

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Wohnungsbau "Am Kälberbachsweg", Ortschaft Osterwieck und seiner 2. Änderung (Teilaufhebungssatzung Kälberbachsweg)

Begründung

Stand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, Juni 2026

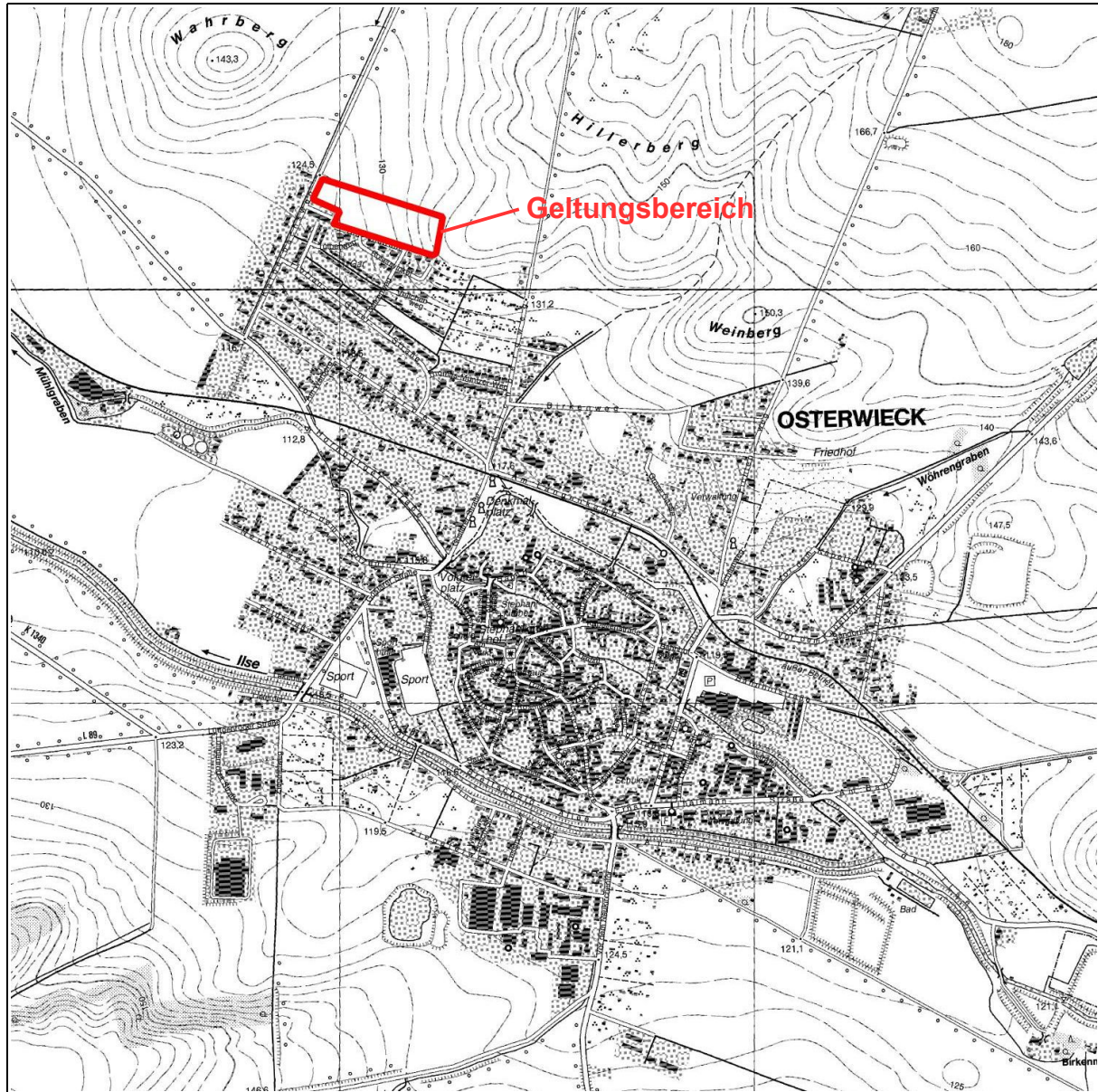


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 01/2026 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe

An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:

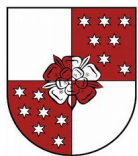
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30

Fax: 0531 480 36 32

Mobil: 0163 52 82 52 1

Email: info@ag-ge.de



Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

**Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Wohnungsbau
"Am Kälberbachsweg", Ortschaft Osterwieck und seiner 2. Änderung
(Teilaufhebungssatzung Kälberbachsweg)**

