

**Stadt Osterwieck**

Landkreis Harz

**Begründung zum**

**Bebauungsplan „FICHTENWEG III“, Osterwieck**

gemäß § 13a BauGB

**Entwurf**

Stand: 22.08.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bebauungsplan „FICHTENWEG III“, Osterwieck</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Zielstellung	
1.2	Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes	
<b>2.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
2.1	Stadt Osterwieck	
2.2	Lage des Geltungsbereiches	
2.3	Bestand	
<b>3.</b>	<b>Fachgesetze, Planungsvorschriften</b>	<b>6</b>
3.1	Rechtlicher Rahmen – Baugesetzbuch (BauGB)	
3.2	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	
3.2.1	Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	
3.2.2	Landesentwicklungsplan	
3.2.3	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	
3.3	Örtliche Planungen	
3.3.1	Flächennutzungsplan	
3.4	Schutzausweisungen	
3.5	Baumbestand	
<b>4.</b>	<b>Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	
4.2	Maß der baulichen Nutzung	
4.3	Bauweise	
4.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen	
4.4.1	Nebenanlagen	
4.4.2	Garagen	
4.4.3	Stellplätze	
4.5	Verkehrsflächen, Erschließung und Anbindung	
4.5.1	Anliegerstraße/ Stichstraße	
4.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Erschließung	
4.6	Geh- Fahr und Leitungsrecht	
4.7	Grünordnerische Maßnahmen	
4.8	Maßnahmen Artenschutz	
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
5.1	Trinkwasserversorgung	
5.2	Löschwasser	
5.3	Strom- und Gasversorgung	
5.4	Fernmeldenetz	
5.5	Abwasserentsorgung/ Oberflächenwässer	
5.6	Abfallentsorgung	
<b>6.</b>	<b>Gewässerschutz</b>	<b>18</b>

<b>7.</b>	<b>Immissionen</b>	18
<b>8.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	18
<b>9.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	19
<b>10.</b>	<b>Altlasten</b>	19
<b>11.</b>	<b>Größe und Art der baulichen Nutzung des Plangebietes Sonstiges/</b>	19
<b>12.</b>	<b>Hinweise</b>	19
12.1	Archäologie	
12.2	Kampfmittelbeseitigung	
<b>Anhang</b>		
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael		

## **1. Bebauungsplan „Fichtenweg III“, Osterwieck**

### **1.1 Anlass und Zielstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fichtenweg III“, Osterwieck, hat das Ziel, auf der gekennzeichneten Fläche, Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen für die Stadt Osterwieck und ihre Ortsteile aktuell hoch ist, sollen aus der ungenutzten Fläche vollerschlossene Baugrundstücke entwickelt werden.

Ziel der Stadt Osterwieck ist es, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu decken. Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eine Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Wohnnutzung zugeführt werden.

Die bereits vorhandene Wohnbebauung wird hierdurch konzentriert und verdichtet. Gleichzeitig wird der Inanspruchnahme von unbebauten, insbesondere landwirtschaftlichen Flächen, für bauliche Nutzungen sowie die Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Der Stadtrat der Stadt Osterwieck hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung und Entwurfsbestätigung über den Bebauungsplan „Fichtenweg III“, Osterwieck gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 13a beschlossen.

Nach öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Behörden zum Entwurf, erfolgt in der Stadtratssitzung die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird dann zum Abschluss des Planverfahrens gefasst.

### **1.2 Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend §1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden.

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

Zur Erlangung des Baurechtes für das Vorhaben im Innenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung erforderlich.

## **2. Lage und Geltungsbereich**

### **2.1 Stadt Osterwieck**

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.221 Einwohner (Stichtag 31.12.2016). 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.

