

Stadt Osterwieck

BPlan „Rudolf-Breitscheid-Allee“ Ortschaft Osterwieck

Stand Oktober 2025

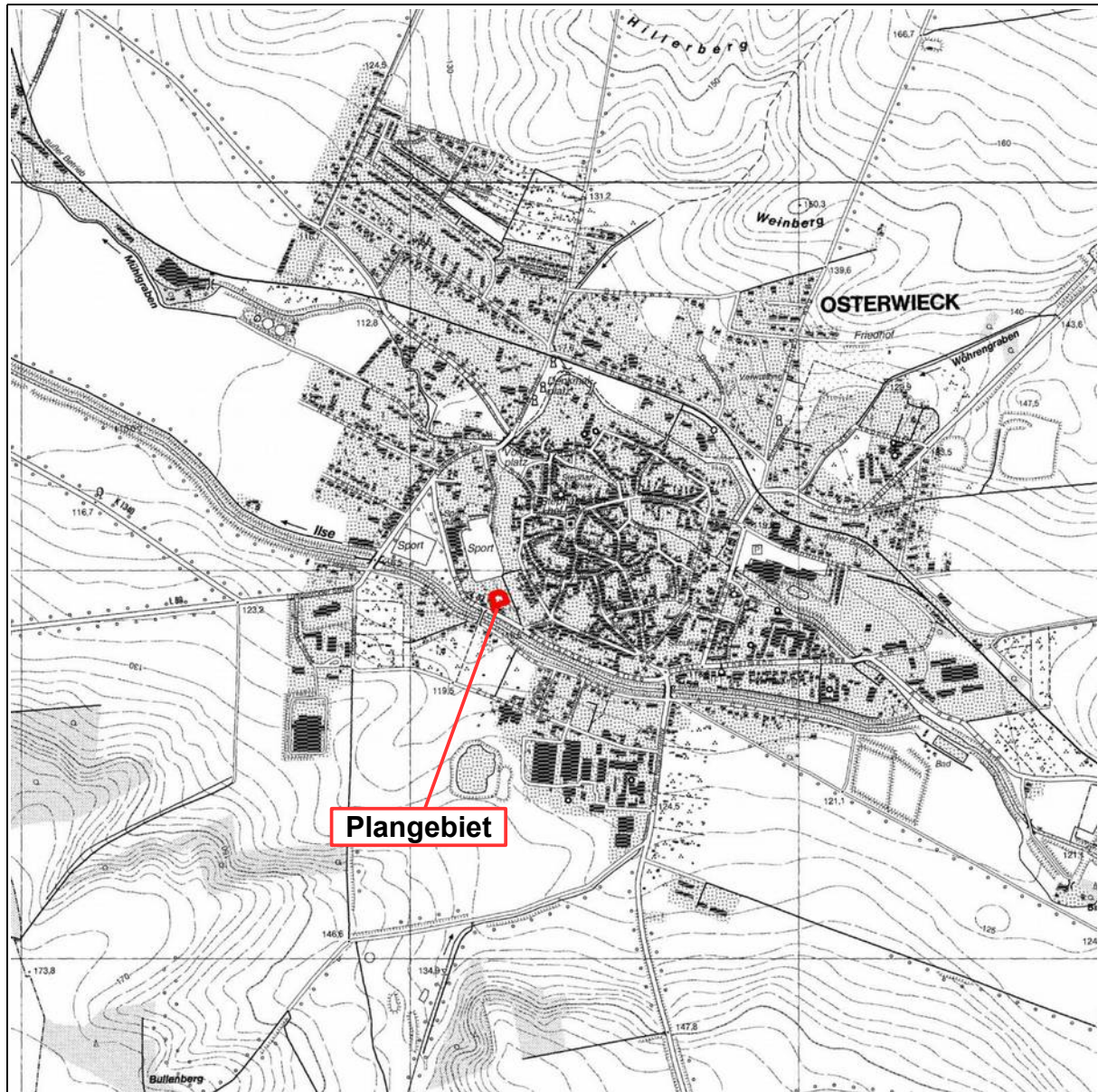


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 10/2025 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe

An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:

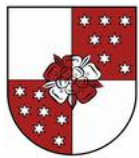
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30

Fax: 0531 480 36 32

Mobil: 0163 52 82 52 1

Email: info@ag-ge.de



Stadt Osterwieck

Bebauungsplan „Rudolf-Breitscheid-Allee“

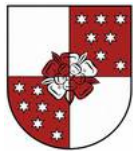
Ortschaft Osterwieck

Begründung, Entwurf

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

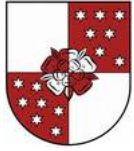
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im Oktober 2025



Inhaltsverzeichnis

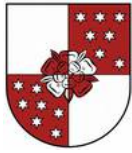
1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	8
3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck	8
3.2. Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3. Osterwieck.....	10
3.4. Geltungsbereich.....	11
4. STANDORTALTERNATIVEN.....	12
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN.....	12
5.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen.....	12
5.1.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)....	12
5.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).....	13
5.2. Flächennutzungsplan.....	16
5.3. Schutzgebiete.....	16
5.4. Baumschutzsatzung.....	16
6. EINZELFACHLICHE BELANGE.....	17
6.1. Natur- und Landschaftsschutz.....	17
6.2. Artenschutz.....	18
6.3. Vorbeugender Brandschutz.....	18
6.4. Löschwasserversorgung.....	19
6.5. Denkmalschutz.....	20
6.5.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	20
6.6. Altlasten.....	21
6.7. Katastrophenschutz.....	21
6.8. Immissionsschutz.....	21
6.9. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	22
6.10. Verkehrserschließung.....	23
6.11. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	23
6.12. Leitungsbestand.....	26
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	27
7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO).....	27
7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	27
7.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO).....	27
7.4. Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).....	28
7.5. Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	28
7.6. Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	29
7.7. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	29
7.8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO.....	29
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	29
8.1.1. Archäologisches Kulturdenkmal.....	29
8.2. Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 39 und 44 BNatSchG).....	30
9. VERFAHREN.....	30
10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	31



Stadt Osterwieck

Stand: Entwurf, Oktober 2025

Bebauungsplan „Rudolf-Breitscheid-Allee“
Ortschaft Osterwieck
Begründung



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht einer ortsansässigen Familie, im Geltungsbereich ein Eigenheim zu errichten. Es sollen entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Kernstadt innerhalb der Ortschaft Osterwieck.

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

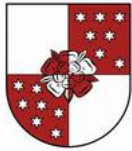
Ziel der Stadt Osterwieck ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen und von Besiedlung vorgeprägten Flächen zu decken. Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine innerhalb der bebauten Ortslage im Blockinnenbereich gelegene Fläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Die umgebende Wohnbebauung wird hierdurch ergänzt und nachverdichtet.

Das Vorhaben stellt als bauliche Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Mit Umsetzung der Planung wird der Neuinanspruchnahme von bisher nicht durch Besiedlung vorgeprägten - insbesondere landwirtschaftlichen Flächen - für bauliche Nutzungen entgegen gewirkt und damit auch der Zersiedelung der Landschaft.

Dieser Bebauungsplan soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Eigenheimes und zugehöriger Nebenanlagen schaffen.