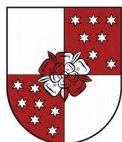
Begründung

Stand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

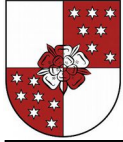
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

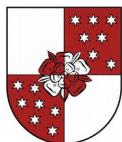
Osterwieck / Hessen im Juni 2026



Inhaltsverzeichnis

1.RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG.....	7
3.LAGEBEDINGUNGEN.....	8
3.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3.Osterwieck.....	10
3.4.Geltungsbereich.....	11
4.AUSGANGSSITUATION.....	12
5.PLANUNG.....	14
5.1.Erforderlichkeit und Ziele der Teilaufhebung.....	14
5.2.Planungsrechtliche Wirkung der Teilaufhebung.....	14
5.3.Prüfung auf Entschädigungsansprüche infolge der Teilaufhebung	14
6.PLANUNGSAalternativen.....	15
7.VERFAHREN.....	15





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG

Die Stadt Osterwieck beabsichtigt, einen Teilbereich im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplans Wohnungsbau "Am Kälberbachsweg", Ortschaft Osterwieck und seiner 2. Änderung aufzuheben.

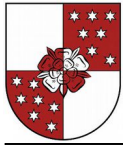
Anlass ist die seit Rechtskraft der Planung (Ursprungsplan im Jahre 2020 rückwirkend zum Jahr 1994, 2. Änderung im Jahre 1996) nicht erfolgte Umsetzung in diesem Teil des Geltungsbereiches.

Während im südlichen Teil eine Bebauung relativ zügig erfolgte, fand im aufzuhebenden Bereich keinerlei Bautätigkeit statt. Hier wurde und wird Landwirtschaft betrieben. Die Flächeneigentümer beabsichtigen, die landwirtschaftliche Nutzung auch künftig fortzuführen.

Daher steht die Fläche für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Entsprechend ist die planungsrechtliche Festlegung als Baugebiet nicht umsetzbar und soll aufgehoben werden.

Die notwendige Entwicklung von Wohnnutzungen muss deshalb an anderer Stelle erfolgen. Auch um planungsrechtliche Hindernisse für die bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung aus dem Weg zu räumen, ist es notwendig, die Teilaufhebung durchzuführen – insbesondere sei auf die in der gebotenen Bedarfsermittlung zu berücksichtigenden Bauflächenreserven verwiesen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Wohnungsbau "Am Kälberbachsweg", Ortschaft Osterwieck und seiner 2. Änderung (Teilaufhebungssatzung Kälberbachsweg) wird die bestehende und auch künftig angestrebte landwirtschaftliche Nutzung gesichert und die Entwicklung nachgefragter und notwendiger Flächen für Wohnungsbau an geeigneteren und auch verfügbaren Standorten in der Ortschaft Osterwieck ermöglicht.



3. LAGEBEDINGUNGEN

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Abb. 2: [DÜK250 / 01/2023 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011]

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.045 Einwohner (Stichtag 31.12.2024, aktuellster verfügbarer Wert).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.

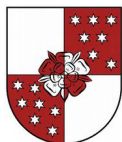
Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze einen Teil der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen.

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.

¹ Webseiten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt am 05.06.2026
<https://www.stala.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/>



