufahrten sind ebenfalls teilweise in gerumpeltem Betonsteinpflaster, teilweise in wassergebundener Decke ausgeführt. Eine mit Schotter befestigte Wendemöglichkeit befindet sich jenseits des südlich gelegenen Lagergebäudes.

#### ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB).

Die nächste Haltestelle Götdeckenrode, Dorfstraße liegt in ca. 400m Luftlinienentfernung (450 m fußläufig). Götdeckenrode hat keine zentralörtliche Funktion.

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



### **7.4.3. Technische Infrastruktur**

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

#### Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

WA Ilsetal Osterwieck AöR  
Hornburger Straße 20  
38835 Osterwieck

Das Planungsgebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Die Kosten der Erschließung sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz beim Verband zu stellen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der Verordnung über die Qualität von Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2013 (BGBl. I S. 2977), geändert durch Artikel 4 Absatz 22 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) über das örtliche Trinkwassernetz des Ortes Götdeckenrode zu sichern.

Bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Auswahl der Leitungsmaterialien sind die Trinkwasserqualität und die entsprechenden allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Vor der Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen im Planungsgebiet ist gemäß § 20 der vorstehend genannten TrinkwV 2001 eine mikrobiologische Trinkwasseranalyse durchzuführen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Das Gebiet ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

#### Regenwasserentsorgung

Das Vorhaben soll sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Damit wird ein geringer Versiegelungsgrad des Bodens gewährleistet und eine natürliche Versickerung grundsätzlich ermöglicht.

#### Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG  
Ohrslebener Weg 5  
38364 Schöningen

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netzanlagen gesichert werden. Ist auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Versorgungsnetz geplant, ist rechtzeitig mit der E.ON-Avacon AG Kontakt aufzunehmen.

#### Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Huylandstraße 18  
38820 Halberstadt

Die Versorgung des Gebietes kann über das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom sichergestellt werden. Ist auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten (Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903).



### Abfallentsorgung

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

### Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck:

Stadt Osterwieck

Am Markt 11

38835 Osterwieck

Für den Geltungsbereich steht in einer Entfernung bis 300 m folgende Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung:

Mühlengraben, Staustelle Kampstraße 48 m<sup>3</sup>/h.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß Wasserblatt des DVGW W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Gem. Wasserblatt des DVGW W405 richtet sich das notwendige Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestellen nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauausführung.

Aus diesem Grund kann eine Beurteilung des notwendigen Leistungsvermögens der Löschwasserentnahmestellen nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung richtet sich die Bebaubarkeit nach §34 BauGB. Im Rahmen des notwendigen Bauantragsverfahrens ist anhand der dann vorgelegten Unterlagen zu prüfen, ob das Leistungsvermögen der vorhandenen Löschwasserentnahmestellen ausreicht oder ob darüber hinaus noch Löschwasser durch den Bauherrn, z.B. durch Errichtung einer Zisterne, zur Verfügung zu stellen ist.

## **7.5. Altlasten**

Für den Geltungsbereich 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.

## **7.6. 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.



Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend BauO LSA § 5 in Verbindung mit der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzurichten. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass im Geltungsbereich Flächen für die Feuerwehr herzurichten sind, da sich die Baugrenze in einem Abstand von 17 m zur öffentlichen Verkehrsfläche befindet und die Grenze des Geltungsbereiches in einem Abstand von < 50 m.

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

### **7.7. Katastrophenschutz**

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

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

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Amt für Brand- und Katastrophenschutz bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

## **8. INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN**

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

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt. Gem. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Es werden die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **8.1. Städtebauliches Konzept**

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

---



Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Ziel der Bebaubarkeit wird nach Erlangung Rechtskraft durch die Einbeziehung des Geltungsbereiches in die bebaute Ortslage erreicht. Daraus folgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 Abs. 1 bis 3 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Landesrecht (Bauantrag).

Im wirksamen FNP der ehem. Gemeinde Wülperode und im Entwurfs des FNP der Einheitsgemeinde Osterwieck ist der östliche Bereich des Planungsgebietes als Teil der gemischt genutzten Baufläche der Ortslage Wülperodes dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in beiden FNP auf der Westseite des Wülperöder Weges eine Mischbaufläche dargestellt. Ihre Tiefe orientiert sich an dem im Süden vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Die Tiefe der in den FNP dargestellten Mischbaufläche beträgt ca. 17 m.

Um eine Bebauung des Grundstücks über die in der näheren Umgebung vorgefundenen Bebauungstiefe hinaus zu verhindern, wird der bebaubare Bereich des Planungsgebietes mittels einer Baugrenze in der selben Tiefe festgesetzt. Im Süden, Osten und Norden werden die Baugrenzen auf den Grundstücksgrenzen festgelegt. Unabhängig davon hat künftige Bebauung die Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht einzuhalten.

