

# Stadt Osterwieck

## Bebauungsplan „An der Ilse III“ Ortsteil Osterwieck

Entwurf, Stand März 2023

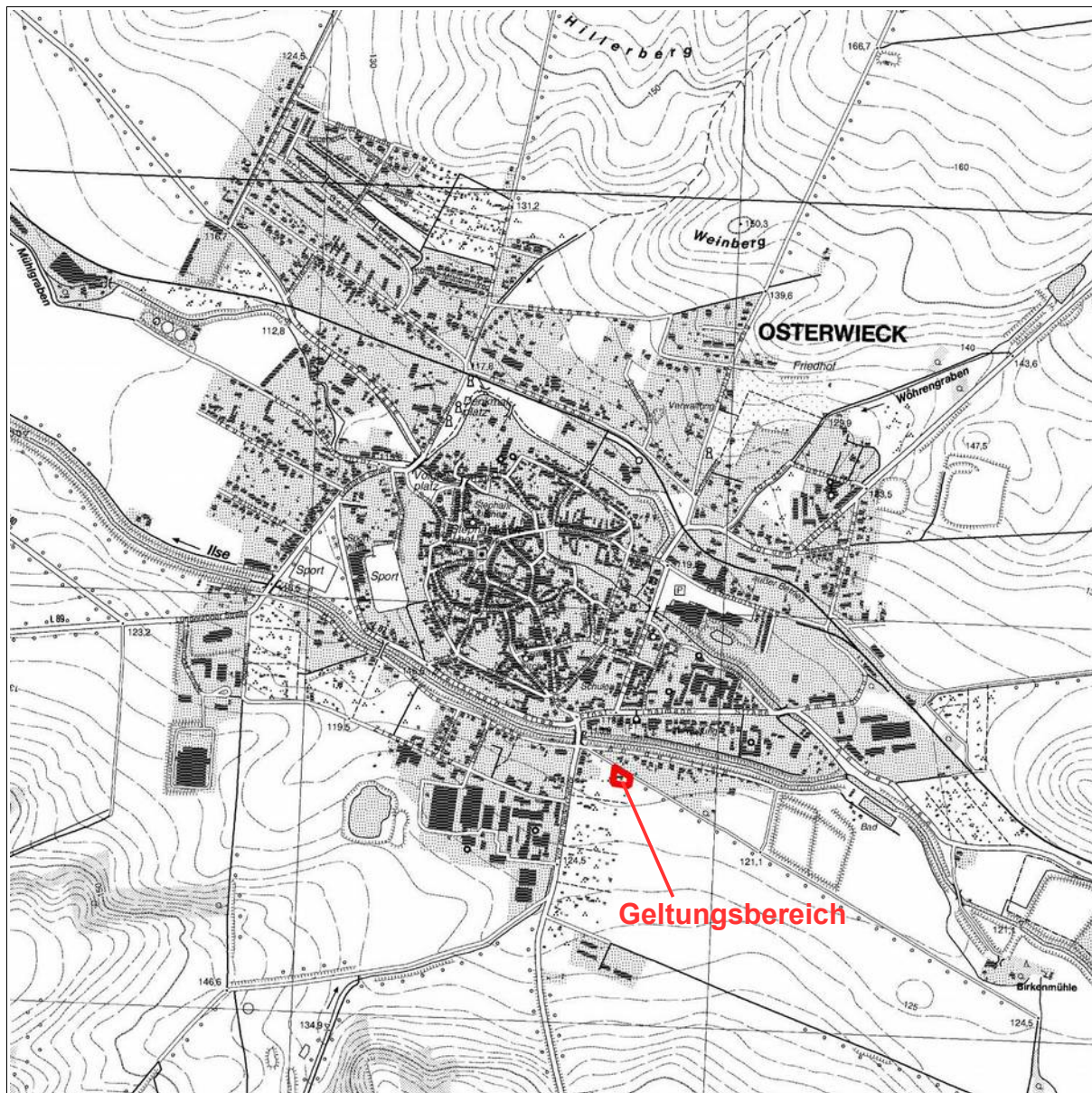


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 01/2023 © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Aufgestellt:

**Dipl. Ing. Frank Ziehe**

An der Petrikirche 4  
38124 Braunschweig

Büro Hessen:

Dipl. Ing. Frank Ziehe  
Teichstraße 1  
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

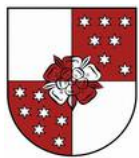
Tel.: 0531 480 36 30

Fax: 0531 480 36 32

Mobil: 0163 52 82 52 1

Email: [info@ag-ge.de](mailto:info@ag-ge.de)





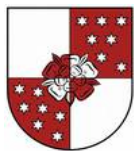
**Stadt Osterwieck**  
**Bebauungsplan „An der Ilse III“**  
**Ortsteil Osterwieck**  
**Begründung Entwurf, Stand März 2023**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

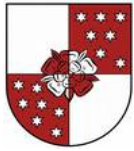
Osterwieck / Hessen im März 2023

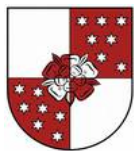




## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>                                                                                                      | <b>7</b>  |
| <b>2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG.....</b>                                                                                  | <b>7</b>  |
| <b>3.LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....</b>                                                                                              | <b>8</b>  |
| 3.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck .....                                                                                         | 8         |
| 3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....                                                                                             | 9         |
| 3.3.Osterwieck.....                                                                                                                 | 10        |
| 3.4.Geltungsbereich.....                                                                                                            | 11        |
| <b>4.STANDORTALTERNATIVEN.....</b>                                                                                                  | <b>12</b> |
| <b>5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>                                                                                               | <b>12</b> |
| 5.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen.....                                                         | 12        |
| 5.1.1.Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010).....                                                          | 12        |
| 5.1.2.Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).....                                                        | 13        |
| 5.2.Flächennutzungsplan.....                                                                                                        | 15        |
| 5.3.Verbindliche Bauleitplanung.....                                                                                                | 16        |
| 5.4.Schutzgebiete.....                                                                                                              | 16        |
| <b>6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....</b>                                                                                               | <b>17</b> |
| 6.1.Natur- und Landschaft.....                                                                                                      | 17        |
| 6.2.Kulturdenkmale.....                                                                                                             | 18        |
| 6.2.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....                                                                               | 18        |
| 6.2.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....                                                                           | 18        |
| 6.3.Altlasten.....                                                                                                                  | 18        |
| 6.4.Katastrophenschutz.....                                                                                                         | 19        |
| 6.5.Artenschutz.....                                                                                                                | 19        |
| 6.6.Vorbeugender Brandschutz.....                                                                                                   | 19        |
| 6.7.Löschwasserversorgung.....                                                                                                      | 20        |
| 6.8.Immissionsschutz.....                                                                                                           | 21        |
| 6.9.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....                                                                                   | 23        |
| 6.10.Öffentlicher Personennahverkehr.....                                                                                           | 23        |
| 6.10.1.Versorgende / soziale Infrastruktur.....                                                                                     | 23        |
| 6.11.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....                                                                            | 23        |
| 6.12.Niederschlagswasser.....                                                                                                       | 26        |
| <b>7.INHALT DER SATZUNG.....</b>                                                                                                    | <b>26</b> |
| 7.1.Städtebauliches Konzept.....                                                                                                    | 26        |
| 7.2.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....                                                                      | 27        |
| 7.3.Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....                                                                      | 27        |
| 7.4.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....                                                                | 27        |
| 7.5.Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO.....                                               | 27        |
| 7.6.Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO..... | 28        |
| 7.7.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO.....                                | 28        |
| 7.8.Nachrichtliche Übernahmen.....                                                                                                  | 28        |
| 7.8.1.Verlauf von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB.....                                    | 28        |
| <b>8.VERFAHREN.....</b>                                                                                                             | <b>29</b> |
| <b>9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....</b>                                                                                             | <b>30</b> |





## **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Februar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Februar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130).