Die Stadt Osterwieck strebt im Geltungsbereich gem. § 1 Abs. 5 BauGB städtebaulich eine moderate Nachverdichtung im Sinne der bevorzugt durchzuführenden Innenentwicklung an. Entsprechend wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.



3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Abb. 2: [DÜK250 / 05/2025 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.024 Einwohner (Stichtag 31.12.2024)¹.

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

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

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

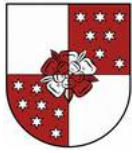
Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze einen Teil der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen.

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

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

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

¹Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2025



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen

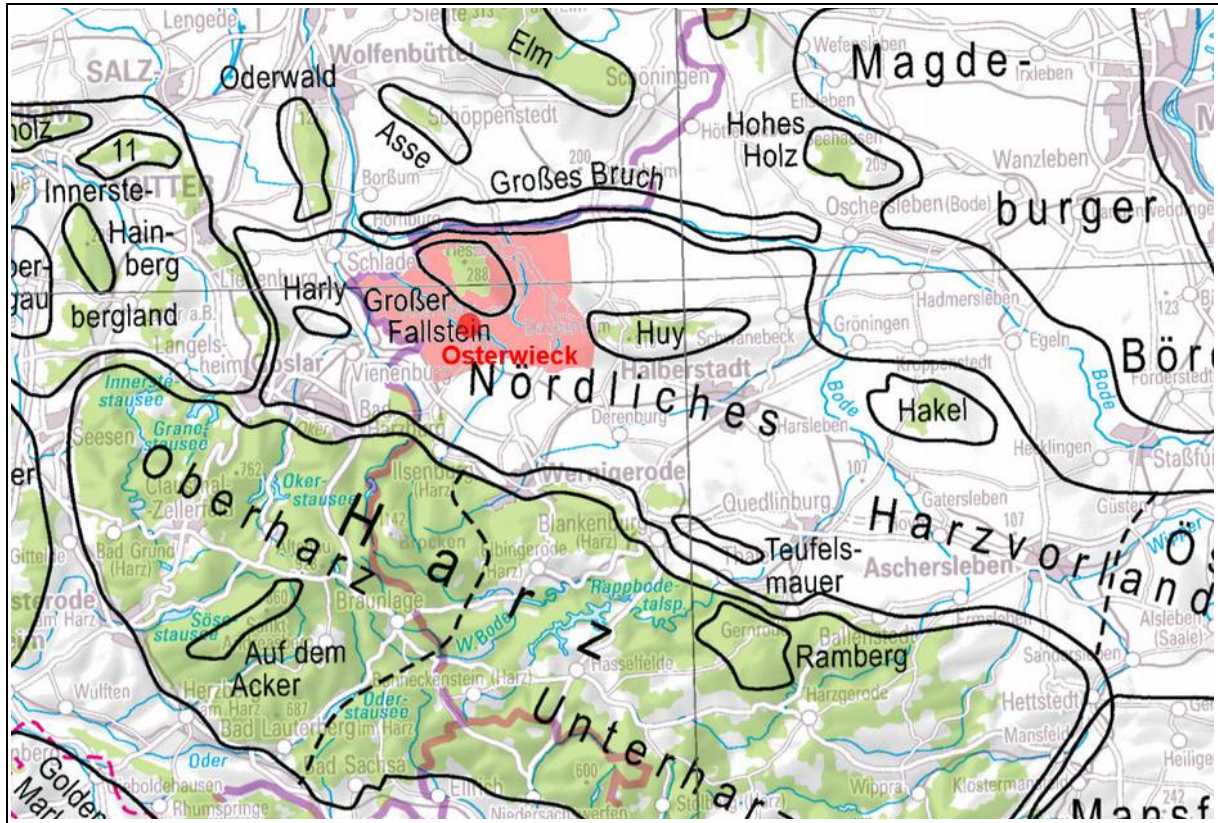


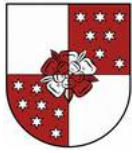
Abb. 3: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

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

Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden (s.u.). Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche².

Nördlich zentral im Gemeindegebiet befindet sich der Fallstein. Er zählt zur Landschaft Harlyberg-Fallstein-Huyberg-Haket-Blankenburger Erhebungen - vom Landschaftstyp her eine Gehölz- bzw. waldreiche ackergeprägte Kulturlandschaft. Bei dieser Landschaft handelt es sich um einen Verbund aus einander ähnlichen Einzellandschaften - in diesem Fall bewaldeten Sattelstrukturen/"Waldinseln", die sich über die Harzrandmulde bzw. das nördliche Harzvorland erheben. Die Landschaft umfasst den Harlyberg mit einer Höhe bis zu 256 m, den Fallstein mit 288 m, den Haket mit 245 m und das Gebiet um den Huyberg mit Höhen zwischen 150 bis 315 m ü. NN. Die Sättel werden forstwirtschaftlich genutzt. Alle genannten Waldinseln mit ihren naturnahen Waldbeständen sind für ihre artenreiche und schutzwürdige Vogelwelt bekannt und deshalb von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

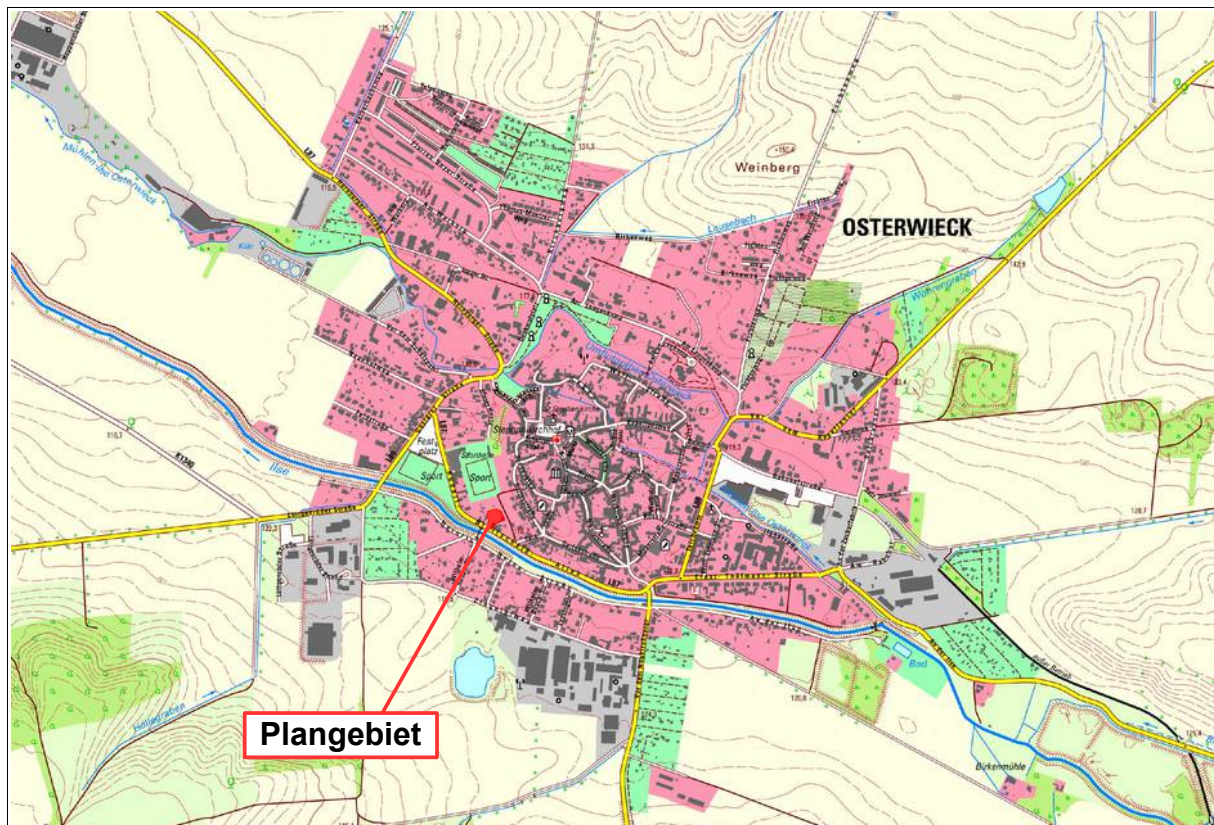
²Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harzrandmulde>