## **8.2. Grünordnung**

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

### **8.2.1. Bestandsbewertung**

#### Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet stellt sich als Grünfläche ohne Baum- oder anderen Gehölzbestand dar. Es grenzt im Norden an Wohnbebauung, im Süden an ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude und im Osten an die Erschließungsstraße Wülperöder Weg mit straßenbegleitender Wohnbebauung. Im Westen und Südwesten schließen Gärten und Grünflächen an.

In den umgebenden Wohngebieten finden sich neben Bebauung die zugehörigen Obst- und Gemüsegärten und artenarmen Ziergärten. In den westlich anschließenden Gärten sind neben dem ebenfalls vorhandenen Obst- und Gemüseanbau landschaftsuntypische Koniferen vorhanden. Die südwestlich gelegene Grünfläche wird offensichtlich auch zu privaten Erholungszwecken genutzt, hier ist ein Klettergerüst mit Schaukel vorhanden. Feldraine oder Eingrünungen sind nicht vorhanden.

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

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

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Gehölze, Nadel- und Laubbäume vorhanden in den Gärten vorhanden. Diese könnten von verschiedenen Vogelarten als Nistplatz und zur Nahrungsaufnahme genutzt werden. Auch hier liegen keine detaillierte Hinweise vor. Aufgrund der vorhandene Nutzung ist davon auszugehen, dass hier vorwiegend allgemein verbreitete Arten, v.a. Kulturfolger, vorkommen. Bei Verlust ihres Nahrungsraumes können diese schnell neue Lebensräume der Umgebung besiedeln. Dort sind noch größere Gartenflächen vorhanden, in die die Tiere ausweichen können.



### Klima und Luft

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

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

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

### Landschaftsbild

Auch das Landschaftsbild wird wegen der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht beeinträchtigt. Die im Geltungsbereich entsprechend der Umgebung künftig zulässige Bebauung unterliegt dem Einfüegebot gem. §34 Abs. 1 BauGB. Freizuhaltende Sichtachsen oder Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Vorhaben im Planungsgebiet werden das Landschaftsbild deshalb aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigen.

### Boden

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

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

Die Beurteilung des Bodens erfolgt anhand des vorhandenen Versiegelungsgrades und des Grades seiner Naturbelassenheit. Im Geltungsbereich ist der Boden derzeit unversiegelt. Deshalb ist der Boden sensibel gegenüber einer Überbauung und Versiegelung, da er hierdurch seine Funktion im Naturhaushalt einbüßt. Dieser Verlust an Boden wird durch die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Textlichen Festsetzungen (Teil B dieser Satzung) kompensiert.

### Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer. Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet und seiner Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Wie schon unter Pkt. 5.3 ausgeführt liegt das Planungsgebiet in der Schutzzone III-A des Wasserschutzgebietes „Börßum-Heiningen“. Deren Schutzzwecke werden, wie ebenfalls bereits unter Pkt. 5.3 ausgeführt, durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

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



### 8.2.2. Planung

Die Ergänzungssatzung „Wülperöder Weg Götdeckenrode“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung ihres Geltungsbereiches ermöglichen. Die künftig zulässige Bebauung soll sich gem. Einfügegebot des §34 BauGB an der umgebenden Bebauung orientieren. Die geplante Bebauung ergänzt die vorhandene Bebauung durch Schließung einer Lücke auf einer bereits zur Siedlungsfläche zu rechnenden Grünbrache. Das Plangebiet wird vom Wülperöder Weg erschlossen.

### 8.2.3. Berechnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

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

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

Darum werden Ausgleichsmaßnahmen je 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche im Geltungsbereich berechnet. Nach Vorlage konkreter Planungsunterlagen können so die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen vorhabenbezogen berechnet werden.

#### Bestandsbewertung nach Biotoptypen

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

#### Bewertung Planung nach Biotoptypen

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

Je 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sind also 700 Werteinheiten auszugleichen.

#### Resultierendes Pflanzgebot als Ausgleichsmaßnahmen

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

Um 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auszugleichen, muss jeweils auf 70m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche eine Strauch-Baum-Hecke aus je 2 Bäumen und 30 Sträuchern aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Es wird



festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen mit den sonstigen Bauvorlagen vorzulegen sind. So wird sichergestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden.

Nicht versiegelte oder überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Hierzu zählt insbesondere das Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen, Stauden oder Rasen. Die begrünten Gartenflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Anpflanzungen haben auf zusammenhängenden Flächen zu erfolgen.

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

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

**Aufgestellt:**

AG gebautes Erbe,  
Braunschweig / Hessen,  
01.02.20