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

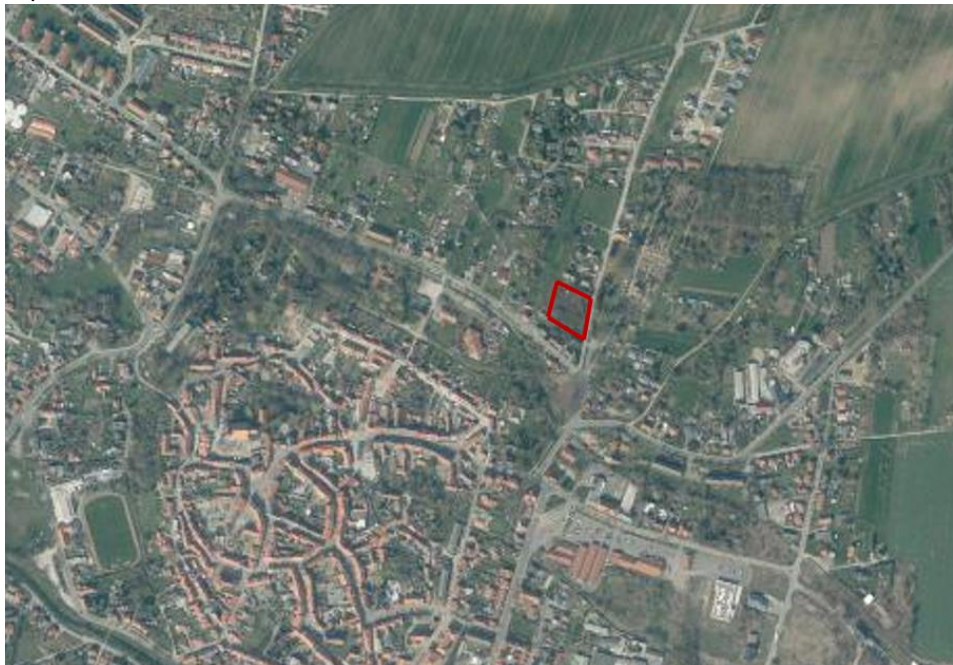
Osterwieck liegt am Südhang des Waldgebietes des Großen Fallstein. Den Ort queren zwei Fließgewässer von Südost nach Nordwest: im Süden die Ilse, im Norden der Mühlgraben. Das Plangebiet liegt nord-östlich in der Nähe des Stadtzentrums.



Quelle: Topographische Atlas Sachsen-Anhalt 1 : 25.000 (TK 25)

## 2.2 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet (siehe rote Kennzeichnung) liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 7, Flurstück 576/43 und hat eine Größe von 4318 m<sup>2</sup>.



Auszug aus Liegenschaftskarte: Gemarkung Osterwieck, Flur 7, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums von Osterwieck. Die Straße „Fichtenweg“ führt östlich am Geltungsbereich weiter nach Norden am rechtsseitig gelegenen Friedhof vorbei, Richtung Großen Fallstein.

## 2.3 Bestand

Das Grundstück (Flurstück 576/43) ist unbebaut und zeigt sich als ungenutzte leicht verwilderte Grünfläche. 4 einzeln stehende Bäume (2 Eschen, 1 Eiche, 1 Weide) befinden sich auf der Südhälfte des Grundstückes.

Südwestlich befindet sich eine Heckenanpflanzung auf ca.16 m Länge.

An der Westseite befindet sich entlang der benachbarten Grundstücksgrenze ebenfalls eine Heckenanpflanzung.

Eine Zufahrt ist von der Straße „Fichtenweg“ südöstlich vorhanden.

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 4318 m<sup>2</sup>

Die nähere Umgebung ist im Norden, Süden und Westen geprägt von straßenbegleitender lockerer ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung.

Westlich grenzen private Grünflächen mit gärtnerischer Nutzung an, östlich grenzt das Plangebiet an der Straße „Fichtenweg“. Parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Städtische Straßenbegleitgraben, der die Niederschlagsentwässerung der anliegenden Grundstücke gewährleistet.

Schräg gegenüber befindet sich der städtische Friedhof.