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen

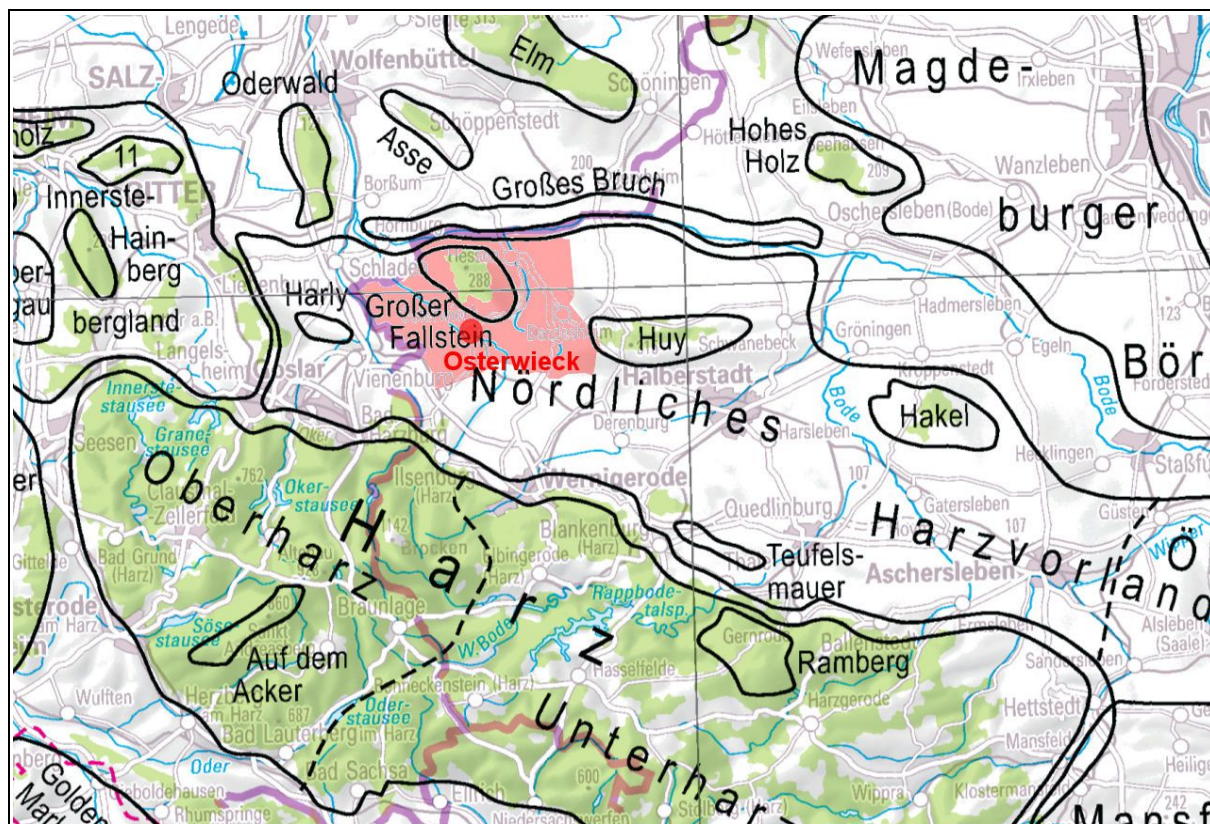


Abb. 3: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

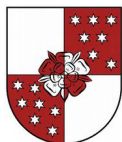
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck überwiegend Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harly, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü.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

