



Begründung zum Bebauungsplan „Fichtenweg II“, Osterwieck

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im November 2018



Inhaltsverzeichnis

1.RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG.....	7
3.LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	8
3.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3.Ortschaft Osterwieck.....	10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....	11
4.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	12
4.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen...12	
4.2.Flächennutzungsplan.....	15
4.3.Natur- und Landschaft.....	16
5.VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....	17
6.BESTANDSANALYSE.....	18
6.1.Umgebung.....	18
6.2.Planungsgebiet.....	18
6.3.Kulturdenkmale.....	19
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	19
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	19
6.3.3.Altlasten.....	19
6.4.Katastrophenschutz.....	19
6.5.Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	20
6.6.Infrastruktur.....	21
6.6.1.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	21
6.6.2.Verkehrerschließung.....	21
6.6.3.Technische Infrastruktur.....	21
6.7.Immissionsschutz.....	26
7.INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN.....	28
7.1.Städtebauliches Konzept.....	28
7.2.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	29
7.3.Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	29
7.4.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	29
7.5.Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB	30
7.6.Textliche Festsetzungen.....	30
7.7.Nachrichtliche Übernahmen.....	30
8.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	31
9.ANHANG.....	33





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786,
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortslage von Osterwieck. Die unmittelbare Umgebung ist bereits von Einfamilienhausbebauung geprägt. Es handelt sich um eine Brachfläche zwischen dem schon zu einem Großteil bebauten neueren Baugebiet Am Weinberg und der älteren Siedlungsbebauung am Fichtenweg.

Für das Plangebiet liegen der Stadt Osterwieck Anfragen aus der Bevölkerung zur Errichtung von Wohngebäuden vor.

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 innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu decken. Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Wohnnutzung zugeführt werden. Die bereits vorhandene Wohnbebauung wird hierdurch konzentriert und verdichtet.

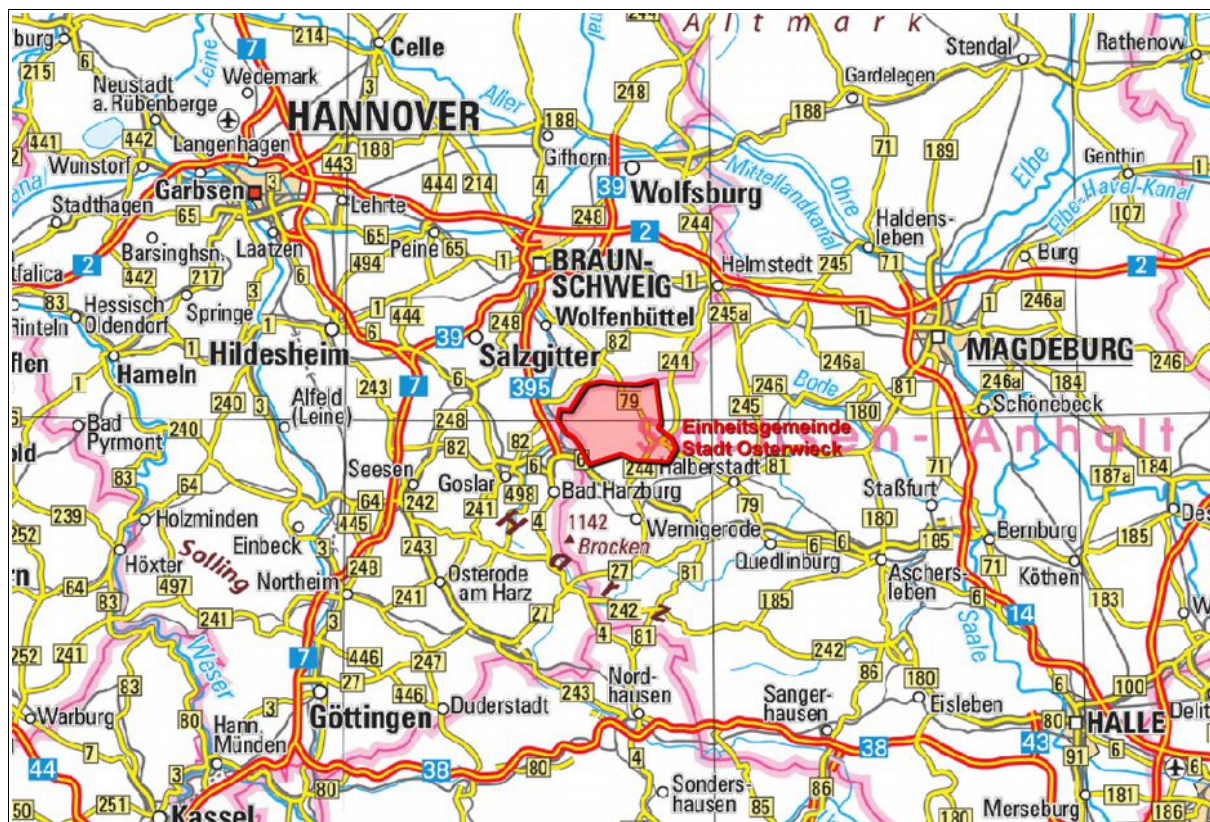
Gleichzeitig wird der Inanspruchnahme von unbebauten, insbesondere landwirtschaftlichen Flächen, für bauliche Nutzungen sowie der Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt.

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



3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



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 11.176 Einwohner (Stichtag 31.12.2017). Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Osterwieck ist über die L89 an die Bundesstraße 79 im Norden (Hessen) und über die L87 im Osten (Zilly) an das bundesweite Straßennetz angeschlossen. Über die L88 erreicht man direkt die autobahnähnlich ausgebauten B6n und über die L510 die BAB 395 an der AS Vienenburg.