Das Plangebiet erstreckt sich von Süden nach Norden mit einem Geländeanstieg von ca. 5 m das entspricht ca 6 %. Mittlere Geländehöhe 126,50 m ü. NN.

Die Medien, wie Strom, Schmutzwasser, Trinkwasser, Gas, und Telekom für die Erschließung der Grundstücke sind entlang der Straße „Fichtenweg“ verlegt.



Ansicht von Fichtenweg nach Nord/ West



Ansicht vom Grundstück nach Süd

## 3. Fachgesetze, Planungsvorschriften

### 3.1 Rechtlicher Rahmen – Baugesetzbuch BauGB

Die gesetzliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S.2414, zuletzt geändert vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Der Bebauungsplan enthält nach § 8 (BauGB) rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Nach § 13a (BauGB) Bebauungspläne der Innenentwicklung, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen ist eine Grundfläche von weniger als 20000 m<sup>2</sup> und Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 (BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 (BauGB), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

### **3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

#### **3.2.1. Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan des LSA (LEP 2010 LSA) vom 12.03.2011 und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2012 enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des damaligen Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) erstellt wurden.

Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Im Regionalen Entwicklungsplan, der aus dem LEP entwickelt wurde, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt.

Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

#### **3.2.2 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)**

Ziel des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die räumliche Entwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes zählt Osterwieck zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind u. a. insbesondere solche Maßnahmen zu unterstützen, die den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten, sowie das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern (s. Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungs- Gebieten genutzt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (s. Pkt. 2, G 13 LEP).

Die Stadt Osterwieck erfüllt im Wesentlichen die Kriterien ( bspw. Mind. 3000 Einwohner) des LEP2010 Z39 für ein Grundzentrum.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden (LEP2010, Z 35). Weiterhin sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die vollständig oder teilweise das geplante Wohnbauvorhaben berühren:

#### **Vorranggebiet Landwirtschaft- Nördliches Harzvorland (G122 Pkt.4.2.1 LEP 2010)**

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

Aus genannten Gründen steht die Planung den Grundsätzen und Zielen des LEP 2010 nicht entgegen.

### 3.2.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) gehört die gesamte Planungsregion Harz dem ländlichen Raum an (s. Pkt. 4.1.2 REPHarz). Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamtraum zu erhalten (s. Pkt. 3 REPHarz).

In der Planungsregion Harz ist die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent auf das zentralörtliche System abzustimmen. Es sind leistungsfähige und attraktive Zentren zu schaffen, die mit der Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion den ländlichen Raum im jeweiligen Verflechtungsbereich aktiv unterstützen. Attraktive Wohn- und Gewerbeflächen sind an städtebaulich integrierten Standorten vorzuhalten und zu entwickeln, wobei eine engere räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsort sowie eine weitgehende Vermeidung weiterer Zersiedlungen durch intelligentes Brachflächenmanagement bzw. Nutzung innerörtlicher Reserven angestrebt wird (s. Pkt. 2 REPHarz).

Für die Planungsregion Harz sind u. a. folgende allgemeine Grundsätze definiert:

- Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Im Bereich des Vorhabens der geplanten Wohnbebauung sind u. a. folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

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

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

Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

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

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



**Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz)**

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24,2 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22,4 km Entfernung. Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft.

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.

**Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 Z 1 REPHarz)**

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

**Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Pkt. 4.5.3 REPHarz)**

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Fallstein-Huy“.

Deshalb ist eine unmittelbare Vernetzung von Biotopen oder Ökosystemen im Plangebiet nicht möglich, da es im Süden, Osten und Norden von Wohnbebauung umgeben ist.

Grundsätze und Ziele der Biotopvernetzung sind hier nicht umsetzbar.

**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Pkt. 4.5.4. REPHarz)**

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“.

Auf Grund der Größe und Lage des Plangebietes (innerorts) werden die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

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

Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung „Huy und Fallstein“ werden durch die geplante Wohnnutzung im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt.