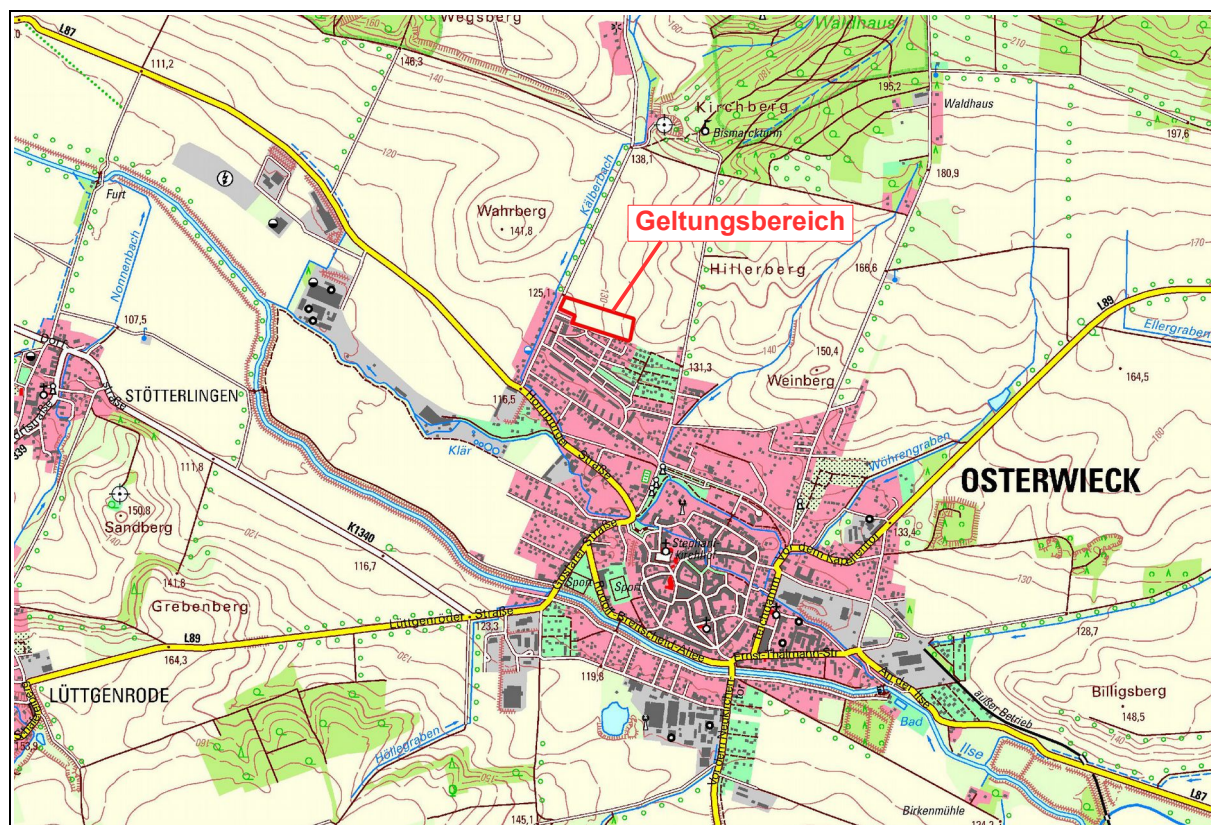


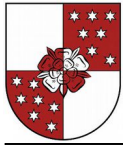
Abb. 4: [TK25/01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Osterwieck liegt am Südhang des Waldgebietes des Großen Fallstein. Den Ort queren zwei Fließgewässer von Südost nach Nordwest: im Süden die Ilse, im Norden der Mühlgraben. Das Plangebiet des BPlans Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ und seiner 2. Änderung und damit auch der Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung ist im Norden der Stadt zu finden.

³Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.,01.2023:

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

⁴Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.,01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/grosses-bruch>