Fallstein, Huy und Quedlinburger Sattel werden fast vollständig von LSGen eingenommen, während der Hakel großflächig als NSG geschützt wird. Der Fallstein zeichnet sich durch seine geschlossenen Rotbuchen-Bestände und geophytenreiche Bergahorn-Eschen-Wälder aus³.

Im Norden des Gemeindegebietes befindet sich die Landschaft des Großen Bruchs. Die 3-10 km breite Niederung liegt auf Höhen zwischen 83 und 115 m ü. NN in einem schmalen Talzug, der sich mit steilen Hängen 40 bis 50 m tief in die umgebende Hochfläche einsenkt. Morphogenetisch handelt es sich um einen Teil eines saalezeitlichen Urstromtals. Der Talboden ist mit Auelehm bedeckt. Z.T. findet man aber auch Niedermoorböden mit Torfmächtigkeiten bis zu 1,5 m. Das Große Bruch wird durch die intensive Landwirtschaft und durch den Kali- und Braunkohlenbergbau landschaftlich sehr stark geprägt. Das Große Bruch wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, hierbei steht die intensive Grünlandnutzung an erster Stelle. Das Große Bruch steht fast auf der gesamten Fläche als LSG unter Schutz.⁴

3.3. Osterwieck



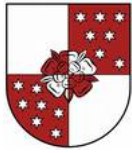
Quelle: [TK10/10/2025] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die Ortschaft Osterwieck ist Hauptort der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck und liegt am Südhang des Waldgebietes des Großen Fallstein. Den Ort queren zwei Fließgewässer von Südost nach Nordwest: im Süden die Ilse, im Norden der Muhlgraben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage südwestlich der Kernstadt.

³Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.01.2023:

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

⁴Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/grosses-bruch>



3.4. Geltungsbereich



Quelle: [DOP/ALK/10/2025] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

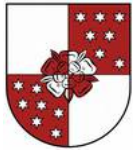
Der Geltungsbereich liegt im Südwesten der Ortslage von Osterwieck, südwestlich der historischen Kernstadt an der „Rudolf-Breitscheid-Allee“.

Er belegt eine Fläche im Blockinneren im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude Rudolf-Breitscheid-Allee 23 und 24. Derzeit wird der Geltungsbereich im südlichen Teil als Grundstückszufahrt bzw. -zugang genutzt und im nördlichen Teil als Garten. Der als Garten genutzte Teil stellt sich als gepflegte Rasenfläche mit partiellem Gehölzbestand dar.

Südlich angrenzend verläuft der öffentliche Straßenraum der „Rudolf-Breitscheid-Allee“. Westlich und südöstlich schließen Wohngebäude und zugehörige rückwärtige Gärten an. Östlich und nördlich angrenzend befinden sich ebenfalls Grünflächen, die als Gartenbereiche genutzt werden.

Das Gelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf und liegt in etwa auf einer Höhe von 115 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Osterwieck, Flur 16 und umfasst einen Teile der Flurstücke 20/7, 64/20, 431/20, 432/20 und 433/20, . Er hat eine Größe von ca. 1.029 m² (0,1 ha).



4. STANDORTALTERNATIVEN

Das Plangebiet liegt innerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslage. Es ist Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Osterwiecks und liegt im Blockinneren. Es erfolgt keine Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen.

Die Planung stellt eine Nachverdichtung im Bebauungszusammenhang Osterwiecks dar und ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Es wird insbesondere den Vorgaben § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, die besagen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit Fortführung der bisherigen Gartennutzung im Plangebiet zu rechnen.

Das Planungsziel – die Errichtung eines Eigenheims für eine junge Osterwiecker Familie – würde an anderer Stelle umgesetzt werden, ggf. auf bisher baulich unbelasteten Flächen oder die Bauherrenschaft würde in eine andere Gemeinde abwandern.

Beides stünde den Zielen der EHG Stadt Osterwieck zur Bereitstellung von nachgefragtem Wohnraum für die ansässigen Bürgerinnen und Bürger bzw. ggf. dem Gebot des Vorranges der Innenentwicklung entgegen.

Aus den genannten Gründen sind für dieses Vorhaben keine besser geeigneten alternativen Standorte erkennbar.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

5.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2009 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor.

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) festgelegt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Auf der Ebene der Regionalplanung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend.

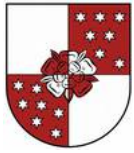
5.1.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)

Im LEP2010 wurden für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen:

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

Die Stadt Osterwieck ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum.

Eine kleinflächige Bebauung (0,1 ha) innerhalb der bebauten Ortslage Osterwiecks i.S.d. der Nachverdichtung stellt keinen raumordnerischen Konflikt mit den grundzentralen Aufgaben Osterwiecks dar.



Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Ökologisches Verbundsystem (VBG ÖVS) „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“ (Pkt. 4.1.1 LEP 2010).

Gem. Pkt. 4 LEP 2010 – Ziele und Grundsätze der Freiraumstruktur, 1. Absatz, sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.

Somit haben die Vorbehaltsfestlegungen des VBG ÖVS „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“ keine Bedeutung für die vorliegende Planung.

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

5.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Plangebiet 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 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Blockinnenbereich.

Der Geltungsbereich ist baulich vorgeprägt und von baulichen Nutzungen umgeben. Die Siedlungstätigkeit wird somit in der Ortslage durch Nachverdichtung konzentriert und so einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz) und Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz)

Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz VIII – Ilse (Pkt. 4.3.1 REPHarz).

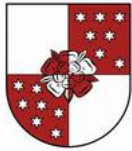
Gem. Pkt. 4.3.1, Ziel Z1 REPHarz sind Vorranggebiete für den Hochwasserschutz zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsorientierte Erholung zu erhalten.

Der nordöstliche, überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz Nr. 8 – Ilse. In den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz ist den Belangen des Hochwasserschutzes in der Abwägung ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Dieses Vorbehaltsgebiet ist dem vorstehend genannten Vorranggebiet für Hochwasserschutz „VIII - Ilse“ zugeordnet.