### Zusammenfassung:

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Gem. Ziel Z1 Pkt. 4.3.- Vorranggebiete sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

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

#### Landes- und regional bedeutsamer Verkehr

##### Radwanderweg (Pkt.4.8.4. REPHarz)

Der Ilse-Radwanderweg verläuft östlich des Plangebietes auf der Straße „Fichtenweg“. Gem. Grundsatz G1 zum Pkt. 4.8.4 – Rad- und fußläufiger Verkehr sollen zur Verminderung motorisierten Verkehrs die Voraussetzungen für eine stärkere Nutzung des Fahrrades sowie für den Fußverkehr verbessert werden. Dies gilt sowohl für eigenständige Wegebeziehungen als auch für die Verknüpfung mit dem öffentlichen Verkehr (Umweltverbund).

Der Fahrradverkehr als umweltfreundlicher Teil des Gesamtverkehrs ist zur Belegung von Tourismus und Erholung, auch außerhalb der touristischen Schwerpunktregionen, durch die Weiterentwicklung des Radwegenetzes besonders zu fördern. Auf eine Verknüpfung von Radwegen mit dem ÖPNV ist bei Radwegekonzepten zu achten.

Diesen Grundsätzen und Zielen steht die Planung 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 zu Belangen des Natur- und Umweltschutzes bereits im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Der Geltungsbereich ist von bestehender Wohnbebauung unmittelbar umgeben. Die Planung stellt als Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, mit der grundsätzlich Flächenverbrauch vermieden wird.

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

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

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

## **3.3 Örtliche Planungen**

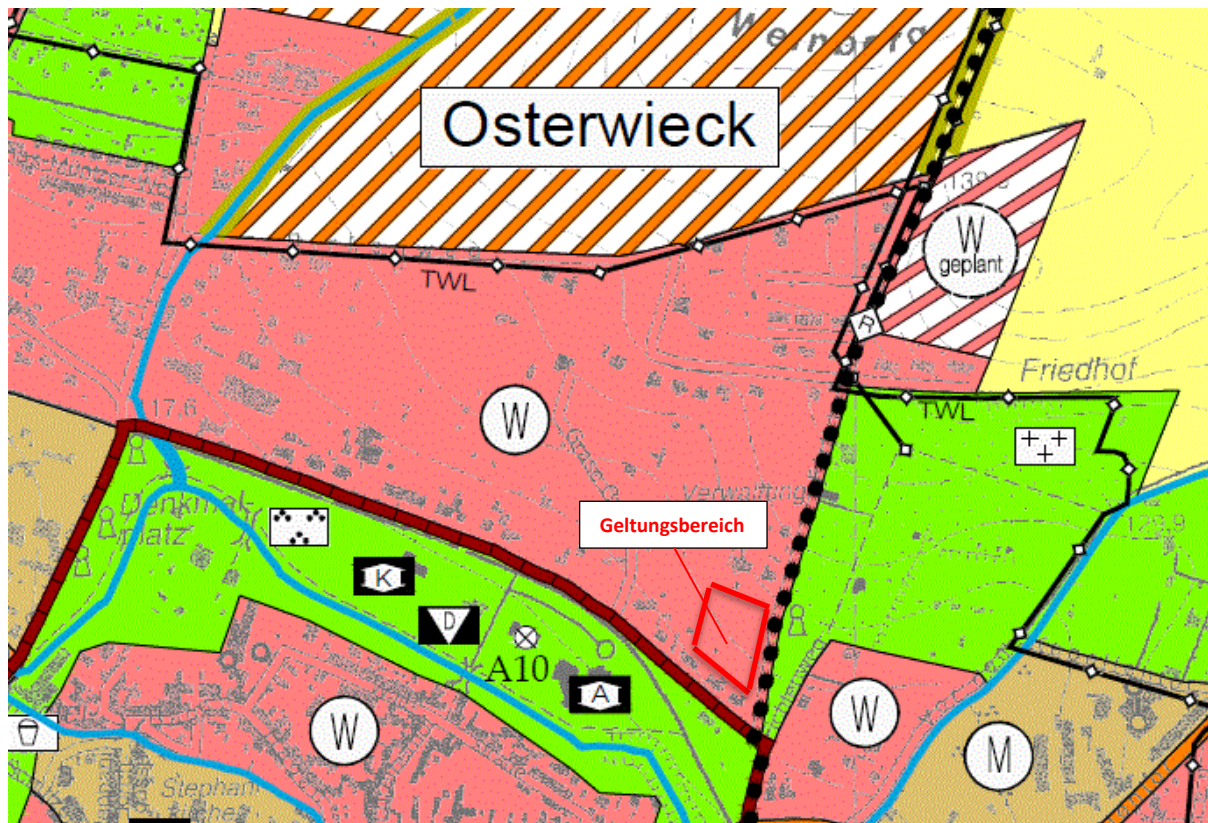
### **3.3.1 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 01.07.2015 wirksame Flächennutzungsplan (FHP) der Stadt Osterwieck bildet die Grundlage für die vorliegende Planung.