3.4. Geltungsbereich

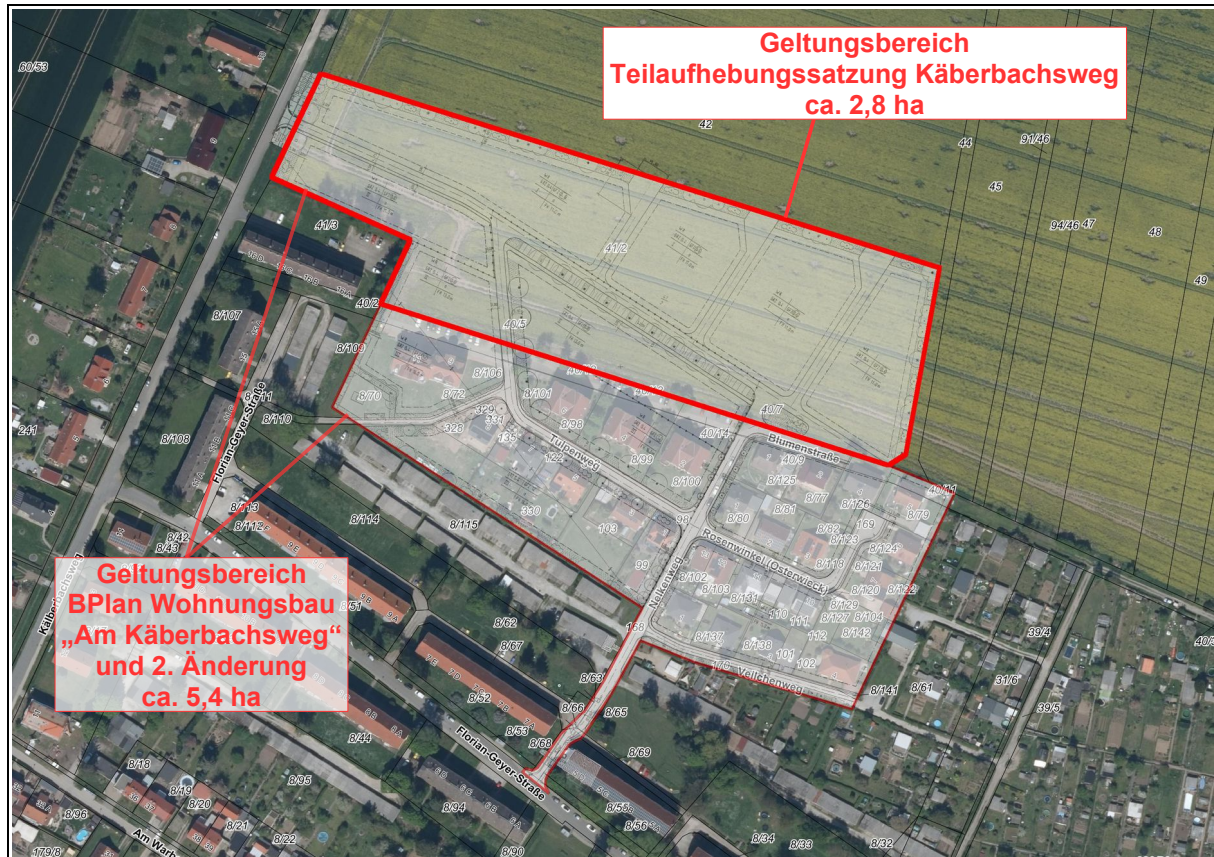


Abb. 5: [DOP / ALK / 01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

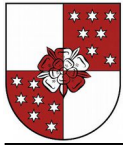
Das Gebiet des BPlans Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ und seiner 2. Änderung liegt im Norden der Ortslage.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebungssatzung belegt den nördlichen, unbebauten Teil des BPlan-Gebietes.

Angrenzend liegen im Süden der mit Eigenheimen bebaute Teil des BPlans Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ und seiner 2. Änderung, im Südwesten Mehrfamilienhäuser und im Westen die Straße „Am Kälberbachsweg“ mit Siedlungsbebauung.

Im Norden und Osten schließen intensiv genutzte Ackerflächen an. Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung Kälberbachsweg gehört zu diesen Ackerflächen.

Der aufzuhebende Bereich liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 6 und umfasst das Flurstück 41/2 ganz. Er hat eine Größe von ca. 27.606 m² (rd. 2,8 ha).



4. AUSGANGSSITUATION

Rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung

Auszug Ursprungsplan - BPlan „Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“

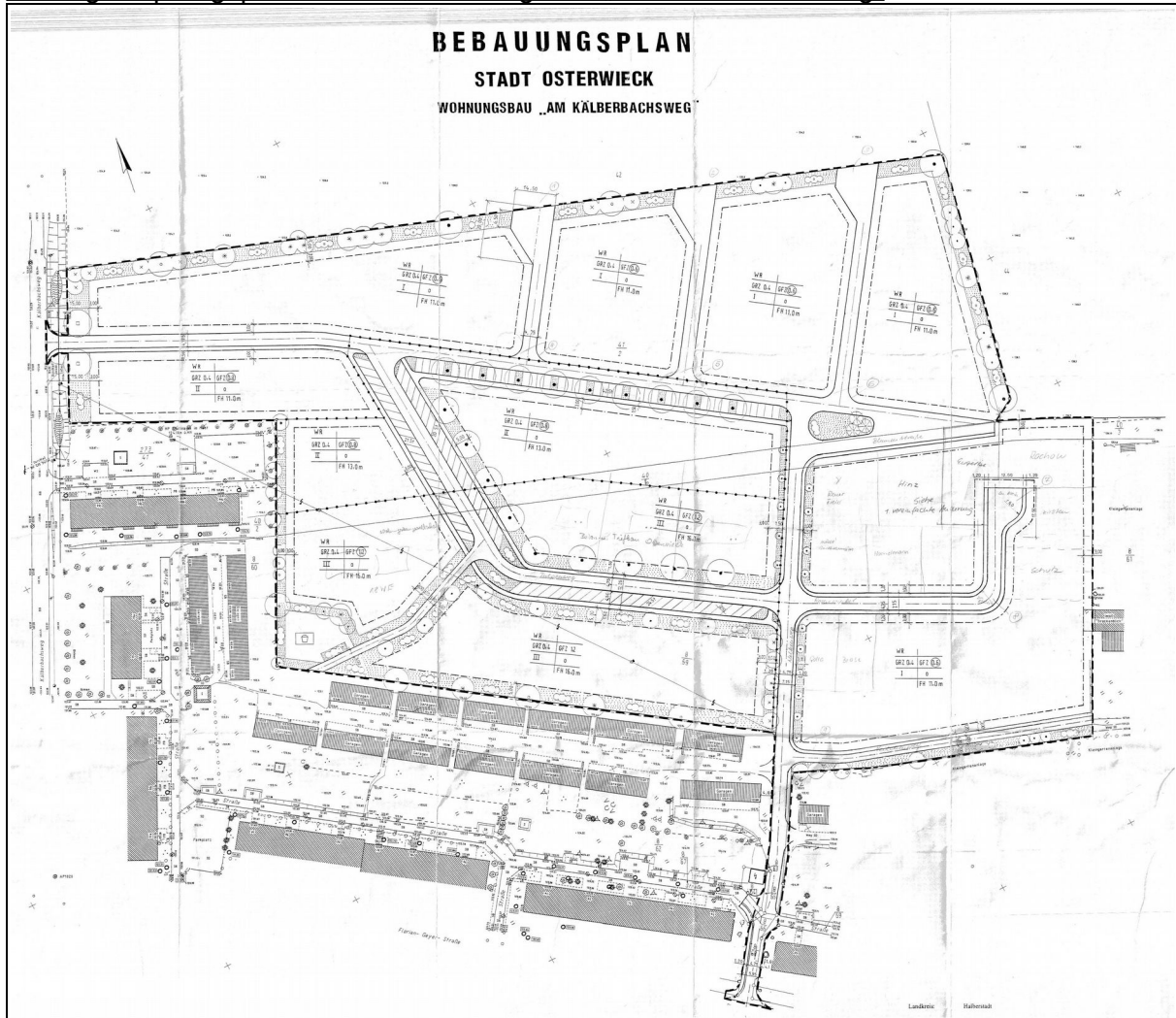
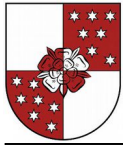


