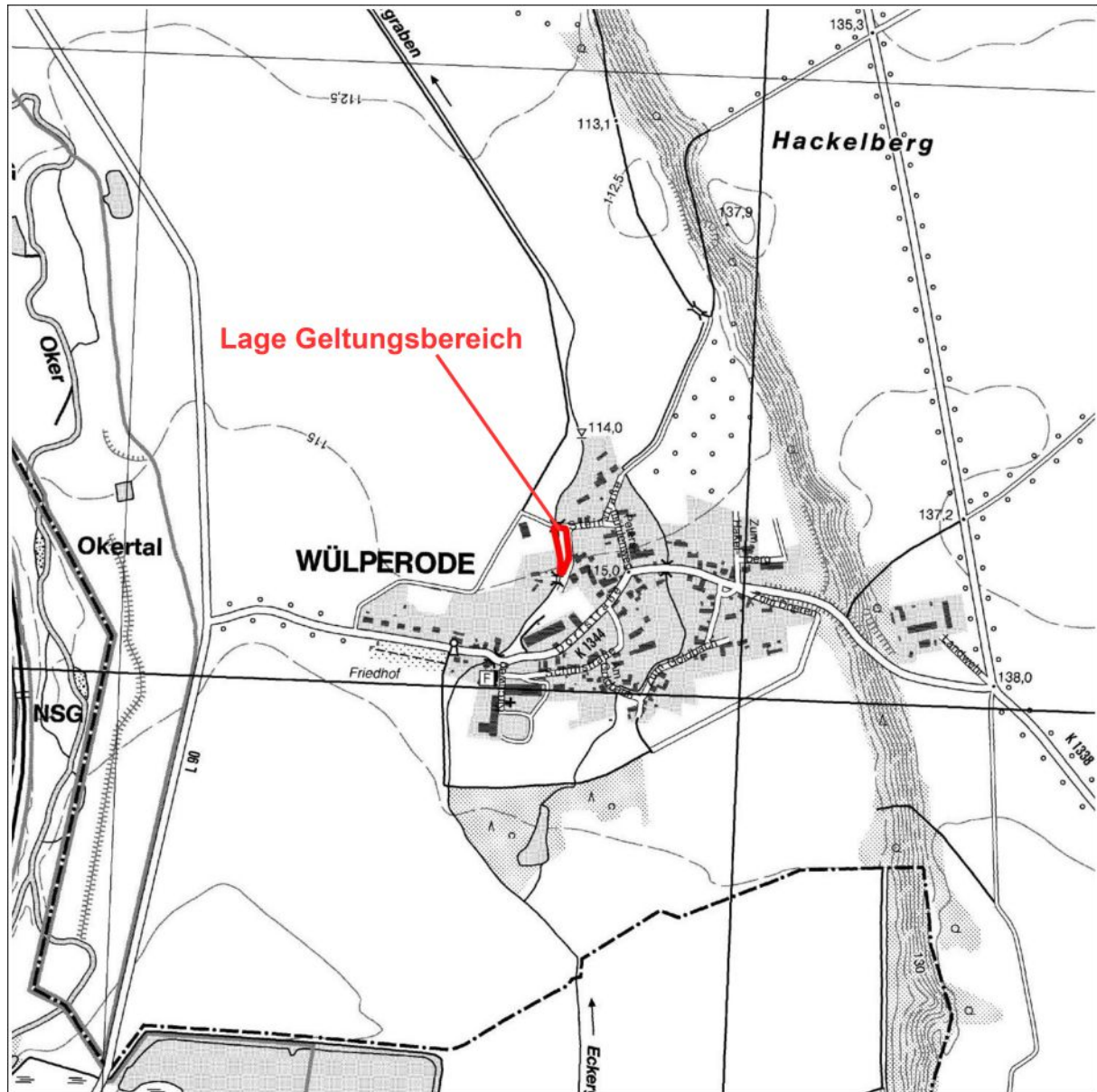


# Stadt Osterwieck

## Begründung zur Ergänzungssatzung „Steinstraße“ Ortschaft Wülperode

Überarbeiteter Entwurf, Stand: 21. Februar 2020



Übersicht, [TK10 / 12/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-18384/2009

Aufgestellt:

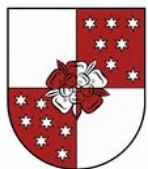
## AG gebautes Erbe

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)





**Begründung zur Ergänzungssatzung  
„Steinstraße“,  
Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck - Ortschaft Wülperode  
Überarbeiteter Entwurf**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck  
Aufgestellt: AG gebautes Erbe, Hessen / Braunschweig  
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Hessen / Halberstadt im Februar 2020





## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.GRUNDLAGEN.....</b>                                                                                                                                                       | <b>7</b>  |
| <b>2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>                                                                                                                             | <b>7</b>  |
| <b>3.PLANUNGSINSTRUMENT.....</b>                                                                                                                                               | <b>9</b>  |
| <b>4.LAGEBEDINGUNGEN.....</b>                                                                                                                                                  | <b>10</b> |
| 4.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.....                                                                                                                                     | 10        |
| 4.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....                                                                                                                                        | 11        |
| 4.3.Ortschaft Wülperode.....                                                                                                                                                   | 12        |
| 4.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....                                                                                                                                       | 13        |
| <b>5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN.....</b>                                                                                                                             | <b>14</b> |
| 5.1.Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....                                                                                                                      | 14        |
| 5.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....                                                                                                                            | 15        |
| 5.3.Flächennutzungsplan.....                                                                                                                                                   | 16        |
| 5.4.Schutzgebiete.....                                                                                                                                                         | 16        |
| <b>6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....</b>                                                                                                                                          | <b>17</b> |
| 6.1.Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz.....                                                                                                                                 | 17        |
| 6.2.Gewässerschutz.....                                                                                                                                                        | 18        |
| 6.3.Artschutz.....                                                                                                                                                             | 19        |
| 6.4.Denkmalschutz.....                                                                                                                                                         | 19        |
| 6.4.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....                                                                                                                          | 19        |
| 6.4.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....                                                                                                                      | 19        |
| 6.5.Altlasten.....                                                                                                                                                             | 19        |
| 6.6.Kampfmittel.....                                                                                                                                                           | 20        |
| 6.7.Immissionsschutz.....                                                                                                                                                      | 20        |
| 6.8.Vorbeugender Brandschutz.....                                                                                                                                              | 22        |
| 6.9.Löschwasserversorgung.....                                                                                                                                                 | 22        |
| 6.10.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....                                                                                                                             | 23        |
| 6.11.Öffentlicher Personennahverkehr.....                                                                                                                                      | 23        |
| 6.12.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....                                                                                                                       | 23        |
| 6.13.Niederschlagswasser.....                                                                                                                                                  | 24        |
| <b>7.VERFAHREN UND INHALT DER SATZUNG.....</b>                                                                                                                                 | <b>25</b> |
| 7.1.Städtebauliches Konzept.....                                                                                                                                               | 25        |
| 7.2.Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....                                                                                                               | 25        |
| 7.3.Nutzungseinschränkungen im Gewässerrandstreifen (gem. § 9 Abs. 6 i.V.m.<br>Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB).....                                                                  | 26        |
| 7.4.Nachrichtliche Übernahme der Lage im im Wasserschutzgebietes für das<br>Wasserwerk Börßum-Heiningen und zugehörige Nutzungseinschränkungen<br>(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)..... | 26        |
| 7.5.Grünordnung.....                                                                                                                                                           | 26        |
| 7.5.1.Bestandsbewertung.....                                                                                                                                                   | 27        |
| 7.5.2.Planung.....                                                                                                                                                             | 28        |
| 7.5.3.Berechnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....                                                                                                          | 28        |
| 7.5.4.Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von<br>Boden, Natur und Landschaft.....                                                                 | 30        |
| <b>8.ANHANG.....</b>                                                                                                                                                           | <b>31</b> |





## **1. GRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der 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 PLANUNG**

In der Ortschaft Wülperode der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck befindet sich an der Steinstraße im Nordwesten der Ortslage eine Grünfläche. Seitens der Eigentümer besteht die Absicht, diese Fläche mit einem Wohngebäude für die eigene Familie zu bebauen.

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

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





### 3. PLANUNGSINSTRUMENT

Das Planungsgebiet ist bis auf einen Stall / Schuppen unbebaut und befindet sich auf der Westseite der öffentlichen „Steinstraße“. Nördlich, westlich und südlich sowie südwestlich befinden sich gemischt genutzte dörfliche Baustrukturen der Ortslage Wülperodes. Westlich steht eine Feldscheune.

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

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach §34 Abs4 Satz 1 Nr. 3 ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 zunächst, dass sie mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

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

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

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

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

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

Zur Erreichung des Planungsziels wird deshalb eine Ergänzungssatzung aufgestellt. Das Planungsgebiet wird so in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wülperode einbezogen.