## **2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG**

Für das Plangebiet liegt der Stadt Osterwieck eine Anfrage des Eigentümers zur Errichtung eines Eigenheimes für die eigene Familie vor.

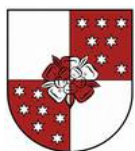
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die von Wohnbebauung geprägte südliche Ortslage von Osterwieck. Es wurde früher als Garten genutzt und mit einem Massivbau bebaut, stellt derzeit aber eine Brachfläche dar.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Stadt Osterwieck bestrebt, durch die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen bauwilligen Bürgern und insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung zu bieten. So wird Abwanderungstendenzen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl geleistet.

Ziel der Stadt Osterwieck ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen und von Besiedlung vorgeprägten Flächen zu decken. Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine an die zusammenhängend bebaute Ortslage angrenzende, bereits bebaute ehemalige Gartenfläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Die angrenzende Wohnbebauung wird hierdurch ergänzt.

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

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



### 3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

#### 3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

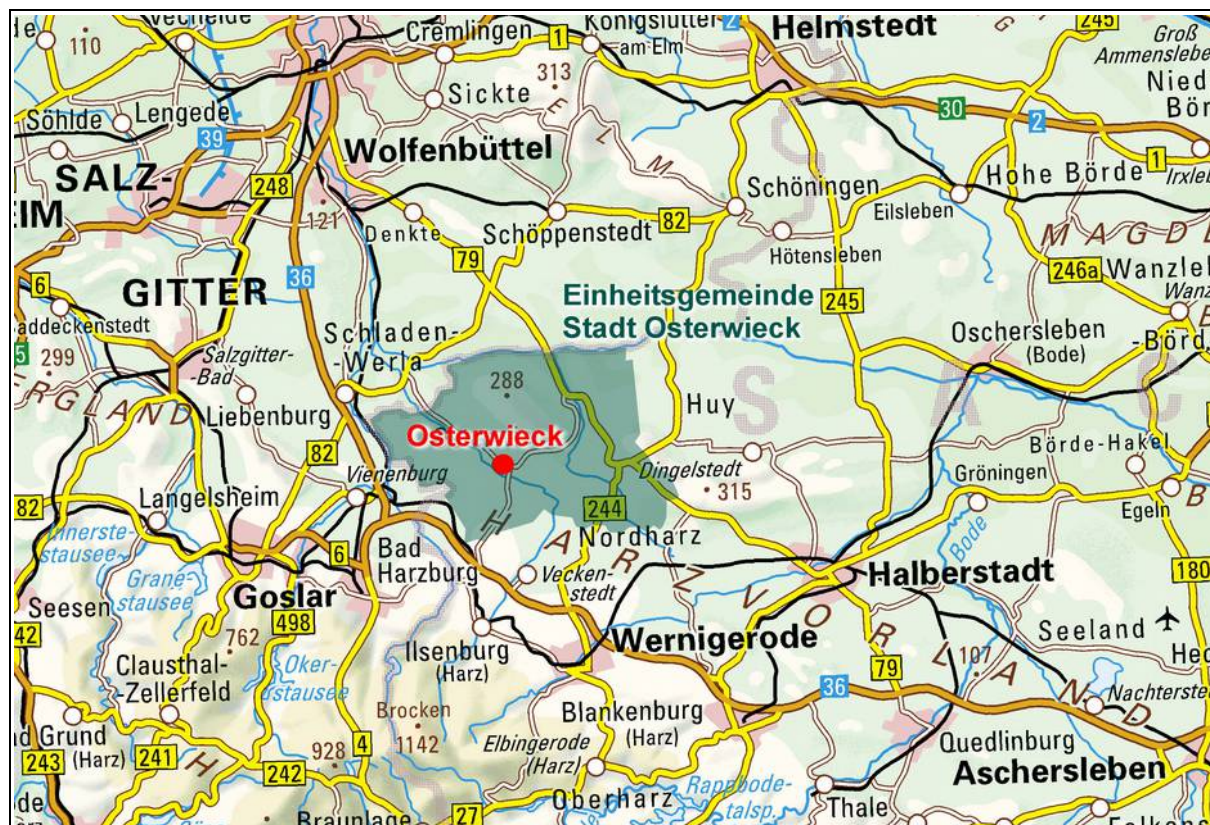


Abb. 2: [DÜK250 / 01/2023 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.012 Einwohner (Stichtag 31.12.2021).

Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ist über die Bundesstraßen 79 und 244 sehr gut in das bundesweite Straßennetz eingebunden. Über die B244 und Landesstraßen erreicht man direkt die BAB 36.

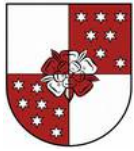
Nachbargemeinden im Landkreis Harz sind im Süden die Gemeinde Nordharz, im Südosten die Stadt Halberstadt und im Osten die Gemeinde Huy.

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

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

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

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich die zu Stadt Goslar gehörende Stadt Vienenburg.



### 3.2. Naturräumliche Lagebedingungen

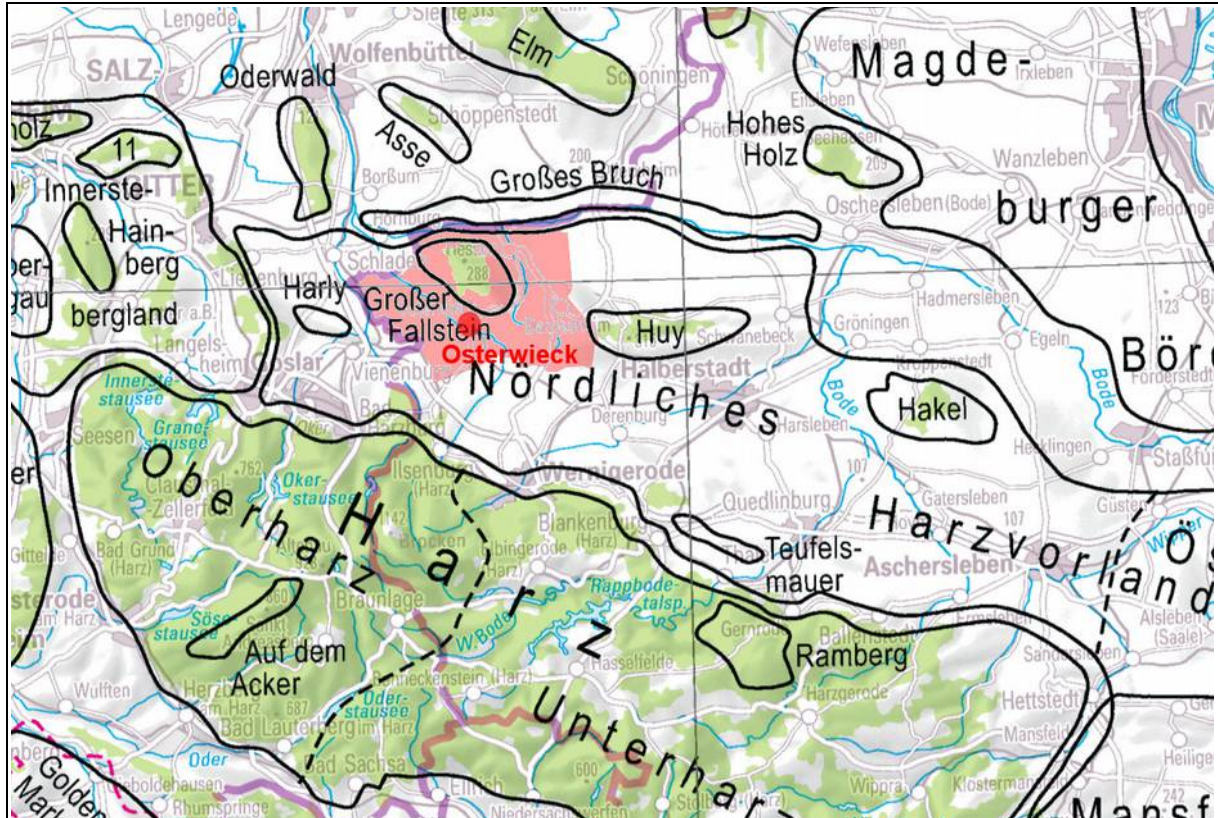


Abb. 3: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

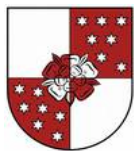
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck überwiegend Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harly, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NHN unmittelbar an den Harz anschließt.

Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden (s.u.). 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>1</sup>.

Nördlich zentral im Gemeindegebiet befindet sich der Fallstein. Er zählt zur Landschaft Harlyberg-Fallstein-Huyberg-Haket-Blankenburger Erhebungen - vom Landschaftstyp her eine Gehölz- bzw. waldreiche ackergeprägte Kulturlandschaft. Bei dieser Landschaft handelt es sich um einen Verbund aus einander ähnlichen Einzellandschaften - in diesem Fall bewaldeten Sattelstrukturen/"Waldinseln", die sich über die Harzrandmulde bzw. das nördliche Harzvorland erheben.

Die Landschaft umfasst den Harlyberg mit einer Höhe bis zu 256 m, den Fallstein mit 288 m, den Haket mit 245 m und das Gebiet um den Huyberg mit Höhen zwischen 150 bis 315 m ü. NN. Die Sättel werden forstwirtschaftlich genutzt. Alle genannten Waldinseln mit ihren natur-

<sup>1</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harzrandmulde>



nahen Waldbeständen sind für ihre artenreiche und schutzwürdige Vogelwelt bekannt und deshalb von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Fallstein, Huy und Quedlinburger Sattel werden fast vollständig von LSGen eingenommen, während der Hakel großflächig als NSG geschützt wird. Der Fallstein zeichnet sich durch seine geschlossenen Rotbuchen-Bestände und geophytenreiche Bergahorn-Eschen-Wälder aus<sup>2</sup>.

Im Norden des Gemeindegebietes befindet sich die Landschaft des Großen Bruchs. Die 3-10 km breite Niederung liegt auf Höhen zwischen 83 und 115 m ü. NN in einem schmalen Talzug, der sich mit steilen Hängen 40 bis 50 m tief in die umgebende Hochfläche einsenkt. Morphogenetisch handelt es sich um einen Teil eines saalezeitlichen Urstromtals. Der Talboden ist mit Auelehm bedeckt. Z.T. findet man aber auch Niedermoorböden mit Torfmächtigkeiten bis zu 1,5 m. Das Große Bruch wird durch die intensive Landwirtschaft und durch den Kali- und Braunkohlenbergbau landschaftlich sehr stark geprägt.

Das Große Bruch wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, hierbei steht die intensive Grünlandnutzung an erster Stelle.

Das Große Bruch steht fast auf der gesamten Fläche als LSG unter Schutz.<sup>3</sup>

### 3.3. Osterwieck

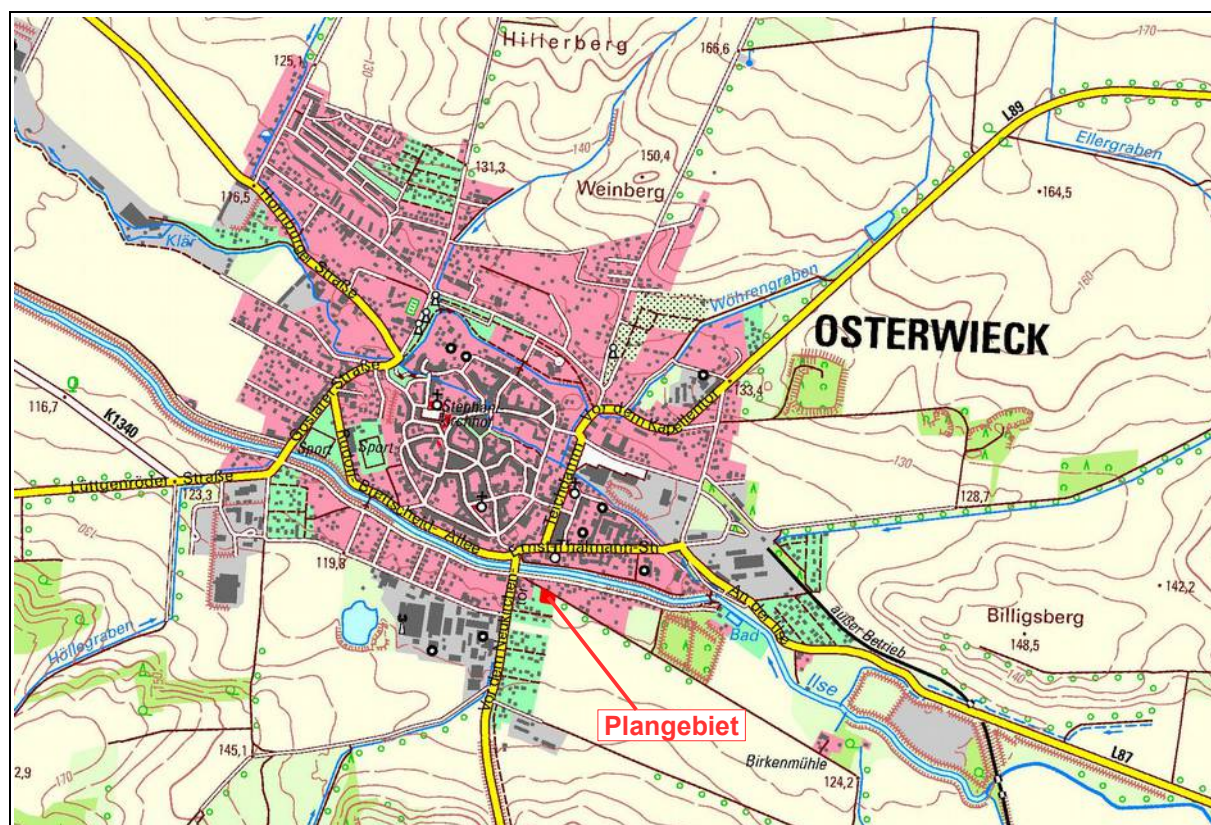


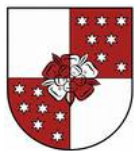
Abb. 4: [TK25/01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Osterwieck liegt am Südhang des Waldgebietes des Großen Fallstein. Den Ort queren zwei Fließgewässer von Südost nach Nordwest: im Süden die Ilse, im Norden der Mühlgraben. Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt.

<sup>2</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.,01.2023:

<https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harleyberg-fallstein-huyberg-hakel-blankenburger-erhebungen>

<sup>3</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.,01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/grosses-bruch>



### 3.4. Geltungsbereich



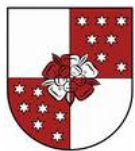
Abb. 5: [DOP / ALK / 01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der Geltungsbereich befindet sich in der südlichen Ortslage von Osterwieck. Westlich schließt Wohnbebauung an, südlich Kleingärten und östlich Ackerflächen. Nördlich angrenzende verläuft die öffentliche Straße „An der Ilse“. Sie erschließt das Plangebiet. Auf der Nordseite der Straße ist ebenfalls Wohnbebauung vorhanden.