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

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

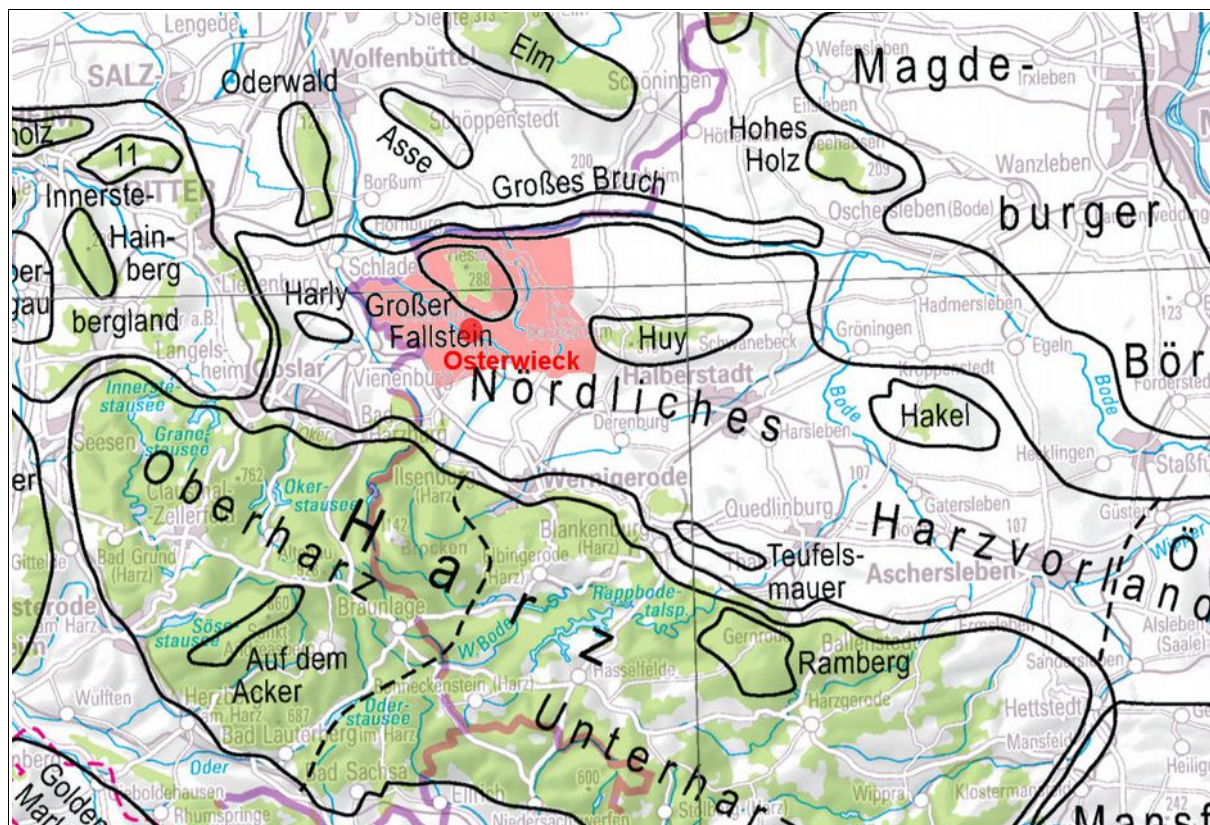
Hier grenzt das Gemeindegebiet im Norden an die im Landkreis Helmstedt gelegenen Gemeinden Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben (Samtgemeinde Heeseberg).

Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel 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 der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen



Quelle: 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 Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine acker geprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung¹.

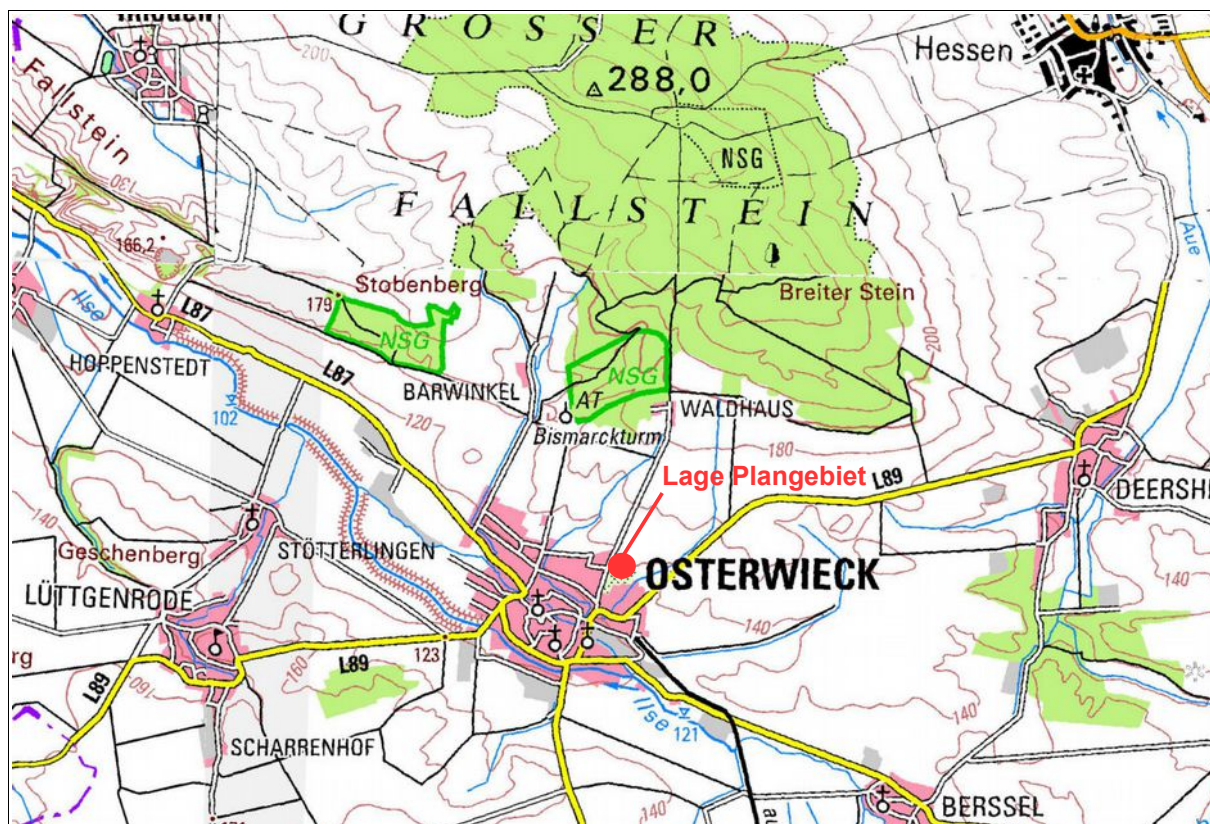
Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche².

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

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



3.3. Ortschaft Osterwieck



Quelle: [DTK100/01/2012] © 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 Norden der Stadt.



3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



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

Der Geltungsbereich befindet sich in der nördlichen Ortslage von Osterwieck.

Die Straße „Fichtenweg“ führt an seiner westlichen Grenze weiter nach Norden zum Großen Fallstein. Sie ist eine der drei Wegeverbindungen Osterwiecks zum Waldgebiet.

Die Umgebung ist im Westen, Süden und Osten geprägt von Einfamilienhausbebauung. Nördlich des Geltungsbereiches steigen Ackerflächen über den Weinberg (150 m ü.NN) zum Fallstein hin an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 176/5 der Flur 7 in der Gemarkung Osterwieck und hat eine Größe von ca. 5.360 m² (0,53 ha).



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP 2010 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 wieder.

Im LEP 2010 werden folgende für das Plangebiet relevante Aussagen getroffen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Nördliches Harzvorland (G 122 Pkt. 4.2.1 LEP 2010)

Im LEP 2010 wird für das Plangebiet das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „3 - Nördliches Harzvorland“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich gehört jedoch bereits zur bebauten Ortslage von Osterwieck. Gem. Pkt. 4 LEP 2010 (Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur) sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Die Grundsätze und Ziele des LEP 2010 zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft haben somit keine Bedeutung für die Planung.