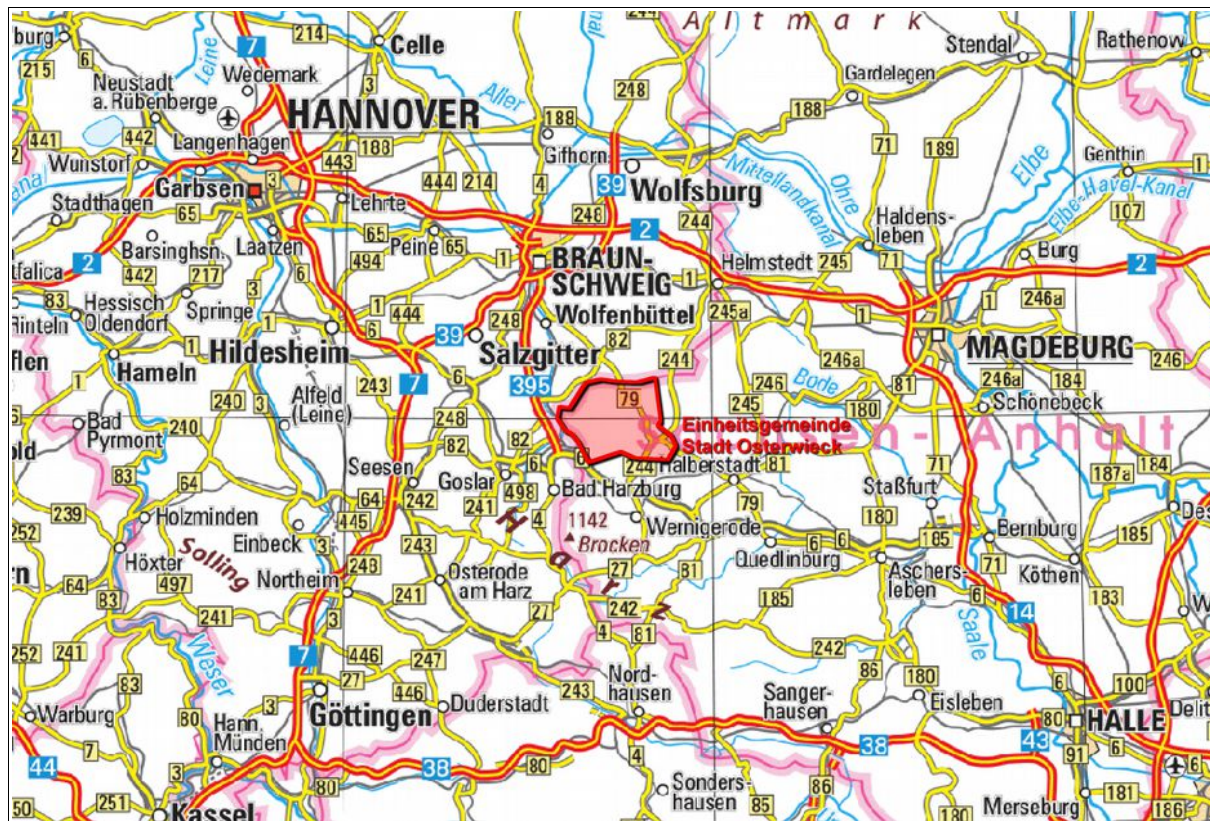
Die Zulässigkeit von Bebauung im Planungsgebiet ist nach Erlangung der Rechtskraft dieser Satzung gem. § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB und den Festsetzungen dieser Satzung zu beurteilen.

Dies ist mit Vorlage von konkreten Bauunterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Landesrecht (Bauantrag) nachzuweisen.



## 4. LAGEBEDINGUNGEN

### 4.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Quelle: [TÜK 250] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.466 Einwohner<sup>1</sup>.

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 und über die L510 erreicht man direkt die Bundesautobahn A36.

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).

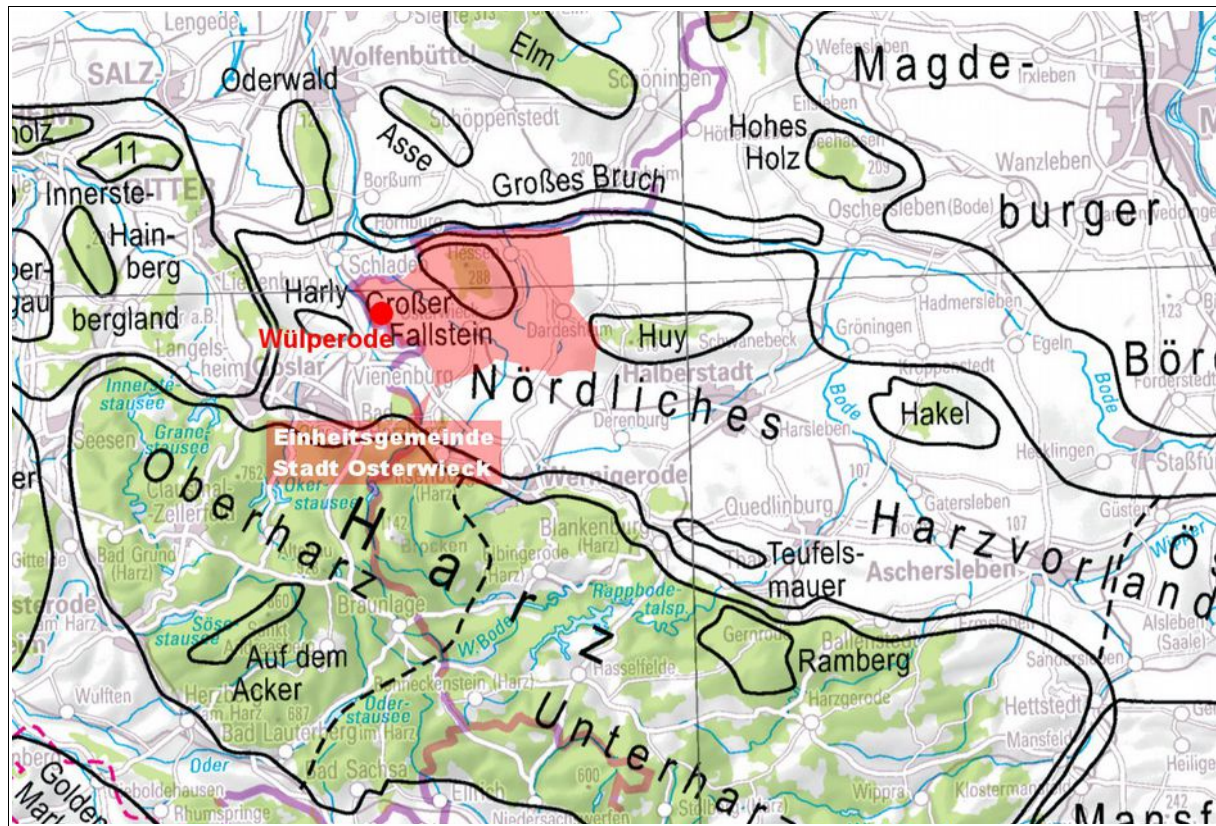
Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel gehörenden Gemeinden Winigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie die Ortschaften Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.

<sup>1</sup>Quelle: Volksstimme vom 17.01.2019



#### 4.2. 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 ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung<sup>2</sup>.

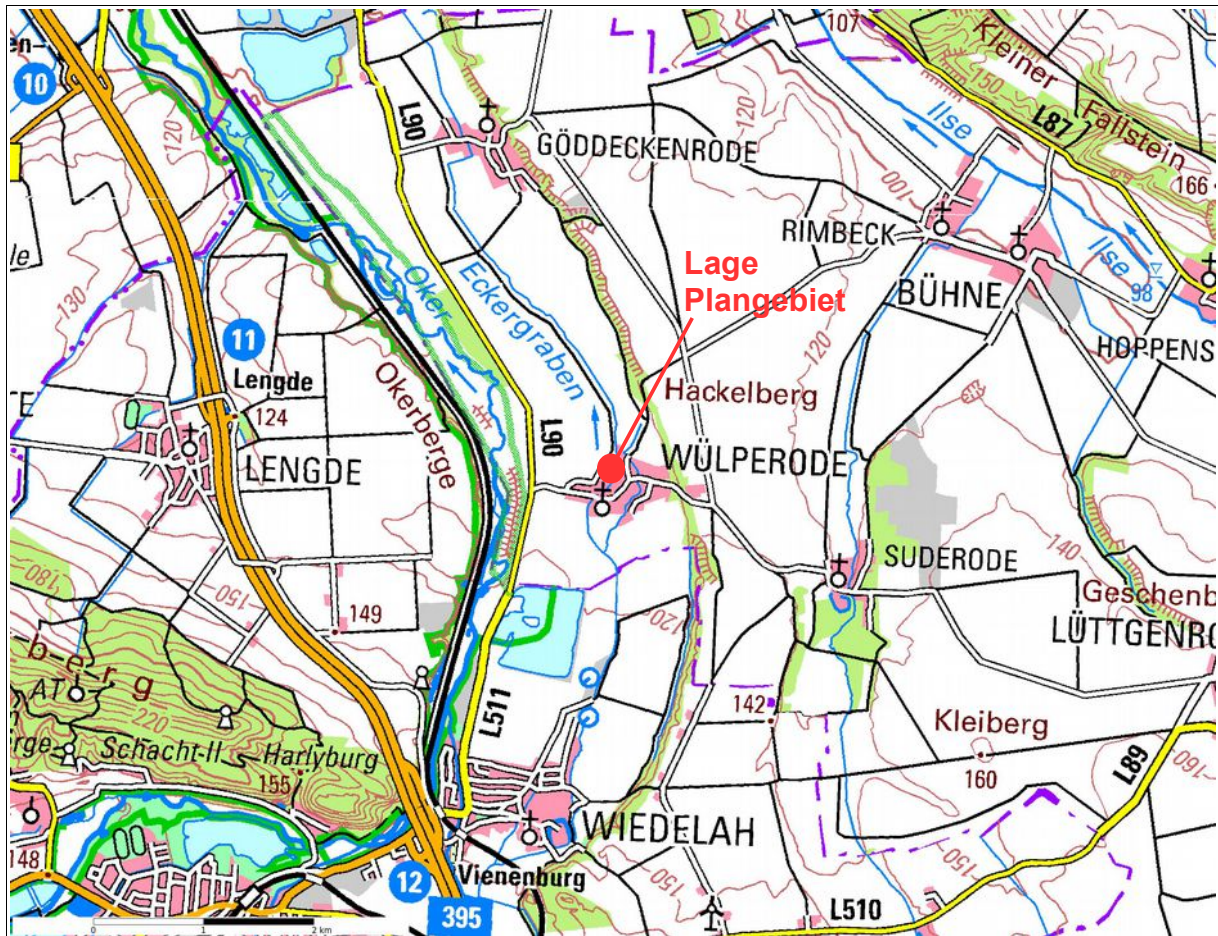
Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche<sup>3</sup>.

<sup>2</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

<sup>3</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: [http://www.bfn.de/0311\\_landschaft.html?landschaftid=51000](http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?landschaftid=51000)



#### 4.3. Ortschaft Wülperode



Quelle: [DTK100/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Wülperode liegt im Westen der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in der Okerniederung. Die Ortschaft Wülperode besteht aus den Ortsteilen Wülperode, Götdeckenrode und Suderode. Wülperode selbst hat 190 Einwohner<sup>4</sup>.

Nachbarorte innerhalb der EHG Stadt Osterwieck sind:

- Götdeckenrode (3,5 km nördlich)
- Rimbeck / Bühne (3,5 km nordöstlich) und
- Suderode (2 km östlich).

