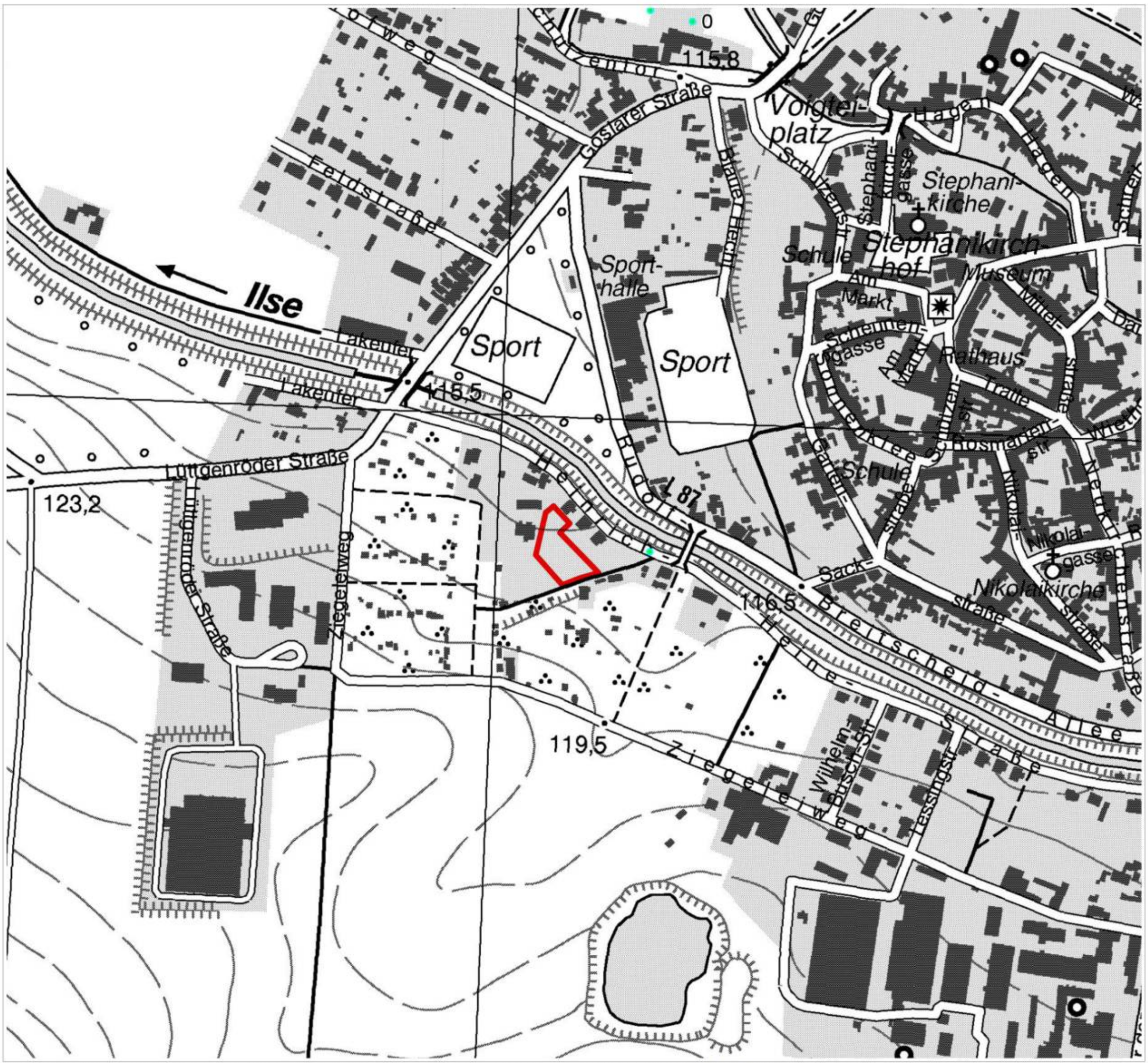
Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan „Hinter dem Schützenkruge“, Osterwieck Überarbeiteter Entwurf, 2. erneute Beteiligung Stand 05.12.2017



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

Aufgestellt:
AG gebautes Erbe
An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig
Tel. 0531 4803630
Fax 0531 4803630
info@ag-ge.de
www.ag-ge.de

Begründung zum Bebauungsplan „Hinter dem Schützenkruge“, Osterwieck Überarbeiteter Entwurf

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1.RECHTSGRUNDLAGEN....5

2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG....5

3.LAGE UND GELTUNGSBEREICH....6

3.1.Lagebedingungen....6
3.2.Geltungsbereich....9

4.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN....10

4.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen…10
4.2.Flächennutzungsplan....13
4.3.Natur- und Landschaft....14

5.VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG....15

6.AUSGANGSSITUATION....15

6.1.Umgebung des Planungsgebietes....15
6.2.Bestand im Planungsgebiet....15
6.3.Kulturdenkmale....15
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale....15
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale....16
6.4.Infrastruktur....16
6.4.1.Versorgende / soziale Infrastruktur....16
6.4.2.Verkehrserschließung....16
6.4.3.Technische Infrastruktur....16
6.5.Altlasten....19
6.6.Katastrophenschutz....19
6.7.Immissionsschutz....20

7.INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN....23

7.1.Städtebauliches Konzept....23
7.2.Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB....24
7.3.Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB....24
7.4.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB....24
7.5.Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden- und Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB....24

8.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 25

9.ANHANG....27

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
  Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.5.2017 I 1057
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
  Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.5.2017 I 1057,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist ,
  Stand: Geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509,
- 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),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013,
  Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG

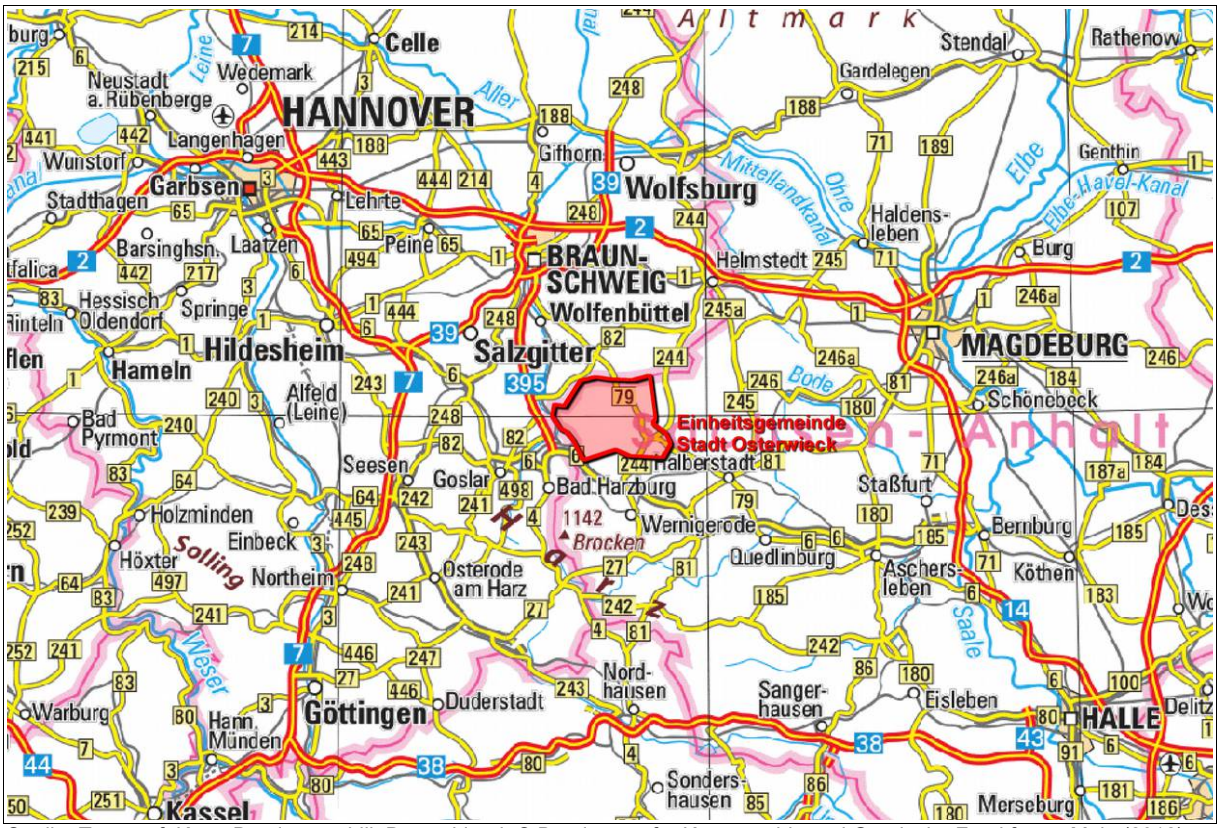
Für das Plangebiet liegen der Stadt Osterwieck Anfragen aus der Bevölkerung zur Errichtung von Wohngebäuden vor. Es handelt sich um Brachflächen innerhalb eines bereits von Wohnbebauung geprägten Teiles der südwestlichen Ortslage Osterwiecks.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Stadt Osterwieck bestrebt, durch die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen bauwilligen Bürgern und ihren Familien die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung zu bieten. So wird Abwanderungstendenzen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl geleistet.
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 Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung erreicht werden. Gleichzeitig wird die zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten, insbesondere landwirtschaftlichen Flächen, für bauliche Nutzungen sowie die Zersiedelung der Landschaft verhindert.