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.

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 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es ist im Westen, Süden und Osten dreiseitig von vorhandener Wohnbebauung umgeben. Somit wird die Siedlungstätigkeit durch Nachverdichtung bereits vorhandener Wohnnutzungen konzentriert. Es wird hier kein raumordnerischer Konflikt gesehen.

Gem. Grundsatz G10-1 ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen und die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Durch die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung durch Nachverdichtung trägt der Bebauungsplan zur Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Osterwieck mit Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung bei.

Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz)

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24,2 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22,4 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 innerhalb eines bereits von Bebauung geprägten Bereiches in der 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.



Vorrangstandorte (Pkt. 4.4 REPHarz)

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

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

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 festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche beizumessen.

Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Pkt. 4.5.3 REPHarz)

Im Norden liegt das Plangebiet ca. 15 m innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Fallstein-Huy“.

Gem. Grundsatz G1 zum Pkt. 4.5.3 REPHarz werden zur Vermeidung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen die Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ÖVS festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten zum Aufbau eines ÖVS ist gem. Ziel Z3 zum Pkt. 4.5.3 REPHarz den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Eine Vernetzung von Biotopen oder Ökosystemen ist jedoch im Plangebiet nicht mehr möglich, da es im Süden, Osten und Westen von Bebauung umgeben ist. Die Grundsätze und Ziele der Biotopvernetzung sind im Plangebiet also nicht mehr umsetzbar.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Pkt. 4.5.4. REPHarz)

Südlich anschließend an den ca. 15 m breiten Streifen des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ÖVS „Huy-Fallstein“ wird der Geltungsbereich auf ca. 80 m vom Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ überlagert.

Gem. Ziel Z1 zum Pkt. 4.5.4 REPHarz ist in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft den Belangen der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor, wesentlicher Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Östlich des Plangebiets ist bereits neue Einfamilienhausbebauung „Am Weinberg“ entstanden. Zwischen diesem neuen Siedlungsteil und der Straße „Fichtenweg“ befindet sich das Plangebiet auf einer Fläche von ca. 5.361 m² (Breite ca. 32 m, Länge ca. 162 m). Aufgrund der geringen Größe und der umgebenden Wohnbebauung ist die Nutzbarkeit der Fläche für die Landwirtschaft nicht mehr gegeben.

Das Ziel Z 1 des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ ist also aufgrund der baulichen Vorprägung der Umgebung und der geringen Flächengröße im Geltungsbereich nicht mehr zu erreichen. Daher werden die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (Pkt. 4.5.6. REPHarz)

Im Norden überlagert eine kleine Teilfläche des Plangebietes das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Huy und Fallstein“.

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die auf-



grund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind (Ziel Z1 Pkt. 4.5.6 REPHarz).

Zum einen ist nicht erkennbar, dass die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung „Huy und Fallstein“ durch die geplante Wohnnutzung im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Zum anderen ist ein Beitrag zur Umsetzung touristischer Zielsetzungen aufgrund der geringen Flächengröße im Plangebiet nicht möglich.

Zusammenfassend und ergänzend sei zu den das Plangebiet berührenden Vorbehaltsgebieten folgendes erwähnt:

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Gem. Ziel Z1 Pkt. 4.3.- Vorranggebiete sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. Diese Zielsetzung zu den Vorranggebieten ist auch für die sie ergänzenden Vorbehaltsgebiete anzuwenden.

Da das Plangebiet innerhalb der Ortslage Osterwiecks liegt, ist es somit auch grundsätzlich von den Festlegungen (Grundsätzen und Zielen) der Vorbehaltsgebiete ausgenommen.

Bedeutsamer Rad-, Wander-, Reitweg (Pkt.4.8.4. REPHarz)

Der Ilse-Radwanderweg verläuft westlich des Plangebietes auf der Straße „Fichtenweg“.

Gem. Grundsatz G1 zum Pkt. 4.8.4 – Rad- und fußläufiger Verkehr sollen zur Verminderung motorisierten Verkehrs die Voraussetzungen für eine stärkere Nutzung des Fahrrades sowie für den Fußverkehr verbessert werden. Dies gilt sowohl für eigenständige Wegebeziehungen als auch für die Verknüpfung mit dem öffentlichen Verkehr (Umweltverbund).

Gem. Ziel Z5 zum Pkt. 4.8.4 ist der Fahrradverkehr als umweltfreundlicher Teil des Gesamtverkehrs zur Belebung von Tourismus und Erholung, auch außerhalb der touristischen Schwerpunktregionen, durch Weiterentwicklung des Radwegenetzes besonders zu fördern. Das Ziel Z5 nennt den Ilse-Radwanderweg als regional und überregional bedeutsamen Radweg. Diese Radwege sind in der Planungsregion zu erhalten, auszubauen und mit dem nachgeordneten Radwegenetz zu verbinden.

Diesen Grundsätzen und Zielen steht die Planung nicht entgegen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass bei einem eventuellen künftigen Ausbau des Radweges die Wohnnutzungen im Plangebiet von der verbesserten Anbindung an das Radwegenetz profitieren werden.

Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

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

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck als Wohnbaufläche Planung dargestellt ist, hat eine grundlegende Abwägung zu Belangen des Natur- und Umweltschutzes bereits im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Der Geltungsbereich ist dreiseitig von bestehender Wohnbebauung unmittelbar umgeben. Die Planung stellt als Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, mit der grundsätzlich Flächenverbrauch vermieden wird.

Somit ist nicht von einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugehen.

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

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



4.3. Natur- und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Ortslage der Stadt Osterwieck. In der unmittelbaren Umgebung finden sich östlich, südlich und westlich auf der anderen Seite der Straße Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an einen Graben. Nördlich des Grabens verläuft die Erschließungsstraße „Am Weinberg“, die das östlich gelegene Einfamilienhausgebiet an den „Fichtenweg“ anbindet.