Benachbart in Niedersachsen (Landkreis Wolfenbüttel) liegen:

- Wiedelah (3 km südlich) und
- Lengde (3 km westlich).

Die Ortslage befindet sich auf ca. 115 m ü. NHN in der Okerniederung. Wesentliche Höhenunterschiede sind innerhalb der Ortslage nicht vorhanden. Östlich jedoch steigt der baumbestandene, die Okerniederung begrenzende Hang steil auf ca. 138 m ü. NHN an.

Das Fließgewässer Eckergraben passiert Wülperode von Süden, der Goldbach von Norden kommend. Südlich der Ortslage mündet der Goldbach in den Eckergraben.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage.

<sup>4</sup>Volksstimme vom 17.01.2019

#### 4.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



Quelle: [TK10/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Wülperode. Er wird von der östlich und südlich verlaufenden, öffentlichen „Steinstraße“ (Gemeindestraße) erschlossen. Nördlich wird der Geltungsbereich von einem Weg begrenzt, auf den Hausgärten folgen. Westlich, südlich und östlich schließen dörfliche Mischnutzungen an.

Im Westen verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereiches der Eckergraben. Westlich des Grabens befindet sich eine Feldscheune. Diese ist umgeben von Wiesen, die insbesondere von den Eigentümern des Plangebietes als Pferdeweide genutzt werden. Daran grenzen westlich Ackerflächen an.

Das Plangebiet wird derzeit von den Eigentümern als Ziegen- und Geflügelweide genutzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wülperode, Flur 11 und umfasst das gesamte Flurstück 137. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt den Flurstücksgrenzen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.024 m<sup>2</sup> (rd. 0,1 ha).

Das Gelände liegt auf ca. 115 m ü. NHN und weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf.



## **5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN**

### **5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt**

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Osterwieck ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum. Die Ortschaft Wülperode hat keine zentralörtliche Funktion.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010, Z 34). Nach den Festlegungen des LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

Eine weitere kleinflächige Bebauung (0,1 ha) innerhalb eines bereits überwiegend von dörflicher Bebauungen geprägten und voll erschlossenen Bereiches der Ortslage stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“, ist jedoch zur Ortslage Wülperodes zu rechnen. Gem. Pkt. 4 des LEP2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur“ sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.

Daher haben die Ziele und Grundsätze des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ keine Bedeutung für die vorliegende Planung.

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



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

Das Plangebiet ist im Norden, Osten, Süden und Südwesten von der bebauten Ortslage Wülperodes umgeben. Es stellt eine Abrundung der Ortslage bzw. Nachverdichtung der dörflichen Baustrukturen dar und entspricht somit dem Ziel der Siedlungskonzentration.

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

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

Der Ortsteil Wülperode hat gem. aktuellem Stand des REPHarz keine zentralörtliche Funktion. Daher ist die bauliche Entwicklung auf den Eigenbedarf zu begrenzen.

Es sei auf die Ausführungen zu den Vorgaben des LEP2010 im Pkt. 5.1 verwiesen. Wie dort beschrieben, bewegt sich die angestrebte bauliche Entwicklung im Rahmen der notwendigen und angemessenen Eigenentwicklung.

### Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.3 - Vorranggebiete des REPHarz sind diese von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

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

Es ist aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der bereits von Bebauung geprägten Ortslage und seiner geringen Größe (0,1 ha) nicht davon auszugehen, dass die hier angestrebte Bebauung mit einem Eigenheim in Konflikt mit der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gerät (siehe hierzu auch Pkt. 5.4 dieser Begründung).

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Ortslage Wülperodes. Gem. Ziel Z1 zum Pkt.4.3 Vorranggebiete des REPHarz sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

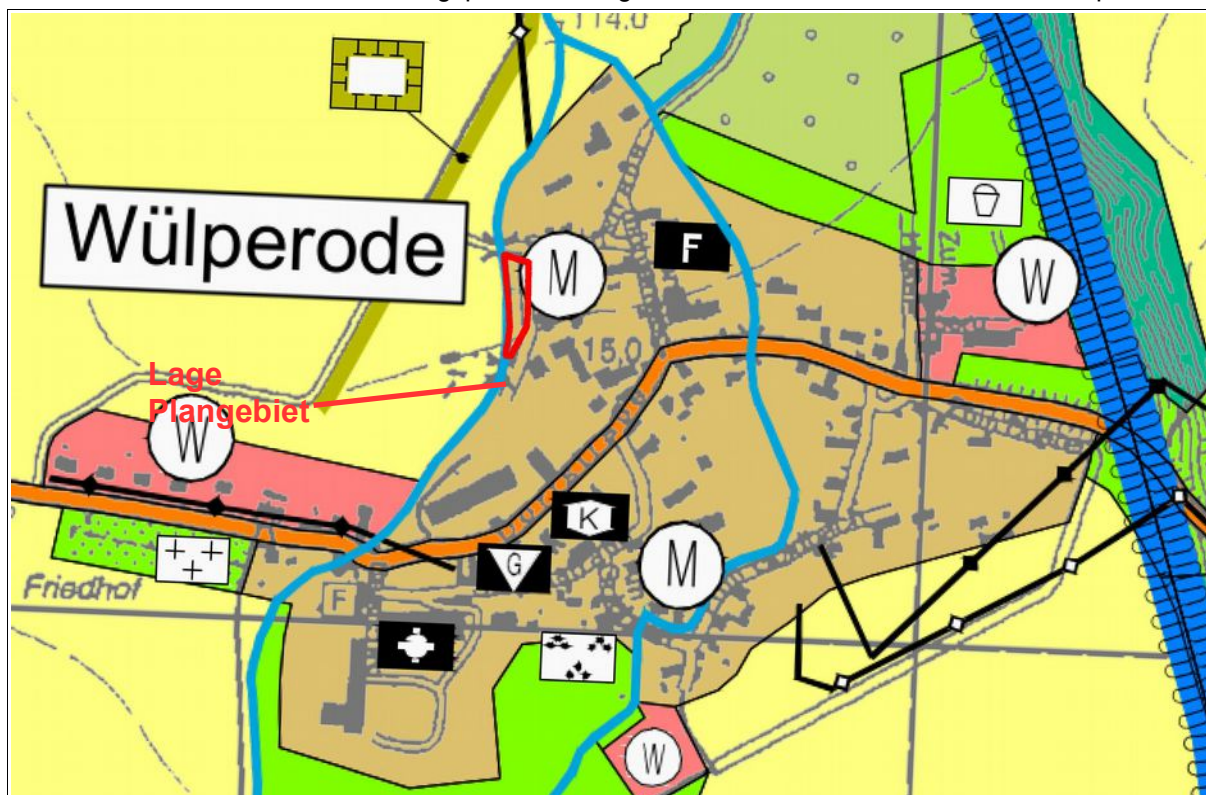
Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

### Fazit

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen ist. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung.

### 5.3. Flächennutzungsplan

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortsteil Wülperode



Auszug aus dem Entwurf des FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil Götdeckenrode,  
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), stellt den Geltungsbereich als Teil der Mischbaufläche der Ortslage dar. Westlich wird der Verlauf des Eckergrabens ausgewiesen, daran angrenzend landwirtschaftliche Flächen.

Die geplante Bebauung mit einem Eigenheim fügt sich harmonisch in die umgebende gemischt genutzte dörfliche Baustruktur ein, da das Wohnen grundsätzlich Bestandteil gemischter Baustrukturen ist. Eine Veränderung des dargestellten Gebietscharakters als Mischbaufläche ist infolge einer weiteren, kleinflächigen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

### 5.4. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III-A des Wasserschutzgebietes „Börßum-Heiningen“. Rechtsvorgaben, das Wasserschutzgebiet betreffend, ergeben sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung Börßum-Heiningen und der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO; VO-Nr. 12 LK HBS vom 24.03.1997; VO LK HZ vom 14.07.2010).

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

Innerhalb der Schutzzone III-A gelten gem. § 49 ff AwSV gesonderte technische Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen).

Die Schutzzone III als "weitere" Zone definiert den von der Wassergewinnung am weitesten entfernten Bereich. Sie soll gem. Arbeitsblatt W101 der DVGW vor langfristigen Verunreini-



ungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen schützen. Von Beeinträchtigungen dieser Art ist durch die beabsichtigte Errichtung eines Eigenheimes nicht auszugehen.

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

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

Der Geltungsbereich wird nicht von weiteren Schutzgebieten berührt.

## **6. EINZELFACHLICHE BELANGE**

### **6.1. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz**

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

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

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

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

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung innerhalb eines bereits überwiegend von dörflicher Bebauungen geprägten und voll erschlossenen Bereiches der Ortslage werden zusätzliche Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB grundsätzlich vermieden. Das Planungsgebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze im Westteil bereits angeschlossen; die weitere Erschließung ist ebenfalls möglich. Somit ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet.

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, vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist)) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.



Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder von Plänen Abfall- und Immissions-schutzrechts, nicht berührt (§1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB). Die Belange des hier vorhandenen Wasserschutzgebietes „Börßum-Heiningen“ werden, wie unter Pkt. 5.4 ausgeführt, nicht beeinträchtigt.

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

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 infolge der Planung zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine Anfälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Zudem ist die gem. § 50 Satz 1 BImSchG erforderliche Voraussetzung der Raumbedeutsamkeit der Planung gem. Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.05.2019 nicht gegeben. Infolge der Planung sind daher keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

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

## **6.2. Gewässerschutz**

Westlich des Plangebietes verläuft angrenzend der „Eckerngraben“, ein Fließgewässer 2. Ordnung gem. § 5 WG LSA. Dessen Unterhaltung obliegt dem örtlich zuständigen Unterhaltungsverband (siehe § 54 WG LSA), hier dem Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme“ mit Sitz in 38871 Ilsenburg/ OT Drübeck, Am Thie 6.

Gewässer 2. Ordnung besitzen gem. § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG In Verbindung mit (i.V.m.) § 50 Abs. 1 WG LSA im Außenbereich Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, hier gemessen ab der Böschungskante.