Gem. Ziel Z 1 zu Pkt. 4.3 ergänzen Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung der potentiellen Überflutungsbereiche der im Pkt. 4.3.1. genannten Fließgewässersysteme, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser (HQ-extrem/HQ200) überschwemmt werden können.

Gem. Ziel Z1 zum Pkt. 4.3. - Vorranggebiete des REPHarz sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen jedoch von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. Die



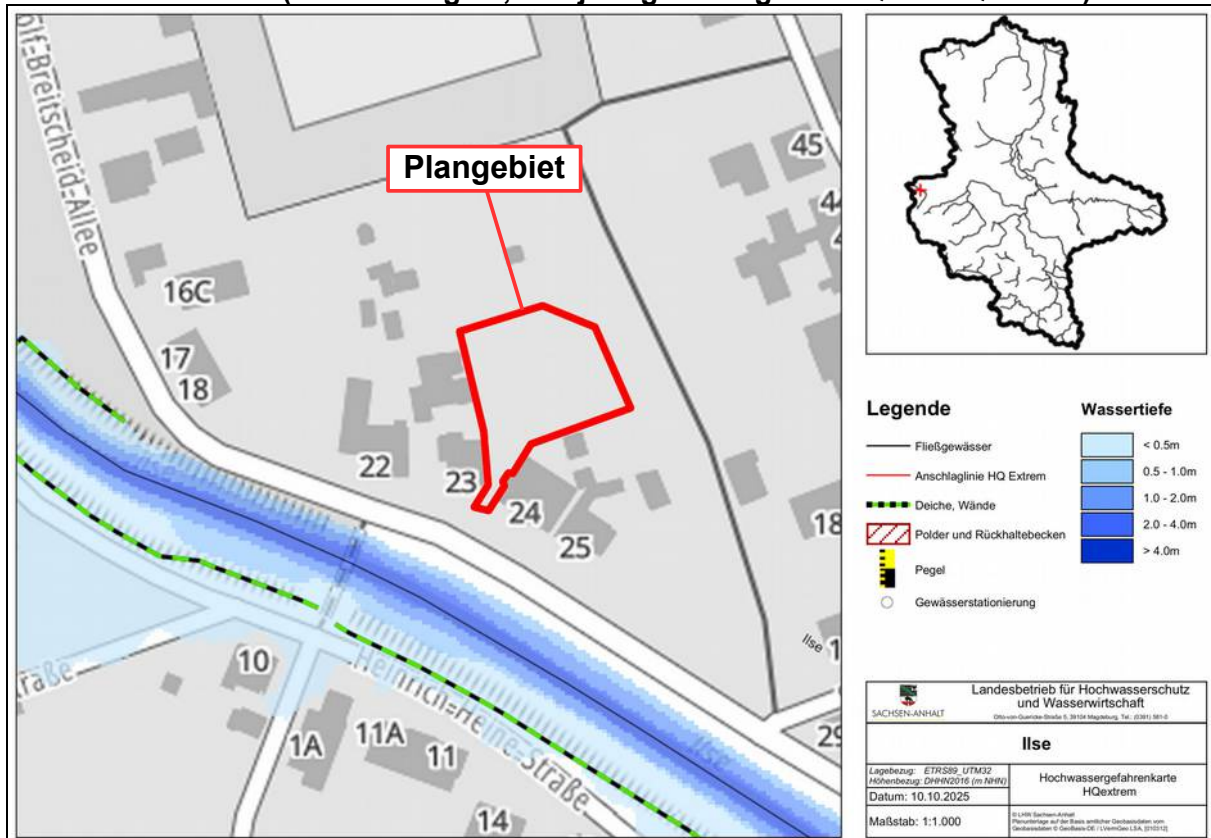
Festlegungen des Vorranggebietes Hochwasserschutz und auch die des ihm angeschlossenen Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz grundsätzlich keine Bedeutung für das Plangebiet, da es innerhalb der Ortslage Osterwiecks liegt.

Da jedoch Hochwasserereignisse auch innerhalb von Ortslagen durchaus von Belang für die dortige Bebauung sein können, wurden die aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt (LHW) in die Betrachtung einbezogen.

Nachstehend eine Karte des LHW zu den erwartbar von einem Extremhochwasser (HQ-extrem/HQ200) betroffenen Bereichen.

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

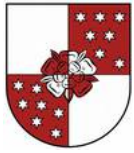
Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des LHW zum Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis, 200-jähriges Ereignis - HQ200/HQextrem)



Landesbetrieb für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt, Webseite am 10.10.2025 um 16:35 Uhr:
<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

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

Der Hochwasserschutz wird daher durch die Planung nicht beeinträchtigt bzw. ist auch nach Versagen sämtlicher Hochwasserschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht mit Überflutungen zu rechnen.



Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines Ökologischen Verbundsystems (VBG ÖVS) Nr. 31 „Ilse- und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“ (Pkt. 4.5.3 REPHarz).

Gem. Ziel Z3 ist in den VBG ÖVS den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslage sind die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS im Plangebiet und seiner Umgebung nicht umsetzbar. Daher ist eine Beeinträchtigung der Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS infolge der Planung nicht zu erwarten.

Zudem gem. Ziel Z1 zum Pkt. 4.3 REPHarz sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen jedoch von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. Diese Festlegungen für Vorranggebiete sind auch auf die Vorbehaltsgebiete anwendbar, deren Vorbehaltsfestlegungen sogar der Abwägung unterliegen – im Gegensatz zu Vorrangfestlegungen.

Auch aus diesem Grund haben die Festlegungen des VBG grundsätzlich keine Bedeutung für das Plangebiet, da es innerhalb der Ortslage Osterwiecks liegt.

Sachlicher (STP) Teilplan Zentralörtliche Gliederung des REPHarz

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 36 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode 30 km.

Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft.

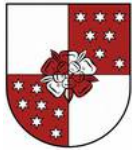
Die baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen auf einem bereits baulich vorgeprägten Grundstück als Nachverdichtung erfolgen. Das Plangebiet befindet sich im geschlossenen Siedlungszusammenhang. Die Umgebung ist geprägt von Bebauung. Es soll eine bauliche Nachverdichtung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Sinne der Innenentwicklung erfolgen.

Es wird kein weiterer Flächenverbrauch, z.B. landwirtschaftlicher Fläche, begründet. Die Planungsziele dieses Bebauungsplanes stehen dem grundzentralen Versorgungsauftrag hinsichtlich Wohnen des Grundzentrums Osterwieck nicht entgegen.

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

Fazit

Das geplante Vorhaben entspricht vollumfänglich den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für das Grundzentrum Osterwieck und ist somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung des Landes und der Regionalplanung angepasst.