Das Planungsgebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist bereits von Wohnbebauung geprägt. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten. Trotzdem sind negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden. Diese gelten jedoch, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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. 0,54 ha) und der schon vorhandenen Gebietsausprägung nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung 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 Entsorgungsnetze angeschlossen werden, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

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

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

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

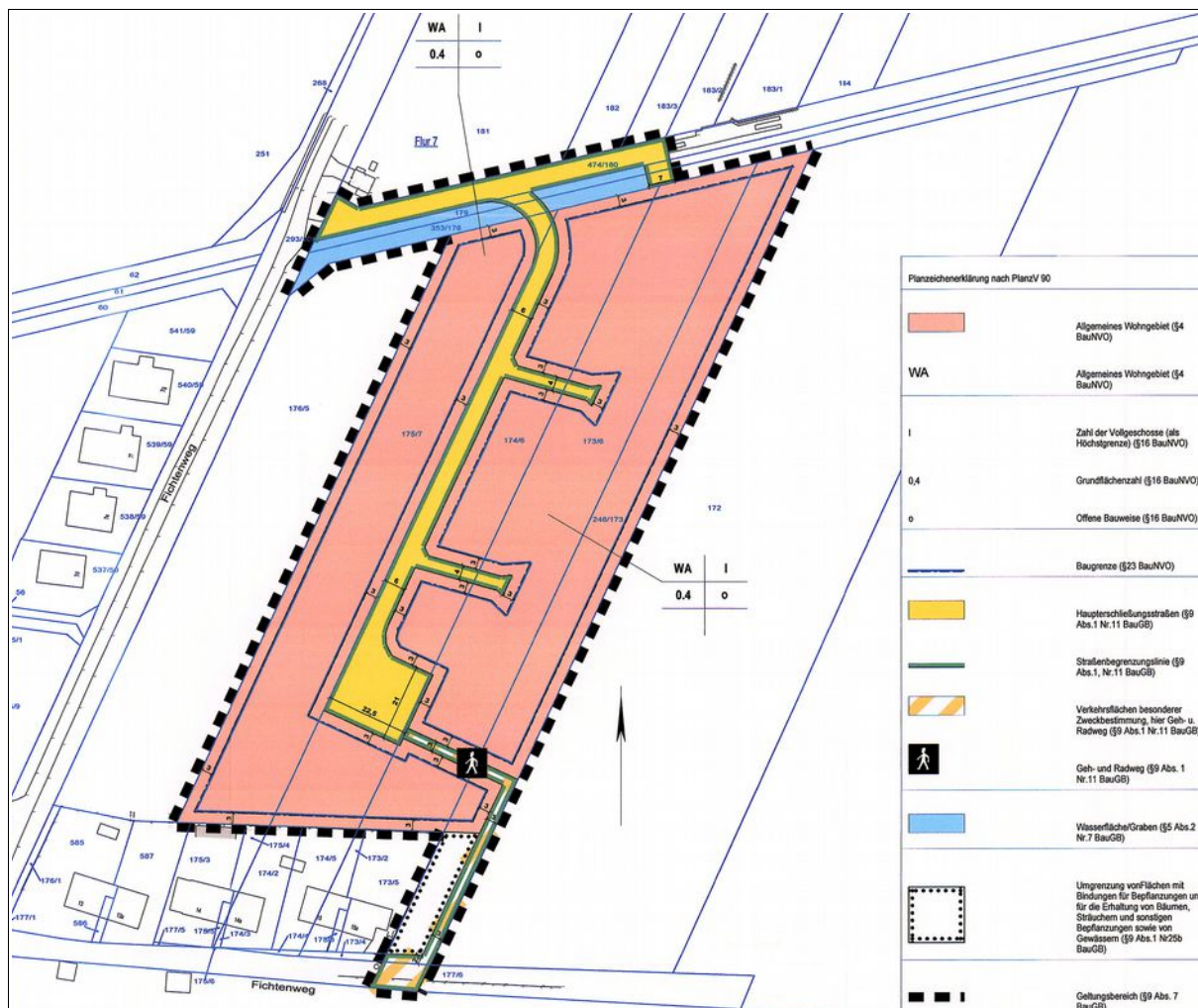
Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich im Geltungsbereich keinerlei Schutzgebiete befinden.

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

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



5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG



Auszug aus dem rechtskräftigen BPlan „Fichtenweg“, Ingenieurbüro Thiel und Partner GmbH, Aspenstedt, Stand 28.02.2014, Kartengrundlage: [ALK 01/2012] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Nördlich und östlich grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fichtenweg“ an. Dieser setzt zusammengefasst im wesentlichen folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 -5 BauNVO sind unzulässig,
- GRZ = 0,4, 1 Vollgeschoss, offene Bauweise, Baugrenzen,
- Haupterschließungsstraßen, Geh- und Radweg, Straßenbegrenzungslinien,
- Wasserfläche Graben,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Grünordnung:
 - Regelung für die Bepflanzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
 - Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken: je angefangene 100 m² neu versiegelter Baugrundstücksfläche 1 Obsthochstamm oder hochstämmiger Laubbaum,
 - Sanierung einer Streuobstwiese als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme.

Die festgesetzte Fläche für den Graben grenzt im Norden, ein Allgemeines Wohngebiet (s.o.) grenzt im Osten an den Geltungsbereich des vorliegenden BPlanes „Fichtenweg II“.



6. BESTANDSANALYSE

6.1. Umgebung

Die Südseite des Plangebietes wird von Wohnbebauung - bestehend aus Doppelhäusern - begrenzt. Östlich angrenzend finden sich neuere Einfamilienhäuser im Siedlungsteil „Am Weinberg“. Dieser entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen BPlanes „Fichtenweg“. An der westlichen Plangeietsgrenze verläuft die öffentliche Straße „Fichtenweg“. Jenseits dieser liegt ebenfalls Wohnbebauung, bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt von aufgelockerter, eingeschossiger Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenanlagen und Gärten.

Im Norden schließt der Graben „Lausebach“ an den Geltungsbereich an. Jenseits verläuft die Straße „Am Weinberg“. Darauf folgen Ackerflächen.

6.2. Planungsgebiet



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

Das Plangebiet stellt derzeit eine Grünbrache dar und ist unbebaut. Das Gelände liegt auf ca. 140 m ü.NN und steigt nach Norden sanft an.



6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck 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. LSA § 14 Abs. 9 DenkmSchG) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind.

Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

6.3.3. 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 Abfall-behörde 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. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Zu den Belangen des Artenschutzes ist eine Artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes durch das Büro für Umweltplanung Dr. Michael, Wernigerode, erarbeitet worden. Diese findet sich im Anhang dieser Begründung.

Zusammengefasst ist folgendes zu beachten:

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

Wie in der Artenschutzrechtlichen Einschätzung erläutert, kann ein Feldhamstervorkommen im Gebiet nicht endgültig ausgeschlossen werden.

Daher sind bei Auffinden eines möglichen Hamsterbaus - Eingangs- und/oder Fallröhren mit einem Durchmesser ≥ 5 cm – alle diesen potentiellen Hamsterbau gefährdenden Arbeiten zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von etwa 2,5 m um die aufgefundenen Röhren einzustellen, die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz zu informieren und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Die Information ist möglich über Telefon 03941/59705791, per Fax an 03941/59705767 oder per E-Mail an umweltamt@kreis-hz.de.

Vorgreifende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es wurden entsprechende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

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.