In den Gewässerrandstreifen ist es z. B. verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen (hier z. B. Einfriedungen), Wege und Plätze zu errichten; Ausnahmen hiervon kann im Einzelfall die Untere Wasserbehörde auf Antrag zulassen..

Die Beseitigung standortgerechter Bäume aus dem Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 Ziff. 2 WHG i.V.m. § 50 Abs. 2, Satz 2 WG LSA verboten. Ausnahmen hiervon kann die untere Wasserbehörde auf Antrag zulassen (§ 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 50 Abs. 2 WG LSA).

Notwendige Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen erfolgen immer auf Forderungen und in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband.

Bei dem „Eckerngraben“ handelt es sich um ein Gewässer, welches den Hochwasserabfluss beeinflusst. Daher ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit seines Profils und der Gewässerrandstreifen von großer Bedeutung für die Gewässeranlieger.

Bei der linken Gewässerseite (in Fließrichtung) handelt es sich um die Unterhaltungsseite, die durch den Unterhaltungsverband mit entsprechender Technik befahren wird. Die Unterhaltungsseite wird von der Planung nicht berührt.

Die in Fließrichtung rechte Gewässerseite ist bereits bepflanzt; eine evtl. vorgesehene Verdichtung kann ebenfalls in die Gewässerunterhaltung eingreifen, so dass ein Technikeinsatz nicht mehr möglich ist. Daher ist auch hierzu eine Abstimmung notwendig.



Es besteht ein öffentliches Interesse auch an der Geringhaltung der Kosten für die Unterhaltung. Sollten sich jedoch Unterhaltungsbehinderungen oder –einschränkungen ergeben, entstehen Mehrkosten, die durch den Verursacher zu tragen sind (vgl. hierzu § 64 Abs. 1 WG LSA – Mehrkosten). Daher ist auch hier eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband notwendig.

### **6.3. Artenschutz**

Zu den Belangen des Artenschutzes gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist folgendes zu beachten:

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollten eventuelle Gehölzentnahmen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.

Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den 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.

Sollten bei dem Vorhaben 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.

### **6.4. Denkmalschutz**

#### **6.4.1. 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. DenkmSchG LSA § 14,9) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind. Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

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

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

### **6.5. Altlasten**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen vorhanden.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch,



Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

## **6.6. Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln. 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.

### Hinweis:

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

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das 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 der Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/6999240) 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.

## **6.7. 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 ist nördlich, östlich, südlich und südwestlich von gemischter, dörflicher Baustruktur umgeben.

Östlich und südlich verläuft die „Steinstraße“. Nördlich passiert ein Weg die Plangebietsgrenze, daran schließt ein Hausgarten an. Der Eckergraben fließt entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Westlich des Grabens befinden sich Wiesen, die von den Eigentümern des Plangebietes als Pferdeweide genutzt werden.

In ca. 40 m Entfernung steht eine Feldscheune mit Trocknung. Westlich davon - in ca. 60 – 100 m Entfernung zum Plangebiet - schließen Ackerflächen an.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und seine Umgebung Mischbauflächen und westlich angrenzend landwirtschaftliche Flächen dar.

### **Planung**

Planungsziel ist es, Wohnnutzungen innerhalb einer von dörflichen Mischnutzungen geprägten Umgebung zu entwickeln.



## Beurteilung

Aufgrund der vorgefundenen und auch künftig beizubehaltenden Gebietsausprägung sind im Plangebiet die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für gemischte, dörfliche Nutzungen einzuhalten. Es wird sich daher auf die Richtwerte für ein dörfliches Mischgebiet bezogen. 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) |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|
| Dörfliches Mischgebiet (MD) | 60 dB               | 45 dB bzw. 40 dB  |

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

### Umgebende dörfliche Baustrukturen

Von der umgebenden Bebauung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die geplante Wohnnutzung sich in die hier vorhandene Gebietsausprägung einfügt.

### Straßenverkehr

Die östlich angrenzende „Steinstraße“ hat den Charakter einer innerörtlichen Erschließungsstraße. Wesentliche Beeinträchtigungen aus Verkehrsimmissionen sind nicht zu erwarten, da die hier auftretenden Quell- und Zielvekehre aller Voraussicht nach nicht den in einer dörflichen Gemengelage üblichen und verträglichen Rahmen überschreiten werden.

Infolge der Umsetzung der Planung (Errichtung eines Eigenheimes) ist keine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

### Ackerflächen westlich des Plangebietes

Aus der Bewirtschaftung der Ackerfläche können Immissionen 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. Es ist daher zu erwarten, dass es sich bei der Bewirtschaftung um seltene Ereignisse i.S.d. TA Lärm handelt (nicht mehr als 10 Tage / Nächte pro Jahr und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden).

Hierfür gelten im Bezug auf Dorfgebiete gem. TA Lärm folgende Richtwerte:

| Seltene Ereignisse gem. TA Lärm | tagsüber (6-22 Uhr) | nachts (22-6 Uhr) |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)     | 70 dB               | 55 dB             |

Einzelne Geräuschspitzen dürfen die vorstehenden Werte tags um bis zu 20 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschreiten.

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 möglichen Wohnnutzungen (WA) im Plangebiet verursachen werden.

### Feldscheune westlich des Plangebietes

Die in ca. 40 m Entfernung befindliche Feldscheune wird zur Erntezeit von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur An- und Auslieferung von Getreide frequentiert. In dieser Zeit wird auch die Trocknung / Lüftung betrieben.



Zur Beurteilung der aus dieser Nutzung auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur Erntezeit während der Belieferung der Halle und Betrieb der Lüftung durchgeführt. Die Untersuchung findet sich im Anhang der Begründung.

An drei Messpunkten wurden tagsüber Mittelungspegel zwischen 35,80 und 48,45 dB(A) und nachts zwischen 37,20 und 42,09 dB(A) gemessen.

Diese Werte wurden von einzelnen Geräuschspitzen zwischen 73,10 und 78,80 dB(A) kurzzeitig überschritten. Wahrscheinlich wurde dies verursacht durch das Zuschlagen der Klappen von landwirtschaftlichen Anhängern bzw. durch Hundegebell neben dem Messgerät / den Lautäußerungen eines Esels, der in der Umgebung des Plangebietes gehalten wird.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete wurden durch die Mittelungspegel nicht überschritten.

Einzelne Geräuschspitzen lagen tagsüber um maximal 18 dB(A) darüber und bewegen sich damit ebenfalls im gem. TA Lärm zulässigen Rahmen.

#### Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der künftigen Wohnnutzung im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

### **6.8. Vorbeugender Brandschutz**

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

Das Plangebiet liegt an der öffentlichen „Steinstraße“ und hat eine Tiefe von max. 19,2 m. Am Südenende des Plangebietes ist eine Aufweitung der öffentlichen Straßenfläche der „Steinstraße“ vorhanden. Diese hat eine Größe von ca. 10 x 15 m. Die Fläche ist damit als Bewegungsfläche für die Feuerwehr ausreichend.

Daher kann das Aufstellen der Rettungsfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

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

Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen. Es ist zu beachten, dass die Feuerwehr nur über eine 4 teilige Steckleiter (Rettungshöhe 7,20 m) verfügt.

### **6.9. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen/ mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m<sup>3</sup>/h (entspricht 800 l/min) / 96m<sup>3</sup>/h (entspricht 1600l/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.



Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die EHG Stadt Osterwieck. Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) wird entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde gewährleistet.

#### **6.10. 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. Das Plangebiet wird direkt von der östlich verlaufenden öffentlichen „Steinstraße“ erschlossen.

Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der hier künftig angeschlossenen Wohnnutzung als ausreichend dimensioniert anzusehen.

#### **6.11. 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 (ÖPNV) erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB) der Linien 210 und 211. Die nächste Haltestelle Wülperode, Schulstraße liegt ca. 130 m Luftlinie von der Mitte des Plangebietes entfernt. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes eingehalten.

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

##### Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die künftigen Baugrundstücke im Plangebiet können an die zentralen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungen angeschlossen werden.

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser den hygienischen Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, zu entsprechen.

Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs.1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser-Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen.

Vor der Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung, eingehalten werden.

##### Versorgung mit Erdgas

Die Ortschaft Wülperode ist nicht mit Erdgas erschlossen.

##### Versorgung mit Elektroenergie

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

##### Telekommunikation

Das Plangebiet kann angeschlossen werden.

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu



treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung, realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

#### Abfallentsorgung

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

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand den öffentlichen Straßen statt – hier die „Steinstraße“.

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), das zuletzt durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert wurde, 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.B. 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 die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

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.

#### **6.13. Niederschlagswasser**

Analog zu den Grundstücken in der näheren Umgebung soll das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickert werden.

Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist nach den dort bekannten Unterlagen der mittlere Grundwasserstand im Bereich zwischen 3 und 5 m unter Gelände zu erwarten. Die oberflächlich anstehenden bindigen Auebildungen sind für Versickerungen nach erster Einschätzung nicht geeignet, der unterlagernde Kies jedoch wohl (nach GK 25).

Es wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung standortkonkret zu prüfen.

Abhängig davon wird dann festzustellen sein, ob eine Versickerung problemlos umgesetzt werden kann oder geeignete Versickerungs- und Rückhalteinrichtungen umgesetzt werden müssen.

Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) sei auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Nie-



derschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

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

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

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Es werden die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Entsprechend ist § 4c BauGB (Monitoring) nicht anzuwenden.

### **7.1. Städtebauliches Konzept**

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

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

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

Im wirksamen FNP der Einheitsgemeinde Osterwieck ist der östliche Bereich des Planungsgebietes als Teil der gemischt genutzten Baufläche der Ortslage Wülperodes dargestellt.

Um eine zweigeschossige Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen – die der traditionell im Ortskern Wülperodes vorhandenen Baustruktur entspricht – soll dies klarstellend festgesetzt werden.

Zudem soll ebenfalls im Sinne der Klarstellung eine Grundflächenzahl festgesetzt werden, da eine Bebauungsdichte ermöglicht werden soll, die typisch für die Ortslage Wülperodes ist, aber in der unmittelbaren Umgebung aufgrund der Grundstücksgrößen nicht erreicht wird.