Dieser Bebauungsplan soll 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

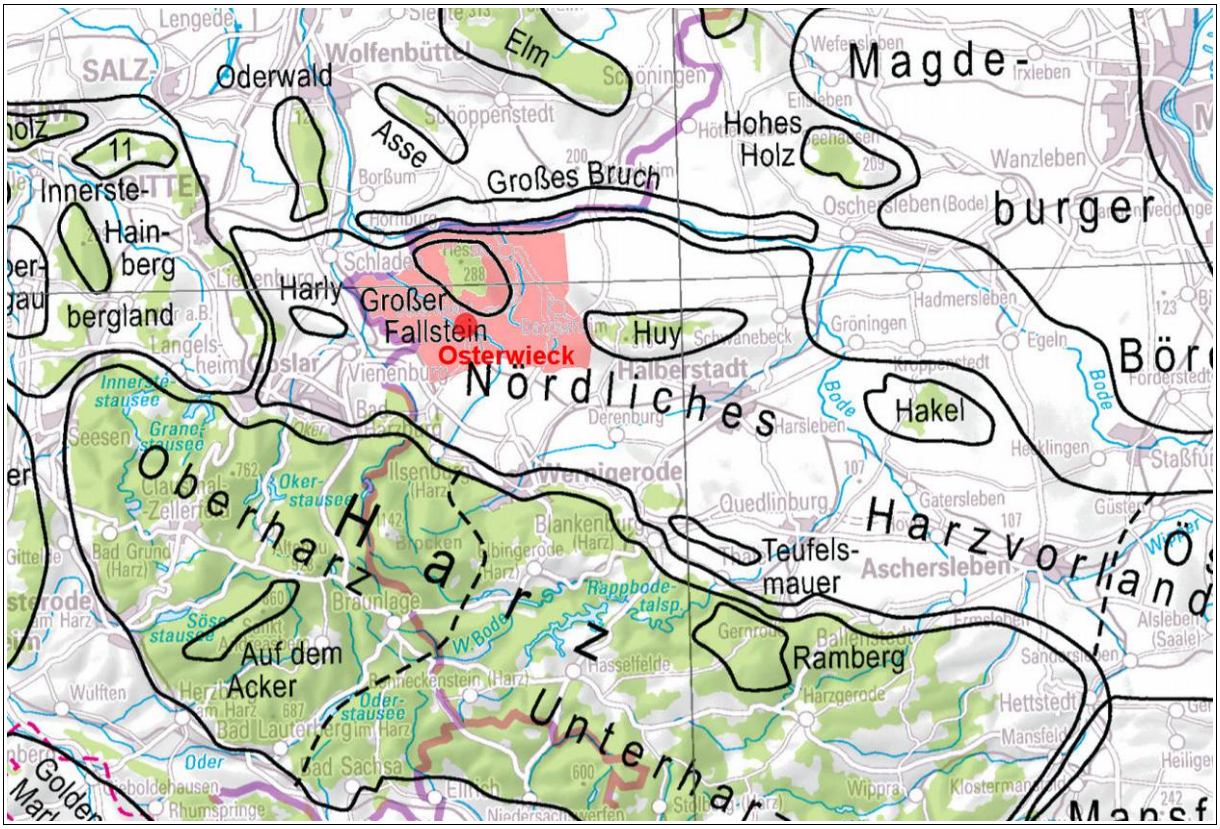
3.1. Lagebedingungen



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 11.292 Einwohner (Stichtag 31.12.2015). 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 ausgebaute B6n und über die L510 die BAB 395 an der AS Vienenburg.

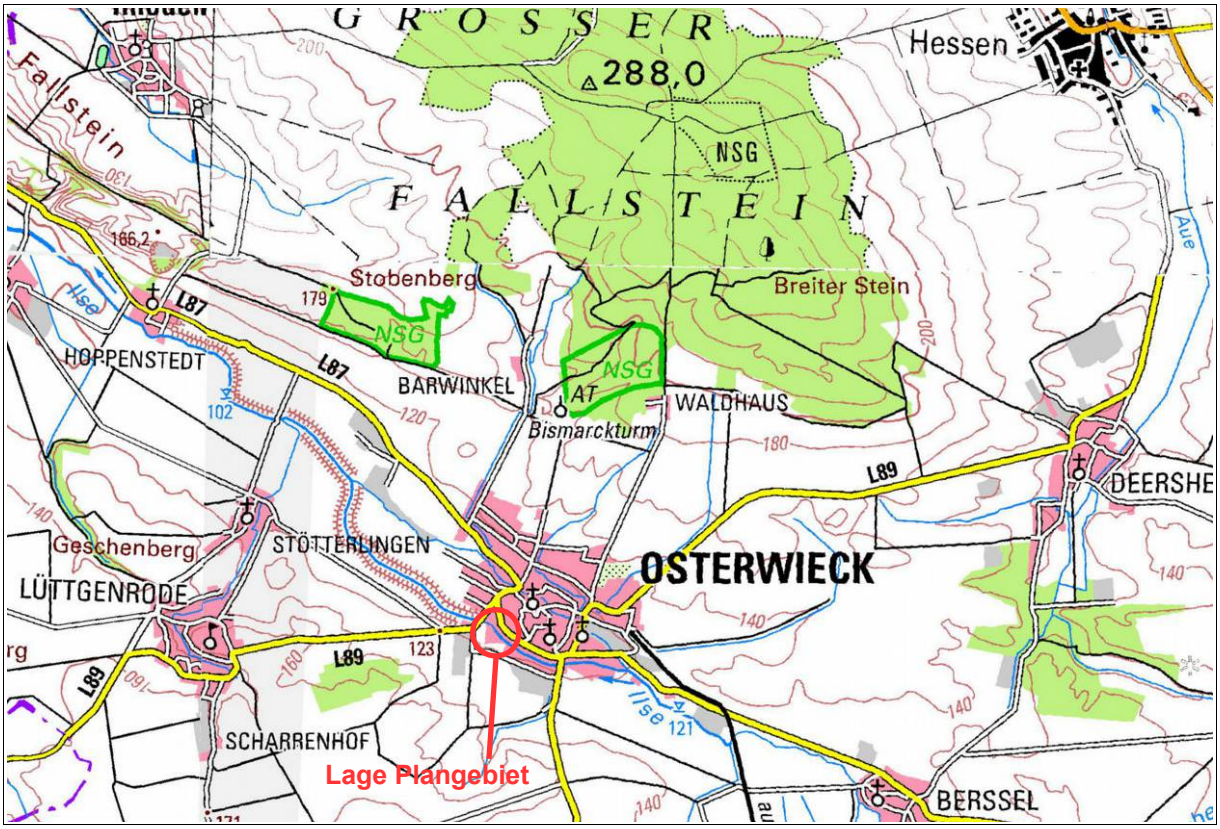
Nachbargemeinden der Stadt Osterwieck sind im Süden die Gemeinde Nordharz, im Südosten die Stadt Halberstadt und im Osten die Gemeinde Huy.
Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze der Stadt Osterwieck einen Teil der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen.
Hier grenzt das Gemeindegebiet im Norden an die im Landkreis Helmstedt gelegenen Gemeinden Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben (Samtgemeinde Heeseberg).
Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel gehörende Gemeinden Winnigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie Hornburg und Schladen (Samtgemeinde Schladen-Werla) an.
Westlich im Landkreis Goslar befindet sich der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.



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[1].
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[2].

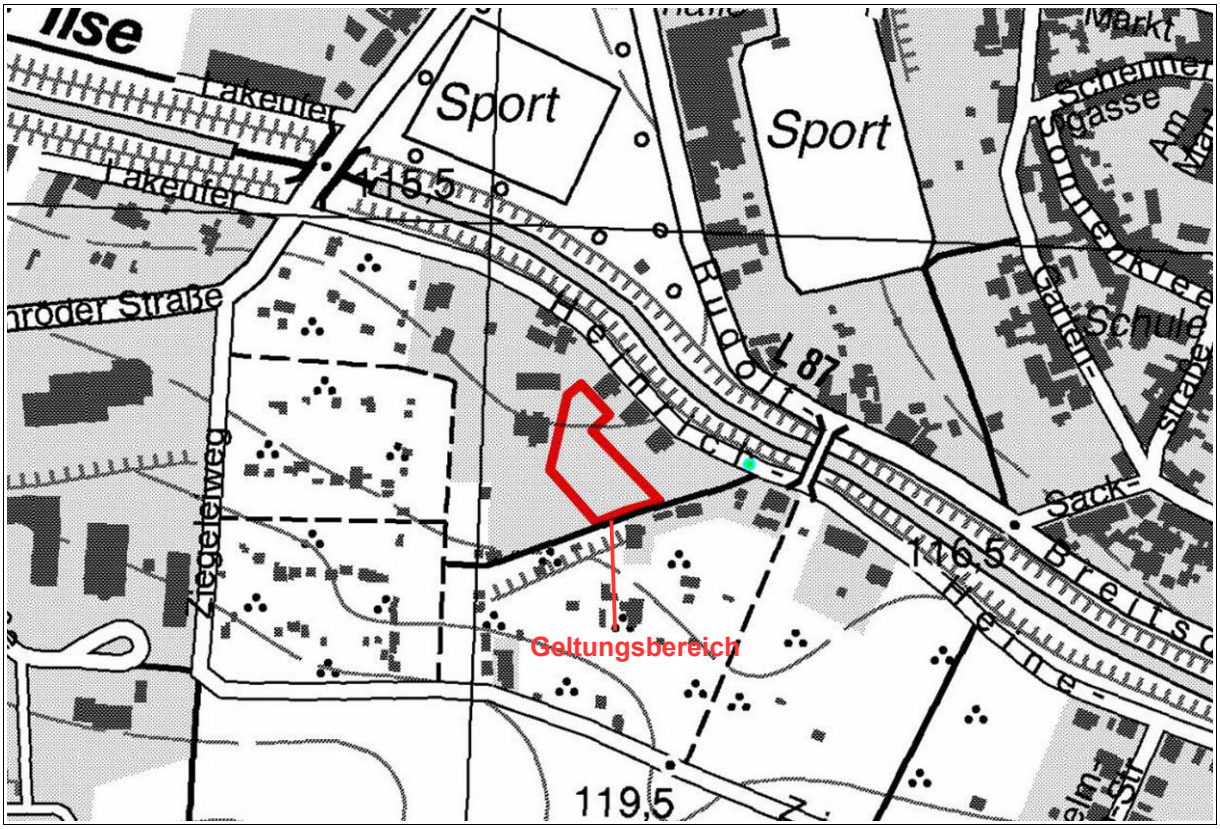
[1]Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/
[2]Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?landschaftid=51000



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 innerhalb der südwestlichen Ortslage der Stadt Osterwieck.

3.2. Geltungsbereich



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

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 13 und umfasst die Flurstücke 330 ganz sowie 316/61 und 317/61 teilweise. Er hat ein Größe von ca. 0,2 ha (ca. 2061 m²). Die unmittelbare Umgebung ist von Wohnnutzungen geprägt.
Nordöstlich verlaufen die Heinrich-Heine-Straße und das Fließgewässer Ilse mit zugehörigen Deichanlagen sowie einer Fußgängerbrücke.
Westlich und südlich schließen teilweise brachliegende Kleingärten an.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

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

Raumbedeutsamkeit der vorliegenden Planung
Auf Anfrage der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellte das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) fest, dass der Bebauungsplan „Hinter dem Schützenkruge“ in der Stadt Osterwieck nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist (Schreiben vom 13.12.2016).

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 ist 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 dreiseitig von vorhandener Wohnbebauung umgeben:
- im Norden Hausnr. 6,
- im Westen Hausnr. 7,
- im Osten Hausnr. 8, 8a, 8b und
- im Süden Hausnr. 10 und 10a auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

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.