Abb. 6: Quelle: Planzeichnung BPlan Wohnungsbau "Am Kälberbachsweg", 2. Änderung, Planverfasser: INCO GmbH Magdeburg Invest-Consult, 05/94

Die Stadt Osterwieck hat von 1992 bis 1994 die Aufstellung des BPlanes Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ durchgeführt, um den Bedarf an Bauflächen für Wohnnutzungen städtebaulich geordnet im Gemeindegebiet umsetzen zu können.

Im Geltungsbereich sind als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Zeichnerische und textliche Festsetzungen enthalten zudem insbesondere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise, zu Verkehrsflächen sowie zur Grünordnung. Der Plan wurde mit nachträglicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Ilsezeitung“ vom 30.09.2020 rückwirkend zum 24.08.1994 in Kraft gesetzt.



Auszug BPlan „Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ mit 2. Änderung

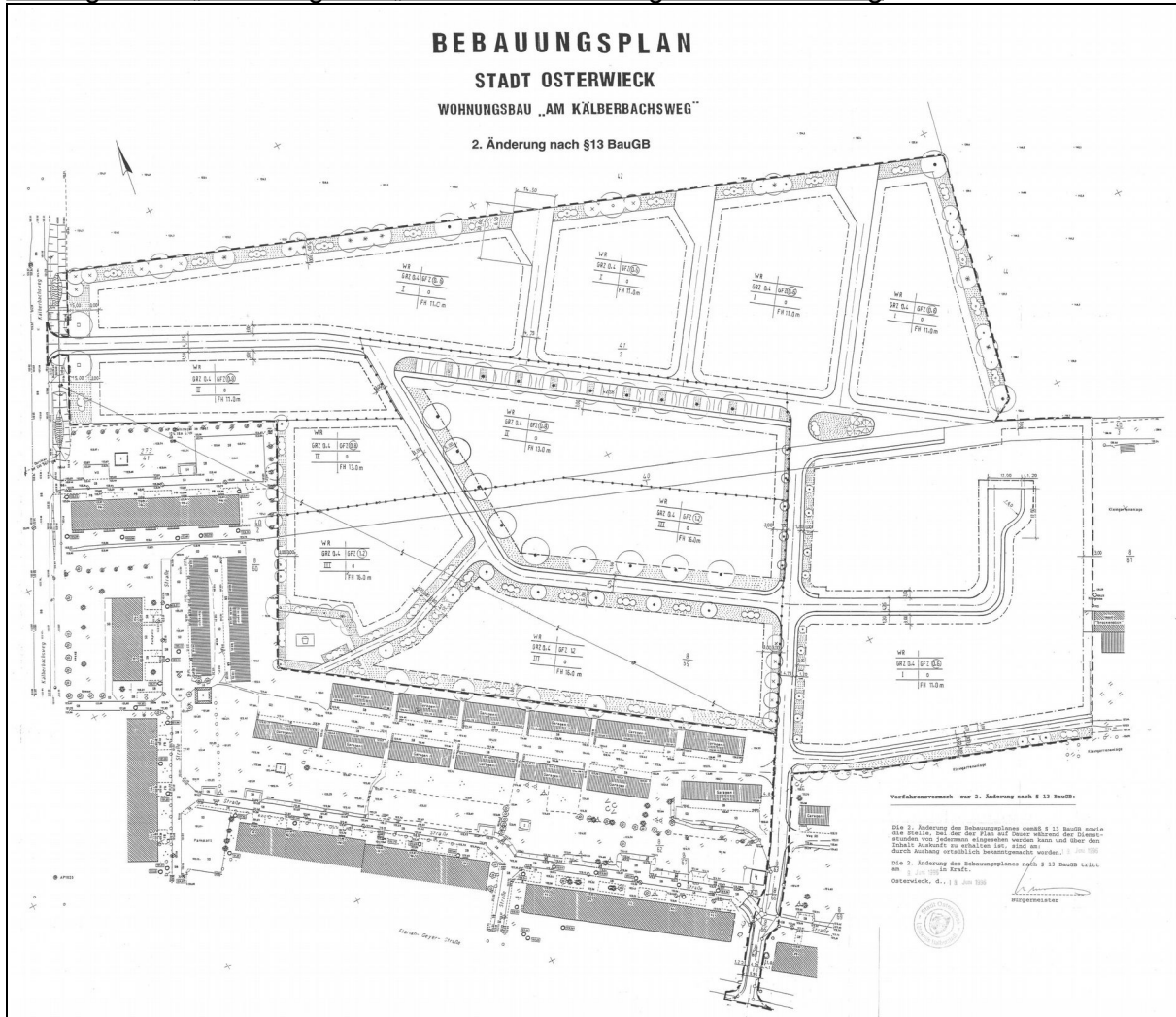
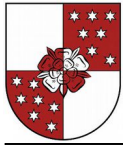