Weiter werden die wasserrechtlich und aus Gründen der Gewässerunterhaltung bedingten Nutzungseinschränkungen im Gewässerrandstreifen des Eckergraben mit textlichen Festsetzungen gesichert.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Als grundlegendes Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. So wird eine ausreichende Ausnutzung des Baugrundstückes ermöglicht. Die damit zu erzielende bauliche Dichte wird als städtebaulich verträglich angesehen.



Im Plangebiet sollen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Damit wird zum einen die für die Ortslage Wülperodes typische zweigeschossige Bauweise aufgegriffen und zum anderen die effektive Ausnutzung des relativ kleinen Baugrundstückes – auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – ermöglicht.

### **7.3. Nutzungseinschränkungen im Gewässerrandstreifen (gem. § 9 Abs. 6 i.V.m. Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)**

Der Eckergraben als Gewässer 2. Ordnung gem. § 5 WG LSA besitzt gem. § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG in Verbindung mit (i.V.m.) § 50 Abs. 1 WG LSA) fünf Meter breite Gewässerrandstreifen, hier: gemessen ab der Böschungsoberkante.

Im Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen (insbesondere auch Einfriedungen), Wege und Plätze grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen hiervon regelt die Untere Wasserbehörde auf Antrag.

Die in Fließrichtung rechte Gewässerseite ist bereits teilweise bepflanzt; eine evtl. vorgesehene Verdichtung kann ebenfalls in die Gewässerunterhaltung eingreifen, so dass ein Technischeinsatz nicht mehr möglich ist. Daher ist hierzu eine Abstimmung notwendig.

Deshalb soll auf der rechten Gewässerseite auch grundsätzlich keine weitere Bepflanzung mit Gehölzen zugelassen werden.

Durch die vorgenannten Nutzungseinschränkungen soll die Möglichkeit einer auch künftigen ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung gewährleistet werden. Es besteht ein öffentliches Interesse auch an der Geringhaltung der Kosten für die Unterhaltung. Sollten sich jedoch Unterhaltungsbehinderungen oder -einschränkungen ergeben, entstehen Mehrkosten, die durch den Verursacher zu tragen sind (vgl. hierzu § 64 Abs. 1 WG LSA – Mehrkosten)

Zudem sollen im Gewässerrandstreifen Obstbaumpflanzungen ausnahmslos unzulässig sein, damit Beeinträchtigungen des Wasserabflusses durch Fallobst verhindert werden.

### **7.4. Nachrichtliche Übernahme der Lage im im Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum-Heiningen und zugehörige Nutzungseinschränkungen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum-Heiningen (Trinkwasserschutzgebietsverordnung Börßum-Heiningen vom 24.03.97). Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote bzw. die Handlungs- und Duldungspflichten dieser Verordnung sind einzuhalten.

Gem. § 7 Abs. 1 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung bedarf das Errichten, Ändern oder Abreißen von baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen, insbesondere Abwasseranlagen und Stellplätzen, innerhalb des Wasserschutzgebietes der wasserrechtlichen Genehmigung. Vor der Durchführung von baulichen Vorhaben ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Aufgrund der Trinkwasserschutzgebietsverordnung wird die Nutzung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung eingeschränkt.

Die genannten Nutzungseinschränkungen werden nachrichtlich übernommen.

### **7.5. Grünordnung**

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist der § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (Vorschriften zum Umweltschutz, Eingriffsregelung) anzuwenden.

Bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich dieser Satzung sind Eingriffe in Naturhaushalt, Landschaft und Boden nicht zu vermeiden und entsprechend auszu-



gleichen.

### **7.5.1. Bestandsbewertung**

#### Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Grünfläche dar. Lediglich im Süden des Plangebietes findet sich niedrig stämmiger Gehölzbestand in geringem Umfang. Es wird derzeit als Weidefläche zur Ziegen- und Geflügelhaltung genutzt. Entsprechend ist ein kleiner Stall / Schuppen vorhanden. Westlich, außerhalb des Geltungsbereiches grenzt der Bachlauf des Eckerngrabens mit begleitendem Baum- und Gehölzbestand an das Plangebiet an. Das Gelände ist eingezäunt.

Im Geltungsbereich finden sich kaum wertvolle naturnahe Pflanzengesellschaften. Vom Vorhandensein von sensiblen und geschützten Arten ist nicht auszugehen.

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

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

#### Klima und Luft

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

Durch die geringe Größe des Geltungsbereiches und seine Lage in der von Besiedlung geprägten Ortslage Wülperodes wirken sich Veränderungen hier nicht wesentlich auf Luft und Klima aus. Auch sind durch die künftig mögliche Bebauung (1 Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen) keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es liegen keine konkreten Messwerte zur Luftqualität vor.

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

#### Landschaftsbild

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

#### Boden

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



genannten Bodenfunktionen werden beeinträchtigt durch:

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

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

#### Wasser

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich angrenzend verläuft der Eckergraben. Dieses wird durch die Planung aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigt, da im Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante) gem. § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) die bauliche Nutzung grundsätzlich untersagt ist. Von diesem Verbot kann nur die Wasserbehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

Daher ist grundsätzlich nicht von einer Beeinträchtigung der Belange des Gewässerschutzes für den Eckergraben auszugehen.

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet und seiner Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Wie schon unter Pkt. 5.4 ausgeführt liegt das Planungsgebiet in der Schutzzone III-A des Wasserschutzgebietes „Börßum-Heiningen“. Deren Schutzzwecke werden, durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser sollte möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und eventuell damit im Zusammenhang stehende, erforderliche Maßnahmen sollten im Rahmen der Baugrunduntersuchung geprüft werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

### **7.5.2. Planung**

Die Ergänzungssatzung „Steinstraße“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung ihres Geltungsbereiches ermöglichen. Die künftig zulässige Bebauung soll sich gem. Einfügegebot des § 34 BauGB an der umgebenden Bebauung orientieren. Die geplante Bebauung ergänzt die Ortslage auf einer bereits zur Siedlungsfläche zu rechnenden Grünfläche. Das Plangebiet wird von der „Steinstraße“ aus erschlossen.

### **7.5.3. Berechnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

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

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

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

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden als Maßnahmenkatalog erarbeitet, aus dem gewählt werden kann. So wird eine gewisse Flexibilität in der Wahl der Pflanzung ermöglicht. Der vollständige Ausgleich ist anhand der gewählten Maßnahmen im Zusammenhang mit den konkreten Planunterlagen nachzuweisen (Berechnung je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche bzw. Punktwerte für Einzelbäume).



Nach Vorlage konkreter Planungsunterlagen können so die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen vorhabenbezogen berechnet werden. Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist mit den sonstigen Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

#### **Bestandsbewertung nach Biotoptypen**

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

#### **Bewertung Planung nach Biotoptypen**

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

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

#### **Pflanzgebot für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet als Maßnahmenkatalog**

##### Strauchhecke aus heimischen Gehölzen

| Fläche in m <sup>2</sup> | Code | Biotoptyp                                                               | Planwert | Werteinheiten |
|--------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| 100                      | HHA  | Strauch-Hecke aus standortheimischen Gehölzen auf privaten Grundstücken | 7 (14-7) | 700           |

Um 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auszugleichen, muss im Plangebiet jeweils auf 100 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche eine Strauch-Hecke aus je 30 Sträuchern aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Es ist eine Breite von mindestens 2 m zu pflanzen und mindestens 5 unterschiedliche Gehölzarten zu verwenden.

##### Pflanzung von Einzelbäumen

Gem. § 9 Abs. 3 Kreisbaumschutz-Verordnung des Landkreis Harz kann die Pflanzung von 5 Sträuchern durch Pflanzung eines Baumes ersetzt werden.

Daher könnten alternativ zu der zuvor beschriebenen Pflanzung von 30 Sträuchern als Ersatz für 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auch 6 Laubbäume gepflanzt werden.

##### Strauch-Baumhecke aus heimischen Gehölzen

| Fläche in m <sup>2</sup> | Code | Biotoptyp                                                                   | Planwert | Werteinheiten |
|--------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| 100                      | HHB  | Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen auf privaten Grundstücken | 9 (16-7) | 900           |

Um 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auszugleichen, muss im Plangebiet jeweils auf 80 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche eine Strauch-Baum-Hecke aus je 25 Sträuchern und je 5 Laubbäumen aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden.

Es ist eine Breite von mindestens 3 m zu pflanzen und mindestens 3 unterschiedliche Straucharten und 3 unterschiedliche Baumarten zu verwenden.



Es wird festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen mit den sonstigen Bauvorlagen vorzulegen und der vollständige Ausgleich nachzuweisen ist. So wird sichergestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden.

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

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

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

#### **7.5.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Sollten die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht oder nicht vollständig im Plangebiet nachgewiesen werden können, so ist der Ausgleich auf einer externen Fläche nachzuweisen. Dementsprechend wird eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen A1 festgesetzt.

Es handelt sich um die Flurstücke 117, 122, 194 und 195 in der Flur 11 der Gemarkung Wülperode. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Bauherrin.

Die Fläche dient derzeit überwiegend als Pferdeweide und ist gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt im Bestand wie im Plangebiet selbst als Scherrasen (Code GSB) zu bewerten.

Hier böte sich insbesondere an, eine hier vorhandene abgängige Koniferenhecke durch eine Strauch-Baumhecke zu ersetzen. Diese ist als Zierhecke (Code HHD) zu klassifizieren und hat wie der Scherrasen einen Biotopwert von 7 Pkt./m<sup>2</sup>.

#### **Aufgestellt:**

Hessen / Braunschweig, den 21.02.2020  
Dipl. Ing. Frank Ziehe



## **8. ANHANG**

- Schalltechnische Untersuchung
- Bebauungsvorschlag



10.09.2018

Bericht Nr. 109

## **Schalltechnische Untersuchung, Stellungnahme**

### **Steinstraße Wülperode Voruntersuchung bebaubare Fläche**

**Auftraggeber : Kerstin Boike, Zelterstrasse 19 A, 38690 Vienenburg**

**DIHAG UG, 38644 Goslar**

Seite 1 von 8 und 3 Anlagen

Aufgestellt von Heiko Pasternack

**Aufgabenstellung: Messung des Anlieferungsverkehrs zur und von der benachbarten Scheune, sowie die Geräusche des sporadisch betriebenen Trocknungsgebläse.**

#### **1 Auftrag und Gegenstand dieses Berichts**

Mit Auftrag vom 09.07.2018 wurde die Fa. DIHAG, vertreten durch Herrn Heiko Pasternack von Frau Boike beauftragt eine Schallmessung in Wülperode durchzuführen. Nach Rücksprache mit Herrn Dipl. Ing. Frank Ziehe (AG gebautes Erbe) und Frau Blanke untere Immissionsschutzbehörde, wurden die Parameter und Schwerpunkte der Messung besprochen. Das Baugebiet Steinstraße in Wülperode befindet sich im westlichen Ortsrandgebiet angrenzend an eine landwirtschaftlich genutzte Scheune und an das Wohngebiet. Die zu prüfende Fläche soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

## 2 Schalltechnische Anforderungen

Bei der Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen ist im allgemeinen die TA Lärm zugrunde zu legen.