6.6. Infrastruktur

6.6.1. Versorgende / soziale Infrastruktur

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

6.6.2. Verkehrserschließung

Straßennetz

Über den „Fichtenweg“ ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden. Das öffentliche Straßennetz ist für die vorhandenen und geplanten Nutzungen – Erschließung von 6 bis 8 weiteren Privatgrundstücken – als ausreichend dimensioniert anzusehen. Planungsrechtliche Festsetzungen sind daher nicht notwendig.

ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe. Die nächste Haltestelle „Osterwieck, Busbahnhof“ liegt in ca. 700 m Luftlinienentfernung (ca. 750 m fußläufig).

Gem. Nahverkehrsplan des Landkreises Harz ab 2009, Pkt. 5.2.1 Erschließung, Tab. 5.1 ist der Geltungsbereich als „Sonstiges Gebiet“ einzustufen, für das eine maximale Luftlinienentfernung von 800 m zur nächsten Bushaltestelle zu gewährleisten ist.

Im Nahverkehrsplan ab 2016 wird im Punkt F 5.2.2 als Einzugsbereich von Haltestellen des straßengebundenen Verkehrs ein Radius von 400m angegeben.

Bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit eines Fußgängers von ca. 0,85 m/s (Kinder, Ältere, Behinderte und Kinderwagenführer) ³- 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener) ⁴ kann die Haltestelle Busbahnhof (ca. 750 m entfernt) in ca. 15 bzw. 8 min erreicht werden.

Da sich der Geltungsbereich nicht im zentralen Bereich des Grundzentrums Osterwieck befindet, wird die Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle als zumutbar und somit die Anbindung an den ÖPNV als ausreichend eingeschätzt.

Aus dem Inkrafttreten der vorliegenden Planung kann kein Anspruch auf die Einrichtung einer Haltestelle im Umkreis von 400 m zum Plangebiet abgeleitet werden.

6.6.3. Technische Infrastruktur

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

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Tränkestraße 10

38889 Blankenburg (Harz)

Das Plangebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden.

Die Erschließungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz beim Verband zu stellen.

³ Webseite Mobilität im Ballungsraum München am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: http://www.mobinet.de/themen/wissen/wi_spot_nov.htm

⁴ Webseite der Wikipedia am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: [https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_\(Geschwindigkeit\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_(Geschwindigkeit))



Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der Verordnung über die Qualität von Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 2. August 2013 (BGBl Teil I Nr. 46 vom 07.08.2013 S. 2977) über das örtliche Trinkwassernetz der Stadt Osterwieck zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Vor der Inbetriebnahme der neu verlegten Trinkwasserleitungen im Planungsgebiet ist gemäß der §§ 18 und 19 der vorstehend genannten TrinkwV 2001 eine mikrobiologische Trinkwasseranalyse durchzuführen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Die Probenentnahme kann auch durch das Gesundheitsamt erfolgen.

Ein Anschluss an die vorhandene zentrale Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls möglich.

Trinkwasserfernleitung

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Trinkwasserfernleitung (PE 100 NW 280, mit Steuerkabel) von Berßel nach Osterwieck. Im Rahmen der Vorabstimmung zu diesem Bebauungsplan sind seitens des Leitungsträgers TAZV Vorharz Unterlagen übersandt worden. Die Grundstückseigentümer wurden seitens des TAZV Vorharz betreffs der Eintragung einer Grunddienstbarkeit angeschrieben. Der Inhalt der Dienstbarkeit soll nach Angaben des TAZV Vorharz wie folgt lauten:

Der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz ist berechtigt, auf den vorgenannten Grundstück im Erdreich die folgenden „Leitungen“ dauernd zu betreiben, zu erhalten und ggf. zu erneuern:

Trinkwasserversorgung der Stadt Osterwieck:

- eine Trinkwasserfernleitung PE 100 NW 280 nebst Sonderbauwerken (Steuerkabel usw.)

Im Bereich des Schutzstreifens von 1-2 m Breite dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden könnten, vorgenommen werden. Beauftragte des Trink- und Abwasserzweckverbandes Vorharz dürfen das vorgenannte Grundstück jederzeit betreten, befahren oder sonstig benutzen, um die zum Betrieb, zur Unterhaltung sowie ggf. Erneuerung der Leitungen erforderlichen Arbeiten und Kontrollen vorzunehmen. Die Ausübung aller oder einzelner Dienstbarkeitsrechte kann an Dritte übertragen werden.

Trassenverlauf und Vorgaben zum Leitungsschutz wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (siehe Pkt. 7.7 - Nachrichtliche Übernahmen).

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich auf dem Baugrundstück versickert werden. In der unmittelbar angrenzenden Umgebung wurde das Niederschlagswasser in der Vergangenheit bisher problemlos versickert.

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet – einem dazwischen liegenden Streifen von ca. 32 m Breite – grundlegend andere Bodenverhältnisse herrschen, die eine Versickerung nicht zulassen.

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird jedoch empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird zur Erläuterung der auf Bauherren zukommenden Aufwendungen und für die Behörden zur Klarstellung in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung mit einem darauf aufbauenden Niederschlagswasserkonzept kann den Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung erbringen.



Die schadlohe Niederschlagswasserentsorgung ist in den Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

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

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Das Plangebiet kann an die zentrale Gasversorgung angeschlossen werden.

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 Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in unseren Bestandsplänen entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.

Weiterhin sei darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken eingereicht werden muss. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen. Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten. Als Ansprechpartner zur Klärung technischer Belange steht Herr Thiel, Telefon 03941/579 365 gern zur Verfügung.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Das Planungsgebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen 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. 0800 330 1903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren).

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Lei-



tungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Abfallentsorgung

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

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

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

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

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

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.

Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck:

Stadt Osterwieck

Am Markt 11

38835 Osterwieck

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Löschwasserversorgung wird aller Wahrscheinlichkeit nach von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung auszugehen sein.

Hierfür sind normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich.



Die Möglichkeit einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung wird für das Plangebiet aufgrund der Festsetzungen dieses BPlanes in Kombination mit den Vorgaben der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt:

Gem. gem. Tab. 1 Wasserblatt des DVGW W405 ist eine Einstufung „**kleine Gefahr der Brandausbreitung**“ (Spalte 2 Tab. 1 DVGW Wasserblatt W405) unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Art der baulichen Nutzung: WR, WA, WB, MI oder MD
- Zahl d. Vollgeschosse bis zu 3,
- Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,3 und 0,7,
- überwiegende Bauart: min. feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen.

Im Bebauungsplan ist folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Zahl d. Vollgeschosse: 1,
- Geschossflächenzahl GFZ entspricht hier der GRZ aufgrund der eingeschossigen Bauweise GRZ = 0,3.