Abb. 7: Quelle: Planzeichnung BPlan Wohnungsbau "Am Kälberbachsweg", 2. Änderung, Planverfasser: INCO GmbH Magdeburg Invest-Consult, 08/95

Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauflächen wurde 1995 bis 1996 die Aufstellung der 2. Änderung des BPlans Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ durchgeführt.

Thema und Inhalt der rechtskräftigen 2. Änderung ist die Erweiterung des Baulandes durch Reduktion von nicht benötigten Flächen für den ruhenden und fußläufigen Verkehr. Es wurden zum einen straßenbegleitende Stellplätze in Schrägaufstellung und Fußwege entlang des heutigen „Tulpenweg“ zugunsten von baulichen Nutzungen zurückgenommen. An den heutigen Straßen „Nelkenweg“, „Blumenstraße“ und dem „Rosenwinkel“ wurden die bisher beidseitig festgesetzten Fußwege auf eine Seite reduziert. Die Bauflächen der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) wurden entsprechend erweitert und die betroffenen Grünstreifen verschoben.

Der rechtskräftige BPlan Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ mit 2. Änderung stellt die maßgebliche planungsrechtliche Grundlage für zulässige Bebauung in seinem Geltungsbereich dar. Seine Festsetzungen ersetzen die des Ursprungsplanes. Der BPlan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang am 19.06.2026 in Kraft getreten.



5. PLANUNG

5.1. Erforderlichkeit und Ziele der Teilaufhebung

Der südliche Teil des planungsrechtlich maßgeblichen BPlans Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ mit 2. Änderung wurde zügig nach Inkrafttreten bebaut. Dieser Teil hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Damit ist die Planung in etwas weniger als der Hälfte des Geltungsbereiches umgesetzt worden.

Seit Rechtskraft des BPlanes sind mittlerweile 30 Jahre vergangen, ohne dass im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Flurstück 41/2) eine Bebauung erfolgte. Das Planungsziel des Bebauungsplanes konnte auf dieser Fläche nicht erreicht werden, da die Eigentümer der Fläche kein Interesse an einer Bebauung haben.

Die unbebaute Fläche wird erfolgreich landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentümer beabsichtigen, die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft fortzuführen. Damit besteht keine Aussicht, die Planungsziele zur Entwicklung von auch heute noch nachgefragten Flächen für Wohnungsbau an dieser Stelle umzusetzen.

Da die Umsetzbarkeit im nördlichen Teil nicht mehr gegeben ist, besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung der Planung.

Der aktuell bestehende Bedarf an Wohnbauland in der Ortschaft Osterwieck muss an anderer, geeigneterer Stelle gedeckt werden. Hierfür ist der Bedarf an Wohnbauflächen nachzuweisen. Dabei müssen auch bestehende Bauflächenpotenziale in Baulücken und planungsrechtlich gesicherten Flächen berücksichtigt werden.

Um die gebotene Ermittlung des bestehenden Flächenpotenzials in planungsrechtlich gesicherten Flächen nicht zu verfälschen, müssen nicht umsetzbare Flächenpotenziale aus rechtskräftigen BPlänen entfernt werden.

Die Beibehaltung nicht umsetzbarer Bauflächen in BPlänen kann in letzter Konsequenz die Zulässigkeit von Bauleitplanungen gefährden, die für die Deckung des vorhandenen Wohnbauflächenbedarfs notwendig wären. Dies wiederum kann zur Abwanderung von bauwilligen Familien führen und demografische Auswirkungen verschärfen.