5.2. Flächennutzungsplan

Auszug aus dem wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

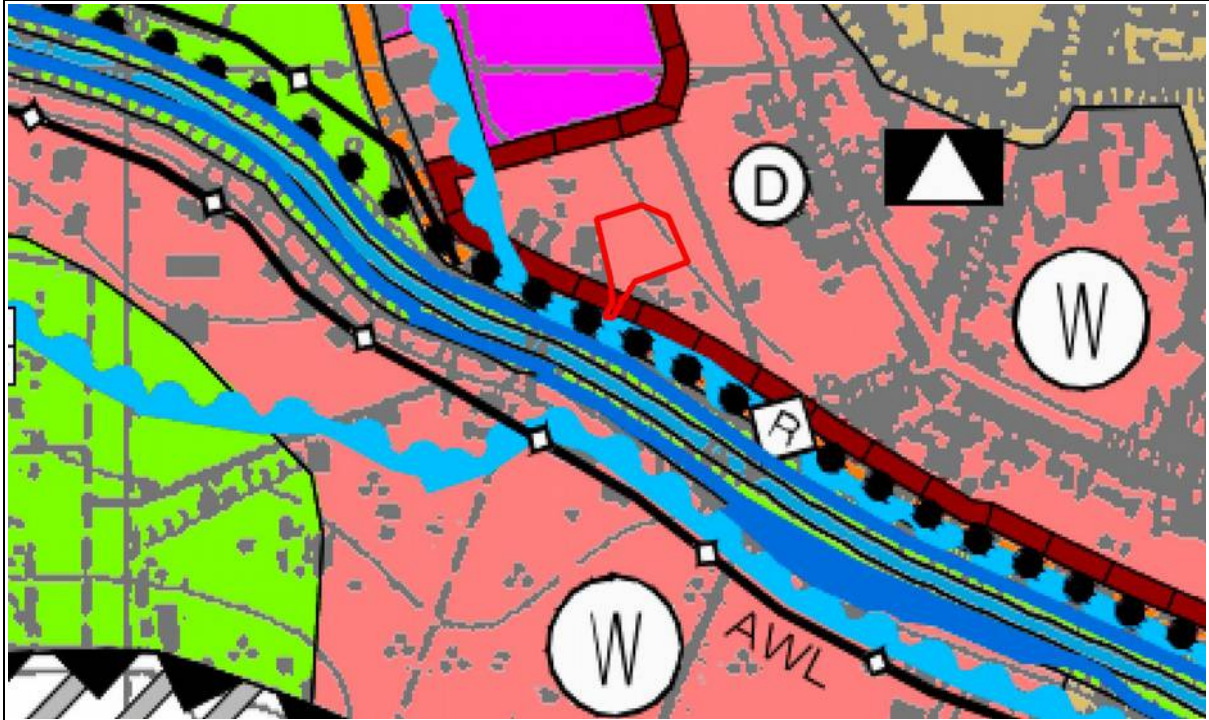


Abb. 4: Auszug wirksamer FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2015] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der seit dem 1. Juli 2015 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Stand September 2014, stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Im vorliegenden BPlan „Rudolf-Breitscheid-Allee“, Osterwieck soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Abgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. Die diesbezüglichen Vorgaben, insbesondere zum archäologischen Denkmalschutz, werden nachrichtlich übernommen.

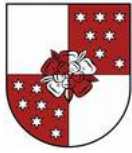
5.3. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich wird nicht von weiteren Schutzgebieten berührt.

5.4. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Gemeinde „Stadt Osterwieck“ (Baumschutzsatzung) und ihrer 1. Änderungssatzung. Insbesondere sind hier die vorgegebenen Ersatzmaßnahmen bei Gehölzentnahmen zu berücksichtigen.

I.S.d. umfassenden Information von Bürgern, Investoren und Behörden wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.



6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Natur- und Landschaftsschutz

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

Der Geltungsbereich seine Umgebung sind bereits von Bebauung geprägt. Die bestehende Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten.

Aus diesen Gründen sind erhebliche 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, 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 durch die Planungen nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Planungsgebiet kann an die öffentlichen Entsorgungsnetze angeschlossen werden, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

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

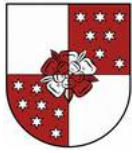
Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), 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 Natura 2000-Gebiete 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 „Rudolf-Breitscheid-Allee“, Osterwieck in vollem Umfang berücksichtigt.



6.2. Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen werden Maßnahmenempfehlungen gegeben. Durch die Anwendung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen für die genannten Arten übernommen:

VASB 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sollen für die Baufeldfreimachung folgende zeitliche Beschränkungen beachtet werden:

- Gehölzentnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, in dem Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig, die örtliche Baumschutzsatzung ist zu beachten
- Entfernung der Krautschicht bzw. Abschieben der oberen Bodenschicht ist ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar zulässig

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

VASB 2 – Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten und ihrer Lebensstätten

Sollten bei dem Vorhaben weitere geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z.B. Brutvögel, Fledermäuse, 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.

Die Bauherren sind verpflichtet, auch die von ihnen beauftragten Firmen von der vorstehend beschriebenen Meldepflicht und der gebotenen Unterbrechung der Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Artspezifische vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht erforderlich. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 BNatSchG muss nicht durchgeführt werden.

Die Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nach anderen gesetzlichen Vorschriften (BNatSchG) getroffene Festsetzungen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

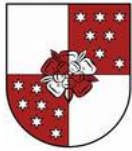
6.3. Vorbeugender Brandschutz

Das Plangebiet soll über die angrenzende öffentliche Straße „Rudolf-Breitscheid-Allee“ erschlossen werden.

Die Plangebietsgrenze liegt in maximal 50 m Entfernung zur angrenzenden öffentlichen Straße. Daher kann die Aufstellung der Rettungsfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben - auch zu Flächen für die Feuerwehr, zum vorbeugenden Brandschutz usw. - sind nicht Teil des Bauplanungsrechtes und können daher grundsätzlich nicht mittels planungsrechtlicher Festsetzungen geregelt werden.

Der Nachweis muss in der Genehmigungsplanung (Bauantrag) auf Basis der konkreten Planungsunterlagen mit den sonstigen Bauvorlagen geführt werden.



Zu den Flächen für die Feuerwehr ist grundsätzlich folgendes zu beachten und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

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

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

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

Weitere Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz

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

6.4. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die EHG Stadt Osterwieck.

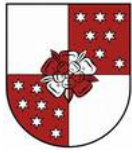
Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet, max. eingeschossige Bauweise, GRZ 0,3) sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer kleinen/ mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48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

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

Löschwasserentnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge im zuvor genannten Umkreis aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle muss in 150 m Entfernung Lauflinie zum Plangebiet liegen.

Es werden durch die EHG Stadt Osterwieck folgende Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung gestellt:

- Überflurhydrant Kreuzungsbereich Sackstraße / Rudolf-Breitscheid-Allee
Entfernung Lauflinie zum Plangebiet: ca. 90 m
Leistungsfähigkeit: min. 24 m³ / h über 2 Std.



- Unterflurhydrant Rudolf-Breitscheid-Allee 16, vor der Turnhalle
Entfernung Lauflinie zum Plangebiet: ca. 180 m
Leistungsfähigkeit: min. 48 m³/h über 2 Std.

Die Anforderung, in unter 150 m Lauflinien-Entfernung min. 24 m³ Löschwasser als nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung zu stellen, wird mit dem Hydranten an der Kreuzung Sackstraße / Rudolf-Breitscheid-Allee erfüllt.