Gem. BauO LSA müssen Gebäude folgende bauliche Voraussetzungen erfüllen:

- gem. § 27 Abs. 2 BauO LSA müssen Außenwände mindestens feuerhemmend sein,
- gem. § 31 Abs. 1 BauO LSA müssen Dächer bis auf die Ausnahmen gem. § 31 Abs. 2 und 3 BauO LSA eine harte Bedachung aufweisen,

Nur Fälle von überwiegend weicher Bedachung wäre die Einstufung des Löschwasserbedarfes im Plangebiet für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung notwendig. Dies wird aufgrund der in der Region gebräuchlichen und in der Umgebung auch überwiegend vorhandenen harten Bedachungen aus Dachsteinen oder Dachziegeln als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. In diesem Falle wären normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min) für zwei Stunden erforderlich.

Aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes i.V.m. mit dem gültigen Bauordnungsrecht ist daher aller Wahrscheinlichkeit nach die Einstufung Löschwasserbedarf für kleine Gefahr der Brandausbreitung maßgebend (48 m³/h über 2 Stunden) .

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

Seitens der Stadt Osterwieck werden in einer Entfernung von 300 m mindestens 48 m³/h Löschwasser für den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

Für den Fall, dass eine Trinkwasserversorgungsleitung NW 80 oder größer verlegt wird, ist die Aufstellung eines Überflurhydranten vorzusehen.

Brandschutz

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

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellungs- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr



müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Die rückwärtige Grenze des Plangebietes befindet sich in ca. 32 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge können sich daher im öffentlichen Straßenraum aufstellen.

Der „Fichtenweg“ als öffentliche Straße ist mit Asphalt befestigt und hat eine Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m. Er ist als ausreichend tragfähig für Rettungsfahrzeuge anzusehen. Die Fahrbahnbreite ermöglicht grundsätzlich das gefahrlose Passieren der Rettungsfahrzeuge. Eine ausreichende Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge befindet sich in ca. 300 m Entfernung im angrenzenden Baugebiet „Fichtenweg“ am Ende der ebenfalls ausreichend tragfähigen und dimensionierten, öffentlichen Straße „Am Weihberg“.

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.

Gem. der Untersuchung zur verkehrs- und feuerwehrtechnischen Erschließung (siehe Anhang der Begründung) sind ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Generell sind die Flächen für die Feuerwehr als Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Festlegungen der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Planungsrechtliche Festsetzungen sind aus den genannten Gründen weder notwendig noch möglich (vgl. auch § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes).

6.7. 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 nördlichen Ortslage Osterwiecks auf der Ostseite der Straße „Fichtenweg“. Die Umgebung ist von Wohnnutzungen geprägt.

Im Norden jenseits des Grabens „Lausebach“ und der dahinterliegenden Straße „Am Weinberg“ befinden sich Ackerflächen.

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Planung dar. Nördlich angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, nordöstlich eine Sonderbaufläche Freizeitpark „Golf“. Östlich der Wohnbaufläche Planung in ca. 80 m Entfernung zum Geltungsbereich liegt ebenfalls eine Fläche für die Landwirtschaft.

Westlich und südlich grenzen Wohnbauflächen Bestand an.

Ca. 40 m südlich befindet sich die öffentliche Grünfläche des Friedhofs.

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.

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist in Sachsen-Anhalt die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 und Ergänzung vom 10.09.2008 heranzuziehen.

Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt anhand der TA Luft.

Zur Bewertung des Immissionsschutzes soll auch die Anlage 1 (Abstandsliste) des Erlasses 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, sofern ein Heranrücken immissionsschutzrechtlich relevanter Nutzungen zueinander gegeben ist.

Wohnen

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bis auf die nördlich gelegene Ackerfläche von Wohnnutzungen geprägt.

Die Nachverdichtung der Wohnbebauung entspricht der bereits vorhandenen, prägenden Nutzung. Das Einfügen in die Nachbarschaft ist somit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

Verkehr

Für den „Fichtenweg“ ist durch die Umsetzung der Planung eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus Quell- und Zielverkehr und damit einhergehender Lärm-, Staub-, Geruchs- und Lichtimmissionen nicht zu erwarten.

Der Umfang des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs wird voraussichtlich nicht über das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinausgehen, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Landwirtschaft

Von den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen, die sich im Norden und Osten befinden, sind zeitweise Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Immissionen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche erwartet. Zudem wird durch die Planung kein Heranrücken von Wohnbebauung an Ackerflächen begründet. Die Schutzansprüche des Wohnens müssen bereits für den Bestand berücksichtigt werden.

Geplanter Golfplatz

Sollte es zu einer Umsetzung der Planungen für einen Golfplatz in der im FNP dargestellten Sonderbaufläche Freizeitpark „Golf“ kommen, so ist nicht mit wechselseitigen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung und der parkartigen Anlage eines Golfplatzes zu rechnen.

Fazit

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



7. INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Fichtenweg II“ dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Nachverdichtung von Wohnnutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs der Stadt Osterwieck. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fichtenweg II“ soll als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt werden (siehe Pkt. 7.3). Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO ist die im Bauland liegende Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der maßgebenden Fläche von 5.361 m², beträgt die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes demnach für die Hauptnutzung maximal 1.608 m². Unter Hinzuziehung der zulässigen Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Grundfläche von höchstens **2.412 m²** zulässig.

Gemäß § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der angrenzende Bebauungsplan „Fichtenweg“ steht in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung. Daher wird seine Grundfläche mitgerechnet. Der Geltungsbereich des BPlans „Fichtenweg“ hat eine Größe von ca. 16.676 m². Als Allgemeines Wohngebiet sind ca. 13.217 m² festgesetzt und als GRZ 0,4. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung von ca. 5.287 m². Inklusive der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist hier maximal eine Grundfläche von **7.930 m²** möglich.

Zusammengenommen ist in den BPlänen „Fichtenweg“ und „Fichtenweg II“ somit eine Grundfläche von insgesamt **10.342 m²** zulässig.

Dieser Wert liegt unterhalb des im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellwertes von 20.000 m², bis zu dem der BPlan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf.

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB).

Somit erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

7.1. Städtebauliches Konzept

Der Gebietscharakter in der Umgebung ist geprägt von eingeschossiger, aufgelockerter Wohnbebauung. Künftige Bebauung soll sich in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen.

Als Art der baulichen Nutzung wird den Vorgaben des FNP entsprechend das Wohnen fest-



gelegt. So fügt sich das Vorhaben harmonisch in die in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Planungsabsichten der Stadt Osterwieck, auch unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, ein.

Das Plangebiet wird von Westen vom „Fichtenweg“ aus erschlossen.

Baugrenzen verhindern ein zu starkes Heranrücken der Hauptnutzung an die Plangebietsgrenzen und ermöglichen die Ausbildung von Vorgartenzonen. So wird der aufgelockerte, großzügige Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur gestärkt.

Mögliche Standortalternativen

Da im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den Geltungsbereich bereits Bauflächen dargestellt sind, hat eine grundsätzliche Abwägung zu Standortalternativen schon in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Der Geltungsbereich ist durch frühere Gartennutzungen bereits von Besiedlung geprägt.