Die Aufhebung der Planung ist erforderlich, da sie nicht umsetzbar ist und ihre Beibehaltung die zulässige Wohnbauflächenentwicklung negativ beeinflussen würde.

Daher beabsichtigt die EG Stadt Osterwieck, den Ursprungsplan und seine 2. Änderung im unbebauten nördlichen Bereich (ca. 2,8 ha) aufzuheben. Der aufzuhebende Teilbereich soll wieder in den Status „Außenbereich“ zurückfallen und die Bebaubarkeit sich entsprechend nach § 35 BauGB richten.

5.2. Planungsrechtliche Wirkung der Teilaufhebung

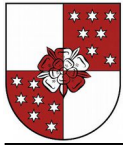
Nach Inkrafttreten der Teilaufhebungssatzung Kälberbachsweg werden in deren Geltungsbereich der rechtskräftige BPlan Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ mit 2. Änderung und der Ursprungsplan BPlan Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ gegenstandslos.

Das dort bisher bestehende Planungsrecht wird durch diese Satzung inklusive aller Festsetzungen aufgehoben. Künftige Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

5.3. Prüfung auf Entschädigungsansprüche infolge der Teilaufhebung

Der maßgebliche BPlan Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ mit 2. Änderung ist im Jahre 1996 rechtskräftig geworden. Damit sind seit Inkrafttreten knapp 30 Jahre verstrichen. Eventuelle Entschädigungsansprüche sind gem. § 42 Abs. 3 BauGB nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung vorhanden.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung Kälberbachsweg wird ausschließlich land-



wirtschaftlich genutzt. Die Belange der verwirklichten landwirtschaftlichen Nutzung werden durch die Teilaufhebung nicht beeinträchtigt.

Da seit Inkrafttreten des BPlans Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ mit 2. Änderung im Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung keinerlei Absichten zur Umsetzung einer baulichen Nutzung bekannt sind, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass an dieser Stelle derzeit keine Aussicht auf Umsetzung der bisherigen Planung besteht.

Konkret ist eine Umsetzung des BPlans Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ mit 2. Änderung nicht zu erwarten, da die Flächeneigentümer die landwirtschaftliche Nutzung auch künftig fortführen werden.

Es werden durch die Teilaufhebung weder die verwirklichten Nutzungen und ihre Entwicklung, noch die Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke, die sich aus den verwirklichten Nutzungen ergeben, beeinträchtigt.

Eventuelle Entschädigungsansprüche gem. § 42 Abs. 3 BauGB sind somit nicht vorhanden.

6. PLANUNGSAalternativen

Grundlage und Triebfeder der Alternativenprüfung ist das europäische Umweltrecht. Im Vordergrund steht die Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie).

Im Art. Abs. 1 SUP-Richtlinie ist die Verpflichtung enthalten, vernünftige Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten⁵.

Das Planungsrecht verlangt von der Gemeinde weiter die Prüfung planzielkonformer Alternativen (vgl. Art. 5 Abs. 1 SUP-Richtlinie, Anlage I Nr. 2 Buchst. d BauGB).⁶

Planungsziel ist die Teilaufhebung des BPlans Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“ mit 2. Änderung. Planzielkonforme, vernünftige Alternativen sind nicht erkennbar.

7. VERFAHREN

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Aufhebung und Teilaufhebung von BPlänen grundsätzlich die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für die Aufstellung.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB (ohne frühzeitige Beteiligungen und ohne Umweltbericht) kann nicht angewendet werden, da sich der Zulässigkeitsmaßstab durch die Teilaufhebung für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben wesentlich verändert:

Im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung Kälberbachsweg (rd. 2,8 ha) sind bisher Vorhaben gem. § 3 BauNVO [Reines Wohngebiet (WR)] zulässig, nach Aufhebung richtet sich die Zulässigkeit überwiegend nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Deshalb müssen die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Dazu gehört auch der Umweltbericht.

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe,
Braunschweig / Hessen,
Juni 2026

⁵ Vgl. - zur FFH-rechtlichen Abweichungsprüfung - Kerkmann, in: ders., Naturschutzrecht in der Praxis, 2007, § 8 Rn. 179.

⁶ „Die Standortalternativenprüfung in der Bauleitplanung“, Einleitung; Abhandlung der RA Dr. Holger Tobias Weiß, LL.M. Und Hansjörg Wurster, Freiburg (Sozietät Wurster Wirsing Kupfer, Büro Freiburg)