Die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W405 zur Bereitstellung an Löschwasser von insgesamt 48 m³/h über 2 Stunden sind im Zusammenspiel beider Entnahmestellen erfüllt.

6.5. Denkmalschutz

6.5.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich gemäß § 2 Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DSchG ST) archäologische Kulturdenkmale (Altstadt Osterwieck).

Mögliche geplante Baumaßnahmen können zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht wird dem Vorhaben seitens des LDA dennoch zugestimmt, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

Im Vorlauf ist zu klären, in welchen Arealen des Vorhabengebietes mögliche Befunde vorliegen (Voruntersuchung).

Falls notwendig, ist anschließend über ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zu befinden. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

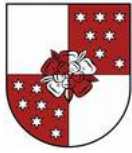
Sollten weiterhin im Rahmen der Bauausführung oder -vorbereitung bei Bau- oder Erdarbeiten Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals freigelegt werden, besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz und an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA). Hierauf sind alle am Bau oder an Erdarbeiten Beteiligten hinzuweisen.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 Abs. 1 DSchG ST entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt.

Nach § 9 Abs. 3 DSchG ST sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. LDA oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 Abs. 3 DSchG ST verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen.

Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DSchG ST Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DSchG ST.

Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 DSchG ST Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02). Für Rückfragen zur archäologischen Bodendenkmalpflege



steht Herr Jochen Fahr als Ansprechpartner des LDA zur Verfügung, Tel.: 0345/5247-403; Fax: 0345/5247-460; Email: JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de.

Die Lage innerhalb des Denkmalbereiches und die hierzu zu beachtenden Vorgaben werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6.6. Altlasten

Für das Plangebiet ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt.

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

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

6.7. Katastrophenschutz

Kampfmittelfunde

Für das Plangebiet ist kein Verdacht für das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt.

Es wird 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 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

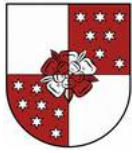
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Zugänglichkeit für Rettungsdienste in der Bauphase

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt ist über den Beginn der 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.

6.8. Immissionsschutz

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



Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Osterwiecks. Es ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnnutzungen geprägt. Der vorgefundene Gebietscharakter entspricht in etwa dem eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO.

Südwestlich und südöstlich angrenzend befinden sich zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen.

Südlich angrenzend verläuft die „Rudolf-Breitscheid-Allee“. Von hier erfolgen Zugang und Zufahrt.

Nordwestlich, nördlich und nordöstlich schließen teilweise gehölzbestandene Gartenflächen an.

Planungsziel

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Eigenheimes geschaffen werden.

Grundlagen

Es sind im Planungsgebiet und in den angrenzenden Flächen die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für allgemeine 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)
Allgemeines 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 die niedrigeren Nachtwerte von 40 dB für Allgemeine Wohngebiete (WA) regelhaft an.

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist der Anhang 7 der am 1. Dezember 2021 in Kraft getretenen TA - Luft heranzuziehen. Auch die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt durch die TA Luft.

Beurteilung

Wohnnutzungen südwestlich und südöstlich des Plangebietes

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt. Da im Plangebiet ebenfalls Wohnnutzungen entwickelt werden sollen, sind wechselseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Gärten nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Plangebietes

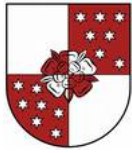
Von den anschließenden Gartenflächen sind keine negativen Wirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Fazit

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

6.9. Versorgende/ soziale Infrastruktur

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



6.10. Verkehrserschließung

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Für die straßenmäßige Erschließung muss das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße haben, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Über die angrenzend verlaufende öffentliche Straße „Rudolf-Breitscheid-Allee“ ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden.

ÖPNV-Anbindung

Gem. Pkt. F 5.2.1 des Nahverkehrsplanes des Landkreis Harz soll der Abstand zwischen Haltestellen in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten. Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe. Die nächste Haltestelle „Osterwieck, Anger“ liegt Luftlinie in ca. 290 m, fußläufig in ca. 340 m Entfernung. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes in der Luftlinienentfernung eingehalten, fußläufig jedoch nicht.

Bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit eines Fußgängers von ca. 0,85 m/s (Kinder, Ältere, Behinderte und Kinderwagenführer)⁵ bzw. 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener)⁶ kann die Haltestelle Quedlinburg, Siedlung vom am weitesten entfernten Punkt des Plangebietes in ca. 7 min bzw. ca. 4 min erreicht werden.

Es wird eingeschätzt, dass die Anbindung an den ÖPNV dennoch ausreichend bzw. vertretbar ist.

6.11. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

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

Niederschlagswasserentsorgung

In der Rudolf-Breitscheid-Allee verläuft ein Niederschlagswasserkanal. Ob dieser für den Anschluss des Plangebietes geeignet ist, wird derzeit geprüft (Kamerabefahrung geplant).

Sollte der Kanal geeignet sein, besteht für das Plangebiet eine Anschlusspflicht. In diesem Fall erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung zentral.

Sollte keine Anschlusspflicht bestehen, ist das Niederschlagswasser dezentral durch Versickerung auf dem Grundstück zu entsorgen – ggf. mittels Anlagen (z.B. Rigolen) und Rückhaltung (z.B. Zisterne).

Von den Bauherren ist in diesem Fall bei der Stadt Osterwieck nachzuweisen, ob das Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt oder unmittelbar in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

Hierfür ist eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und ergebnisabhängig die Erarbeitung von Vorschlägen für Versickerungs- bzw. Rückhalteinrichtungen notwendig. Sinnvollerweise kann dies im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

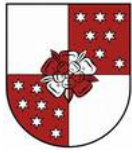
Bei offenen Versickerungsanlagen ist gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Nachweis der Zulässigkeit durch ein Versickerungsgutachten zu erbringen, woraus sich eindeutig ergibt, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit dezentral über eine private, vollbiologische Kleinkläranlage (Gemeinschaftsanlage für die Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Allee 23, 24, 25) entsprechend wasserrechtlicher Erlaubnis.

⁵ Webseite Mobilität im Ballungsraum München 02.08.2016, 15:15 Uhr: http://www.mobinet.de/themen/wissen/wi_spot_nov.htm

⁶ Webseite der Wikipedia am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: [https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_\(Geschwindigkeit\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_(Geschwindigkeit))



Der Geltungsbereich ist nicht an zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen. Derzeit wird das Schmutzwasser in diesem Gebiet über private, dezentrale Abwasseranlagen entsorgt (abflusslose Sammelgrube, Kleinkläranlagen, vollbiologische Kleinkläranlagen).

Die Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Allee 23, 24, 25 werden über eine gemeinsame private, vollbiologische Kleinkläranlage auf dem Grundstück Nr. 24 entsorgt.

Inwieweit die bereits bestehende dezentrale Gemeinschaftsanlage für das geplante Vorhaben übergangsweise, bis zur zentralen Schmutzwassererschließung, mit genutzt werden kann oder ob eine separate, zentrale Anlage errichtet werden muss, entscheidet die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde des Landkreises Harz) anhand der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 23.04.2008 und den darin vorgegebenen Grenzwerten.