Der hier betrachtete Nachweisort Steinstraße befindet sich gemäß Plänen im allgemeinen Wohngebiet (WA) Gemäß TA Lärm sind hier bezüglich des Schutzanspruches folgende Immissionsrichtwerte für die Tages- und Nachtzeit einzuhalten:

Allgemeines Wohngebiet (WA) - Tag 55 dB(A)  
- Nacht 40 dB(A)

Gemäß TA Lärm (1) dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die genannten Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für einen Beurteilungszeitraum von 16 Stunden (6:00-22:00 Uhr). Maßgebend für die Beurteilung der Nacht (22:00-6:00 Uhr) ist die ungünstigste Stunde mit dem höchsten Geräuschpegel.

## 3 Messdurchführung

Die örtliche Situation des Baugebietes und die Lage des Messpunktes (MP0) sind im Übersichtsplan der Anlage 1 zu diesem Messbericht dargestellt.

Messtermin:

Die Schallmessungen wurden vom 30.08.2018 (Donnerstag) bis zum 01.09.2018 (Montag) durchgeführt.

Messpunkt:

Für die Schallmessung wurde der für das Wohnhaus vorgesehene Platz bestimmt.

## 3 Witterungen

| Datum      | Min  | Temp | Max  | Mittel | Regen | Sonne | Wind |
|------------|------|------|------|--------|-------|-------|------|
| 01.09.2018 | 6    |      | 21,3 | 13,7   | 0     | 6,5   | 4    |
| 31.08.2018 | 8,3  |      | 19   | 13,8   | 0     | 4,7   | 5    |
| 30.08.2018 | 12,4 |      | 19,9 | 16,3   | 3,4   | 0,9   | 7    |
| 29.08.2018 | 10,1 |      | 28,9 | 21     | 1,9   | 12    | 5    |

#### 4 Vorgehensweisen

Die Schallimmissionsmessungen die zum überwiegenden Teil ohne persönliche Vor- Ort- Betreuung liefen, fanden in der Zeit vom 30.08 bis 01.09.2018 in Anlehnung an TA Lärm statt.

#### 5 Wahrnehmbare Geräusche

An dem Messpunkt wurden sämtliche Arten von Umgebungslärm wahrgenommen. Dazu gehören vor allem der Straßenverkehr, Vogelgezwitscher, Hundegebell, Geräusche durch Anlieger und Nachbarn, sowie Anlieferungsverkehr und die Getreidetrocknung.

Während der Automatischen Messung wurden Geräusche an einzelnen Tagen temporär und kurzfristig vor Ort beobachtet um die Zuordnung sicherzustellen.

#### 6 Messergebnisse

In der folgenden Tabelle sind die Messergebnisse an dem Messpunkt für den Tages und Nachtzeitraum zusammengefasst.

**Messwerte in dB(A)**

| Messtag/Zeitraum  | Mittelungspegel | Min. Pegel | Max. Pegel | Hintergrund-<br>geräusch |
|-------------------|-----------------|------------|------------|--------------------------|
| 30.08.2018 Tags   | 48,45           | 39,20      | 78,80      | 53,00                    |
| 31.08.2018 Nachts | 42,09           | 37,20      | 77,90      | 44,00                    |
| 01.09.2018 Tags   | 40,50           | 35,80      | 73,10      | 48,00                    |

## Beurteilung des Ergebnisses

Aufgrund der beschriebenen Geräuschsituation und in der Auswertung der Messergebnisse an dem Messpunkt werden größere Spitzen durch das zuschlagen der Klappen bei Entladevorgängen von landwirtschaftlichen Anhängern gemessen. Diese Vorgänge sind nur zeitlich begrenzt, da das Lager nur eine gewisse Volumen Kapazität an Getreide aufnehmen kann. Der Motor des Gebläses ist den Hintergrundgeräuschen gleichzusetzen eine erhöhte Lärmbelästigung ist bei der Messung nicht feststellbar gewesen. Eine Berücksichtigung der Maximalpegel und von Zuschlägen für eine eventuelle Ton- oder Impulshaltigkeit der Geräusche sowie für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit erfolgt ebenfalls nicht, da zum einen größere Entfernungen zwischen den gewerblichen Geräuschquellen und dem Nachweisort vorliegen und zum anderen die genaue Kenntnis der Einwirkzeiten der Gewerbe Geräusche nicht gegeben ist.

Daraus resultiert für den gesamten Messzeitraum tags und nachts folgende in der Tabelle dargestellte Schallimmissionspegel an dem Messpunkt.

### Gewerbelärm-Immissionspegel-Nachweisort

Immissionsrichtwerte in dB(A)

Immissionspegel in dB(A)

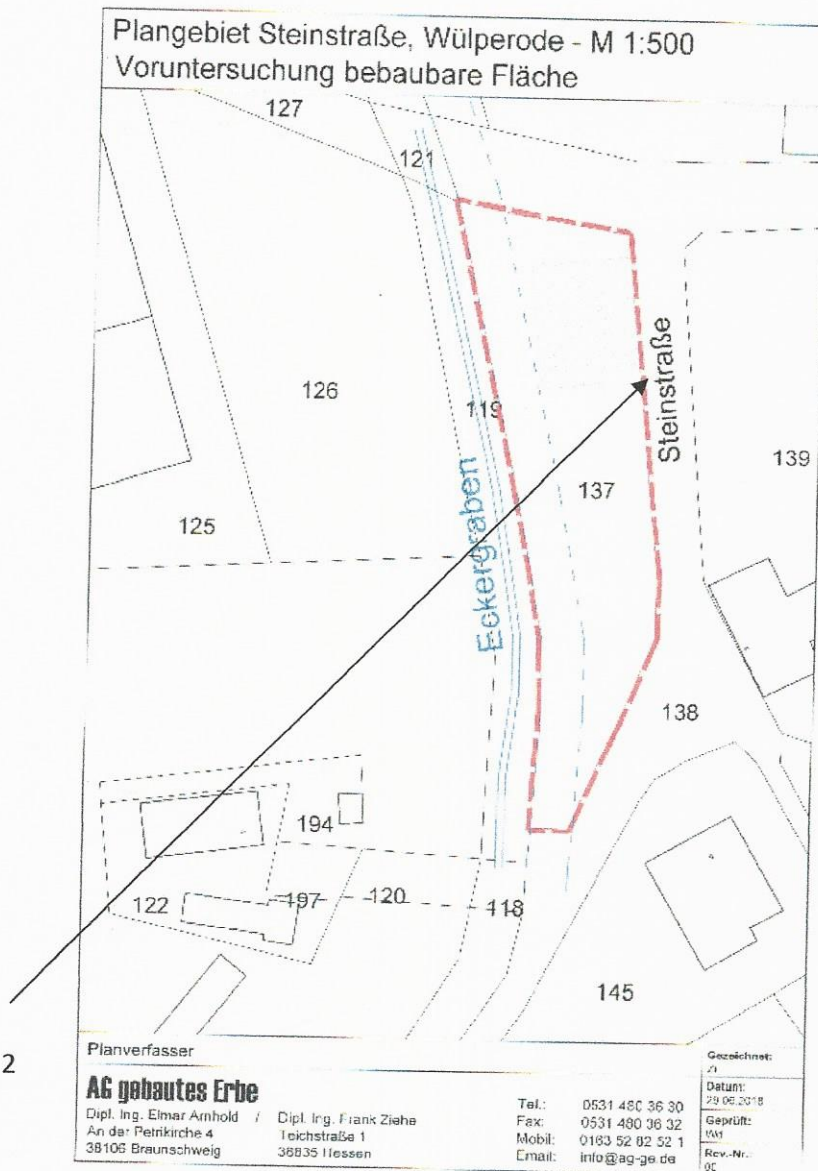
| Nachweisort | tags | nachts | tags | nachts |
|-------------|------|--------|------|--------|
| Steinstraße | 60   | 45     | 44   | 42     |