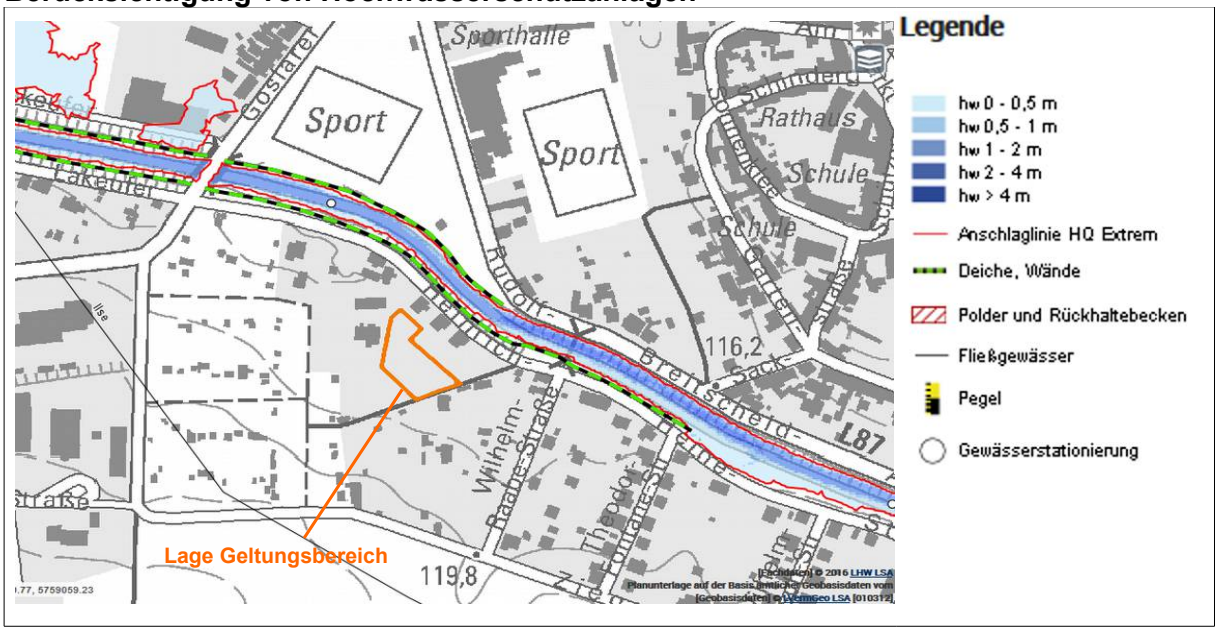
Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):
Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24,2 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22,4 km Entfernung. Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft.
Gemäß Ziel Z 17 sind in zentralen Orten entsprechend 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 (Pk. 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.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)
In Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, die nicht mit den Vorrangfestlegungen vereinbar sind (vgl. Ziel Z1 im Pkt. 4.3 REPHarz).
Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz „VIII Ilse“ (REPHarz Pkt. 4.3.1).
Gem. Ziel Z1 (REPHarz Pkt. 4.3.1) sind Vorranggebiete für den Hochwasserschutz zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen.

Das Plangebiet liegt jedoch sogar jenseits des HQ-extrem/HQ-200-Ereignisses (siehe Abbildung unten).
Von einem HQ-extrem/HQ-200-Ereignis betroffen ist die Fläche, die nach Bruch aller Deiche in einem Extremhochwasser voraussichtlich überflutet würde. Dessen Folgen gehen noch über die eines Jahrhunderthochwassers (HQ-100) hinaus. Es handelt sich hierbei um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährlich).

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



Quelle: Karte des Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), 07.11.2016

Aufgrund der Seltenheit eines solchen Ereignisse (seltener als 100 Jahre) und unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereiches außerhalb der HQ-extrem/HQ-200-Linie wird das Risiko für Überflutungen im Geltungsbereich als vernachlässigbar angesehen.
Da somit im Plangebiet die Gefahr eines Hochwassers de facto nicht vorhanden ist, steht die Planung auch nicht im Gegensatz zu den Belangen des Hochwasserschutzes, die im Vorranggebiet für Hochwasserschutz zu beachten sind.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):
Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Ilseaue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“ (REPHarz Pkt. 4.5.1).
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 von den Festlegungen (Grundsätzen und Zielen) des Vorbehaltsgebietes ÖVS ausgenommen.
Weiterhin sind die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS im Plangebiet aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht mehr umsetzbar.

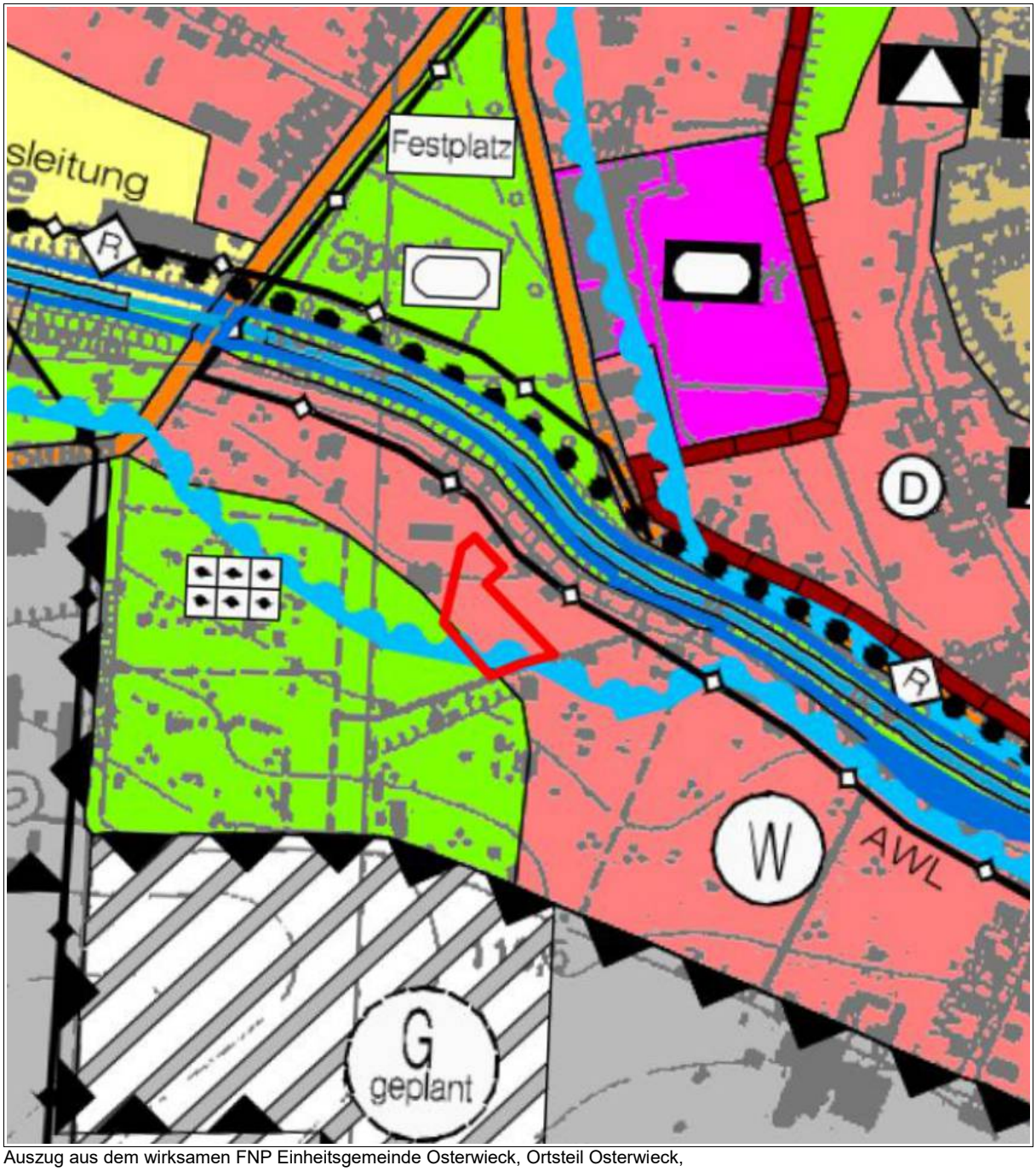
Weiterhin liegt der südliche Teil des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Ilse / Ilsenburg-Veckenstedt“. Dieses Vorbehaltsgebiet ist dem o.g. Vorranggebiet für Hochwasserschutz „VIII Ilse“ zugeordnet.
Gem. Ziel Z1 Pkt. 4.5.1 REPHarz ergänzen Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz die entsprechenden Vorranggebiete um die Ausweisung der potentiellen Überflutungsbereiche, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser (HQ-extrem oder HQ-200) überschwemmt werden können.
Wie schon oben ausgeführt liegt der Geltungsbereich außerhalb des HQextrem-Bereiches. Deshalb steht die Planung den Grundsätzen und Zielen des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Ilse / Ilsenburg-Veckenstedt“ ebenfalls nicht entgegen.

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 dargestellt ist, hat eine grundlegende Abwägung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes bereits im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes stattgefunden.
Der Geltungsbereich ist bereits unmittelbar von bestehender Wohnbebauung 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.

4.2. Flächennutzungsplan



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

Der seit dem 15.07.2015 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osterwieck, Stand September 2014, bildet die bauleitplanerische Grundlage für die vorliegende Planung.

Für den Geltungsbereich wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz.

Im Westen des Geltungsbereiches schließt eine Grünfläche der Zweckbestimmung Kleingärten an.

4.3. Natur- und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der südwestlichen Ortslage der Stadt Osterwieck. In der unmittelbaren Umgebung finden sich westlich, nördlich, östlich und südlich auf der anderen Seite der Straße Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an teilweise ungenutzte Kleingärten an.
Das Planungsgebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist bereits von Bebauung 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. 0,2 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 ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

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

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

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder von 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.

Artenschutz
Es ist nach § 44 Abs. 1 BNatSchG u. a. verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. So unterliegen dauerhafte Lebensstätten z. B. von Fledermäusen, Zauneidechsen u. a. einem ganzjährigen Schutz.

Bei Begehungen des Plangebietes am 27. Februar und 8. März 2017 konnten keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Vorgaben gem. §§ 19 und 39 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG festgestellt werden. Hinweise auf gefährdete, geschützte oder wertgebende Tier- und Pflanzenarten wurden bei den Ortsbegehungen ebenfalls nicht vorgefunden.
Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Es stellte sich bei den Begehungen als Brachfläche mit Scherrasen ohne Gehölzbestand mit baulichen Resten (Wandreste Schuppen und Gewächshaus, Wegflächen) dar.

Sollten bei dem Vorhaben dennoch geschützte Arten oder ihre Lebensstätten (z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze der o. g. Arten) angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen. Die Information ist möglich über Telefon 03941/59705791, per Fax an 03941/59705767 oder per E-Mail an umweltamt@kreis-hz.de.
Konkrete Hinweise zum gegenwärtigen Vorkommen geschützter Arten im Bereich der Planung liegen mir derzeit nicht vor. Die Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. stattfinden.