Mit einem künftigen Ausbau der L87 durch den Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) plant der Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV) Vorharz die Verlegung eines zentralen Schmutzwasserkanals in diesem Bereich. Der Straßenausbau ist durch die LSBB voraussichtlich 2027 geplant.

Bis zu einer zentralen Schmutzwasserentsorgungsmöglichkeit ist für das Bauvorhaben übergangsweise eine private dezentrale Abwasseranlage zu errichten bzw. mit der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz die vorhandene Gemeinschaftsanlage auf dem Grundstück von Nr. 24 zu nutzen.

Sofern die Kapazität der vorhandenen vollbiologischen Kleinkläranlage nicht für das Bauvorhaben genutzt werden kann, ist auch die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube denkbar, welche beim zuständigen TAZV Vorharz, Blankenburg, zu beantragen ist.

Der Nachweis der gesicherten Schmutzwasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren mit den konkreten Bauvorlagen vorzulegen.

Hierzu zählt auch ggf. eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Harz für die Nutzung der bestehenden Kleinkläranlage oder für die Neuerrichtung einer eigenen.

Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz
Tränkestraße 10
38889 Blankenburg

Trinkwasser (TW)

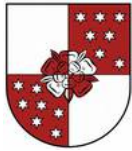
In der Rudolf-Breitscheid-Allee in Osterwieck verläuft die Trinkwasserversorgungsleitung des Verbandes, an die das Bauvorhaben angeschlossen werden kann. Nach Vorliegen eines Antrags zur Versorgung mit Trinkwasser, inkl. der darin geforderten Unterlagen, wird die Genehmigung zur Versorgung mit Trinkwasser durch den Verband erteilt.

Der erforderliche separate Grundstücksanschluss wird dann über den Verband hergestellt und ist kostenerstattungspflichtig. Größe, Lage und Dimensionierung des Grundstücksanschlusses, bestimmt der Verband unter Berücksichtigung der Interessen des Grundstückseigentümers/ Antragstellers.

Die Lage und Dimensionierung des Trinkwasseranschlusses werden vom Verband mit den Bauherren abgestimmt. Der erforderliche Antrag ist rechtzeitig unter Beibringung der im Antragsformular geforderten Unterlagen, beim TAZV Vorharz zu stellen.

https://www.tazv-vorharz.de/wp-content/uploads/2024/05/o6_AntragTW-Versorgung.pdf

Auskünfte über Kosten für die zentrale Erschließung der Teilfläche aus dem Grundstück zu den vorgenannten Medien des TAZV Vorharz können erst nach Antragstellung gegeben werden.



Versorgung mit Elektroenergie

Avacon Netz GmbH
Anderslebener Str. 62
39387 Oschersleben

Eine Versorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Netzanlagen gesichert werden. Die Führung neu zu legenden Leitungen für den Hausanschluss ist frühzeitig mit der Avacon abzustimmen.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Ost PT124
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Eine Versorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Netzanlagen gesichert werden.

Für den Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz der Telekom ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die neue Adresse versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle.

Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, wird um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH gebeten.

Bei Schriftwechsel die oben angeführte aktuelle Adresse zu verwenden. Beantragungen von Hausanschlüssen ist telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro, Tel. 08003301903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren möglich.

Abfallentsorgung

Hausmüll

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 „Rudolf-Breitscheid-Allee“ statt.

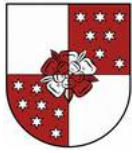
Anfallender Bauschutt und Bodenaushub

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

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

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

Für die Verwendung und Verwertung mineralischer Abfälle (Bodenaushub, Recyclingmaterial usw.) in technischen Bauwerken die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mi-



neralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) anzuwenden.

Vor dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in ein techn. Bauwerk ist in Abhängigkeit vom Grundwasserabstand an der geplanten Einbaustelle und der am Einbauort vorhandenen Bodenart die Eignung des einzusetzenden Ersatzbaustoffes gern. ErsatzbaustoffV zu bestimmen. Für die Verwendung von mineralischen Einsatzbaustoffen auf, in und unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gilt die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

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.

Erdgas

Halberstadtwerke GmbH
Wehrstedter Str. 48
38820 Halberstadt

Nach Antragstellung auf einen Hausanschluss durch den Anschlussnehmer ist ein Netzananschluss der allgemeinen Versorgung möglich, sofern sich die dargestellte Zufahrt von der Rudolf-Breitscheid-Allee dann auch im Eigentum der Bauherrenschaft befindet. Sollte es sich zukünftig um ein Hinterliegergrundstück handeln, dessen Zufahrt nur über fremdes Privateigentum möglich ist, muss im Vorfeld einer Leitungsverlegung eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Halberstadtwerke GmbH in den betroffenen Grundbüchern eingetragen werden. Nur dann kann eine sichere Versorgung gewährleistet werden.

6.12. Leitungsbestand

Erdgasleitung

Im Bereich vor der Grundstückszufahrt verläuft eine unterirdische Gasleitung der Halberstadtwerke (PE/d 125). Von dieser zweigt u.a. die Hausanschlussleitung für das Gebäude Rudolf-Breitscheid-Allee 23 ab.

Telekommunikationsleitung der Telekom

Im Bereich der Grundstückszufahrt befindet sich eine unterirdische Telekommunikationsleitung der Telekom. Von dieser Leitungstrasse zweigen Hausanschlussleitungen ab, insbesondere für das Gebäude Rudolf-Breitscheid-Allee 23.

Die genannten Leitungsverläufe werden als Bestand in die Planzeichnung aufgenommen.

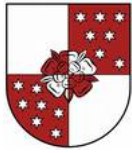
Auf die Leitungen ist Rücksicht zu nehmen, eine Umverlegung gilt es zu vermeiden bzw. ist diese mit den Leitungsträgern und den Grundstückseigentümern abzustimmen.

Insbesondere bei erdeingreifenden Arbeiten ist im Leitungsschutzbereich mit Vorsicht vorzugehen (Handschtung).

Vor entsprechenden Arbeiten im Leitungsbereich ist eine Schachtgenehmigung bei den zuständigen Leitungsträgern einzuholen.

Der Beginn von erdeingreifenden Arbeiten in der Nähe der Leitungstrasse ist min. 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei den zuständigen Leitungsträgern anzuzeigen.

Entsprechende Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen.



7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geplant. So werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Planungszieles – die Entwicklung von Wohnnutzungen als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage – geschaffen.

Ein allgemeines Wohngebiet bietet aufgrund der weiteren hier regelhaft und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die notwendige Flexibilität, um auch andere Nutzungen, die mittelbar mit dem Wohnen zusammen hängen, zuzulassen. Damit wird eine robuste Nutzungsstruktur erreicht, die städtebaulich nachhaltig auch auf Veränderungen des Bedarfes reagieren kann. Daher werden alle regelhaft zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, die aus An- und Abfahrtsverkehr sowie aus Immissionen in den Abend- und Nachtstunden resultieren würden, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen.

Von den anderen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe werden keine Nutzungskonflikte erwartet, weshalb sie auch ausnahmsweise zulässig bleiben. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck wird für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot.