**Übersicht zur Beurteilung des Lärms nach Immissionswerten**

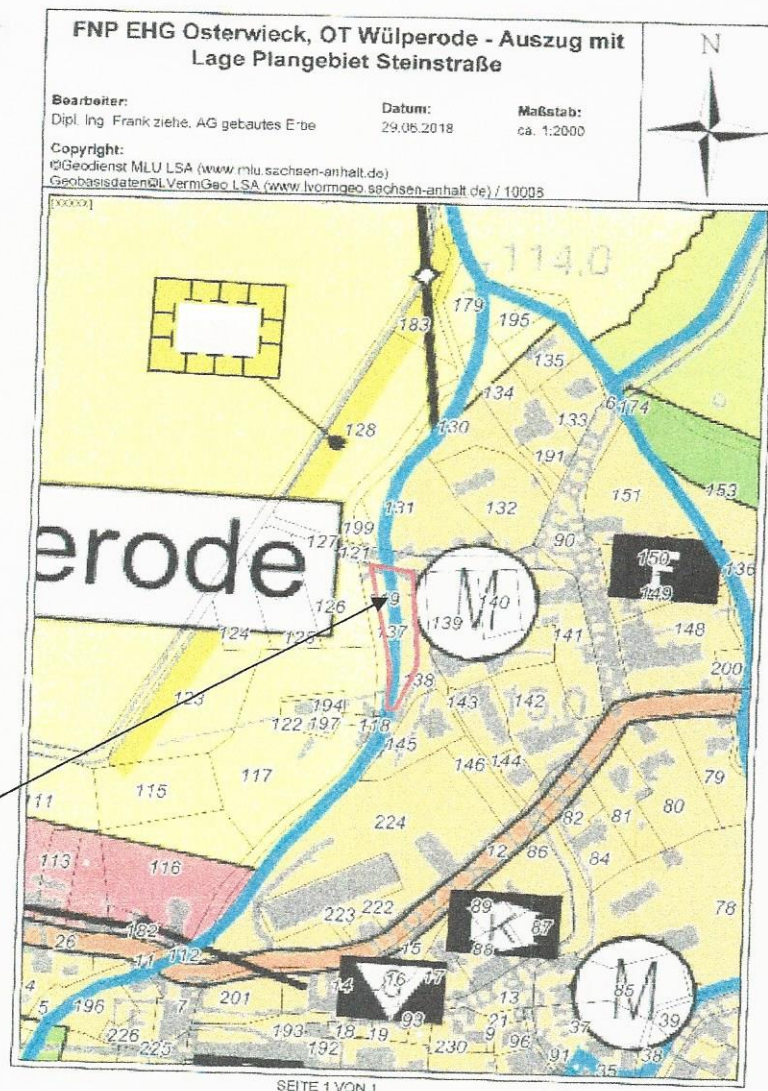
| Gebietsart                                                                                                                                                                                                                                                                                             | TA Lärm<br>Immissions-<br>richtwerte | 16. BImSchV<br>Immissions-<br>grenzwerte | DIN 18005 Teil1<br>Beiblatt 1<br>Orientierungswerte               | VLärmSchR 97<br>Auslösewerte |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tag / Nacht                          | Tag / Nacht                              | Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm | Tag / Nacht                  |
| Industriegebiete                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 70 / 70                              | -                                        | -                                                                 | -                            |
| Gewerbegebiete                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 65 / 50                              | 69 / 59                                  | 65 / 55 / 50                                                      | 72 / 62                      |
| Kerngebiete                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 60 / 45                              | 64 / 54                                  | 60 / 55 / 50                                                      | 69 / 59                      |
| Dorf- und Mischgebiete                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      | 64 / 54                                  | 60 / 50 / 45                                                      | 69 / 59                      |
| Besondere Wohngebiete                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 60 / 40 <sup>(1)</sup>               | 64 / 49 <sup>(1)</sup>                   | 60 / 45 / 40                                                      | 69 / 57 <sup>(1)</sup>       |
| Allgemeine Wohngebiete                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 55 / 40                              | 59 / 49                                  | 55 / 45 / 40                                                      | 67 / 57                      |
| Kleinsiedlungsgebiete                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      | 59 / 49                                  | 55 / 45 / 40                                                      | 67 / 57                      |
| Reine Wohngebiete                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 50 / 35                              | 59 / 49                                  | 50 / 40 / 35                                                      | 67 / 57 / 60                 |
| Campingplatzgebiete                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                    | -                                        | 55 / 45 / 40                                                      | -                            |
| Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                    | -                                        | 50 / 40 / 35                                                      | -                            |
| Krankenhäuser                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 45 / 35                              | 57 / 47                                  | 45 - 65 / 35 - 65 <sup>(2)</sup>                                  | 67 / 57                      |
| Kurgebiete, Pflegeanstalten,                                                                                                                                                                                                                                                                           | 45 / 35                              | -                                        |                                                                   | -                            |
| Altenheime, Kurheime, Schulen                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                                    | 57 / 47                                  | 55 / 55                                                           | 67 / 57                      |
| Friedhöfe, Parkanlagen, Kleingartenanlagen                                                                                                                                                                                                                                                             | -                                    | -                                        | 55 / 55                                                           | -                            |
| Tag: 06.00 - 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 - 06.00 Uhr<br><sup>(1)</sup> nicht gesondert aufgeführt, Einstufung daher wie Allgemeine Wohngebiete<br><sup>(2)</sup> Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete sind je nach Nutzungsart festzulegen<br>(Für Industriegebiete gibt es keine Immissionsgrenzwerte) |                                      |                                          |                                                                   |                              |