Zudem ist für den Investor eine bauliche Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur an diesem Standort möglich. Durch die bauliche Nachverdichtung wird die vorhandene Wohnnutzung konzentriert und weiterentwickelt. Die Entwicklung der Wohnnutzung wird von der Stadt Osterwieck an dieser Stelle befürwortet.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde sich an der Nutzung des Geltungsbereiches nichts ändern. Auf der Brachfläche würden sich die bereits vorhandenen Vermüllungstendenzen (im südlichen Bereich) fortsetzen. Auf absehbare Zeit könnte es durch das Fehlen von Wohnangeboten zu Abwanderungen kommen.

Aus den vorgenannten Gründen und weil hier der Innenentwicklung im Sinne von Flächenrecycling, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Vorrang vor der Neuversiegelung gegeben wird, sind keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. §4 BauNVO geplant. Dies entspricht dem vorgefundenen Gebietscharakter, in den sich die Planung harmonisch 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.

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 wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss orientiert sich am vorgefundenen Gebietscharakter. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel der Stadt Osterwieck die hier 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 dem städtebaulichen Konzept folgend Vorgärten zu ermöglichen und den aufgelockerten Charakter des Siedlungsteils zu erhalten.



**7.5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**

An der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hier ist angrenzend im rechtskräftigen BPlan „Fichtenweg“ eine Fläche für den hier vorhandenen Graben festgesetzt. Das Verbot von Ein- und Ausfahrten an dieser Stelle trägt dem Rechnung.

7.6. Textliche Festsetzungen

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

Diese Festsetzung dient dazu, dem Wohnen im Plangebiet ein erhöhtes Gewicht beizumessen und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Zudem wird so ein harmonisches Einfügen in die unmittelbare Umgebung gewährt, da diese Nutzungen auch im östlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Fichtenweg“ ausgeschlossen sind.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft nach Angaben des Leitungsträgers TAZV Vorharz in ca. 1,20 m Tiefe eine Trinkwasserfernleitung. Hierzu wurden Angaben zum Leitungsschutz nachrichtlich übernommen (siehe Pkt. 7.7 Nachrichtliche Übernahmen). Diese beziehen sich auf Tiefenlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Sinne einer hinreichenden Bestimmtheit wurde daher als Bezugspunkt für die Geländeoberfläche das Straßenniveau des Fichtenweges angrenzend an das jeweilige Baugrundstück festgesetzt.

7.7. Nachrichtliche ÜbernahmenHauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Der Verlauf der Trinkwasserfernleitung PE 100 NW 280 mit Steuerkabel von Berßel nach Osterwieck entlang der westlichen Grundstücksgrenze wurden gem. übersandter Unterlagen des Leitungsträger TAZV Vorharz als unterirdische Versorgungsleitung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß der Vorgaben des Leitungsträgers TAZV Vorharz (Pkt. 6.6.3, Unterpunkt Trinkwasserfernleitung) wurde ein 2 m breiter Streifen an der westlichen Plangebietsgrenze als mit Leitungsrechten zugunsten des TAZV Vorharz zu belastende Fläche festgesetzt.

Textliche Festsetzungen zum Leitungsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 13 i.V.m. Nr. 25 b) BauGB)

Die Trinkwasserfernleitung liegt nach Angaben des TAZV Vorharz ca. 1,20 m unter Geländeoberfläche. Daher wurde in Abstimmung mit dem Leitungsträger textlich festgesetzt, dass im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche keinerlei Gebäude oder Gründungen tiefer als 1 m unter Geländeoberfläche errichtet werden dürfen.

Aus dem gleichen Grund wurde hier auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern untersagt, die tiefer als 1 m wurzeln.



8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.361 m ²	=	100%
Plangebiet insgesamt:	ca.	5.361 m ²	=	100%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
Braunschweig / Hessen,
29.11.2018





9. ANHANG

- Artenschutzrechtliche Einschätzung

Artenschutzrechtliche Einschätzung
zum

**Bebauungsplan „Fichtenweg II“
Ortschaft Osterwieck, EHG Stadt Osterwieck**

Auftraggeber:

AG gebautes Erbe
An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig



**Büro für Umweltplanung
Dr. Friedhelm Michael**

Sylvestristraße 4
38855 Wernigerode

Auftraggeber:

Arbeitsgemeinschaft gebautes Erbe

An der Petrikirche 4

38100 Braunschweig

Auftragnehmer:

Büro für Umweltplanung

Dr. Friedhelm Michael

Sylvestristraße 4

38855 Wernigerode

Projektleitung:

Dr. Friedhelm Michael

Bearbeiter:

Marco Jede

Wernigerode

24. Juli 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Methodik	5
2.1	Festlegung und Charakterisierung des Untersuchungsraum.....	5
2.2	Methodisches Vorgehen	6
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	6
3	Ergebnisse.....	7
3.1	Geländebegehung.....	7
3.2	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	8
3.3	Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen	8
4	Anlagen	10
4.1	Fotodokumentation	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Fichtenweg II“	5
Abbildung 2: Blick von Norden auf die Ruderalfläche	10
Abbildung 3: Blick aus der Planfläche nach Nordwesten – Abstufungen in der Vegetation sind gut erkennbar	10
Abbildung 4: südlicher Teil des Plangebietes mit aufkommender Gehölzvegetation	11

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Fichtenweg II“ soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen im Rahmen der Innenentwicklung schaffen.

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortslage von Osterwieck. Die unmittelbare Umgebung ist bereits von Einfamilienhausbebauung geprägt. Es handelt sich um eine Brachfläche zwischen dem schon zu einem Großteil bebauten neueren Baugebiet „Am Weinberg“ und der älteren Siedlungsbebauung am Fichtenweg. Für das Plangebiet liegen der Stadt Osterwieck Anfragen aus der Bevölkerung zur Errichtung von Wohngebäuden vor.

Der Geltungsbereich befindet sich in der nördlichen Ortslage von Osterwieck. Die Straße Fichtenweg führt an seiner westlichen Grenze weiter nach Norden zum Großen Fallstein. Sie ist eine der drei Wegeverbindungen Osterwiecks zum Waldgebiet. Die Umgebung ist im Westen, Süden und Osten von Einfamilienhausbebauung geprägt.

Nördlich des Geltungsbereiches steigen Ackerflächen über den Weinberg (150 m ü.NN) zum Fallstein hin an.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst das gesamte Flurstück 176/5 in der Gemarkung Osterwieck, Flur 7 und hat eine Größe von 5.361 m². Das Plangebiet stellt derzeit eine Grünbrache dar und ist unbebaut. Das Gelände liegt auf ca. 140 m ü. NN und steigt nach Norden sanft an (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan, AG gebautes Erbe, 06/2018).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollte daher der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fichtenweg II“ im Voraus auf relevante bzw. potentielle Artvorkommen abgeprüft werden und ggf. Maßnahmen geplant werden, die ein Nichteintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bewirken.