Für den Geltungsbereich (rote Markierung) ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt wird durch die Planung unterstützt.



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

### 3.4 Schutzausweisungen

Im Plangebiet liegen keine Biotope und Naturdenkmale mit Schutzcharakter vor.

### 3.5 Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befinden sich 4 größere Laubbäume (2 Eschen, 1 Eiche, 1 Weide); sonst lediglich großflächig verteilt einige niederstämmige Gehölze.

Zur sinnvollen Nutzung der betroffenen Grundstücke sind die Bäume gegebenenfalls zu entfernen und durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Notwendige Baumfällungen werden gemäß der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Osterwieck vom jeweiligen Eigentümer beantragt und mit entsprechenden Ersatzpflanzungen beauftragt.

## 4. Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der ländlichen Region entsprochen, die zumeist auch mit gewerblicher Nutzung durchmisch ist. Neben den Wohngebäuden sind der Versorgung dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. Mit diesen Nutzungen wird das

Wohnen nicht gestört und eine flexible Nutzung ermöglicht. Das Plangebiet fügt sich so in die Bebauung der näheren Umgebung und deren Nutzung ein.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Diese Nutzungen werden gemäß § 4 BauNVO ausgeschlossen bzw. sind nicht zulässig, da mit ihnen unter anderem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärm und Gerüche verbunden wären, die sich störend auf das Wohnen auswirken, sowie andere Bauformen erforderlich sind, die sich nicht harmonisch in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.

Die Zahl ist auf das mögliche Maß der Grundstücksnutzung abgestimmt und entspricht der Obergrenze gemäß BauNVO.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) und für die Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie orientieren sich somit an der vorhandenen umgebenden Bebauung.

Maßgeblich für den Begriff des Vollgeschosses ist die BauNVO in Anlehnung an § 87 Abs. 2 der BauO LSA in der Fassung vom 20.12.2005, einschließlich letzter Aktualisierung vom 06.08.2013.

Die Traufhöhe wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut eines Gebäudes gemessen.

Die Firsthöhe ist die Oberkante (OK) des eingedeckten Daches.

Das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt 7,75m und für die Firsthöhe 10,0m

Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet gelten vom Bezugspunkt in der Mitte von der baulichen Anlage überbauten Fläche.

Die Höhe des Bezugspunktes wird durch den nächstgelegenen vermessenen und in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt bestimmt.

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

Bauweise

Die gesamte bebaute Umgebung des Plangebietes ist durch eine aufgelockerte, offene Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Deshalb ist für das Plangebiet offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der in der BauNVO §22 (2) Satz 1 bezeichneten Hausgruppen darf höchstens 50m betragen.

Zu den Grenzen des Geltungsbereiches ist ein Mindestabstand von 3,0m einzuhalten.

#### Baulinien/ Baugrenzen

Der Bebauungsplan soll gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung in die nähere Umgebung des Plangebietes einfügt. Auf Grund der überschaubaren Größe der Grundstücksfläche wurde eine Baugrenze festgelegt in der sich die Baukörper bewegen können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze definiert.