Anlage 2

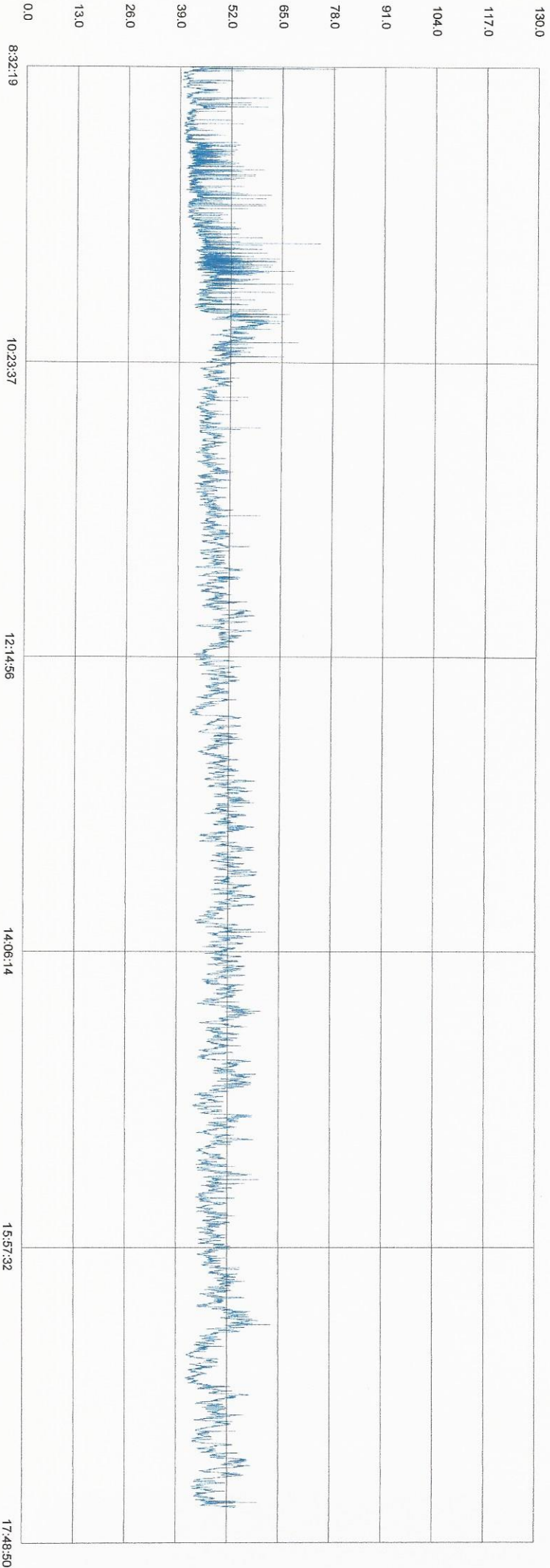
MPO



Anlage 3

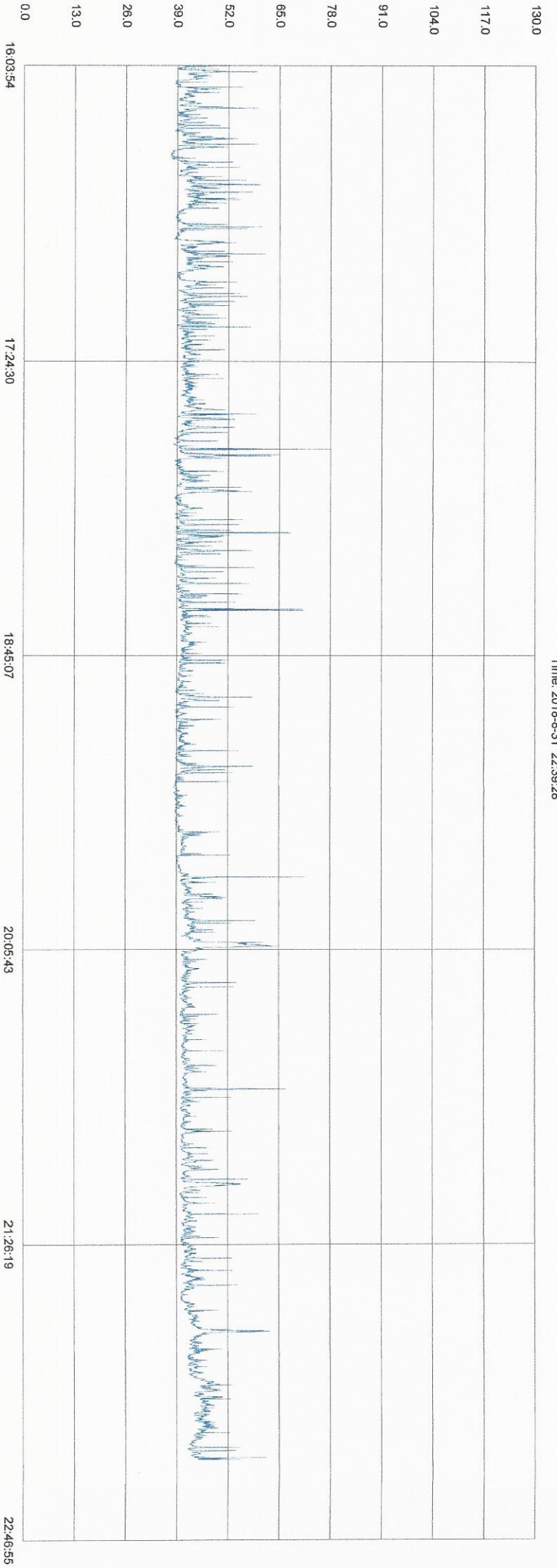
MPO

Standard Sound Level Meter RealTime Graph  
Time: 2018-8-31 15:28:19



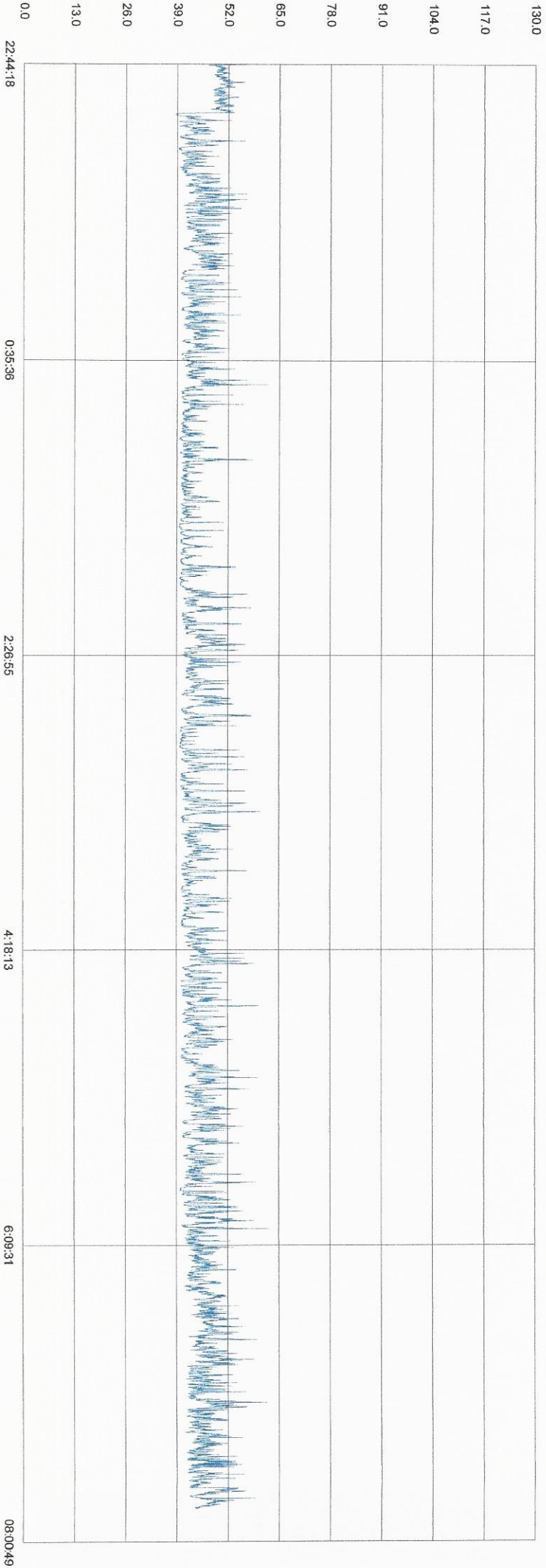
Start Time: 30-08-2018 8:32:19  
Maximum: 78.80 30-08-2018 8:33:17  
Minimum: 39.20 30-08-2018 8:37:21  
Sample Rate: 1.00  
Average: 48.45

Standard Sound Level Meter RealTime Graph  
Time: 2018-8-31 22:39:28



Start Time: 31-08-2018,16:03:54  
Maximum: 77.90 31-08-2018,17:48:37  
Minimum: 37.20 31-08-2018,16:28:29  
Sample Rate: 1.00  
Average: 42.09

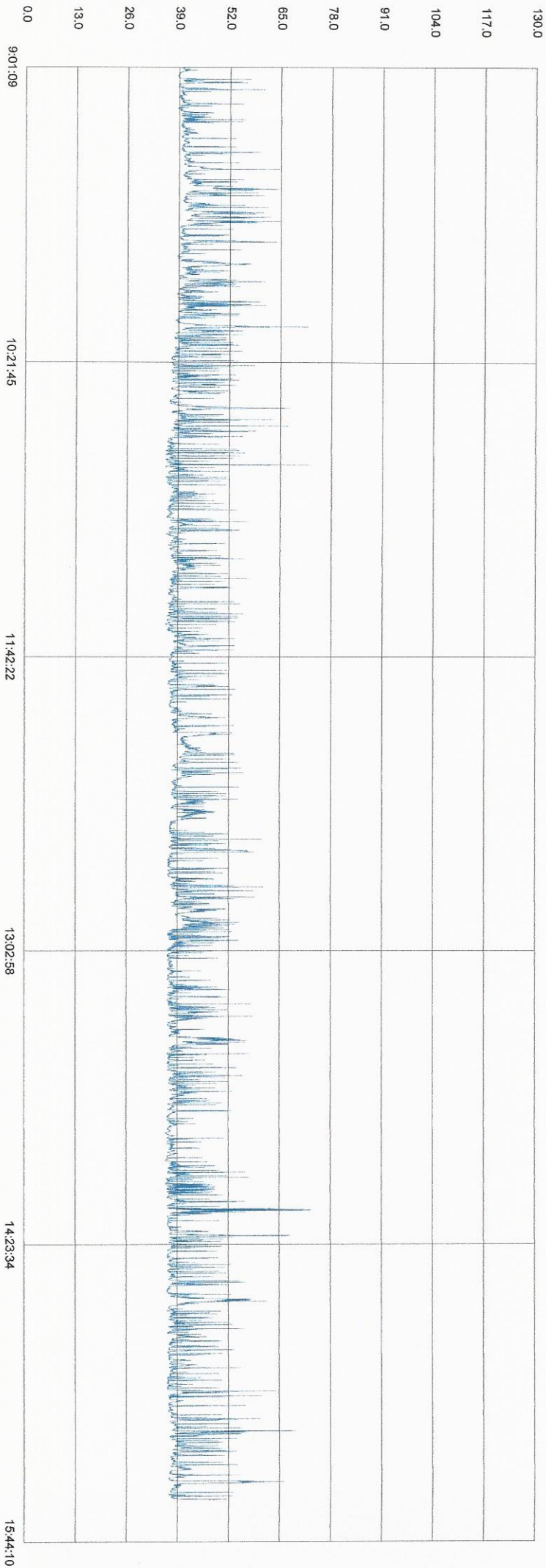
Standard Sound Level Meter RealTime Graph  
Time: 2018-9-1 8:53:39



Start Time: 31-08-2018 22:44:18  
Maximum: 62.40  
Minimum: 36.50  
Sample Rate: 1.00  
Average: 44.35

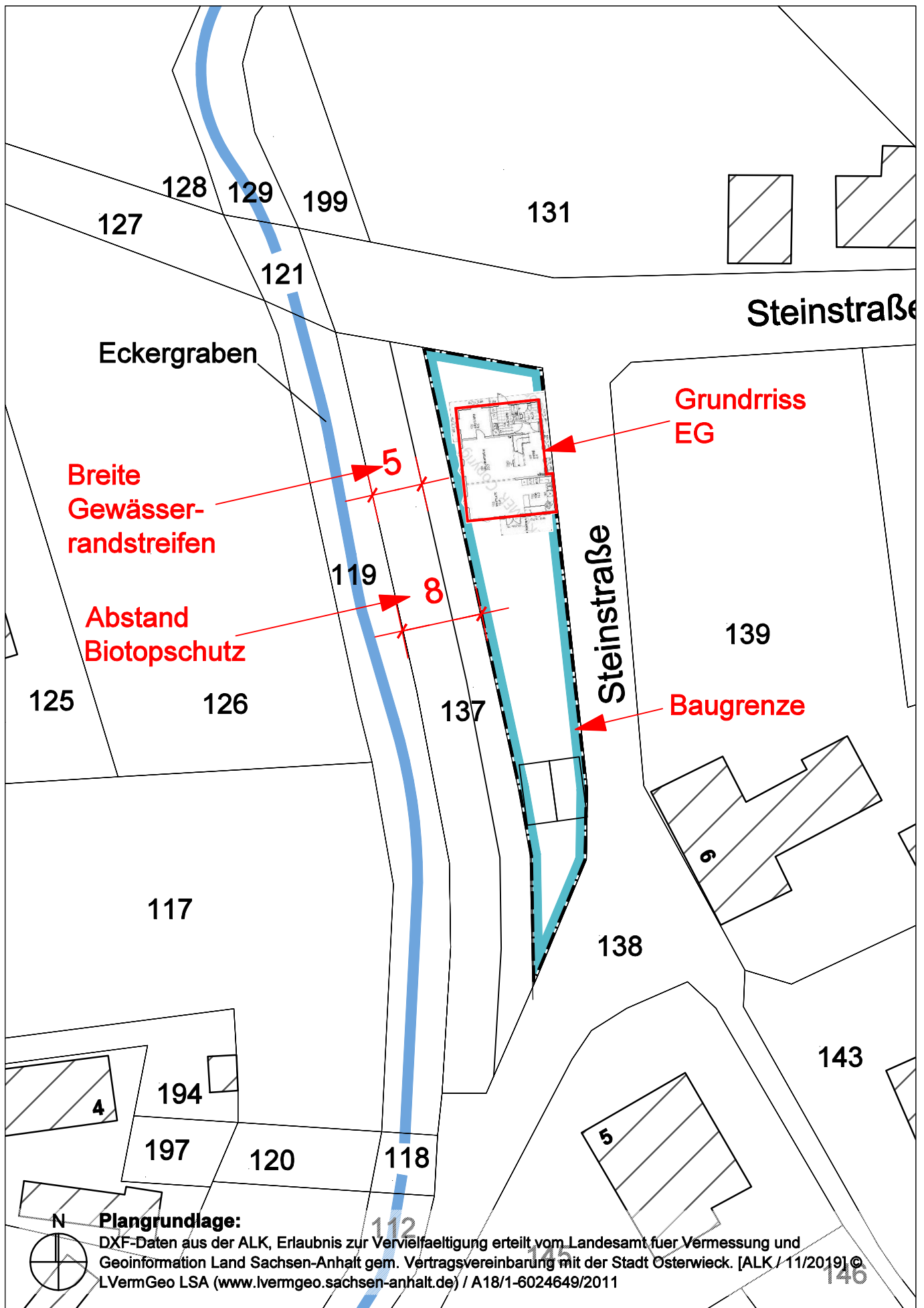
31-08-2018 0:44:40  
01-08-2018 23:02:56

Standard Sound Level Meter RealTime Graph  
Time: 2018-9-1 15:45:55



Start Time: 01-09-2018 9:01:09  
Maximum: 73.10 01-09-2018 14:14:25  
Minimum: 35.80 01-09-2018 10:45:35  
Sample Rate: 1.00  
Average: 40.05





**ERGÄNZUNGSSATZUNG "STEINSTRASSE" - Bebauungsvorschlag**  
**Stadt Osterwieck, Ortschaft Wülperode** **M 1: 500**