Das Plangebiet liegt derzeit brach; es wurde in der Vergangenheit als Garten genutzt und war mit einem maroden Massivbau bebaut.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 11 und umfasst das Flurstück 84 ganz. Er hat eine Größe von ca. 1.214 m<sup>2</sup> (0,12 ha).

Das Areal liegt auf ca. 120 m ü. NHN und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.



#### **4. STANDORTALTERNATIVEN**

Da im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den Geltungsbereich bereits Wohnbauflächen dargestellt sind, hat eine grundsätzliche Abwägung zu Standortalternativen schon in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Der Geltungsbereich ist durch die frühere Gartennutzung und das marode Gebäude bereits von Besiedlung bzw. Bebauung geprägt. Zudem ist für den Investor eine bauliche Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur an diesem Standort möglich. Die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Wohnnutzung wird auf einem erschlossenen Grundstück weiterentwickelt.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde sich an der Nutzung des Geltungsbereiches nichts ändern. Auf der dann weiter brachliegenden Fläche würden aller Wahrscheinlichkeit nach Vermüllungstendenzen einsetzen. Auf absehbare Zeit könnte es durch das Fehlen von Wohnangeboten zu Abwanderungen kommen.

Aus den vorgenannten Gründen und weil durch die Planung eine bereits durch Gartennutzung und Bebauung vorgeprägte Fläche genutzt und somit der Neuinanspruchnahme unbelasteter und insbesondere auch landwirtschaftlicher Fläche entgegengewirkt wird, sind keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

#### **5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

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

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2012 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor. 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 (LEP2010) 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. Auf der Ebene der Regionalplanung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend.

##### **5.1.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)**

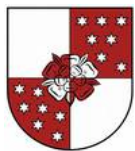
Im LEP2010 wurden für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen:

###### **Vorbehaltsgebiet Ökologisches Verbundsystem „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“ (Pkt. 4.1.1 LEP 2010)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Ökologisches Verbundsystem (ÖVS) „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage (westlich und nördlich) bzw. an Kleingartengrundstücke (südlich) sind die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS im Plangebiet und seiner Umgebung nicht umsetzbar. Daher ist eine Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebietes ÖVS infolge der Planung nicht zu erwarten.

Weitere konkrete Vorgaben für den Geltungsbereich werden seitens des LEP 2010 nicht gemacht. Aus den genannten Gründen steht die Planung den Grundsätzen und Zielen des LEP 2010 nicht entgegen.



### **5.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)**

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten:

#### **Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz)**

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

Gemäß 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 grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

Gem. Grundsatz G10-1 ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen und die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Durch die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung durch Einbeziehung eines relativ kleinen (ca. 0,12 ha), bereits durch Gartennutzung und ein Gebäude von Besiedlung und Bebauung geprägten Areals in die östlich und südlich angrenzende bebaute Ortslage trägt der Bebauungsplan zur Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Osterwieck mit Wohnraum bei. Es ist aus diesen Gründen kein raumordnerischer Konflikt erkennbar.

#### **Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung (SaTP) des REPHarz**

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

Gemäß Ziel Z 17 sind in zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Osterwieck ist im REPHarz als Grundzentrum festgelegt. Eine weitere kleinflächige Wohnbebauung auf einer von Besiedlung und Bebauung vorgeprägten Fläche unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Die vorliegende Planung entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Gebot der Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB – insbesondere auch bezüglich der zentralörtlichen Gliederung.

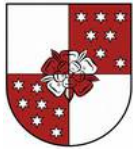
#### **Vorrangstandorte (Pkt. 4.4 REPHarz)**

Für die Stadt Osterwieck ist im REPHarz ein Industrie- und Gewerbeort mit regionaler Bedeutung (Pkt. 4.4.1 REPHarz) ausgewiesen.

Dies ist eher von mittelbarer Bedeutung für das Planungsgebiet, da keine gewerblichen Bauflächen entwickelt werden sollen, die Entwicklung von Arbeitsplätzen vor Ort aber Einfluss auf die Wahl des Wohnortes der Bürger haben kann. Durch die Schaffung von Bauplätzen für Wohnbebauung, z.B. für Fachkräfte, kann indirekt der Industrie- und Gewerbeort Osterwieck gestärkt werden.

Die Fachwerkstadt Osterwieck mit historischem Stadtkern stellt einen Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege gem. Pkt. 4.4.6 REPHarz dar.

Für das Planungsgebiet haben die damit zusammenhängenden Grundsätze und Ziele des REPHarz keine Bedeutung, da es sich außerhalb des historischen Stadtkerns befindet.



### Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz)

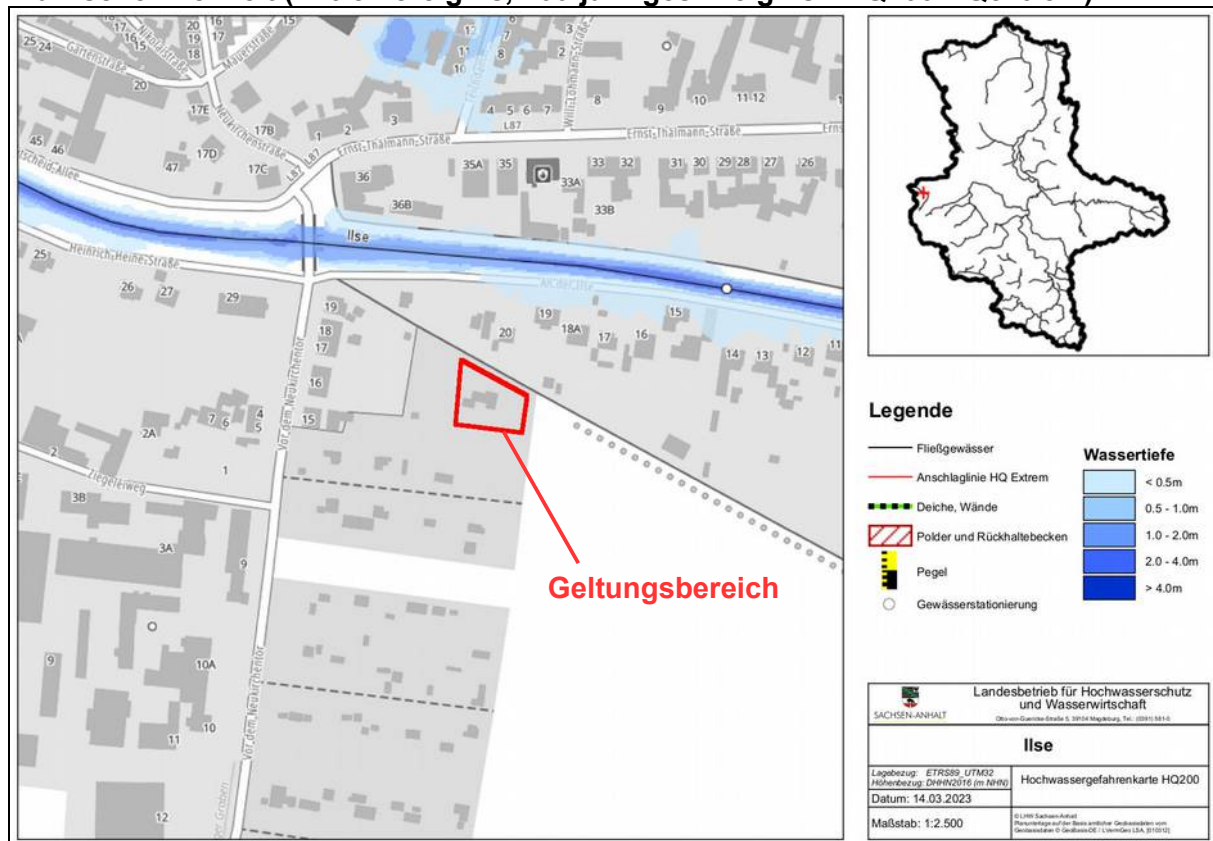
Gem. Ziel Z1 zum Pkt. 4.5. REP Harz ist der gebietsbezogen festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche beizumessen.

#### Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Ilseburg-Veckenstedt“ (Pkt. 4.5.3 REPHarz)

Der Geltungsbereich befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Ilseburg-Veckenstedt“. Dieses Vorbehaltsgebiet ist dem ca. 50 m nördlich gelegenen Vorranggebiet für Hochwasserschutz „VIII - Ilse“ zugeordnet.

Gem. Ziel Z 1 ergänzen Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung der potentiellen Überflutungsbereiche der im Pkt. 4.3.1. genannten Fließgewässersysteme, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser (HQ-extrem/HQ200) überschwemmt werden können. Von einem HQ-extrem/HQ-200-Ereignis betroffen ist die Fläche, die nach Bruch aller Deiche in einem Extremhochwasser voraussichtlich überflutet würde. Dessen Folgen gehen noch über die eines Jahrhunderthochwassers (HQ-100) hinaus. Es handelt sich hierbei um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährlich).

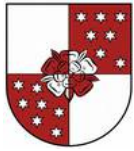
### Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des LHW zum Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis, 200-jähriges Ereignis - HQ200/HQextrem)



Landesbetrieb für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt, Webseite am 14.03.2023 um 9:30 Uhr:  
<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Gem. vorstehender Karte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt liegt das Plangebiet deutlich außerhalb von Bereichen, die von entsprechenden Extremhochwasserereignissen (HQ-200) betroffen wären. Deshalb wird das Risiko für Überflutungen als so gering angesehen, dass es einer baulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz werden daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.



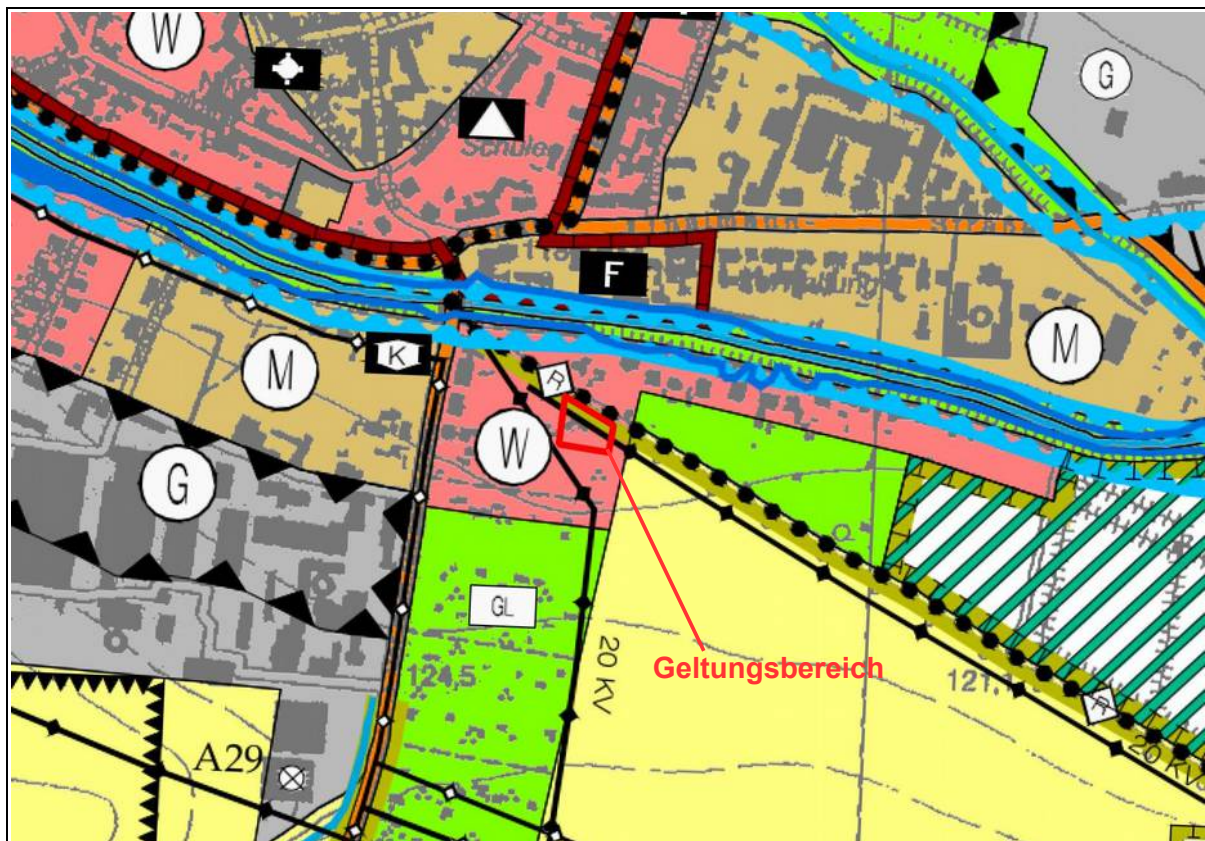
Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Ilseaeue und Zuflüsse (Pkt. 4.5.3 REPHarz)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes ÖVS „Ilseaeue und Zuflüsse“. Wie schon zuvor zum LEP 2010 ausgeführt, sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage (westlich und nördlich) bzw. an Kleingartengrundstücke (südlich) die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS im Plangebiet und seiner Umgebung nicht umsetzbar.

Daher ist eine Beeinträchtigung der Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS infolge der Planung nicht zu erwarten.

Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen. Das Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für die Stadt Osterwieck und folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung.

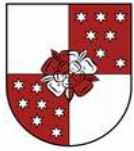
## 5.2. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil Osterwieck,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck (Bekanntmachung der Genehmigung am 01.07.2015) bildet die bauleitplanerische Grundlage für die vorliegende Planung. Für den Geltungsbereich werden Wohnbauflächen (W) dargestellt. Planungsziel ist es, Wohnnutzungen zu entwickeln. Entsprechend soll im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen.

Weiterhin sind eine das Plangebiet querende und eine das Plangebiet südwestlich passierende oberirdische Mittelspannungsleitung (Freileitungen 20 kV) eingezeichnet. Diese Frei-



Bebauungsplan „An der Ilse III“  
Ortsteil Osterwieck  
Begründung

leitungen sind im Bereich des Plangebietes bereits demontiert und haben deshalb keine Auswirkungen auf die Planung.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist im Bereich der öffentlichen Straße ein bestehender Radwanderweg gekennzeichnet.

Diese Darstellungen werden beibehalten. In einer künftigen Überarbeitung des FNP sollten die nicht mehr bestehenden Verläufe der Freileitungen entfernt werden.