5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie in seiner unmittelbaren Umgebung existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

6. AUSGANGSSITUATION

6.1. Umgebung des Planungsgebietes

Die Südseite wird begrenzt von einer öffentlichen Erschließung – einem Abzweig der Heinrich-Heine-Straße (Flurst. 410). Sie verläuft weiter nach Westen und erschließt dort die Kleingartenanlage „Schützenkrug“. Auf der Südseite dieser Erschließungsstraße befinden sich Wohnnutzungen.
Südwestlich des Geltungsbereiches schließt eine Brachfläche an. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine öffentliche Stichstraße, die ebenfalls von der Heinrich-Heine-Straße abgeht und bereits vorhandene Wohnbebauung erschließt (Flurst. 326 und 423). Im Osten folgen weitere Wohnbauten und ein brachliegendes Grundstück an der Heinrich-Heine-Straße. Östlich davon liegen ebenfalls Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen.

6.2. Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet stellt derzeit eine Brachfläche dar. Es sind bauliche Spuren ehemaliger Kleingartennutzung, wie Reste von Wegen, eines Gewächshauses und von Schuppen vorhanden. Weiterhin ist beginnende Vermüllung zu beobachten.
Das Gelände liegt auf ca. 115 m ü.NN und steigt nach Süden leicht 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 Denkmalschutzbehörde 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 den Geltungsbereich des B-Plans ist für eine Teilfläche des Flurstückes 317/61 der Flur 13 in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand eine altlastverdächtige Fläche unter der Kennziffer 15 085 230 4 00133 - ehern. Aschenkuhle erfasst. Dies betrifft die Süd-Westgrenze des Planbereiches und liegt ggf. außerhalb der Bebauungsgrenze.
Da die Angaben im Altlastenkataster hierzu nicht sehr plausibel sind, erfolgte im Beisein des Umweltamtes und der Bauverwaltung der Stadt Osterwieck im Juni 2017 eine Beprobung der potentiellen Ablagerungsfläche mittels 2 Baggerschurfen.
Hierbei konnte nur gewachsenes Erdreich (bis ca. 1,2 m unter GOK Mutterboden) angetroffen werden. Ascheablagerungen oder Fremd- bzw. Störstoffe wurden nicht aufgefunden.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren.
Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erneut besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen. Evtl. aufgefundene belastete Materialien sind auch in abfalltechnischen Untersuchungen zu bewerten und nach entsprechender Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des LK Harz zu entsorgen. §1 Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBI. 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 (GVBI 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. Infrastruktur

6.5.1. Versorgende / soziale Infrastruktur

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

6.5.2. Verkehrserschließung

<u>Straßennetz</u>
Über zwei von der Heinrich-Heine-Straße abgehende öffentliche Stichstraßen ist das Plangebiet an das Verkehrsnetz angebunden. Zum einen ist dies die Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes (Flurstück 410) und zum anderen im Norden des Geltungsbereiches die öffentliche Stichstraße (Flurstücke 423 und 326).
Das öffentliche Straßennetz ist grundsätzlich für die vorhandenen und geplanten Nutzungen ausreichend dimensioniert.

<u>ÖPNV</u>
Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe. Die nächste Haltestelle „Osterwieck, Anger“ liegt in ca. 300 m Luftlinienentfernung (ca. 600 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.
Die Anbindung an den ÖPNV wird somit als ausreichend eingeschätzt.

6.5.3. Technische Infrastruktur

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

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung
TAZV Vorharz
Hornburger Straße 20
38835 Osterwieck

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.

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 (BGBI 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. Dass Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Die Probenentnahme kann auch durch das Gesundheitsamt erfolgen.

Ein Anschluss an die vorhandene zentrale Schmutzwasserentsorgung ist möglich.

Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich in den städtischen, zentralen Regenwasserkanal eingeleitet werden.
Alternativ bzw. ergänzend ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück auch mittels Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen- oder Rohrversickerung, möglich (vgl. Fachtechnische Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH im Anhang). Dementsprechend werden textliche Festsetzungen getroffen (siehe Kap. 7 – Inhalt des Bebauungsplanes, Pkt. 7.5).
Geeignete und ausreichend dimensionierte Sickeranlagen sind in diesem Fall abhängig vom konkreten Vorhaben nachzuweisen und umzusetzen.

Versorgung mit Elektroenergie
E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

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

Gasversorgung
Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Eine Versorgung mit Gas ist über die Heinrich-Heine Straße möglich..

Grundsätzlich sind jedoch im Rahmen von Bauplanungen unsere 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 ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweils technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden!

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

Weiterhin 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 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 der öffentlichen Straße statt.
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 verträglicher 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 Bauart 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 (BGBI. 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 sind bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/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.
Seitens der Stadt Osterwieck werden in einer Entfernung von 300m 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 Flächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind im Bauantrag nachzuweisen. 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.

6.6. 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 südwestlichen Ortslage Osterwiecks auf der Südseite der Heinrich-Heine-Straße. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnnutzungen geprägt.

Westlich, östlich und nördlich grenzen Wohnnutzungen und deren Gärten und Nebenanlagen an den Geltungsbereich an. Im Süden verläuft die zur Heinrich-Heine-Straße zählende öffentliche Erschließung auf dem Flurstück 410. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen und zugehörige Nebenanlagen.
An der Südwestgrenze des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünbrache. Darauf folgen Kleingärten, die ebenfalls teilweise brach liegen.

Die Heinrich-Heine-Straße mit der abzweigenden Erschließung (Flurst. 326 und 423) im Norden und der ebenfalls zur Heinrich-Heine-Straße gehörigen Erschließung (Flurst. 410) im Süden des Geltungsbereiches binden das Plangebiet in das Straßennetz ein.

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.
Die angrenzende Brachfläche und die dahinterliegenden Kleingärten sind als Grünflächen Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt.
Südlich in ca. 100 m Entfernung stellt der FNP eine gewerbliche Baufläche in Planung dar, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Im Norden in ca. 100 m Entfernung befindet sich ein Sportplatz und dahinter der Festplatz.
Südöstlich in ca. 125 m und westlich in ca. 180 m Entfernung sind gewerbliche Nutzungen vorhanden.

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
Das Plangebiet selbst stellt als ehemaliger Garten eine bereits von Besiedlung vorgeprägte Fläche innerhalb der Ortslage dar. Die unmittelbare Umgebung ist bis auf die westlich gelegene Kleingartenanlage 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 die Heinrich-Heine-Straße, die abzweigenden Erschließungen im Norden (Flurst. 326 und 423) und Süden (Flurst. 410) ist 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.

Gewerbliche Nutzungen
Zu den geplanten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind bereits in deutlich geringerem Abstand Wohnnutzungen vorhanden. Deren Schutzansprüchen müssen bereits berücksichtigt werden. Die Planung führt nicht zu einem Heranrücken und somit auch nicht zu einer Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation der vorhandenen Gewerbebetriebe und der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung. Deshalb werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus gewerblichen Immissionen erwartet.

Landwirtschaft
Von der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung, die sich in ca. 100 m Abstand im Süden befindet, sind zeitweise Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) zu erwarten. Durch den Abstand zu den im Geltungsbereich geplanten Wohnnutzungen und aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Immissionen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche erwartet.
Zudem liegen Wohnbauten am Ziegeleiweg wesentlich dichter an der Ackerfläche, deren Schutzansprüche bereits berücksichtigt werden müssen.

Sport- und Festplatz
Auch die hier stattfindenden Veranstaltungen haben die Schutzansprüche von bestehenden Wohnnutzungen in geringerem Abstand als das Plangebiet zu beachten.

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

7. INHALT DER SATZUNG UND VERFAHREN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Schützenkruge“ 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, wie viel 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 2.061 m², beträgt die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes demnach für die Hauptnutzung maximal 618,3 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 927,5 m² zulässig.

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 überwiegend eingeschossiger Wohnbebauung. Künftige Bebauung soll sich in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen.
Als Art der baulichen Nutzung wird den Vorgaben des FNP entsprechend das Wohnen festgelegt. So fügt sich das Vorhaben harmonisch in die in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Planungsabsichten der Stadt Osterwieck, auch unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, ein.
Im Geltungsbereich sollen zwei Baugrundstücke entstehen. Das südlich gelegene wird von dem zur Heinrich-Heine-Straße gehörigen öffentlichen Straße (Flurst. 410) erschlossen. Das Grundstück im Norden wird über die öffentliche Stichstraße (Flurst. 326 und 423) von der Heinrich-Heine-Straße erschlossen.
Die Baugrenzen verhindern ein zu starkes Heranrücken der Hauptnutzung an die Grundstücksgrenzen. So wird der aufgelockerte, großzügige Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur gestärkt.

<u>Mögliche Standortalternativen</u>
Da im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den Geltungsbereich bereits Bauflächen dargestellt sind, hat eine grundsätzliche Abwägung zu Standortalternativen schon in der vorbe-

reitenden 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 den brachliegenden Gartenflächen würden sich die bereits vorhandenen Vermüllungstendenzen 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. Das Plangebiet wird in zwei Wohngebiete – WA 1 und WA 2 – aufgeteilt, um wie beabsichtigt zwei Baugrundstücke unabhängig voneinander entwickeln zu können.
Im rechtswirksamen FNP der Stadt Osterwieck wird für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO dargestellt. Daher ist ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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

Es wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für jedes der beiden geplanten Baugrundstücke festgesetzt. So soll eine unabhängige Entwicklung ermöglicht werden.
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. Ihre Anordnung entspricht auch dem Planungsziel, zwei Baugrundstücke zu schaffen.

Im Osten zu einer angrenzenden Grünfläche verläuft die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze, um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen. Sollten die Abstandsflächen von Gebäude hier auf dem Nachbargrundstück liegen, so ist dies im Rahmen des Bauordnungsrechtes mittels Baulast zu sichern. Dies ist derzeit als unproblematisch anzusehen, da sich beide Grundstücke im Eigentum des Investors befinden.