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

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Damit liegt die künftig mögliche überbaubare Fläche zwar etwas über den in der Umgebung vorhandenen Werten, aber im Sinne der effizienten Ausnutzung des Baugrundstückes, zur Erreichung des Planungsziels und zur Schonung von bisher baulich unbelasteten Flächen wird eine höhere bauliche Dichte als in der Umgebung jedoch für sinnvoll erachtet.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des bestehenden aufgelockerten Siedlungscharakters wird hierdurch nicht erwartet. Zudem ermöglicht eine GRZ von 0,3 grundsätzlich die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Geschossigkeit gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO

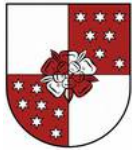
Die festgesetzte Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen dient dem Einfügen in den bestehenden Siedlungscharakter. Sie orientiert sich an südwestlich und südöstlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung.

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

7.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Geschossigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen ermöglicht eine effektive Bodennutzung im Plangebiet und nimmt Bezug auf die unmittelbar angrenzende und in der Kernstadt überwiegend vorhandene 2-geschossige ehemalige Baustruktur.

Damit sich die so mögliche zweigeschossige Bauweise in die Umgebung einfügt und eine



Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Höhenentwicklungen vermieden wird, werden gem. § 16 Abs. 2 BauNVO maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Als maximale Traufhöhe soll 7 m möglich sein und als maximale Firsthöhe 11 m.

Diese Höhen lehnen sich an die umgebende Bebauung an, ermöglichen aber auch modernen Ansprüchen genügende Geschosshöhen.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Damit werden die notwendigen technischen Aufbauten / Anlagen ermöglicht, ohne stadträumlich negativ in Erscheinung zu treten.

7.4. Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO werden zur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt:

Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 115 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese Höhe entspricht der bestehenden Geländehöhe im nahezu ebenen Geltungsbereich.

Der untere Bezugspunkt orientiert sich damit an den bereits vorhandenen Höhenbezügen baulicher Anlagen und ordnet diesen den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu. Im Plan wird der maßgebliche untere Bezugspunkt als Bestand dargestellt.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.

Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite der baulichen Anlage.

Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Flachdächern, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe.

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

Das erreichbare Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel der Stadt Osterwieck, die in der „Rudolf-Breitscheid-Allee“ vorhandene Baustruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

7.5. Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen

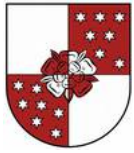
Die Baugrenzen zu angrenzenden Flurstücken werden so festgesetzt, dass ein zu dichtes Heranrücken von künftig möglicher Bebauung an die Nachbarflurstücke vermieden wird.

Die Baugrenze im Südosten verläuft im grundsätzlich einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m.

Im Westen hält die Baugrenze 6 m Abstand zum Nachbargrundstück, da die dortigen Gebäude auf die Grundstücksgrenze gebaut sind. Da sich Abstandsflächen nicht überdecken dürfen, ist hier der doppelte bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 6 m maßgeblich und wird entsprechend festgesetzt.

Im Norden verlaufen die Baugrenzen auf der Abgrenzung des Geltungsbereiches, da hier keine Nachbarflurstücke anschließen.

Im Süden, angrenzend an die dortige private Erschließungsfläche, verläuft die Baugrenze



ebenfalls direkt auf der Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Verkehrsfläche. Damit wird eine effektivere Ausnutzung der Fläche des relativ kleinen Allgemeinen Wohngebietes (WA) ermöglicht und die notwendige Flexibilität für die konkrete Planung gewahrt.

Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem in der Umgebung vorgefundenen Gebietscharakter.

Durch die beschriebenen Festsetzungen wird ein zu dichtes Heranrücken künftiger Bebauung an die Nachbargrundstücke verhindert und der aufgelockerte Siedlungscharakter erhalten.

7.6. Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Da es sich bei den vorzunehmenden Erschließungsmaßnahmen für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes und insbesondere für das hier zu errichtende Eigenheim um private Erschließungen handelt, verbleiben die dort gelegenen notwendigen Verkehrsflächen im Privatbesitz. Entsprechend wird anschließend an die öffentliche Straße „Rudolf-Breitscheid-Allee“ eine private Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Erschließung“ festgesetzt.

Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass sie eine ausreichend breite Zufahrt von 3,3 m Breite und eine Fläche ausbildet, die es auch wie bisher zulässt, dass das Nachbargebäude Rudolf-Breitscheid-Allee 24, dessen Garten und natürlich auch das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich erreicht werden.

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

Zur Sicherstellung der Erschließung und Zugänglichkeit des Plangebietes für Anlieger, Rettungsfahrzeuge und zum Anschluss an die zentralen Ver- und Versorgungsnetze wird für die private Verkehrsfläche überlagernd eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Begünstigte sind die Anlieger, Rettungsdienste sowie die Versorgungs- und Leitungsträger. In nachfolgenden Planungsschritten sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mittels Baulast privatrechtlich zu sichern.

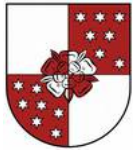
7.8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Zufahrten, Garagen, Stellplätze usw.), sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Zur Klarstellung wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1.1. Archäologisches Kulturdenkmal

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals. Es bestehen begründete Anhaltspunkte für das Auftreten archäologischer Befunde (s. Pkt. 6.5.1 - Archäologische Kultur- und Flächendenkmale). Die Zugehörigkeit des Geltungsbereiches zu einem archäologischen Kulturdenkmal und entsprechende textliche Ausführungen zum Umgang mit dem Kulturdenkmal in weiteren Schritten, insbesondere bei der Ausführungsplanung und Ausführung, werden nachrichtlich übernommen.



8.2. Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 39 und 44 BNatSchG)

Folgende im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anhang I) erarbeitete Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nach anderen gesetzlichen Vorschriften (BNatSchG) getroffene Festsetzungen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen:

VASB 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sollen für die Baufeldfreimachung folgende zeitliche Beschränkungen beachtet werden:

- Gehölzentnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, in dem Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig,
- die örtliche Baumschutzsatzung ist zu beachten,
- Entfernung der Krautschicht bzw. Abschieben der oberen Bodenschicht ist ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar zulässig

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

VASB 2 – Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten und ihrer Lebensstätten

Sollten bei dem Vorhaben weitere geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z.B. Brutvögel oder Fledermäuse, 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.

Die Bauherren sind verpflichtet, auch die von ihnen beauftragten Firmen von der vorstehend beschriebenen Meldepflicht und der gebotenen Unterbrechung der Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

9. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Rudolf-Breitscheid-Allee“, Osterwieck dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang des Ortsteils Osterwieck. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

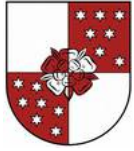
Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.029 m². Der Schwellwert für die Grundfläche von 20.000 m² i.S.d. § 13a (1) Nr. 1 BauGB kann somit nicht erreicht werden.

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).

Der Bebauungsplan „Rudolf-Breitscheid-Allee“, Osterwieck erfüllt somit die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplan.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen (siehe Pkt. 5.2 - Flächennutzungsplan). Eine Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB muss daher nicht erfolgen.



10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 853 m ²	=	83%
Private Verkehrsfläche	ca. 176 m ²	=	17%
Plangebiet insgesamt:	ca. 1.029 m ²	=	100%

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe
Braunschweig / Hessen, Oktober 2025