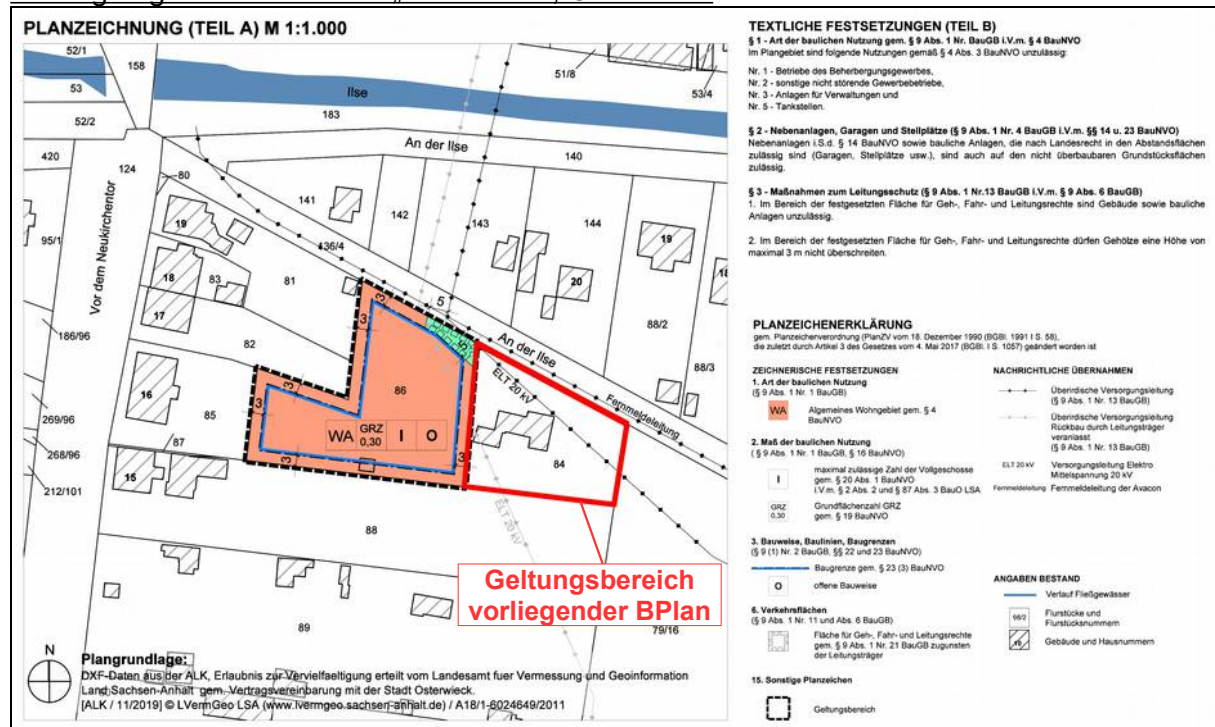
### 5.3. Verbindliche Bauleitplanung

Westlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Ilse“, Osterwieck. Dieser setzt u.a. als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA), als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 und maximal 1 Vollgeschoss sowie offene Bauweise fest.

Die hier noch dargestellten Trassenverläufe von 20 kV-Freileitungen bestehen wie schon erwähnt im Plangebiet nicht mehr. Masten und Leitungen sind abgebaut worden.

Im Geltungsbereich dieses angrenzenden BPlanes ist bereits ein Eigenheim erreicht worden.

#### Auszug angrenzender BPlan „An der Ilse“, Osterwieck

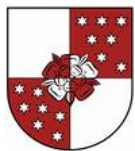


Auszug aus dem rechtskräftigen BPlan "An der Ilse", Osterwieck, Planverfasser: Dipl. Ing. Frank Ziehe, August 2020  
Kartengrundlage: [ALK / 11/2019] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Planungsrechtlich sind keine Konflikte zur vorliegenden Planung zu erwarten, da hier ebenfalls Wohnnutzungen in offener Bauweise, gleicher Dichte / Geschossigkeit und Bauweise entstehen sollen.

### 5.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt.



## **6. EINZELFACHLICHE BELANGE**

### **6.1. Natur- und Landschaft**

Das Plangebiet grenzt an die von Wohnbebauung geprägte südliche Ortslage der Stadt Osterwieck. Es wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist im Westen und Norden von Wohnbebauung geprägt. Die Gebietsausprägung wird durch die Planungsziele auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf einer sehr geringen Fläche (0,12 ha) ausgeweitet. Der grundsätzliche Gebietsausprägung in diesem Teil Osterwiecks wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Trotzdem sind negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden. Diese gelten jedoch, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen BPlan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, der gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der geringen Größe (ca. 0,12 ha) und der schon vorhandenen Gebietsausprägung nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung auf einer durch ehemalige Gartennutzung und ein Gebäude bereits von Besiedlung und Bebauung geprägten, voll erschlossenen Fläche werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Planungsgebiet kann an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

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

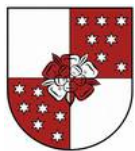
Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

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

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

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

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine An-



fälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

## **6.2. Kulturdenkmale**

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

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. § 2 Abs. 3 und 4 DSchG ST 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 DSchG ST 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. § 14 Abs. 9 DSchG ST) 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 Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) abzustimmen.

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

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

## **6.3. Altlasten**

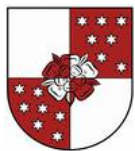
Für das Plangebiet ist kein Altlastenverdacht bekannt.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren.

Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erneut besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

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

Evtl. aufgefundene belastete Materialien sind auch in abfalltechnischen Untersuchungen zu bewerten und nach entsprechender Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des LK Harz zu entsorgen. §1 Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S.214) in der derzeit geltenden Fassung, beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.



#### **6.4. Katastrophenschutz**

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

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

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

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

#### **6.5. Artenschutz**

Die Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den ruderalen Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

Um eine mögliche Ansiedlung der Arten - initiiert durch aufkommende Spontanvegetation auf den abgeschobenen Flächen - bis zum eigentlichen Baustart wirksam zu verhindern, ist die Baufläche bis dahin dauerhaft vegetationsfrei zu halten. Sämtliche Baunebenflächen (Lagerflächen u. ä.) schließt dies mit ein.

Unter Anwendung der vorstehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel nicht erwartet.

Sollten bei dem Vorhaben weitere geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

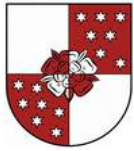
Es werden entsprechende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

#### **6.6. Vorbeugender Brandschutz**

Das Plangebiet soll über die angrenzende öffentliche Straße erschlossen werden. Diese hat eine Breite von ca. 3,5 m.

Die Plangebietsgrenze liegt in maximal 35 m Entfernung zur angrenzenden öffentlichen Straße. Damit kann das Aufstellen der Rettungsfahrzeuge grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Generell sind die Flächen für die Feuerwehr als Bestandteil der bauordnungsrechtlichen



Festlegungen der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Planungsrechtliche Festsetzungen sind weder notwendig noch möglich (vgl. auch § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes).

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsplan handelt, kann im Bebauungsplan noch keine verbindliche Aussage über die künftige Gebäudestellung getroffen werden und damit auch nicht über die Lage der Flächen für die Feuerwehr.

Dies muss in der Genehmigungsplanung mit den sonstigen Bauvorlagen erfolgen.

Zu den Flächen für die Feuerwehr ist grundsätzlich folgendes zu beachten:

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

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

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

Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge

Eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück ist nicht erforderlich, da die Rettungsfahrzeuge dem Straßenverlauf der angrenzenden öffentlichen Straße „An der Ilse“ folgend in ca. 360 m Entfernung über eine Einmündung nach Norden den dortigen Teil der öffentlichen Straße „An der Ilse“ erreichen und von hier aus in jeder Richtung weiterfahren können.

Die Straßenverläufe sind ausreichend befestigt und werden in naher Zukunft auch ausgebaut.

Weitere Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz

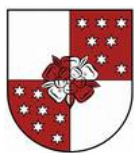
Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

## **6.7. Löschwasserversorgung**

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck.

Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet, max. eingeschossige Bauweise, GRZ 0,3) sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer kleinen/ mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und



Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es werden durch die Stadt Osterwieck im Umkreis von unter 300 m zum Plangebiet Löschwasserentnahmestellen mit einer Leistungsfähigkeit von 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

Damit ist die Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sicher gestellt.

## **6.8. Immissionsschutz**

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

### **Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortslage Osterwiecks. Westlich und nördlich schließen Wohnnutzungen an. Südlich befinden sich Kleingärten. Es wird von der öffentlichen Straße „An der Ilse“ erschlossen. Östlich angrenzend befinden sich Ackerflächen.

Westlich des Plangebietes in ca. 110 m Abstand befindet sich Mischbaufläche.

Ca. 120 m südwestlich liegt eine gewerblich genutzte Fläche.

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

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen<sup>4</sup>.

### **Planung**

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Deshalb müssen die Schutzansprüche von Wohnnutzungen beachtet werden.

### **Beurteilung**

Es sind die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Wohngebiete einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

|                 | tagsüber (6-22 Uhr) | nachts (22-6 Uhr) |
|-----------------|---------------------|-------------------|
| Wohngebiet (WA) | 55 dB               | 45 dB bzw. 40 dB  |

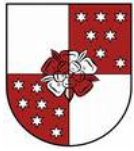
Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 soll bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die TA Lärm setzt den niedrigeren Wert von 40 dB regelhaft an.

Die vorgenannten Immissionsrichtwerte dürfen durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen tagsüber um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschritten werden (Pkt. 6.1 TA-Lärm).

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist der Anhang 7 der TA Luft "Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen" heranzuziehen. Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt anhand der TA Luft.

Zur Bewertung des Immissionsschutzes soll auch die Anlage 1 (Abstandsliste) des Erlasses

<sup>4</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



über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass) des Ministeriums für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt dienen.

#### Wohnen

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

#### Gartennutzungen

Südlich grenzen teilweise brachliegende Gärten an. Eine wechselseitige Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung und der Gärten ist nicht zu erwarten.

#### Westlich gelegene Mischbaufläche

Infolge der Planung kommt es nicht zu einem Heranrücken von Wohnnutzungen an die Mischbaufläche, da sich die Wohnbebauung an der Straße „Vor dem Neukirchentor“ zwischen Plangebiet und Mischbaufläche befinden. Daher sind die Schutzansprüche für Wohnbebauung bereits dort zu beachten.

#### Südwestlich gelegene Gewerbefläche

Auch hier kommt es infolge der Planung nicht zu einem Heranrücken von Wohnbebauung an die gewerblich genutzten Flächen. Zwischen Plangebiet und Gewerbefläche befindet sich die bereits erwähnte Wohnbebauung an der Straße „Vor dem Neukirchentor“. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung ist daher nicht zu erwarten, da die Schutzansprüche für Wohnbebauung bereits außerhalb der Grenzen des Plangebietes zu beachten sind.

#### Östlich gelegene Ackerflächen

Aus der Bewirtschaftung der Ackerflächen 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.

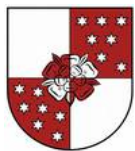
Es ist daher davon auszugehen, dass die zu erwartenden Immissionen aus der Bewirtschaftung diesen Rahmen einhalten und somit keine wesentliche Beeinträchtigung der künftig schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet verursachen werden.

#### Verkehr

Für die angrenzende öffentliche Straße ist durch die Umsetzung der Planung (1 Wohnbaugrundstück mit ca. 0,12 ha) keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus Quell- und Zielverkehr und damit einhergehender Lärm-, Staub-, Geruchs- und Lichtimmissionen zu erwarten. Der Umfang der Immissionen aus Quell- und Zielverkehren wird voraussichtlich nicht über das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinausgehen, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

#### **Fazit**

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



### **6.9. Anbindung an das öffentliche Straßennetz**

Für die straßenmäßige Erschließung muss das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße haben, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Über die angrenzend verlaufende öffentliche Gemeindestraße „An der Ilse“ ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der bestehenden und künftig möglichen Nutzungen als ausreichend dimensioniert anzusehen.

### **6.10. Öffentlicher Personennahverkehr**

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

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe. Die nächste Haltestelle „Osterwieck, Am Ziegeleiweg“ liegt Luftlinie in ca. 170 m, fußläufig in ca. 300 m Entfernung. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes knapp eingehalten.

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

#### **6.10.1. Versorgende / soziale Infrastruktur**

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

### **6.11. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur**

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

Anschlusspunkte an die zentralen Netze befinden sich in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet im Kreuzungsbereich „Vor dem Neukirchentor“ / „An der Ilse“ / „Heinrich-Heine-Straße“.

#### Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Tränkestraße 10

38889 Blankenburg (Harz)

Ein Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Trink- und Schmutzwasser ist nach Erweiterung innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der angrenzenden Straße „An der Ilse“ möglich.

#### Versorgung mit Elektroenergie

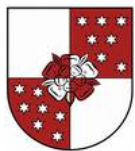
E.ON-Avacon AG

Ohrslebener Weg 5

38364 Schöningen

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen im öffentlichen Straßenraum gesichert werden. Die Führung neu zu legenden Leitungen ist frühzeitig mit der Avacon abzustimmen.

Südöstlich des Plangebietes beginnt die Trasse einer Mittelspannungsfreileitung. Deren Belange werden von der Planung weder berührt, noch beeinträchtigt.



#### Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH  
Postfach 1511  
38805 Halberstadt

Die Erdgasversorgung liegt im Kreuzungsbereich „Vor dem Neukirchentor“ / „An der Ilse“ / „Heinrich-Heine-Straße“ vor. Nach Antragstellung auf einen Hausanschluss mit Erweiterung der Hauptleitung ist jederzeit ein Netzanschluss an das Erdgasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung möglich. Grundsätzlich sind jedoch im Rahmen von Bauplanungen die folgenden Hinweise und Forderungen zu beachten:

Durch die geplanten Maßnahmen dürfen Leitungs- und Anlagensysteme der Halberstadtwerke nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten.

Ergeben sich aufgrund der Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden!

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in unseren Bestandsplänen entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.

Weiterhin sei darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken eingereicht werden muss. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen. Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter [www.halberstadtwerke.de](http://www.halberstadtwerke.de) => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten.

Zur Klärung technischer Fragen stehen für den Bereich Gas Herr Urban, Telefon 03941- 579 181 oder Herr Vollmershausen, Telefon 03941- 579 260 zur Verfügung.

#### Telekommunikation

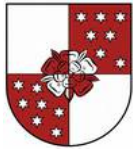
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Huylandstraße 18  
38820 Halberstadt

Im Bereich des Plangebietes befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Plangebietes sind Neuverlegungen notwendig.

Ist auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten (Bauherrenberatungsbüro Tel. 0800 330 1903 oder im Internet unter [www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren)).

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.



#### Fernmeldeleitung nördlich des Geltungsbereiches

Avacon Netz GmbH  
Region West  
Betrieb Spezialnetze  
Watenstedter Weg 75  
38229 Salzgitter

In ca. 3 m Entfernung außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Fernmeldeleitung des Betriebs Spezialnetze der Avacon Netz GmbH.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Leitungsschutzbereiches. Daher sind grundsätzlich keine Beeinträchtigungen der Belange des Leitungsschutzes infolge der Planung zu erwarten.

Dennoch wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen:

Für das nördlich des Planungsgebietes befindliche Fernmeldekabel wird ein Schutzbereich von 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse (Gesamtbreite 3 m) benötigt. Über und unter dem Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,00 m.

Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit dem Leitungsträger über dem vorhandenen Geländenniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ferner dürfen im Leitungsschutzbereich des Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Falls das Fernmeldekabel infolge der vorliegenden Planung gesichert oder umgelegt werden muss, ist zu berücksichtigen, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten im Leitungsschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter des Leitungsträgers ausgeführt werden.