Im Süden liegen die Baugrenzen ebenfalls aus Gründen der besseren Ausnutzung der Grundstücksfläche auf der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum bzw. zur Verkehrsfläche der Zweckbestimmung "Ergänzungsfläche für Wendeanlage". Bauordnungsrechtlich dürfen Abstandsflächen bis zur Mittellinie auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

7.5. Flächen für den Verkehr gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

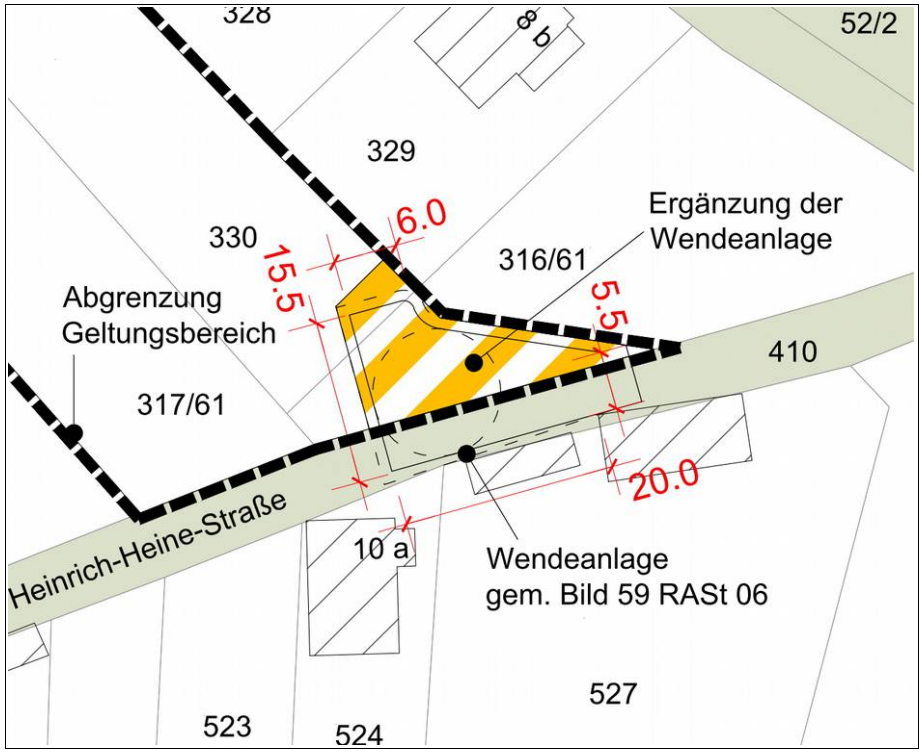
Das Plangebiet wird mittels zweier öffentlicher Stichstraßen erschlossen:

- die Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes (Flurstück 410),
- die öffentliche Stichstraße (Flurstücke 423 und 326).

In der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt), heißt es unter Punkt 6.1.2.1 zu Stichstraßen: „Stichstraßen sind geeignet, gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr fernzuhalten und Erschließungsaufwand zu minimieren. Das Ende einer Stichstraße sollte als Wendeanlage (siehe Abschnitt 6.1.2.2) gestaltet werden. Für die erforderlichen Wendeflächen können auch Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten mitbenutzt werden.

Für die Erschließungsstraße im Süden (Flurstück 410), die nach Umsetzung der Planung mindestens zwei Anlieger an den öffentlichen Straßenraum anbindet, wird eine Wendeanlage gem. Bild 59 RASt vorgesehen.
Da die Breite der öffentlichen Straße für diese Anlage nicht ausreicht, wird im Südosten des Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche der Zweckbestimmung "Ergänzungsfläche für Wendeanlage" festgesetzt (siehe Bild unten).

Darstellung Wendeflächen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße im Süden (Flurstück 410)



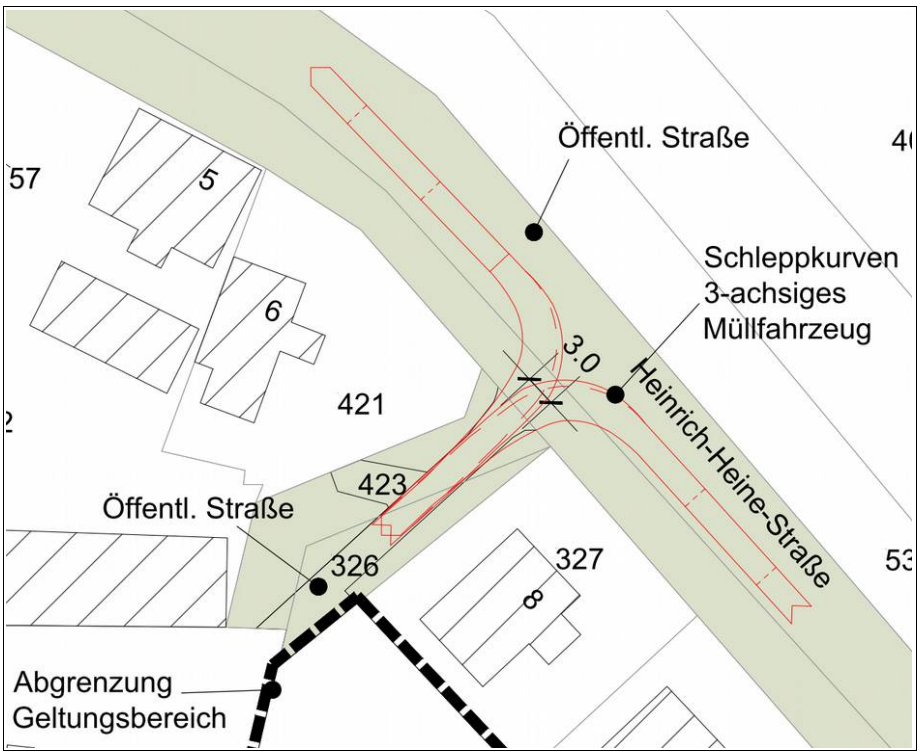
Kartengrundlage:
[ALK / 01/2012]
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6024649/2011

Für die Stichstraße im Norden des Geltungsbereiches (Flurstücke 423 und 326) ist die Festsetzung einer Wendeanlage aufgrund ihrer geringen Länge nicht notwendig.
Sie hat mit ca. 30 m in etwa die Größe einer Wendeanlage nach RASt. Rettungs- und Müllfahrzeuge (Bemessungsfahrzeug: 3-achsiges Müllfahrzeug) können vorwärts bzw. rückwärts in die Straße einfahren und rückwärts bzw. vorwärts wieder hinaus (siehe Schleppkurvenanalyse im folgenden Bild).
Gem. DGUV Vorschrift 43 ist das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nicht vollumfänglich verboten. Insbesondere in den Wendeanlagen ist es unvermeidlich. Da die Stichstraße im

Norden von der Ausdehnung her mit einer Wendeanlage nach RASt vergleichbar ist und gem. Schleppkurvennachweis auch so zu benutzen ist, sind weitere Festsetzungen nicht erforderlich und können deshalb auch nicht getroffen werden (Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB). Gleiches gilt sinngemäß auch für das Befahren mit Rettungsfahrzeugen.

Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

Schleppkurvenanalyse im Bereich der öffentlichen Stichstraße im Norden des Geltungsbereiches (Flurstücke 423 / 326)



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

7.6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden- und Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das Niederschlagswassers in den zentralen Niederschlagswasserkanal einzuleiten ist. Somit ist die Niederschlagswasserentsorgung grundsätzlich gesichert. Diese Festsetzung dient auch der Sicherstellung der Auslastung der vorhandenen städtischen Infrastruktur. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden Verlauf und Dimensionierung des Niederschlagswasserkanals ermittelt. Die entsprechende Planunterlage findet sich im Anhang der Begründung.

Im Süden im Bereich der öffentliche Erschließungsstraße (Flurstück 410) befindet sich ein Schacht unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich.

Im Norden im Bereich der öffentlichen Stichstraße (Flurstücke 423 und 326) kann an den Kanal in der Heinrich-Heine-Straße angeschlossen werden. Seitens der Stadt Osterwieck als Trägerin der Niederschlagsentwässerung wird zugesichert, dass die Ausführung eines Anschlusskanals im öffentlichen Straßenverlauf sichergestellt werden kann.

Weiterhin wird festgesetzt, dass alternativ oder ergänzend das Niederschlagswasser auf dem Grundstück mittels geeigneter Anlagen versickert werden kann. So können - abhängig vom Versiegelungsgrad und der Notwendigkeit - eventuell auftretende Überschüsse an Niederschlagswasser sicher entsorgt werden.

Da es sich beim vorliegenden BPlan um eine Angebotsplanung handelt, ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung weder der für die einzelnen Nutzungen zu erwartende Anteil an Gebäudeflächen und versiegelten Freiflächen noch die mögliche Lage von Versickerungsanlagen oder anderer unversiegelter Grundstücksteilflächen bekannt.
Die Lage, Ausführung und Dimensionierung ist jedoch abhängig vom konkreten Vorhaben und dem damit zusammenhängenden Grad bzw. der Art der Versiegelung.
Der Nachweis der notwendigen Versickerungsanlagen (Art, Dimensionierung, Lage usw.) ist vorhabenbezogen im Baugenehmigungsverfahren mit den sonstigen Bauvorlagen im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zu erbringen. Zweckmäßigerweise sollte dieses im Zuge der Baugrundbegutachtung erarbeitet werden.
Aus diesem Grund wird für den Fall, dass das Niederschlagswasser alternativ oder zusätzlich mittels Sickeranlagen entsorgt werden soll, festgesetzt, dass geeignete Anlagen zu planen, nachzuweisen und auszuführen sind.

Unbenommen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans besteht wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