### **4.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**

#### 4.4.1 Nebenanlagen

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### 4.4.2 Garagen

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, sowie Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich kein Erfordernis gesehen.

#### 4.4.3 Stellplätze

Notwendige Stellplätze sind gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen.

Da der Bebauungsplan keine gesonderten Flächen für Stellplätze vorsieht, sind die notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

### **4.5 Verkehrsflächen/ Erschließung/ Anbindung**

#### 4.5.1 Anliegerstraße (Stichstraße)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die süd- östlich verlaufende Straße „Fichtenweg“.

Die Grundstücke sind über die geplante Stichstraße zu erreichen.

Die Breite der Anliegerstraße beträgt 5,00m, die Länge beträgt 50,0m.

Nach der späteren Teilung des Plangebietes in Baugrundstücke werden diese über die geplante Stichstraße erschlossen.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Nutzer der künftigen Wohngebäude zu rechnen.

Ein größeres Verkehrsaufkommen, welches mit der Nutzung der Zufahrt zum Plangebiet von der Straße „Fichtenweg“ in die Anliegerstraße entstehen könnte wird nicht gesehen.

Die technische Ausführung der Straße obliegt den Vorhabenträgern und ist bedarfsgerecht auszubauen. Die Stichstraße wird nach Fertigstellung von der Stadt Osterwieck übernommen.

#### 4.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Erschließung

Die Haltestelle „Am Busbahnhof“ befindet sich ca. 300 m (Luftlinie) und die Haltestelle „Am Langenkamp“ in ca. 600 m (Luftlinie) vom geplanten Wohngebiet entfernt. Beide Haltestellen werden durch die Linienbusse der Harzer Verkehrsbetriebe 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 Entfernung und Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle wird als zumutbar und somit die Anbindung an den ÖPNV als ausreichend bzw. vertretbar eingeschätzt.

#### 4.6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Laut aktuellem Grundbuchauszug sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen. Erforderliches Leitungsrecht wird bei Erfordernis vertraglich gesichert.

#### 4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichmaßnahmen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die geplante Wohnbebauung geht einher mit einer Versiegelung von vormals freien Flächen. Unter Berücksichtigung der späteren Teilung des Plangebietes in Baugrundstücke werden grünordnerische Maßnahmen vorgesehen und dazu Festsetzungen, mit dem Ziel der Eingrünung und Aufwertung des Plangebietes getroffen.

Um die Begrünung des Plangebietes mit standortheimischen Gehölzen zu gewährleisten, wird festgesetzt:

je angefangene 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung sind ein Baum oder 3 Gehölze in Solitärqualität entsprechend der Pflanzliste, oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Als Pflanzmaterial sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm bzw. Gehölze in der Pflanzqualität Solitär, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, mind. von 150 cm zu verwenden

Die Pflanzmaßnahme ist spätestens in der 1. Pflanzperiode mit Erhaltungsgebot nach Nutzungsbeginn durchzuführen. Eine Pflege und Anwuchsgarantie ist zu gewährleisten.

Gehölzliste aus standortgerechten heimischen Arten			
Bäume		Solitärgehölze	
Feldahorn	Acer campestre	Hasel	Corylus avellana
Spitzahorn	Acer platanoides	Gemeiner Schneeball	Viburnum Opulus

Kleinkronige Winterlinde	Tilia cordata Rancho	Pfaffenhüttchen	Euonymus
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Prunus spinosa
Spitzahorn	Crateagus laevigata Pauls's Scarlett	Salweide	Salix caprea
		Traubenkirsche	Prunus Padus
Obstbaumsorten:		Bruch- Weide	Salix fragilis
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume			

sowie weitere regionaltypische, Sträucher, Gehölze und hoch- und mittelstämmige Obstarten und Sorten;

#### 4.8 Maßnahmen Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Umweltplanung Dr. Michael, Wernigerode eine naturräumliche Bestandsaufnahme und artenschutzrechtlichen Einschätzung (ASB= Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan) erarbeitet (siehe Anlage zur Begründung).