#### Abfallentsorgung

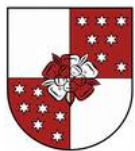
Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der angrenzenden öffentlichen Straße „An der Ilse“.

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 informie-



ren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Die im Rahmen der Tiefbau-/Gründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind soweit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ in der Fassung vom 05.11.2004 einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Die LAGA-Mitteilung M 20 ist auch für die Verwendung von Bodenmaterial aus anderen Baustellen anzuwenden.

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

## **6.12. Niederschlagswasser**

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden.

Hierzu muss vorhabenabhängig eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt werden – sinnvollerweise im Zusammenhang im Rahmen der Baugrunduntersuchung. Aus den Ergebnissen der Untersuchung können Maßnahmen abgeleitet werden, die die schadlose Versickerung z.B. mittels Anlagen sicherstellen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass dies möglich ist, da für das westlich angrenzende Grundstück im Rahmen der Aufstellung des dortigen BPlans „An der Ilse“, Osterwieck eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt wurde. Im Ergebnis wurde dort festgestellt, dass die Versickerung mittels technischer Anlagen möglich ist.

Die schadlose Niederschlagswasserentsorgung ist in den Unterlagen zur Genehmigungsplanung nachzuweisen. Ein Hinweis zur Versickerung wird in die Planzeichnung aufgenommen.

## **7. INHALT DER SATZUNG**

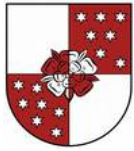
### **7.1. Städtebauliches Konzept**

Westlich angrenzend wurde in jüngerer Vergangenheit ein eingeschossiges Eigenheim errichtet. Nördlich der Straße besteht aufgelockerte, überwiegend eingeschossige Eigenheimbebauung. Im Plangebiet soll ebenfalls ein Eigenheim errichtet werden.

Die im Geltungsbereich mögliche Bebauung soll sich am aufgelockerten Siedlungscharakter der westlich und nördlich vorhandenen Wohnbebauung orientieren. Das Plangebiet befindet sich am Rande der bebauten Ortslage. Als Übergang zur Landschaft ist am Ortsrand eingeschossige Bebauung prädestiniert.

Als Art der baulichen Nutzung wird den Vorgaben des FNP und dem Gebietscharakter entsprechend die Wohnnutzung festgelegt. So entspricht das Vorhaben den in der vorbereiteten Bauleitplanung dargestellten Planungsabsichten der Stadt Osterwieck.

Baugrenzen verhindern ein zu starkes Heranrücken der Hauptnutzung an die angrenzenden Kleingärten und Freiflächen der angrenzenden Wohnnutzungen. So werden Nutzungskonflikte vermieden und gleichzeitig der angestrebte aufgelockerte Charakter ermöglicht.



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

### Zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geplant. Dies entspricht dem vorgefundenen Gebietscharakter der Ortslage nördlich und westlich des Geltungsbereiches, in den sich die Planung einfügen soll.

Im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck wird für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO dargestellt. Daher ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### Textliche Festsetzung

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3) und Tankstellen (Nr. 5) sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Diese Festsetzung dient dazu, dem Wohnen im Plangebiet ein erhöhtes Gewicht beizumessen und Nutzungskonflikte mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden.

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

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich orientiert sich an der Umgebung und wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss dient gem. städtebaulichem Konzept dem Einfügen in den Siedlungscharakter der nördlich des Plangebietes vorhandenen Eigenheimbebauung sowie der Ausbildung eines Übergangs von der Ortslage in die Landschaft.

Das erreichbare Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel der Stadt Osterwieck die in der Umgebung vorhandene Baustruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

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

Zu den Grenzen des Geltungsbereiches wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Nachbarflurstücke zu vermeiden und so dem städtebaulichen Konzept folgend genügend Abstand zum benachbarten Wohngrundstück und den angrenzenden privaten Gärten einzuhalten.

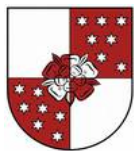
Es wird offene Bauweise festgesetzt, um den gem. städtebaulichem Konzept angestrebten aufgelockerten Siedlungscharakter zu erreichen.

## **7.5. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO**

Um unverhältnismäßige und das Stadtbild störende Höhenentwicklungen zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen aufgenommen.

Als verträglich im Sinne des Einfügens in die Umgebung werden eine maximale Traufhöhe von 5 m und eine max. Firsthöhe von 8 m angesehen.

Damit orientieren sich die künftigen Gebäude und Anlagen an den in der Umgebung vorhandenen Bauhöhen.



## **7.6. Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Um die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen hinreichend genau beschreiben und so eine verlässliche Anwendung zu gewährleisten, werden obere und untere Bezugspunkte festgelegt.

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 oder Dachterrassen, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).

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

Für die unteren Bezugspunkte wird die Oberkante des relativ ebenen Geländes angenommen. Diese liegt gem. der vorliegenden Unterlagen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation bei ca. 120 m ü. NHN. Dieses Höhenniveau wird als unterer Bezugspunkt in die Planzeichnung aufgenommen.

Der untere Bezugspunkt orientiert sich am bestehenden Gelände und ordnet dieses den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.

## **7.7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO**

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung soll dies grundsätzlich zulässig sein.

Dies wird zudem als städtebaulich verträglich im Sinne des beabsichtigten Einfügens in die umgebenden Baustrukturen angesehen, da entsprechende Nebenanlagen in der näheren Umgebung und auch angrenzend an das Plangebiet bereits entsprechend errichtet wurden. Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

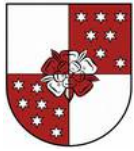
## **7.8. Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.8.1. Verlauf von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB**

Nördlich, ca. 3 m außerhalb des Plangebietes verläuft eine Fernmeldeleitung der Avacon Netz GmbH im öffentlichen Straßenraum der Straße „An der Ilse“.

Südöstlich des Plangebietes ist eine elektrische Freileitung (Mittelspannung 20 kV) der Avacon vorhanden (siehe Pkt. 6.11 - Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur).

Die Trassenverläufe wurden nachrichtlich übernommen.



## 8. VERFAHREN

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

Die Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Ilse“ hat eine Größe von 1.214 m<sup>2</sup> (ca. 0,12 ha).

Es ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, wodurch eine Grundfläche von max. 364 m<sup>2</sup> überbaut werden darf. Die künftig mögliche Grundfläche erreicht den Schwellwert von 10.000 m<sup>2</sup> gem. § 13b BauGB nicht.

In der Umgebung ist der rechtskräftige BPlan „An der Ilse“, Osterwieck vorhanden, der in räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der vorliegenden Planung steht.

Auch unter Berücksichtigung von dessen zulässiger Grundfläche (Fläche WA 1.961 m<sup>2</sup>, GRZ 0,3, zul. Grundfläche entsprechend: 588 m<sup>2</sup>) ist keine Überschreitung des Schwellwertes von 10.000 m<sup>2</sup> gem. § 13b BauGB zu erwarten.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

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

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

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

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

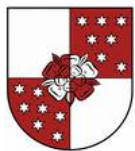
Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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

### Verfahrensfristen

Gem. § 13b BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Das Planverfahren wurde am 29.09.2022 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet und wird aller Voraussicht nach Ende 2023 abgeschlossen sein. Damit werden die im § 13b BauGB genannten Fristen gewahrt.



**9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

|                             |     |                      |   |      |
|-----------------------------|-----|----------------------|---|------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. | 1.214 m <sup>2</sup> | = | 100% |
| Plangebiet insgesamt:       | ca. | 1.214 m <sup>2</sup> | = | 100% |

---

**Aufgestellt:**

AG gebautes Erbe,  
Braunschweig / Hessen,  
März 2023