Es besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG betroffen sein können. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dauerhafte Lebensstätten, wie z.B. von Fledermäusen, Greifvögeln, Mehlschwalben, Mauerseglern, Hornissen unterliegen einem ganzjährigen Schutz.

2 Methodik

2.1 Festlegung und Charakterisierung des Untersuchungsraum

Gegenstand der Untersuchung ist das Plangebiet des Bebauungsplans „Fichtenweg II“ in der Ortschaft Osterwieck. Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Osterwieck, Flur 7 und umfasst das gesamte Flurstück 176/5 mit einer Flächengröße von 5.361 m².



Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Fichtenweg II“

Die Plangebietsfläche ist flächendeckend mit einer ruderalen Hochgrasflur trockener Ausprägung bewachsen. Als krautige Florenelemente bestimmten Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Gewöhnliches Bitterkraut (*Picris hieracioides*) den Blühaspekt zum Zeitpunkt der Geländebegehung. Punktuelle Vorkommen von Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Acker-Kratzdiestel (*Cirsium arvense*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) deuten als typische Nährstoffzeiger auf die ehemalige Nutzung als Ackerstandort hin. Der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) ist das dominierende Obergras.

Allgemein stellt sich die Fläche als relativ pflanzenartenreich dar, stärker vergraste Bereiche wechseln sich mit krautigen licht bewachsenen Bereichen ab. Begünstigt wird dies auch durch die recht ausgeprägte Geländemorphologie.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine junge Obstbaumreihe (Kulturbirne *Pyrus communis*) zwischen Fichtenweg und Plangebiet.

2.2 Methodisches Vorgehen

Der Geltungsbereich wurde am 24.07.2018 komplett begangen und auf Artvorkommen sowie Habitatpotentiale für artenschutzrechtlich relevante Arten abgesucht.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Die Artenschutzprüfung soll das Ausmaß der Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten durch eine konkrete Planungs- oder Baumaßnahme erfassen. Bei Beeinträchtigungen die zum Auslösen der Zugriffsverbote führen sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich zu treffen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind alle Tier- und Pflanzenarten als Teil des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Prüfung dient der Überprüfung der Tötungs-, Störungs- und Schädigungstatbestände der im Wirkraum vorkommenden Arten gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV und den europäischen Vogelarten.

Den rechtlichen Rahmen zur Zulassung eines Vorhabens bildet das Artenschutzrecht. Die Grundlage hierzu bildet das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Jg. 2009 Teil I Nr. 51) (In Kraft getreten am 1. März 2010).

Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG

Für die Ermittlung, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen artenschutzrechtliche Verbote auslösen, sind ausschließlich die Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG heranzuziehen.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, → **Tötungsverbot (Individuenbezogen)**
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, → **Störungsverbot (Populationsbezogen)**
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, → **Schädigungs- / Zerstörungsverbot**
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen

aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

→ **Schadigungsverbot**

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote vor.

3 Ergebnisse

3.1 Geländebegehung

Im Rahmen der Begehung wurden keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nachgewiesen.

Jedoch weist die Fläche Habitatpotential für z.B. bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Goldammer (*Emberiza citrinella*) auf, mit deren Vorkommen auch zu rechnen ist.

Aufgrund der trockenen Standortausprägung ist mit dem Vorkommen allgemein verbreiteter Amphibienarten (Erdkröte *Bufo bufo* und Grasfrosch *Rana temporaria*) mit Nutzung als Sommerlebensraum eher nicht zu rechnen. Die Reptilienart Blindschleiche (*Anguis fragilis*) wird sicher die Randbereiche zu den bestehenden Gärten und Gehölzbeständen im Süden der Planfläche als Ganzjahreslebensraum besiedeln.

Auf den Ackerflächen rund um den Großen Fallstein wird gelegentlich der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) nachgewiesen. F. Jede berichtete dem Verfasser von einer Feldhamstersichtung im August 2017 in der Feldflur der Gemeinde Veltheim, einem Ortsteil der EHG Stadt Osterwieck. Beide Standorte, jeweils bei Veltheim und Osterwieck, sind den nach Bodengrundverhältnissen in etwa vergleichbar, was ein Vorkommen des Feldhamsters für die landwirtschaftlich

genutzten Südbereiche des Fallsteines zumindest nicht ausschließt. Das Plangebiet wurde daher auch in Hinblick auf mögliche Feldhamstervorkommen überprüft. Es wurde schätzungsweise 60 Prozent der Fläche durch streifenweises Abschreiten in Augenschein genommen und hierbei keine Feldhamstervorkommen ermittelt. Die Nähe zum Ortsrand mit freilaufenden Katzen unterbindet sicherlich zudem jegliche Ansiedlungen der Art. Vorkommen in der weiteren Umgebung sind jedoch nicht auszuschließen.

3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

Wie bereits vorhergehend erläutert, kann ein Feldhamstervorkommen im Gebiet nicht endgültig ausgeschlossen werden. Daher sind bei Auffinden eines möglichen Hamsterbaus - Eingangs- und/oder Fallröhren mit einem Durchmesser ≥ 5 cm – alle diesen potentiellen Hamsterbau gefährdenden Arbeiten zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von etwa 2,5 m um die aufgefundenen Röhren einzustellen, die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz zu informieren und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Die Information ist möglich über Telefon 03941/59705791, per Fax an 03941/59705767 oder per E-Mail an umweltamt@kreis-hz.de. Vorgehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die potentiell vorkommenden Vogelarten sowie für nicht endgültig ausschließbare Feldhamstervorkommen werden folgende Artenschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

- Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeiten → in den Monaten ab Juli bis Ende Februar,
- die im Rahmen der Baufeldfreimachung hergerichteten Bauflächen einschließlich der Baunebenflächen (Lagerflächen u. ä.) sind bis zum eigentlichen Baustart dauerhaft vegetati-

onsfrei zu halten,

- bei Auffinden eines möglichen Hamsterbaus - Eingangs- und/oder Fallröhren mit einem Durchmesser ≥ 5 cm – sind alle diesen potentiellen Hamsterbau gefährdenden Arbeiten zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von etwa 2,5 m um die aufgefundenen Röhren einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz zu informieren.

Die Maßnahmen sollen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden.

Es wird eingeschätzt, dass bei Ausführung der Artenschutzmaßnahmenvorschläge die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden und das Bauvorhaben damit durchgeführt werden kann.

4 Anlagen

4.1 Fotodokumentation



Abbildung 2: Blick von Norden auf die Ruderalfläche



Abbildung 3: Blick aus der Planfläche nach Nordwesten – Abstufungen in der Vegetation sind gut erkennbar



Abbildung 4: südlicher Teil des Plangebietes mit aufkommender Gehölzvegetation