Im Ergebnis wurden Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gegeben.

Durch die Anwendung dieser Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme ist ein Verstoß gegen Verbotstatbestände nicht zu erwarten (sh. auch Pkt. 6.1 ASB).

Die nachfolgend aufgeführte Maßnahme wird durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen wird eine Maßnahme für die genannten Arten empfohlen:

##### V<sub>ASB 1</sub> – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung:

- zum Schutz der im Plangebiet potentiell brütenden Vogelarten haben die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 (5) BNatSchG zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG (Vermeidung des Verlustes oder Beschädigung von besetzten Nestern/Lebensstätten bzw. Gelegen/Jungtiere) zu erfolgen,
- alle sonstigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Errichtung von Baustraße und Lagerflächen - Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten etc.) sollen auf einen wenig sensiblen Zeitraum beschränkt werden, welcher außerhalb der Hauptbrutzeit von Mitte März – Mitte Juli der im Gebiet zu erwartenden Vogelarten liegt - Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten nicht zwischen 15.03. und 15.07..

Ausnahmen der zu V<sub>ASB 1</sub> genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in begründeten Fällen möglich und bedürfen generell der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und können mit weiteren Forderungen beauftragt werden.

Für die betroffene Artengruppe wurde dargelegt, dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen zu erwarten ist. Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme 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 im Ergebnis der Prüfung nicht durchgeführt werden.

Die Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## 5. Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Erforderliche Versorgungsleitungen (Schmutzwasser-, Trinkwasser-, Elektro, Gas, Telekommunikation) sind grundsätzlich in der Straße „Fichtenweg“ vorhanden und können an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Die Anbindung wird durch die Versorgungsträger TAZV Vorharz, Avacon Netz GmbH, HalberstadtStadtwerke GmbH und der Deutschen Telekom gesichert.

### 5.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz).

### 5.2 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) durch die Stadt Osterwieck zu sichern.

Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m<sup>3</sup>/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m).

Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

Gemäß Stellungnahme der Stadt Osterwieck, Fachbereich Bauen und Ordnung vom 01.11.2021 stehen in einer Entfernung von max. 300m, 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zur Verfügung.

Es handelt sich um 2 Unterflurhydranten, befindlich Fichtestraße vor dem Haus Nr. 13 (rechts hinter dem Friedhof) und im Kreuzungsbereich/ Kurvenbereich „Am Langenkamp“.

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 Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 3 BauO LSA sind Bewegungsflächen erforderlich, wenn für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich ist.

Dies ist in der Regel der Fall, wenn im Sinne des § 32 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA der zweite Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle ist und wenn die Oberkante der Brüstung der zur Rettung über Geräte der Feuerwehr bestimmten Fenster oder Stellen der Gebäude mehr als 8 m über Gelände liegt. Angesichts der festgesetzten Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) von 7,75 m im Allgemeinen Wohngebiet ist von einer Brüstungshöhe der Fenster im oberen der beiden zulässigen Vollgeschosse von max. 8 m über Gelände auszugehen, so dass für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen **nicht** erforderlich ist.



Insofern besteht auch an den beiden in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernten Gebäuden keine Verpflichtung zur Herstellung von Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

### **5.3 Stromversorgung/ Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über Avacon Netz GmbH.

Die Gasversorgung kann über die HalberstadtStadtwerke realisiert werden.

### **5.4 Fernmeldenetz/ Telekommunikation**

Ein Festnetzanschluss kann über die Telekom Deutschland GmbH beantragt werden.

fachlicher Hinweis:

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.