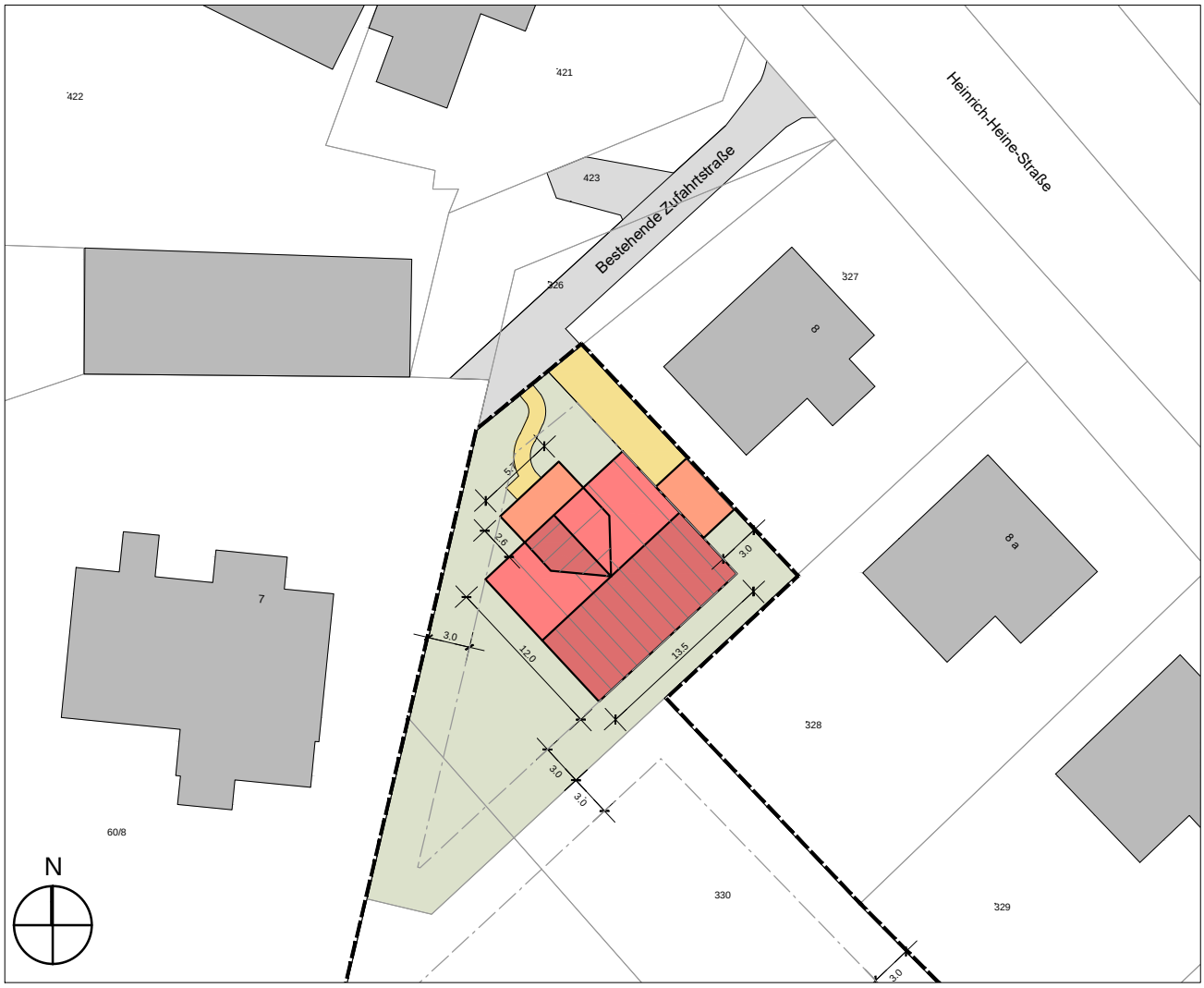
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1926	m²	=	91%
Verkehrsfläche	ca.	193	m²		9%
Plangebiet insgesamt:	ca.	2.119	m²	=	100%

Aufgestellt:
AG gebautes Erbe,
Braunschweig / Hessen,
05.12.2017

9. ANHANG

1 – Bebauungsvorschlag Bereich WA 1
2 – Gutachten zur Versickerungsfähigkeit
3 – Lageplan Regenwasserkanal

BEBAUUNGSVORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCK W1 M 1:500



Plangrundlage:
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfaeltigung erteilt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck.
[ALK / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Planverfasser

AG gebautes Erbe

Dipl. Ing. Elmar Arnhold / Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4 Teichstraße 1
38106 Braunschweig 38835 Hessen

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet: Zi
Datum: 31.07.2017
Geprüft: Wd
Rev.-Nr.: 03

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUSTOFFE UND BAUTECHNIK BISCHOF mbH

Außenstelle Quedlinburg · Goldstraße 4 · 06484 Quedlinburg · Tel. 03946/68 94 90 · Fax 03946/68 94 92 · e-mail: ibbbischof-qlb@t-online.de

Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH
Außenstelle Quedlinburg Goldstraße 4, 06484 Quedlinburg

Stadt Osterwieck
Bauamt

Markt 11

38855 Osterwieck

Anerkannt nach RAP Stra für Eignungsprüfungen, Kontrollprüfungen, Fremdüberwachungsprüfungen und Schiedsuntersuchungen.

bup Mitglied im Bundesverband unabhängiger Institute für bautechnische Prüfungen e.V.

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-ZE-19013-01-00

Die Akkreditierung bezieht sich ausschließlich auf die in der Urkundenanlage beschriebenen Zertifizierungsverfahren.

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dipl.-Geol. Sillmann	27.09.2017

Osterwieck, Bebauung Heinrich – Heine – Straße
Fachtechnische Stellungnahme zur Versickerung

Das Bauamt der Stadt Osterwieck plant die Bebauung eines kleineren Wohngebietes („Hinter dem Schützenkruge“) zwischen der Heinrich – Straße im Nordosten und einem gleichnamigen Abzweig nach Südwesten hin. Im Rahmen der weiteren Planungen sollte die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung der auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer geprüft werden.
Mit Schreiben vom 07. 09. 2017 wurden wir für die Durchführung der entsprechenden Leistungen von der Stadt Osterwieck beauftragt.
Die zukünftige Fläche des Baugebietes wird gegenwärtig als Wiese genutzt, wobei eine Auffüllung der Geländeoberfläche gegenüber der höher liegenden Straße mit anschließender Oberbodenandeckung sichtbar ist.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 14. 09. 2017 zwei Kleinrammbohrung (BS 1) gemäß DIN EN ISO 22475-1 bis in eine Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt und Proben des durchlässigen Bodens entnommen.

Der Baugrundaufbau ist durch eine Bedeckung aus max. 1,2 m Oberboden auf Löß gekennzeichnet. Bedingt durch die Auffüllungen aus aufgefülltem Lehm un-

terhalb des Oberbodens auf der Südseite des Baugebietes wurde die Basis des (ehemaligen) Oberbodens bis max. 2,5 m unter GOK erkundet. Der Löß bedeckt ab 1,4 m (BS 2) bzw. ab 2,75 m (BS 1) unter GOK fluviatile Kiese, die ab 3,0 m (BS 2) bzw. 3,9 m (BS 1) unter GOK von halbfestem Tonmergel (Oberkreide) unterlagert werden. Diese Ergebnisse sind in den Anlagen 1 – 3 dokumentiert.

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt im Bereich etwa mittlerer Werte liegender Wasserstände ab 2,3 m (2,9 m) Tiefe gemessen. Nach unseren Erfahrungen sind die mittleren Höchststände (MHGW) nicht höher als 1,8 m (2,4 m) unter der derzeitigen Geländeoberfläche zu erwarten.
Von dem für die Versickerung geeigneten Kies wurden die Körnungslinien mittels Nasssiebung in unserem bodenmechanischen Labor bestimmt (siehe Anlage 4).

Die Berechnung aus der Körnungslinie der Kiese nach *Beyer* ergibt eine **Durchlässigkeit** (Mittelwert) von

$k_f = 1{,}7 * 10^{-4}$ m/s,

die in der Abminderung nach ATV – DVWK – Regelwerk "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Blatt A 138) mit

$k_f = 3{,}4 * 10^{-5}$ m/s

für weiteren Bemessungen sicher angesetzt werden kann.

Ausgehend von dem erkundeten Untergrundaufbau und den Forderungen des o.g. Regelwerkes ist unter diesen Bedingungen eine Versickerung von Niederschlagswässern wie folgt ausführbar:
Für eine ***Rigolen- oder Rohrversickerung*** muss bei einer frostsicheren Einbindung (0,8 m Tiefe) der hydraulische Kontakt mit dem durchlässigen Untergrund hergestellt werden. Bereits daraus ergibt sich eine Tiefe von mindestens 1,4 m unter GOK. Nach überschlägiger Berechnung (Ansatz der zu entwässernden Dachfläche von 150 m² mit 100 %) folgt eine Rigolenlänge von 12 m mit einer Breite von 1 m. Vorgeschaltete Zisternen erhöhen die Sicherheit in der Dimensionierung, sind jedoch nicht ansetzbar.

Der genaue Nachweis mit der Klärung der betreffenden Randbedingungen ist für jedes Grundstück zu erbringen und kann dann zweckmäßigerweise im Zuge der Baugrundbegutachtung erfolgen.

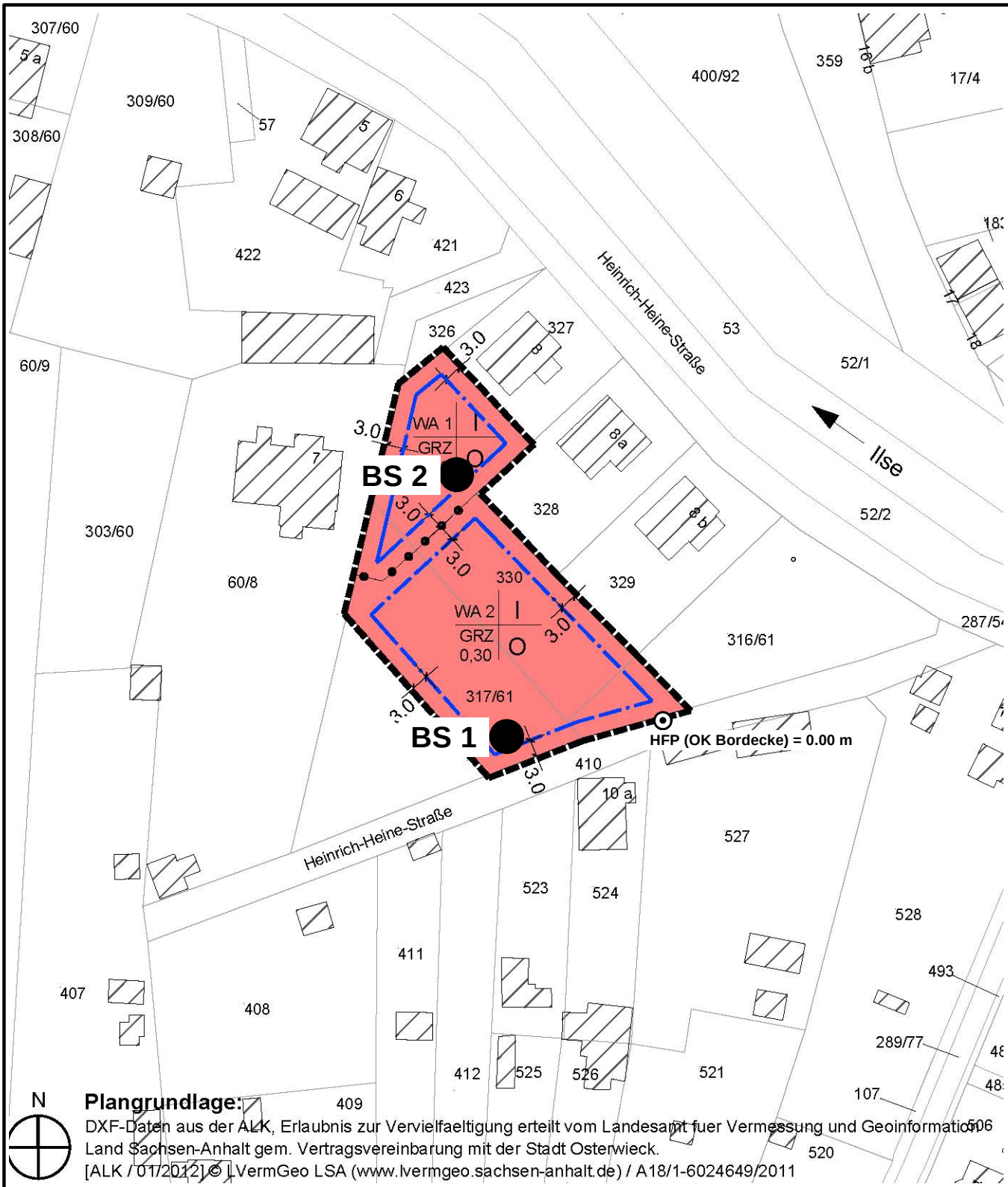
Der zulässige Mindestabstand zum MHGW (≥ 1 m) wird eingehalten. Ein Abstand von mehr als 6 m zu den benachbarten Kellern ist zwingend zu beachten.

Die alternative Ausführung einer Schachtversickerung ist aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes gemäß o.g. Regelwerk (Mindestabstand zum MHGW 1,5 m) nicht möglich.

Dipl.-Ing. (FH) U. Bischof
Geschäftsführerin

Anlagen

1 Lageplan i.M. 1 : 1.000
2 Bohrprofile i.M. 1 : 50
3 Schichtenverzeichnisse (3.1 – 3.2)
4 Körnungslinien



Plangrundlage:
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfaeltigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck.
[ALK / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH
06484 Quedlinburg
Goldstraße 4
Tel.: (03946) 689490
Fax: (03946) 689492

Bauvorhaben: Versickerung - Osterwieck Heinrich-Heine-Straße

Auftraggeber: Stadt Osterwieck

Lageplan

Gez.: Gutbier	Maßstab:	Anlage:
Datum: 20.09.17	1 : 1.000	1

Erklärungen der Abkürzungen und Symbole

Bodenart		Beimengung < 15 %		Beimengung 15 - 30 %		Beimengung > 30 %	
S	Sand	s'	schwach sandig	s	sandig	s*	stark sandig
fS	Feinsand	fs'	schwach feinsandig	fs	feinsandig	fs*	stark feinsandig
mS	Mittelsand	ms'	schwach mittelsandig	ms	mittelsandig	ms*	stark mittelsandig
gS	Grobsand	gs'	schwach grobsandig	gs	grobsandig	gs*	stark grobsandig
G	Kies	g'	schwach kiesig	g	kiesig	g*	stark kiesig
fG	Feinkies	fg'	schwach feinkiesig	fg	feinkiesig	fg*	stark feinkiesig
mG	Mittelkies	mg'	schwach mittelkiesig	mg	mittelkiesig	mg*	stark mittelkiesig
gG	Grobkies	gg'	schwach grobkiesig	gg	grobkiesig	gg*	stark grobkiesig
U	Schluff	u'	schwach schluffig	u	schluffig	u*	stark schluffig
T	Ton	t'	schwach tonig	t	tonig	t*	stark tonig
X	Steine	x'	schwach steinig	x	steinig	x*	stark steinig

H = Humus, Torf
F = Faulschlamm

h = humos, torfig
o = organische Beimengung

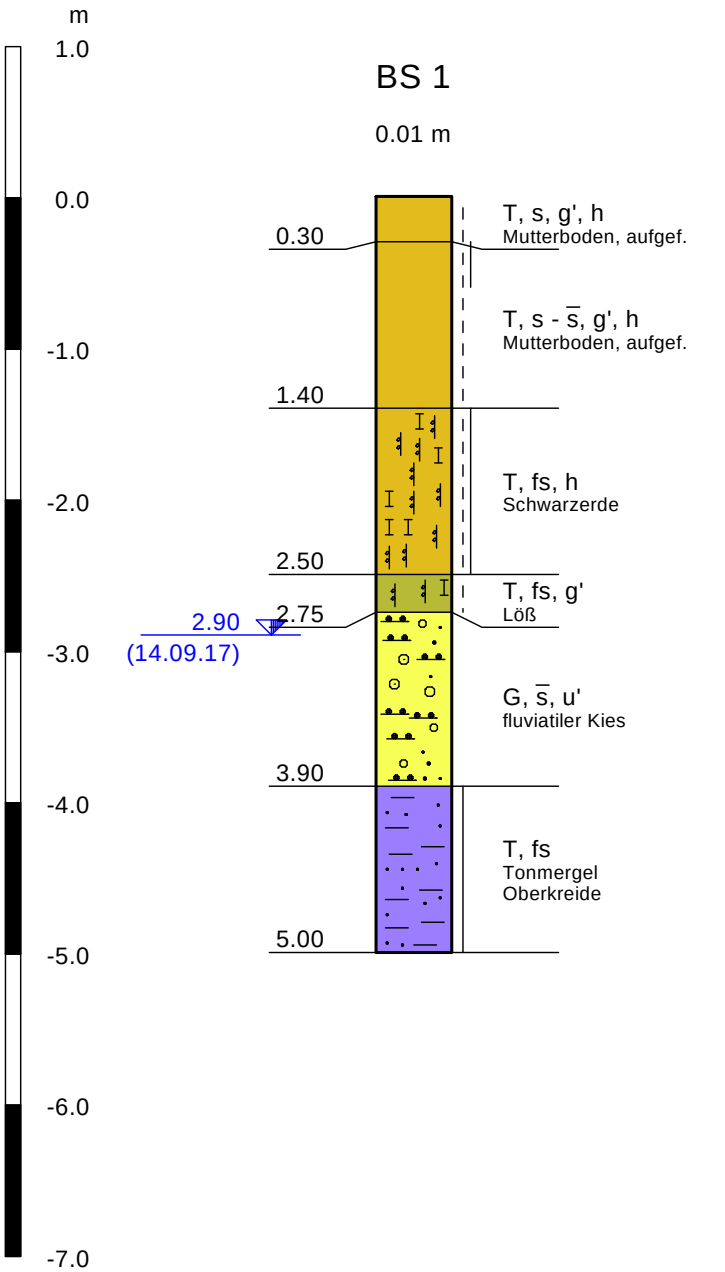
Kalkgehalt:
+ = kalkhaltig
++ = stark kalkhaltig

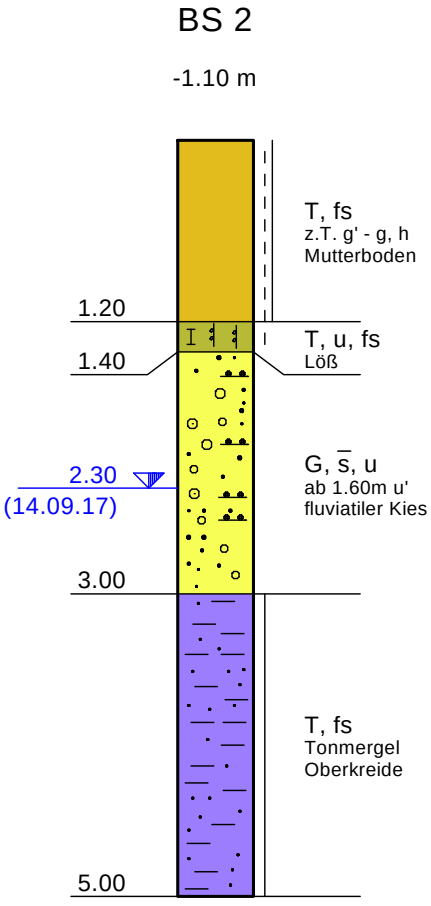
◡ = naß, Vernässung oberhalb des Grundwassers

Konsistenz

= breiig
= weich
= steif
= halbfest
= fest

P■ - Sonderprobe aus m Tiefe
▽ - Grundwasser m unter Gelände angebohrt
▼ - Ruhewasserstand im ausgebauten Bohrloch
▽ - Grundwasser m unter OK Gelände angebohrt
↑ - Anstieg auf m unter Gelände





Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH
39175 Heyrothsberge, Königsborner Straße 19
Tel.: (039292) 761-0
Fax: (039292) 761-99

Bauvorhaben:
Versickerung -
Osterwieck, Heinrich-Heine-Straße

Auftraggeber:
Stadt Osterwieck

Bohrprofile

Gez.: Gutbier Datum: 26.09.17	Maßstab: 1 : 50	Anlage: 2

Name des Unternehmens: IBB Bischof mbH Name des Auftraggebers: Stadt Osterwieck Bohrverfahren: Datum: 14.09.2017 Bauvorhaben: Versickerung - Osterwieck, Heinrich-Heine-Straße	Schichtenverzeichnis nach ISO 14688-1 und ISO 14689-1				Anlage: 3.1 Aufschluss: BS 1	
	Name und Unterschrift des qualifizierten Technikers: Sillmann					
1	2	3	4	5	6	7
Tiefe bis m	Bezeichnung der Boden- bzw. Felsart Ergänzende Bemerkungen Geol. Benennung (Stratigraphie)	Farbe Kalk-gehalt	Beschreibung der Probe - Konsistenz, Plastizität, Härte, einachsige Festigkeit - Kornform, Matrix - Verwitterung, Trennflächen usw.	Beschreibung des Bohrfortschritts - Bohrbarkeit/Kernform - Meißeleinsatz - Beobachtungen usw.	Proben Versuche - Typ - Nr - Tiefe	Bemerkungen - Wasserführung/Spülung - Bohrwerkzeuge/Verrohrung - Kernverlust - Kernlänge
0.30	Ton, sandig, schwach kiesig, humos	dunkelbraun	steif	mittelschwer bohrbar		
			[OU]			
	Oberboden Mutterboden, aufgefüllt					
1.40	Ton, sandig - stark sandig, schwach kiesig, humos	braun	steif - halbfest, ab 0.60m steif	mittelschwer bohrbar		
	einzelne kohlige Reste		[ST*]			
	Oberboden Mutterboden, aufgefüllt					
2.50	Ton, feinsandig, humos	braun	steif - halbfest	mittelschwer bohrbar		
			ST* - TL			
	ehem. Oberboden Schwarzerde					
2.75	Ton, feinsandig, schwach kiesig	gelbgrau	steif	mittelschwer bohrbar		
			TL			
	Lehm Löß					
3.90	Kies, stark sandig, schwach schluffig	braun		mittelschwer bohrbar	g/1/3.90	GrW - 2.90 m
			GU			
	sandiger Kies fluviatiler Kies					
5.00	Ton, feinsandig	gelbgrau, ab 4.10m blaugrau	halbfest	mittelschwer bohrbar		
			TM			
	Tonmergel Oberkreide					

Name des Unternehmens: IBB Bischof mbH Name des Auftraggebers: Stadt Osterwieck Bohrverfahren: Datum: 14.09.2017 Bauvorhaben: Versickerung - Osterwieck, Heinrich-Heine-Straße	Schichtenverzeichnis nach ISO 14688-1 und ISO 14689-1	Anlage: 3.2 Aufschluss: BS 2
	Name und Unterschrift des qualifizierten Technikers: Sillmann	

1	2	3	4	5	6	7
Tiefe bis m	Bezeichnung der Boden- bzw. Felsart Ergänzende Bemerkungen Geol. Benennung (Stratigraphie)	Farbe Kalk-gehalt	Beschreibung der Probe - Konsistenz, Plastizität, Härte, einachsige Festigkeit - Kornform, Matrix - Verwitterung, Trennflächen usw.	Beschreibung des Bohrfortschritts - Bohrbarkeit/Kernform - Meißeleinsatz - Beobachtungen usw.	Proben Versuche - Typ - Nr - Tiefe	Bemerkungen - Wasserführung/Spülung - Bohrwerkzeuge/Verrohrung - Kernverlust - Kernlänge
1.20	Ton, feinsandig	dunkelbraun	steif - halbfest	mittelschwer bohrbar		
	z.T. schwach kiesig - kiesig, humos		OU			
	Oberboden Mutterboden					
1.40	Ton, schluffig, feinsandig	gelbgrau	steif	mittelschwer bohrbar		
			TL			
	Lehm Löß					
3.00	Kies, stark sandig, schluffig	gelbbraun		mittelschwer bohrbar	g/1/2.80	GrW - 2.30 m
	ab 1.60m schwach schluffig		GU* (GU)			
	sandiger Kies fluviatiler Kies					
5.00	Ton, feinsandig	blaugrau	halbfest	mittelschwer bohrbar, ab 4.70m schwer bohrbar		
			TM			
	Tonmergel Oberkreide					

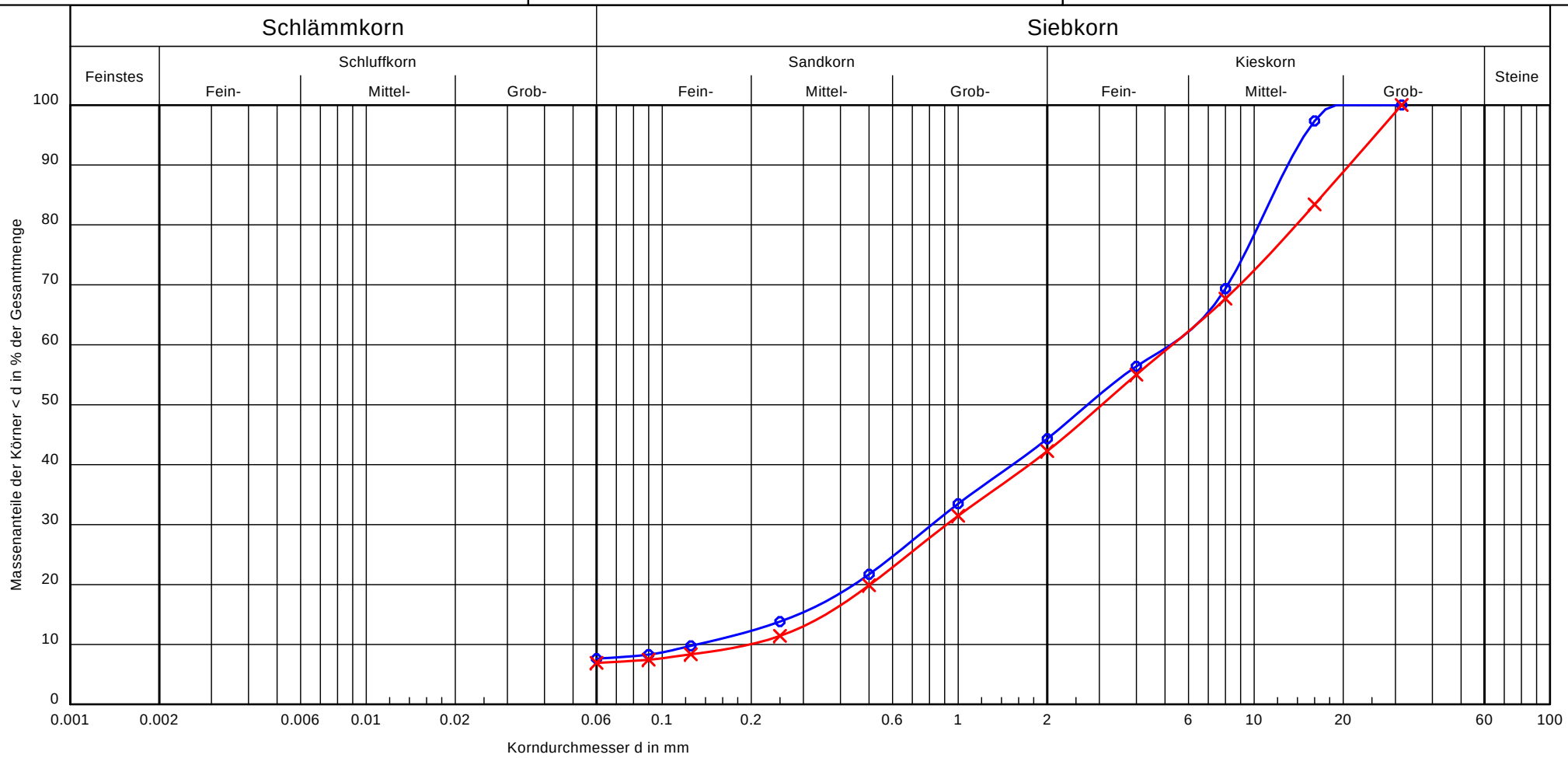
Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH
Königsborner Straße 19
39175 Heyrothsberge
Tel.: (039292) 761-0 Fax: (039292) 761-99
Bearbeiter: E.Apel Datum: 20.09.2017

Körnungslinie

Versickerung

Osterwieck, Heinrich - Heine - Straße

Prüfungsnummer:
Probe entnommen am: 14.09.2017
Art der Entnahme: gestört
Arbeitsweise: Naßsiebung

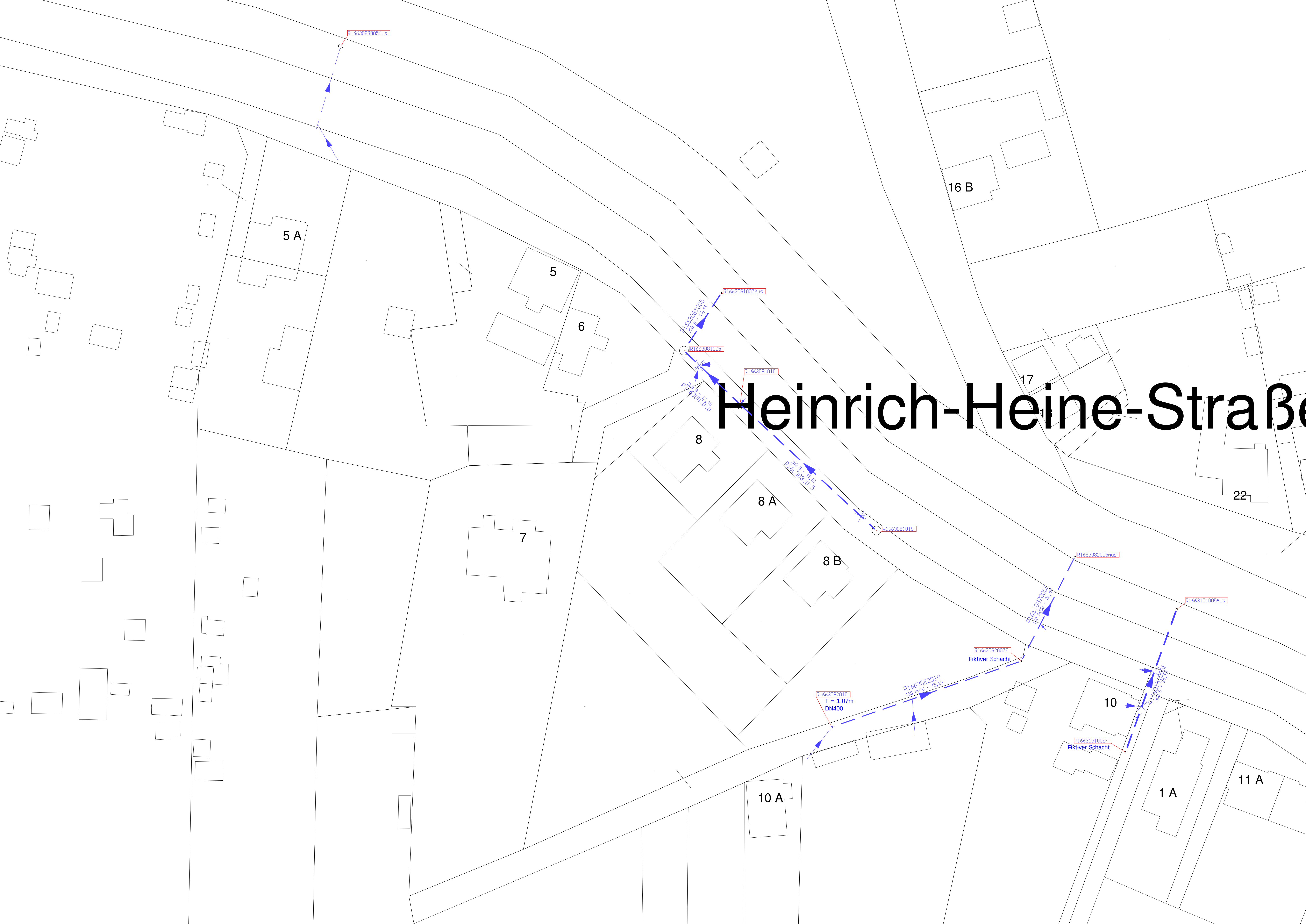


Bezeichnung:		
Bodenart:	G, s̄, u'	G, s̄,u'
Bodengruppe:	GU	GU
Tiefe:	3.90 m	2.80 m
Entnahmestelle:	BS 1 / g 1	BS 2 / g 1
U/Cc	40.0/1.0	26.8/0.8
k [m/s] (Beyer):	$1.0 * 10^{-4}$	$2.4 * 10^{-4}$
nat. Wassergehalt:	9.7 %	4.0 %

Bemerkungen:

Anlage: 4

Bericht:



R1663083005Aus
5 A
5
6
7
8
8 A
8 B
16 B
17
22
10
10 A
1 A
11 A
Heinrich-Heine-Straße
R1663081005Aus
R1663081005
200 B - 15,44
R1663081010
200 B - 17,48
R1663081015
200 B - 41,81
R1663082005Aus
R1663082005F
150 PVCU - 26,47
R1663082005F
Fiktiver Schacht
R1663082010
150 PVCU - 45,20
R1663082010
T = 1,07m
DN400
R1663151005Aus
R1663151005F
300 B - 34,15
R1663151005F
Fiktiver Schacht