### **5.5 Schmutzwasserentsorgung/ Oberflächenwässer**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanal- Anschluss des Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (Tränkestraße 10, 38889 Blankenburg (Harz)) an das vorhandene Schmutzwassernetz.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Im Abwasserbeseitigungskonzept für Niederschlagswasser Osterwieck vom 05.03.2020, gehört das Grundstück im Fichtenweg (Flur 7, Flurstück 576/43) zum Gebiet, dass an die öffentliche Anlage der Niederschlagswasserbeseitigung anzuschließen ist. Die öffentliche Straße „Fichtenweg“ verfügt nicht über einen Niederschlagswasserkanal, sondern über einen städtischen Straßenbegleitgraben, der gegenwärtig die ordnungsgemäße Entwässerung der anliegenden Grundstücke gewährleistet. Geplante Wohnbebauungen sind nach § 3 Abs. 2 gemäß der bestehenden Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom 16.11.2011 auf dem genannten Grundstück an den Straßenbegleitgraben anzuschließen.

#### Oberflächenentwässerung

Wege und Stellplätze mit deren Zufahrten sind maximal in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten. Der Versiegelungsgrad ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **5.6 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 für das Plangebiet erfolgt im Einmündungsbereich der Anliegerstraße am Straßenrand der öffentlichen Straße „Fichtenweg“.

## 6. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und ist nicht Bestandteil eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, noch wird es von Gewässern 1. und 2. Ordnung tangiert.

## 7. Immissionen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Es werden die in der näheren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet. Im Zusammenhang damit werden immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche von Wohnnutzungen beachtet.

Im nahen Umfeld ist Wohnbebauung prägend.

Es sind durch die vorgesehene Nutzung keine grenzüberschreitenden Immissionen zu erwarten.

### Örtliche Gegebenheiten:

**Südlich** des Plangebietes in ca. 40 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze, verläuft die Straße „Am Langenkamp mit straßenbegleitender Wohnbebauung, die Entfernung zur Wohnbebauung beträgt ca. 40m, dazwischen befinden sich relativ große gärtnerisch genutzte Flächen.

An der südwestlichen Plangebietsgrenze, verläuft auf eine Länge von ca. 16 m eine grenzständige dichte ca. 2,0 m hohe Hecke aus Mischgehölzen.

Ebenso verläuft eine Hecke entlang der **westlichen** Baugebietsgrenze. Dahinter befinden sich Grün-/Gartenflächen.

**Östlich** grenzt das Plangebiet an der Straße „Fichtenweg“. Rechts neben dem Fichtenweg befindet etwas nördlich gelegen der städtische Friedhof.

**Nördlich** des Plangebietes grenzen 2 Wohngrundstücke an.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 180051 „Schallschutz im Städtebau“ sind:

	Tags (6-22 Uhr)	Nachts (22-6 Uhr)
Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist von Wohnnutzungen geprägt.

Die Nachverdichtung der Wohnbebauung entspricht der bereits vorhandenen prägenden Nutzung.

Das Einfügen in die Nachbarschaft ist somit gegeben, sodass hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Durch die Umsetzung der Planung ist auch für die Straße „Fichtenweg“ keine wesentliche Beeinträchtigung bzw. Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

## 8. Umweltverträglichkeit

Negative Umweltauswirkungen sind auf Grund der Planung nicht zu erwarten.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig (§ 45 BauGB).

## 10. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

## 11. Größe und Art der baulichen Nutzung des Plangebietes

Bezeichnung der Fläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Fläche Geltungsbereich gesamt	4318,00
Wohngrundstücke	4013,00
Stichstraße	305,00
Summe [m <sup>2</sup> ]	<b>4318,00</b>

## 12. Hinweise

### 12.1 Archäologie

Werden ggf. bei erdeingreifenden Arbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zur Annahme besteht, dass es sich dabei um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz anzuzeigen.

Die Bauausführenden Betrieb sind auf Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegte archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

### 12.2 Kampfmittelbeseitigung

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.

**ANHANG**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
zum Bebauungsplan „Fichtenweg III“  
Ortschaft Osterwieck, EHG Stadt Osterwieck

vom Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael