

Stadt Osterwieck

Bebauungsplan „An der Ilse II“ Ortsteil Osterwieck

Vorentwurf, Stand 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

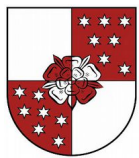
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30

Fax: 0531 480 36 32

Mobil: 0163 52 82 52 1

Email: info@ag-ge.de

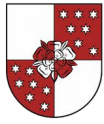


Stadt Osterwieck
Bebauungsplan „An der Ilse II“
Ortsteil Osterwieck
Begründung Vorentwurf, Stand Juni 2026

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

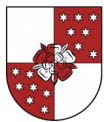
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

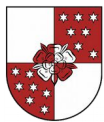
Osterwieck / Hessen im Juni 2026



Inhaltsverzeichnis

1.RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG.....	7
3.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.....	14
5.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen.....	14
5.1.1.Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010).....	14
5.1.2.Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).....	16
5.2.Flächennutzungsplan	21
5.3.Schutzgebiete.....	21
6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....	22
6.1.Natur- und Landschaft.....	22
6.2.Umweltbericht.....	23
6.3.Artenschutz.....	23
6.4.Kulturdenkmale.....	23
6.4.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	23
6.4.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	24
6.5.Altlasten.....	24
6.6.Katastrophenschutz.....	24
6.7.Vorbeugender Brandschutz.....	25
6.8.Löschwasserversorgung.....	26
6.9.Immissionsschutz.....	27
6.10.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	29
6.11.Öffentlicher Personennahverkehr.....	29
6.11.1.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	29
6.12.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	29
6.13.Niederschlagswasser.....	32
7.INHALT DER PLANUNG.....	33
7.1.Städtebauliches Konzept.....	33
7.2.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO.....	34
7.3.Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO.....	34
7.4.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO.....	34
7.5.Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 11 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3, 4 StrG LSA.....	34
7.6.Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	35
7.7.Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO.....	35
7.8.Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO.....	35
7.9.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO.....	36
7.10.Löschwasserversorgung (§ 9 Abs. 12 BauGB).....	36
7.11.Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.....	37
7.12.Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG.....	38
8.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	38
9.ANHANG.....	39





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),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 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),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 18),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), 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, im Plangebiet stark nachgefragte Wohnnutzungen im Eigenheimbereich zu entwickeln.

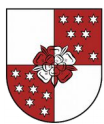
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die von Wohnbebauung geprägte südliche Ortslage von Osterwieck. In der Vergangenheit wurden hier Kleingärten betrieben. Entsprechende Relikte wie Einfriedungen, Gebäude, Wege usw. sind im Plangebiet vorhanden. Ein Teil der Fläche wurde als Grünland genutzt, diese Nutzung wurde jedoch in jüngerer Vergangenheit aufgegeben und der Bereich stellt derzeit eine Grünbrache dar. Der Geltungsbereich ist über den südlichen Teil der öffentlichen Straße „An der Ilse“ verkehrlich angebunden und kann über den nördlichen Straßenteil an die dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden werden.

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. Zudem übt die Stadt Osterwieck auch als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und den grundzentralen Verflechtungsbereich aus.

Ziel der Stadt Osterwieck ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von Flächen zu decken, die bereits von Besiedlung vorgeprägt sind. In diesem Sinne soll mit der Umsetzung der vorliegenden Planung eine an die zusammenhängend bebaute Ortslage angrenzende, bereits bebaute ehemalige Gartenfläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Die angrenzende Wohnbebauung wird hierdurch ergänzt. So wird auch 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 von Wohngebäuden und Nebenanlagen schaffen.

Er wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck aufgestellt.



3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

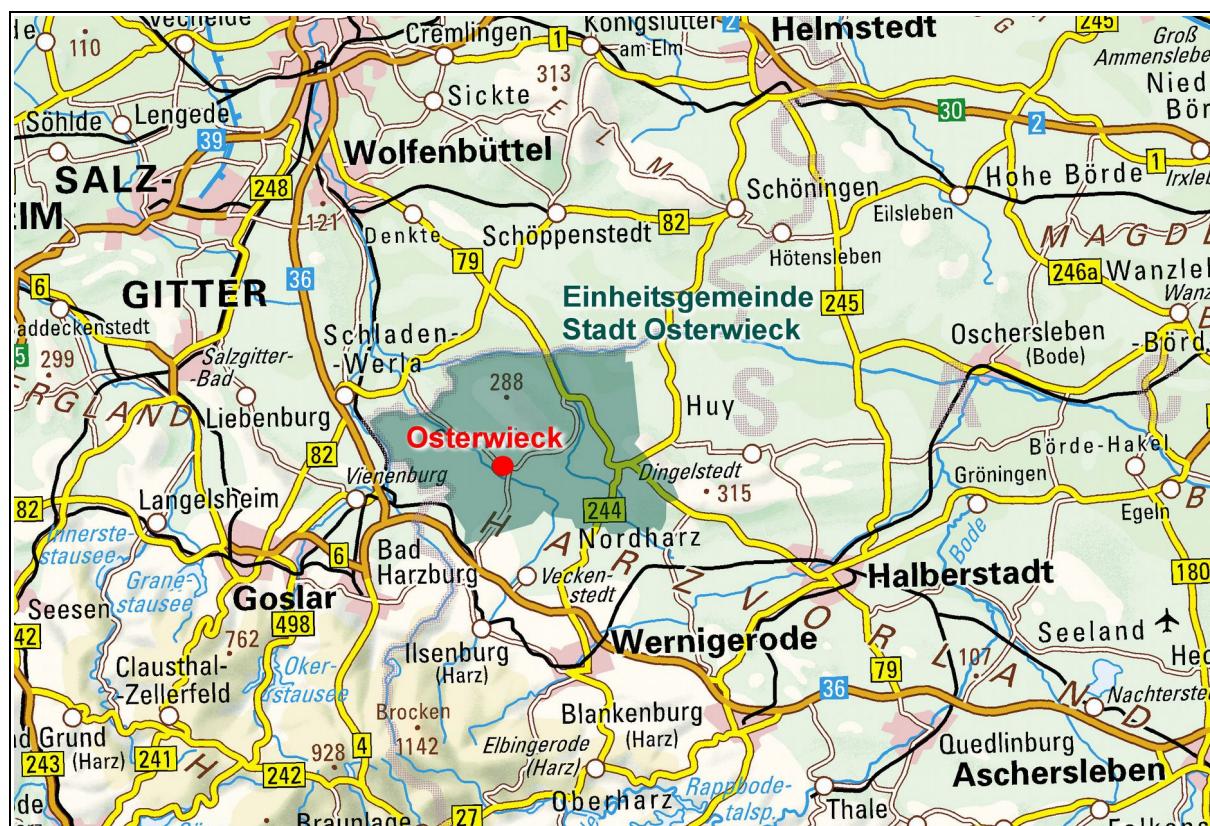


Abb. 2: [DÜK250 / 05/2025 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.045 Einwohner (Stichtag 31.12.2025)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.

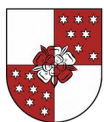
Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze einen Teil der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen.

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 2026



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen

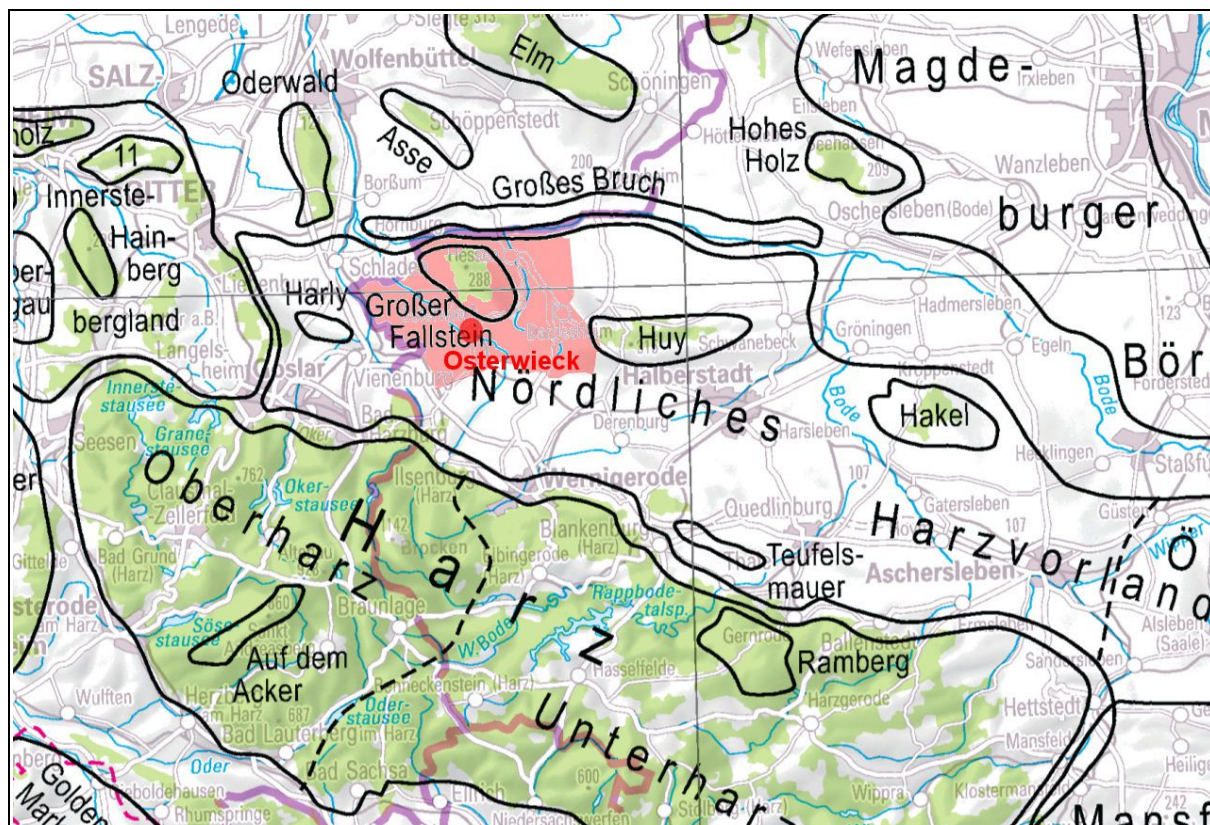


Abb. 3: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

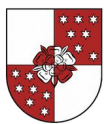
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck überwiegend Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harly, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. 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-Hakel-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 Hakel mit 245 m und das Gebiet um den Huyberg mit Höhen zwischen 150 bis 315 m ü. NHN. 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.

Fallstein, Huy und Quedlinburger Sattel werden fast vollständig von LSGen eingenommen,

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



während der Hake 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. NHN 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

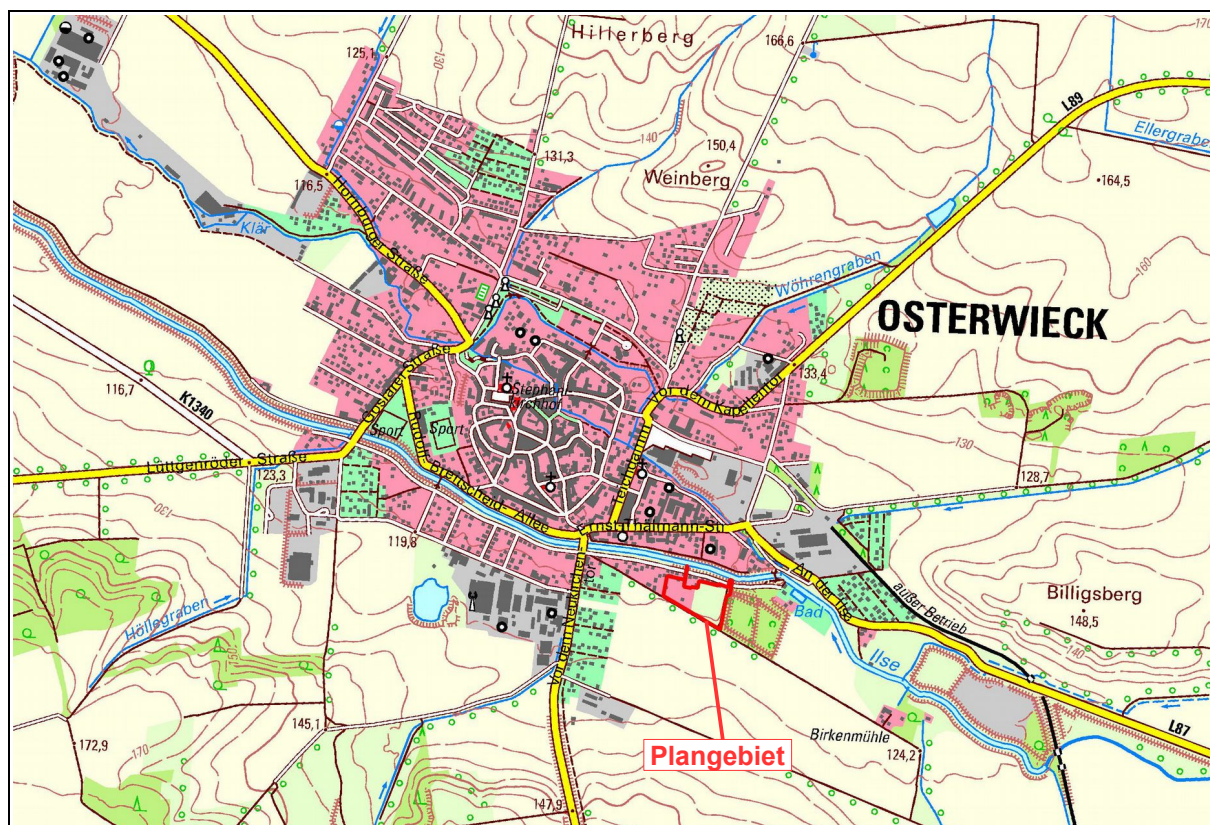


Abb. 4: [TK10/05/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die Ortschaft Osterwieck ist Hauptort der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck und liegt am Südhang des Waldgebietes des Großen Fallstein.

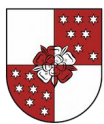
Den Ort queren zwei Fließgewässer von Südost nach Nordwest: im Süden die Ilse, im Norden der Mühlengraben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage im Süden.

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

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

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



3.4. Geltungsbereich



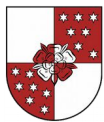
Abb. 5: [DOP/ALK / 05/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-13572/2010

Der Geltungsbereich befindet sich in der südlichen Ortslage von Osterwieck. Nördlich schließt Wohnbebauung an, westlich rückwärtige Grundstücksbereiche der Wohnnutzungen im Norden und Kleingärten. Östlich befindet sich eine Grünbrache. Südlich angrenzend verläuft die öffentliche Straße „An der Ilse“. Sie erschließt das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt derzeit brach; es wurde in der Vergangenheit als Kleingärten und Grünland genutzt. Aus der Kleingartennutzung sind noch einige bauliche Relikte wie Einfriedungen, teilweise ruinöse Gebäude, Wegestrukturen usw. vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 115, 116, 117, 157, 551/94 ganz und das Flurstück 331/98 teilweise. Er hat eine Größe von ca. 21.044 m² (2,1 ha).

Das Areal liegt auf ca. 121 m ü. NHN und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Vorbemerkung

Grundlage und Triebfeder der Standortalternativenprüfung 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

Dringlichkeit der Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen

Ergänzend sei auf den derzeitigen Bedarf an Flächen zum Bau von Wohnungen hingewiesen.

Aufgrund der Dringlichkeit zur Neuentwicklung von Wohnnutzungen, u.a. infolge des angespannten Wohnungsmarktes, wurde vom Bundeskabinett am 27.05.2026 der von der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts beschlossen

Besonders hervorgehoben wird in den Erläuterungen zum Gesetzentwurf u.a. Folgendes:

„Für Wohnbebauung, für die ein Bebauungsplan in einem angespannten Wohnungsmarkt ein Baugebiet ausweist, das zumindest auch dem Wohnen dient, wird gesetzlich ein übertragendes öffentliches Interesse angeordnet. Dies gilt ebenso für bestimmte Nutzungen, die die Wohnbebauung in dem Plan ergänzen.

Im Naturschutzrecht soll klargestellt werden, dass Interessen des Wohnungsbaus ein zwingender Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses sein können.“⁷

Eignung des Plangebietes zur Umsetzung der Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage und wird durch die öffentliche Straße „An der Ilse“ erschlossen.

Der Geltungsbereich ist im westlichen Bereich durch die frühere Kleingartennutzung mit zugehörigen Anlagen und Gebäuden bereits von Besiedlung bzw. Bebauung geprägt. Der östliche, ehemals als Grünland genutzte Teil liegt ebenfalls brach. Im Bereich der aufgegebenen Kleingartennutzungen haben bereits Vermüllung und Verwahrlosung eingesetzt.

Eine bauliche Entwicklung in Richtung Wohnen bietet sich an diesem Standort aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnbebauung und der Lage im Stadtgrundriss an. Die Planung stellt eine Abrundung der Ortslage Osterwiecks dar.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde sich an der Nutzung des Geltungsbereiches nichts ändern. Auf den dann weiter brachliegenden Fläche würden sich aller Wahrscheinlichkeit die bereits bestehenden Vermüllungstendenzen fortsetzen.

Auf absehbare Zeit kann es durch das Fehlen von Wohnangeboten zu Abwanderungen kommen.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich im Eigentum der Stadt Osterwieck, so dass die Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke besteht und die zeitnahe Entwicklung nachgefragter Wohnnutzungen umsetzbar ist.

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)

⁷ Referentenentwurf auf der Webseite des BMWSB am 29.05.2026 um 11:45 Uhr:

https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baugb-upgrade/baugb-upgrade-entwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=1

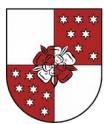
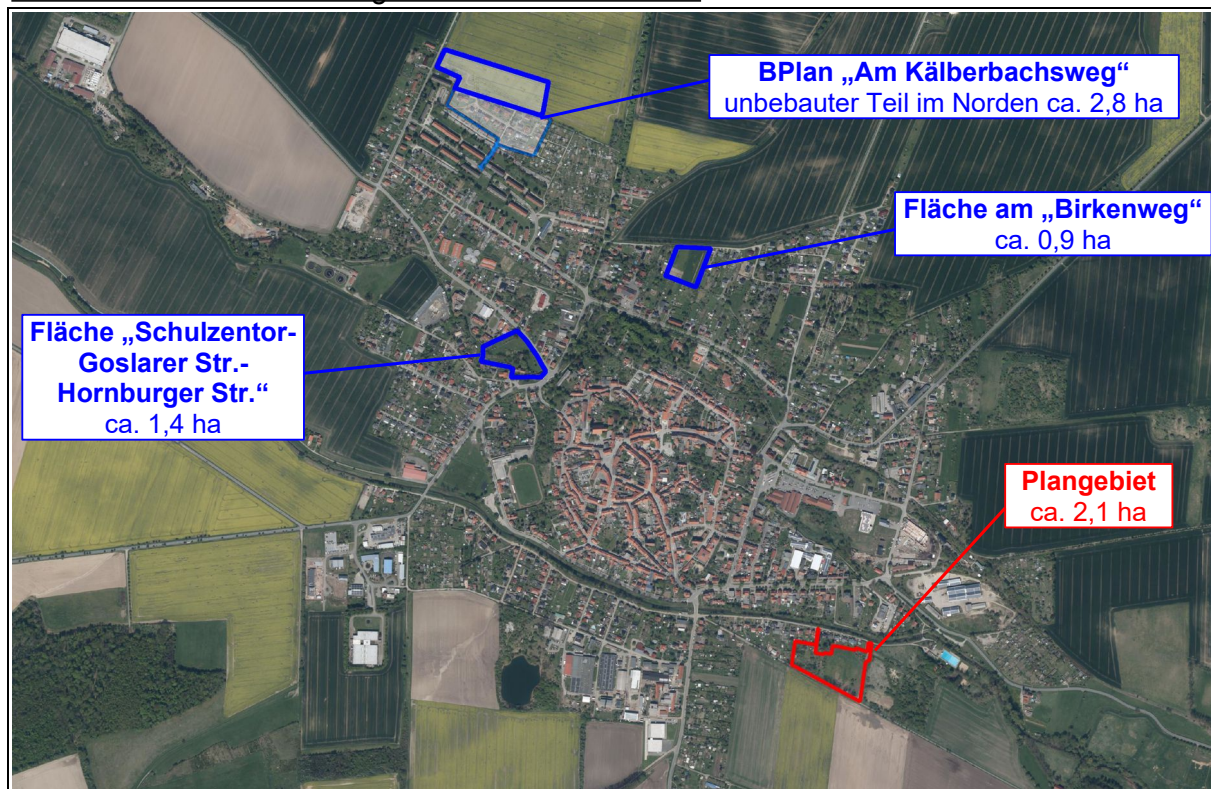
Alternativstandorte im Stadtgrundriss von Osterwieck

Abb. 6: Quelle: [DOP/05/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-13572/2010

Als grundsätzlich denkbarer **Alternativstandort mit einer ähnlichen Größe wie das Plangebiet** (planzielkonform ca. 2,1 ha) konnte innerhalb der Ortschaft Osterwieck nur der unbebaute Teil des BPlans „Am Kälberbachsweg“, Stand 2. Änderung, identifiziert werden.

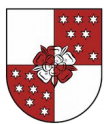
Die 2. Änderung des BPlan „Am Kälberbachsweg“ in Osterwieck ist seit 22.08.1994 rechtskräftig. Während der südliche Teil des BPlan-Gebietes recht zügig bebaut wurde, konnte der nördliche Teil seit nunmehr rund 30 Jahren nicht bebaut werden.

Das ist darauf zurückzuführen, dass die Flächeneigentümer kein Interesse an einer Erschließung und Bebauung haben. Hier wurde und wird Landwirtschaft betrieben. Dies ist die von den Eigentümern weiterhin angestrebte Nutzung, so dass auch künftig nicht zu erwarten ist, dass dieser Teil des BPlanes umgesetzt wird. Daher wurde für dieses Areal am 09.04.2026 vom Stadtrat der EHG Stadt Osterwieck auch der Beschluss zur Teilaufhebung des BPlan „Am Kälberbachsweg“ gefasst. Somit steht diese Fläche als Alternative nicht zur Verfügung.

Denkbar wären auch **mehrere** weitere, kleinere **Alternativstandorte**, die **zusammengenommen** eine Größe von **um die 2,1 ha** erreichen. Es konnten 2 mögliche Flächen identifiziert werden – am „Birkenweg“ mit ca. 0,9 ha sowie im Bereich zwischen „Vor dem Schulzentor“, „Goslarer Straße“ und „Hornburger Straße“ mit ca. 1,4 ha.

Grundsätzlich wären diese beiden Flächen geeignet, Wohnnutzungen in ähnlichem Umfang wie im Plangebiet zu entwickeln (zusammen ca. 2,3 ha). Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wäre die Stadt allerdings gezwungen, diese Flächen zunächst zu erwerben, um selbst entsprechende Planungen umsetzen zu können. Dies wäre wirtschaftlich und zeitlich nicht vernünftig, da sich die Flächen im Plangebiet der vorliegenden Planung bereits im Eigentum der Stadt befinden. Alternativ müssten die Eigentümer bewegt werden, die Flächen zu entwickeln und entsprechend zu investieren. Damit ist jedoch nicht zu rechnen.

Und auch wenn eine dieser Möglichkeiten gelänge, müssten zwei Bauleitplanungen statt einer durchgeführt werden, was die Planungskosten nahezu verdoppeln würde. Auch die Erschließungskosten würden stärker zu Buche schlagen. Damit stellen auch diese Standorte zusammen keine als besser zu bewertende Alternative dar.



Fazit

Aus den vorgenannten Gründen, der gebotenen Dringlichkeit der Entwicklung von Flächen zur Wohnnutzung und weil durch die Planung ein bereits durch Kleingärten und zugehörige Bebauung vorgeprägtes Areal genutzt und somit der Neuinanspruchnahme unbelasteter und insbesondere auch landwirtschaftlicher Fläche entgegengewirkt wird, sind derzeit keine erheblich besser geeigneten und vernünftigen, planzielkonformen Standortalternativen für die Planung erkennbar.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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 09.03.2012 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor. Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

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

Auszug LEP 2010 mit Lage Plangebiet

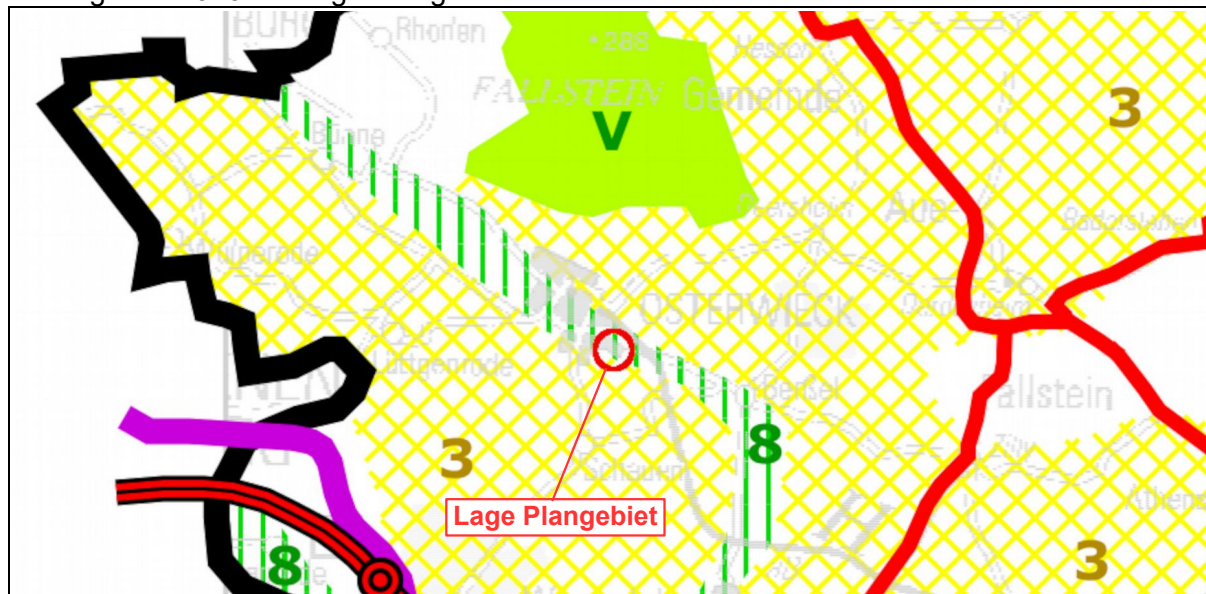
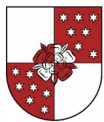


Abb. 7: Zeichnerische Darstellung LEP 2010, Karte: TÜK / 07/20108 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

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 gem. des Sachlichen Teilplans (SaTP) Zentralörtliche Gliederung



des REPHarz 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 (LEP 2010, Z 34). Nach den Festlegungen des LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.

Die Entwicklung einer mit ca. 2,1 ha relativ kleinen Fläche zu Wohnzwecken innerhalb der Ortslage des Grundzentrums Osterwieck überschreitet den Rahmen der Eigenentwicklung nicht und entspricht ebenfalls dem grundzentralen Versorgungsauftrag zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Zudem wird eine bereits durch Besiedelung vorgeprägte Fläche im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung genutzt. Der Neuinanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen, insbesondere Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald, wird nicht begründet und damit der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur (Kap. 4 LEP2010)

Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP2010 grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt.

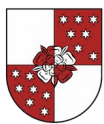
Auf die für die vorliegende Planung bedeutsamen Vorbehaltsgebiete des LEP2010 wird nachstehend eingegangen.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines Ökologisches Verbundsystem (VBG ÖVS) „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“ und „Fallstein Huy“ (LEP 2010, Ziffer SaTP.1, G 122)

Gem. Ziel Z 120 dienen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Das Plangebietes liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets (VBG) ÖVS „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“ Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage (westlich und nördlich) sowie seine Vorprägung (Besiedlung) sind die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS im Plangebiet und seiner Umgebung nicht umsetzbar. Daher ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebietes ÖVS infolge der Planung nicht zu erwarten.

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)

Auszug REPHarz mit Lage Plangebiet

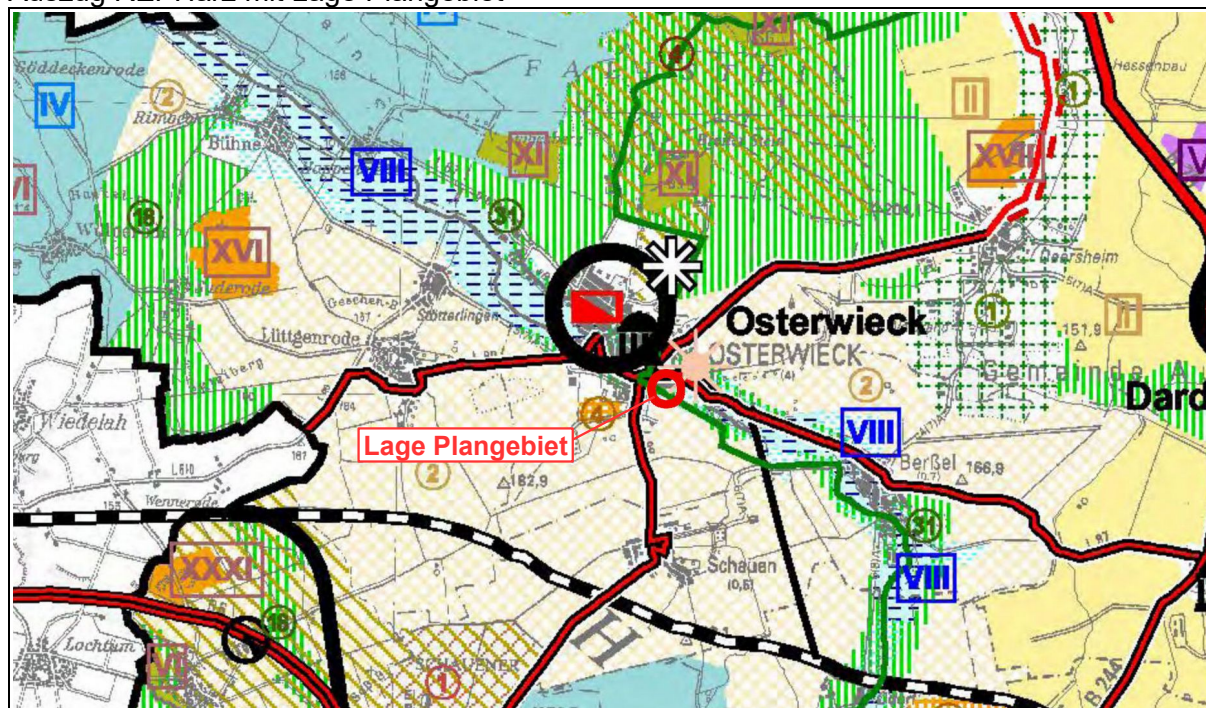


Abb. 8: Auszug aus zeichn. Darstellung REPHarz, [TÜK / 02/2008 © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)]

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz)

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

Gemäß 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 grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und ist bereits durch Gartennutzung von Besiedlung und Bebauung geprägt und teilweise erschlossen. Durch die bauliche Nutzung dieser bereits stark anthropogen vorgeprägten Brachfläche wird der Neuinanspruchnahme von bisher unbesiedelten Flächen für bauliche Nutzungen entgegen gewirkt und damit auch der Zersiedelung der Landschaft. Als Abrundung der Ortslage wirkt die Planung positiv im Sinne der Siedlungskonzentration.

Ein raumordnerischer Konflikt ist somit nicht erkennbar.

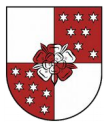
Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung (SaTP) des REPHarz

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22 km Entfernung.

Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft.

Gem. Ziel Z 17 des SaTP sind in den Zentralen Orten entsprechend ihrer Zentralitätsstufe für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf entwicklungsfähige Flächen zur Wahrnehmung der in Ziel Z 3 genannten Funktionen bereitzustellen – für Osterwieck insbesondere die Entwicklung als Wohnstandort.

Basis für den konkreten Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs ist der Grundsatz G 21 des SaTP: Städtebauliche Planungen gemäß Z 17 bis G 20 sollen eine Flächenbilanz mit der Analyse der unausgelasteten und brachliegenden Flächen enthalten. Bei der Ermittlung des



Bedarfs an Wohnbauflächen in den Zentralen und nichtzentralen Orten sollen analysiert werden:

- eine Flächenbilanz mit Analyse der **unausgelasteten und brachliegenden Flächen**,
- die natürliche **Bevölkerungsentwicklung**,
- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf der Basis der aktuellen **Regionalisierten Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes,
- die Entwicklung der **Haushaltsstruktur** und
- die durchschnittlichen **Grundstücksgrößen** pro Wohneinheit.

Zum zu Grunde zu legenden Betrachtungsgebiet für die erstellende Flächenbilanz mit Analyse der unausgelasteten und brachliegenden Flächen trifft die Begründung des SaTP Zentralörtliche Gliederung zum Pkt. „3.2.4. Siedlungsentwicklung in Zentralen und nichtzentralen Orten“ eindeutige Aussagen:

„Das im LEP2010 und im REPHarz angewandte raumordnerische Instrument des Zentrale-Orte-Systems zur Steuerung der Leistungserbringung der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung in den Kommunen hat als räumlichen Bezugspunkt vorrangig den „Ort“ bzw. die Siedlung im Blick.

Konnte man vor der Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt vielfach den Ort mit der Gemeinde räumlich gleichsetzen, ist dieses angesichts der deutlich vergrößerten Gemeindestrukturen nun nicht mehr möglich. Die jetzigen 18 Einheits- und Verbandsgemeinden der Planungsregion setzen sich aus fast 200 Ortsteilen bzw. „Orten“ zusammen, wobei die Anzahl der Ortsteile in den Einheits- und Verbandsgemeinden zwischen minimal 3 (Stadt Ilseburg) und maximal 17 Ortsteilen (Stadt Osterwieck und Gemeinde Südharz, Ortsteilanzahl gemäß ZOK) reicht. Selbst die Mitgliedsgemeinden der beiden in der Planungsregion befindlichen Verbandsgemeinden bestehen mehrheitlich aus mehreren Ortsteilen bzw. „Orten“.

Mit G 20 wird in Verbindung mit Z 19 (Z 26 LEP2010) klargestellt, dass als Bewertungsmaßstab für die Eigenentwicklung im Falle städtebaulicher Planungen für Wohnbau- und Gewerbeflächen in nichtzentralen Orten auf die örtlichen Bedürfnisse und damit auf die Eigenentwicklung des Ortes abgestellt wird (also auf den „Ort“ bzw. auf die Siedlung und nicht auf die Gemeinde als Ganzes). Nur so können die o.g. weiteren Zersiedlungstendenzen vermieden werden.

Lediglich in Ausnahmefällen, z.B. in Einheitsgemeinden ohne Zentralen Ort, kann im Rahmen einer gesamträumlichen Planungskonzeption zur städtebaulichen Entwicklung (z.B. Flächennutzungsplan) oder hinsichtlich der Übernahme von Funktionen der Daseinsvorsorge bei Planungen in einem Ort auf den Eigenbedarf der Gemeinde abgestellt werden.“⁸

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Für die Ermittlung des grundzentralen Bedarfs aufgrund der zentralörtlichen Funktion Osterwiecks ist zusätzlich der zugehörige Verflechtungsbereich maßgeblich. Die ausführliche Bedarfsermittlung für Wohnungsbau findet sich im Anhang I der Begründung.

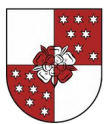
Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für das Grundzentrum Osterwieck im Betrachtungszeitraum **2026 - 2040** unter Berücksichtigung der in Baulücken und baurechtlich gesicherten Flächen zur Verfügung stehenden Reserven **weiterer Bedarf** in Höhe von **74 Grundstücken für Eigenheime bzw. 6 ha Wohnbaufläche besteht**.

Die vorliegende Planung bewegt sich innerhalb des ermittelten Bedarfs und entspricht damit den Vorgaben des Grundsatzes G 21.

Durchschnittliche Grundstücksgröße pro Wohneinheit

Gem. der Publikation „Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum“ des Referats „Wohnungs- und Immobilienmärkte“ beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom September 2017 beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße in

⁸ SaTP Zentralörtliche Gliederung, S. 22, 4. Absatz



ländlichen Kreisen – hierzu gehört der Landkreis Harz – ca. 749 m².

Dieser Wert wird auch für Grundstücksgrößen im Gebiet der EHG Stadt Osterwieck angenommen.

Fazit

Im Plangebiet mit einer Fläche von rd. 2,1 ha sollen Wohnnutzungen entwickelt werden. Abzüglich 10-15 % der Fläche für Erschließung und Begrünung blieben ca. 1,8 - 1,9 ha Bauland. Unter Ansatz der durchschnittliche Grundstücksgröße in ländlichen Kreisen von 749 m² ergeben sich ca. 24 - 25 Baugrundstücke.

Diese Werte liegen deutlich unterhalb des unter Berücksichtigung der Bauflächenreserven noch ermittelten Eigenbedarfs von rd. 100 Grundstücken / rd. 7,5 ha Fläche für Wohnen im Grundzentrum Osterwieck inkl. Verflechtungsbereich.

Berücksichtigt man, dass im grundzentralen Verflechtungsbereich derzeit rd. 11.000 Menschen leben und im Ortsteil Osterwieck ca. 3.600 (33% der Einwohner im grundzentralen Verflechtungsbereich), so erscheint der Umfang der im Plangebiet entstehenden Wohnbaufläche von rd. 1,8 ha gemittelt (ca. 37% des gemittelten Gesamtbedarfes inkl. Verflechtungsbereich) - auch vor dem Hintergrund des Eigenbedarfs der anderen Ortsteile in der EHG Stadt Osterwieck - vertretbar.

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des Rahmens, den der ermittelte grundzentrale Bedarf für Wohnbauflächen in Osterwieck vorgibt (vgl. Anhang I), schöpft ihn jedoch nicht voll aus. Auch nach Umsetzung der Planung besteht weiterer Bedarf an Wohnbauflächen in Osterwieck von ca. 50 Baugrundstücken auf rd. 4 ha Fläche.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten des REPHarz berührt.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.5 - Vorbehaltsgebiete des REPHarz ist bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

Vorbehaltsgebiet (VBG) Hochwasserschutz Nr. VIII „Ilse / Ilsenburg-Veckenstedt“

Zu den im REPHarz ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz gehören i.W. *„... die sonstigen Auenbereiche der genannten Fließgewässer, die erst beim Überschreiten des Bemessungshochwassers, das zur Festlegung der Überschwemmungsgebiete bzw. der Vorranggebiete für Hochwasserschutz führt (in der Regel HQ 100, z.T. bis HQ 200), überschwemmt werden können.“*⁹

Das Plangebiet liegt im VBG Hochwasserschutz Nr. VIII „Ilse / Ilsenburg-Veckenstedt“.

Stand des REPHarz und damit auch der dort festgelegten VBG Hochwasserschutz ist spätestens 2009.

Im Jahr 2013 wurden die Überschwemmungsgebiete und die Hochwassergefahrenkarten u.a. aufgrund realisierter Hochwasserschutzmaßnahmen z.B. auch für das Gewässer Ilse aktualisiert und angepasst.

Die aktuellen Daten weisen erhebliche Abweichungen zu den älteren VBG Hochwasserschutz des REPHarz auf. Daher wird nachstehend für das Plangebiet anhand aktueller Karten überprüft, ob nach aktuellem Kenntnisstand jeweils eine Gefährdung durch Hochwasser besteht.

⁹ Begründungsteil REPHarz zu Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz: 4.5.1 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz, Absatz „zu Ziel 1“, 2009

Auszug Karte Überschwemmungsgebiet „Ise“ (HQ100) und Plangebiet

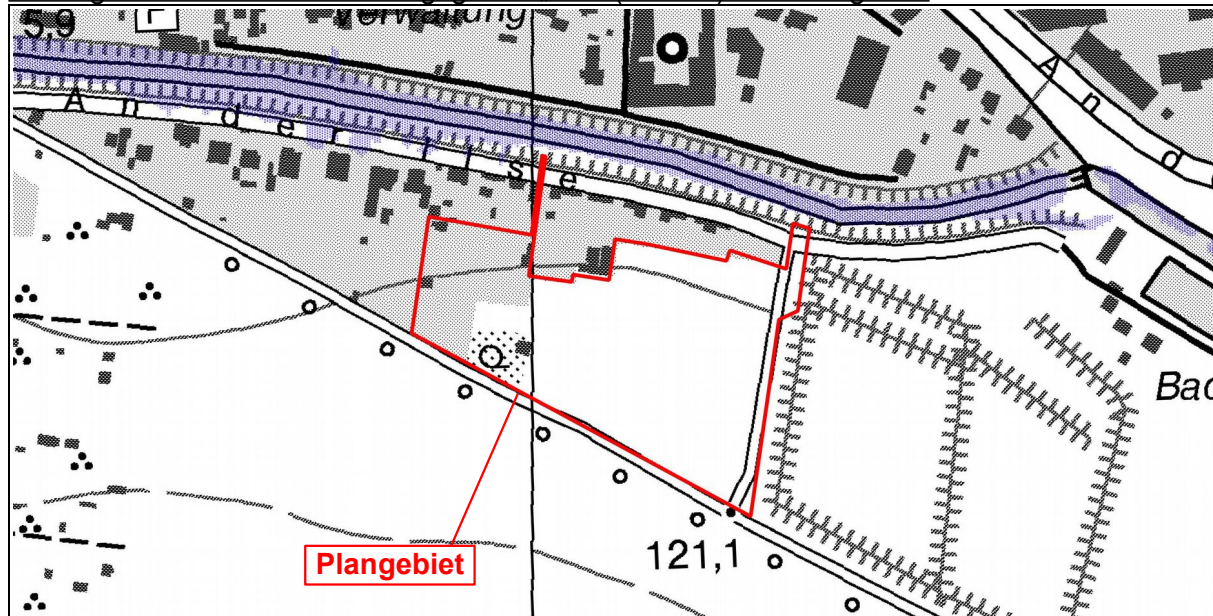


Abb. 9: Quelle: Geoinf. LVwA 18.06.2026, 12:00 Uhr
https://gfi.themenbrowser.de/UMN_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet

Das Plangebiet liegt nach aktueller Datenlage vollständig außerhalb des von einem HQ100-Hochwasser betroffenen Bereiches (lila schraffiert, ca. 40 m nördlich des Plangebietes).

Auszug Hochwassergefahrenkarte Extremhochwasser HQ200 und Plangebiet

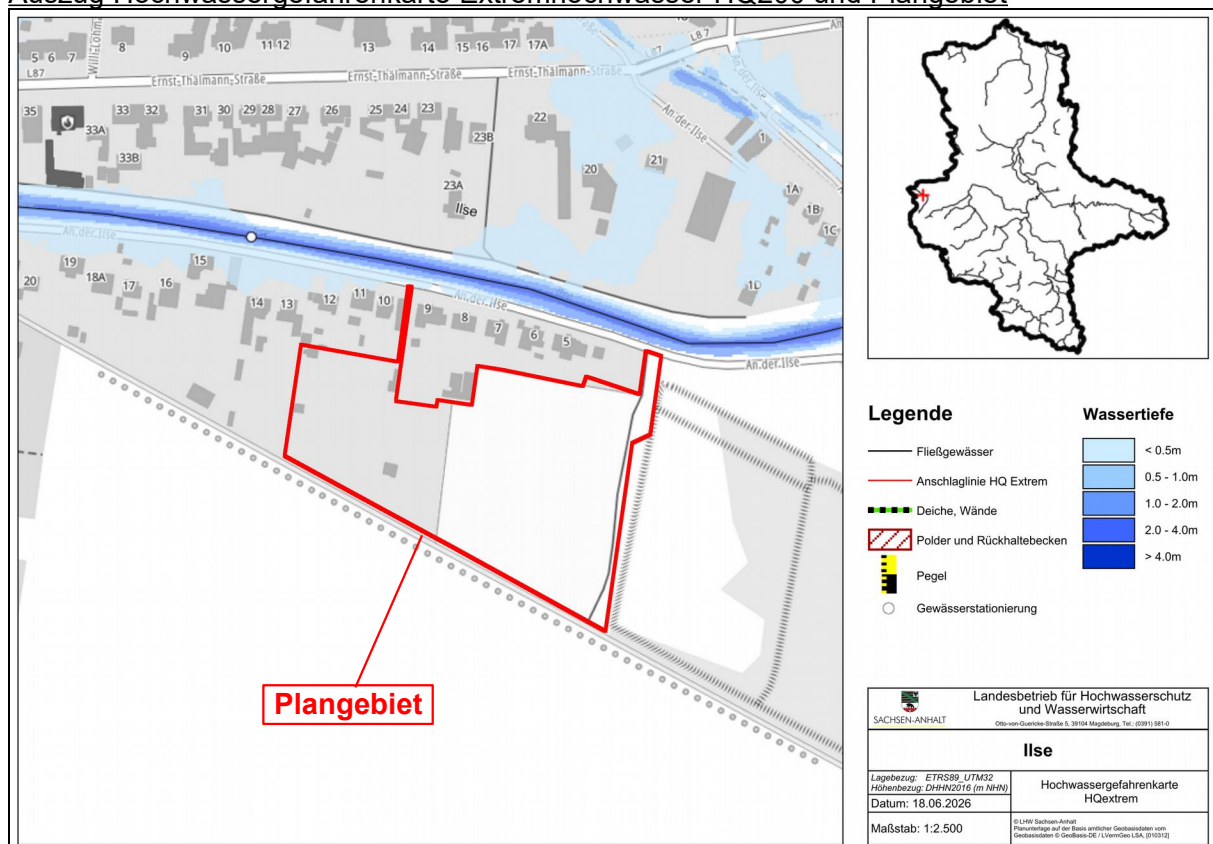
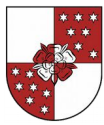


Abb. 10: Quelle: LHW 18.06.2026, 11:30 Uhr <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hgextrem.html>

Unter Extremhochwasser versteht man ein Hochwasserereignis, dass seltener als alle 200 Jahre eintritt (HQ200) und alle Hochwasserschutzmaßnahmen überwindet. Gemäß der aktu-



ellen Hochwassergefahrenkarte des LHW für ein HQ200-Ereignis liegt das Plangebiet auch außerhalb des Überflutungsbereiches eines Extremhochwassers. Das bedeutet, dass auch nach Versagen aller Hochwasserschutzmaßnahmen nicht zu erwarten ist, dass das Plangebiet von einem Hochwasserereignis betroffen sein wird.

Somit ist grundsätzlich kein Schadenspotenzial infolge von Hochwasser zu erwarten.

Aufgrund der vorstehend geführten Analyse ist davon auszugehen, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP2010 bezüglich des Vorranggebiets für Hochwasserschutz VIII „Ilse“ nicht entgegensteht.

VBG ÖVS Nr. 31 „Ilseaeue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“

Das Plangebiet liegt bis auf einen Teil im Südosten innerhalb des VBG ÖVS Nr. 31 „Ilseaeue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“. Wie schon zum gleichlautenden VBG ÖVS des LEP 2010 erläutert, sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage (westlich und nördlich) sowie seine Vorprägung (Gartennutzung) die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS im Plangebiet und seiner Umgebung nicht umsetzbar. Daher ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebietes ÖVS infolge der Planung nicht zu erwarten.

Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe (Pkt. 4.4.1 REPHarz)

Gem. Ziel Z 2 zum Pkt. Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sind Industrie- und Gewerbegebiete in den zentralen Orten schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Osterwieck hat den Status eines Grundzentrums und kann somit diesem Ziel der Regionalplanung folgen.

Im Ziel Z2 wird Osterwieck zudem neben anderen als Vorrangstandort aufgeführt, der regionale Bedeutung für Industrie und Gewerbe besitzt.

Der Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ist mittelbar von Bedeutung für das Plangebiet. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnnutzungen. Dies ist mit den Zielen des Vorrangstandortes Industrie und Gewerbe vereinbar, da für die Familien von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung vor Ort geschaffen und so Wege zum Arbeitsplatz minimiert werden können.

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

Fazit

Wie vorstehend ausgeführt, ist davon auszugehen, dass die 4. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen ist. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung.

5.2. Flächennutzungsplan

Darstellung im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

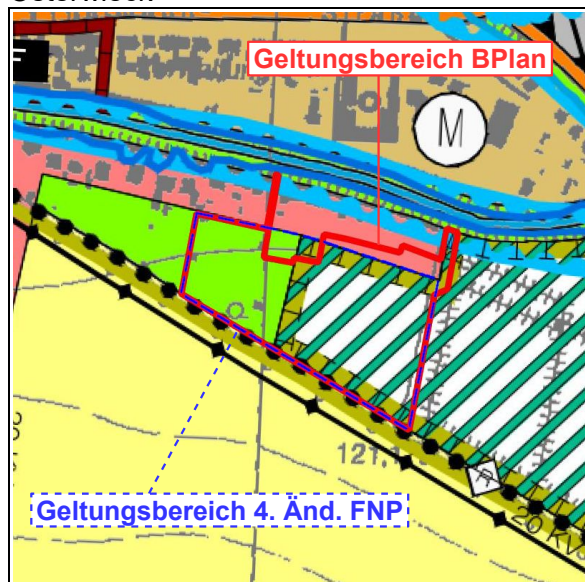


Abb. 11: Grundl.: wirks. FNP, Büro IVW, Magdeburg 09/2014

Darstellung in der parallel durchgeführten 4. Änderung des FNP EHG Osterwieck

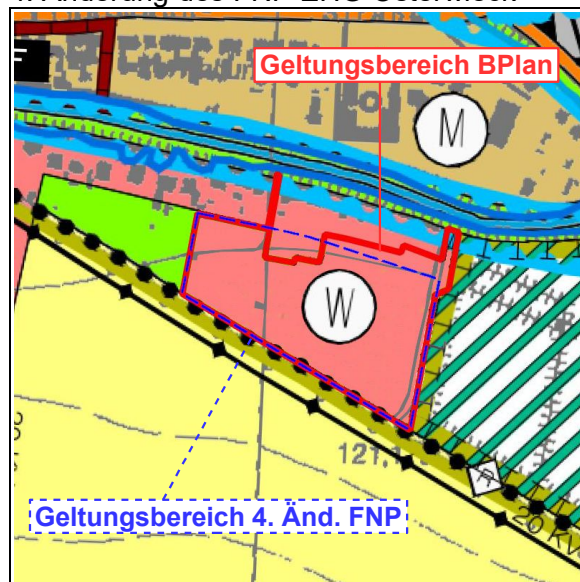


Abb. 12: Grundl.: wirks. FNP, Büro IVW, Magdeburg 09/2014

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP im östlichen Teil als geplante Fläche für den Wald und im westlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Die geplante Waldfläche wird von einer Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

Planungsziel des vorliegenden BPlans ist es, Wohnnutzungen zu entwickeln. Die Entwicklung von Wald- und Grünflächen gehört an dieser Stelle des Stadtgrundrisses nicht mehr zu den Zielen der EHG Stadt Osterwieck.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Daher wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 4. Änderung des FNP der EHG Stadt Osterwieck durchgeführt. Hier werden die Grünfläche und die Flächen für den Wald (Planung) den Planungszielen entsprechend in die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) überführt.

Die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird an den östlichen Rand der künftigen Wohnbaufläche verschoben. Die übrigen Darstellungen werden beibehalten.

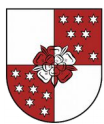
Im vorliegenden BPlan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich des BPlanes liegt nach der 4. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck vollständig innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen (W).

Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

5.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt.



6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Natur- und Landschaft

Das Plangebiet grenzt an die von Wohnbebauung geprägte südliche Ortslage der Stadt Osterwieck. Es wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist im Westen und Norden von Wohnbebauung geprägt. Die Gebietsausprägung wird durch die Planungsziele auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf einer relativ geringen Fläche (2,1 ha) ausgeweitet. Der grundsätzliche Gebietsausprägung in diesem Teil Osterwiecks wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Trotzdem sind negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden.

Die Auswirkungen der Planung werden durch Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der relativ geringen Größe (ca. 2,1 ha) und der schon vorhandenen Gebietsausprägung nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung auf einer durch ehemalige Gartennutzung und zugehörige Anlagen sowie Gebäude bereits von Besiedlung und Bebauung geprägten Fläche 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 Plangebiet 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.

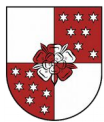
Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder von sonstigen Plänen, wie des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB).

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

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, werden von der Planung nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h) BauGB).

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine Anfälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.



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

6.2. Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht wird der Verpflichtung gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Rechnung getragen. Aufgabe ist es, die Auswirkungen der Planung zu bewerten und Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zu geben.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf erarbeitet und notwendige Festsetzungen zu Ausgleichs-, Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen daraus abgeleitet.

Ggf. kann es notwendig werden, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer externen Maßnahmenfläche umgesetzt werden müssen. Diese Fläche wird ebenfalls im Entwurf mit den zugehörigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

6.3. Artenschutz

Zu den Belangen des Artenschutzes werden ebenfalls zum Entwurf im Artenschutzbeitrag ausführliche Aussagen getroffen. Der Artenschutz wird integriert in den Umweltbericht untersucht.

Grundsätzlich ist zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) folgendes zu beachten:

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

Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z.B. Zauneidechsen, 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. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

Es werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (siehe Pkt. 7.12 - Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG).

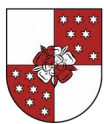
Spezifische weitere Maßnahmen können sich aus dem zum Entwurf vorzulegenden Artenschutzbeitrag ergeben und werden dann entsprechend festgesetzt.

6.4. Kulturdenkmale

6.4.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. § 2 Abs. 3 und 4 DSchG ST bekannt. Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 DSchG ST sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Unter-



suchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. § 14 Abs. 9 DSchG ST) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind.

Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) abzustimmen.

6.4.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 DSchG ST bekannt.

6.5. Altlasten

Für das Plangebiet ist 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 (Researchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

Evtl. aufgefundene belastete Materialien sind auch in abfalltechnischen Untersuchungen zu bewerten und nach entsprechender Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des LK Harz zu entsorgen. §1 Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (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.

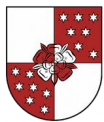
6.6. Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich sind keine Risiken hinsichtlich der Auffindung von Kampfmitteln bekannt.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

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

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.



6.7. Vorbeugender Brandschutz

Das Plangebiet soll über die angrenzende öffentliche Straße erschlossen werden.

Die Flächen für die Feuerwehr als Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Festlegungen der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Planungsrechtliche Festsetzungen sind weder notwendig, noch möglich (vgl. auch § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes).

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsplan handelt, kann im Bebauungsplan noch keine verbindliche Aussage über die künftige Gebäudestellung getroffen werden und damit auch nicht über die Lage der Flächen für die Feuerwehr.

Dies muss in der Genehmigungsplanung mit den sonstigen Bauvorlagen erfolgen.

Zu den Flächen für die Feuerwehr ist grundsätzlich folgendes zu beachten:

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.

Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge

Notwendige Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge werden im Plangebiet durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen in der notwendigen Größe planungsrechtlich gewährleistet.

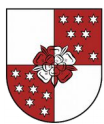
Zudem wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die den nördlichen Teil der Straße „An der Ilse“ mit ihrem südlichen Teil an der südlichen Grenze des Plangebietes verbindet.

Die neuen öffentlichen Straßenverläufe sind müssen ausreichend befestigt und ausgebaut werden.

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.



6.8. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die 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 **erste Löschwasserentnahmestelle** muss **in einer Entfernung** von **max. 150 m (Lauflinie)** zu den Objekten erreichbar sein; die gesamte Löschwassermenge muss über Entnahmestellen in einem Umkreis (Radius) von max. 300 m zur Verfügung stehen.

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.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Weder im Umkreis von 150 m, noch im Umkreis von 300 m stehen zentrale Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung. Daher muss die benötigte Löschwassermenge dezentral im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden.

Hierfür sind Löschwasserzisternen mit entsprechendem Fassungsvermögen vorzuhalten.

Die notwendigen Löschwasserzisternen können im Bereich der Verkehrsflächen der festgesetzten öffentlichen Höfe untergebracht werden:

Planung und Lage Löschwasserzisternen

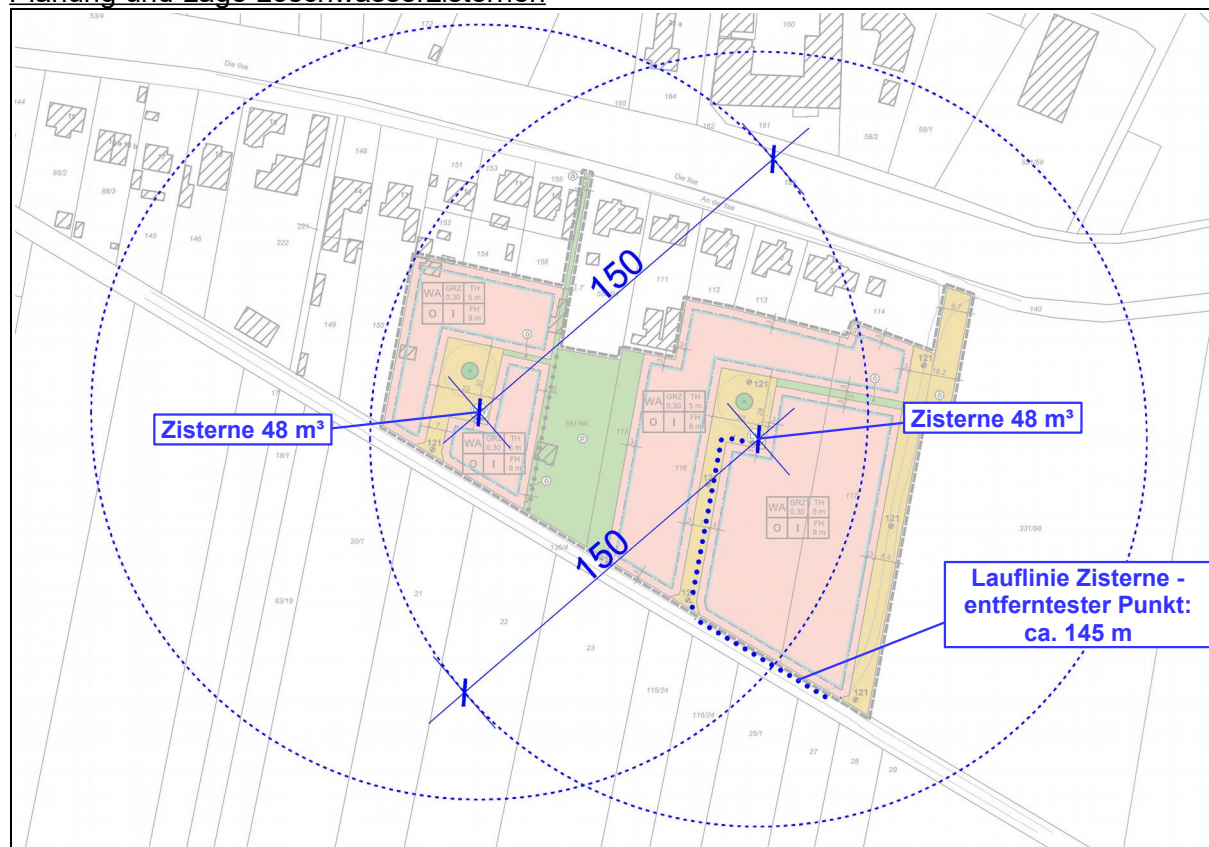
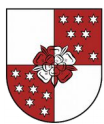


Abb. 13: Kartengrundlage: [ALK 05/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-13572/2010

Wie der vorstehenden Karte zu entnehmen ist, kann mit je einer Zisterne mit min. 48 m³ in



den öffentlichen Höfen kann die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sichergestellt werden. Auch die Vorgabe zur 1. Löschwasserentnahmestelle in 150 m Lauflinie mit min. 24 m³/h wäre erfüllt. Der am weitesten von einer Zisterne entfernte Punkt des Plangebietes liegt in einer Laufentfernung von 145 m.

Die Löschwasserzisternen sind ständig mit jeweils 48 m³ Löschwasser befüllt zu halten.

Spätestens zum Baubeginn von im Geltungsbereich zulässigen Gebäuden sind die Zisternen zu befüllen und in Betrieb zu nehmen.

Der Löschwasserbehälter muss durch Rettungsfahrzeuge anfahrbar sein. Zugehörige Zufahrten und Standflächen so auszuführen und zu befestigen, dass sie für die Rettungsfahrzeuge bei jeder Witterung erreichbar sind. Dies wäre in den öffentlichen Höfen möglich.

Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung mit Standort und Ausführung des Löschwasserbehälters ist in den sonstigen Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Entsprechend werden die Standorte, Füllmengen und weitere einzuhaltende Vorgaben festgesetzt (siehe Pkt. 7.10 - Löschwasserversorgung (§ 9 Abs. 12 BauGB)).

6.9. Immissionsschutz

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

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortslage Osterwiecks.

Westlich und nördlich schließen Wohnnutzungen bzw. deren rückwärtige Gartenbereiche an. Westlich befinden sich auch Kleingärten, östlich Brachflächen. Es wird von der öffentlichen Straße „An der Ilse“ erschlossen. Auf deren Südseite schließen Ackerflächen an.

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt für das Plangebiet als Grünfläche, Fläche für den Wald (Planung) und in einem kleinen Teil im Norden Wohnbaufläche dar.

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen¹⁰.

Planung

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Deshalb müssen die Schutzansprüche von Wohnnutzungen beachtet werden.

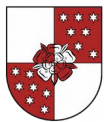
Beurteilung

Es sind die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Wohngebiete einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 soll bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die TA Lärm setzt den niedrigeren Wert von 40 dB regelhaft an.

¹⁰Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen-Anhalt (Bernburg 2010): „Cross Compliance – Information zur Hauptwindrichtung gemäß § 2 Abs. 4 der DirektZahlVerpflV zur Berücksichtigung bei Maßnahmen zum Schutz vor Winderosion“, S. 3



Die vorgenannten Immissionsrichtwerte dürfen durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen tagsüber um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschritten werden (Pkt. 6.1 TA-Lärm).

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist der Anhang 7 der TA Luft "Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen" heranzuziehen. Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt anhand der TA Luft.

Zur Bewertung des Immissionsschutzes soll auch die Anlage 1 (Abstandsliste) des Erlasses über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass) des Ministeriums für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt dienen.

Wohnen

Die unmittelbare Umgebung im Westen und Norden des Plangebietes ist von Wohnnutzungen geprägt. Die Entwicklung von Wohnbebauung entspricht der dort bereits vorhandenen, prägenden Nutzung. Das Einfügen in die Nachbarschaft ist damit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

Gartennutzungen

Westlich grenzen teilweise brachliegende Gärten an. Eine wechselseitige Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung und der Gärten ist nicht zu erwarten.

Östlich gelegene Brachfläche

Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung sind von hier nicht zu erwarten.

Südlich gelegene Ackerflächen

Aus der Bewirtschaftung der Ackerflächen können Immissionen (Staub, Lärm, Licht) auf das Plangebiet einwirken. Diese treten jedoch überwiegend zur Ernte und Aussaat – dies entspricht einer 4- bis 6-maligen Bewirtschaftung mit Landmaschinen pro Jahr – und auch dann nur zeitlich beschränkt auf.

Im wesentlichen entstehen die Immissionen aus der Bewirtschaftung durch Passieren der landwirtschaftlichen Fahrzeuge. Die Arbeiten für Aussaat und Ernte erfolgen in streifenförmiger Befahrung der Ackerfläche (Arbeitsbreiten ca. 6 m – 18 m). Deshalb befinden sich die landwirtschaftlichen Fahrzeuge nur sehr kurzzeitig in einem immissionsschutzrechtlich relevanten Abstand zum Plangebiet – insbesondere wenn man abmindernde Faktoren wie Wind, Bodendämpfung usw. mit einbezieht.

Es ist daher davon auszugehen, dass die zu erwartenden Immissionen aus der Bewirtschaftung diesen Rahmen einhalten und somit keine wesentliche Beeinträchtigung der künftig schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet verursachen werden.

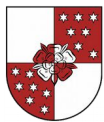
Verkehr

Für die angrenzende öffentliche Straße ist durch die Umsetzung der Planung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus Quell- und Zielverkehr und damit einhergehender Lärm-, Staub- Geruchs- und Lichtimmissionen zu erwarten.

Der Umfang der Immissionen aus Quell- und Zielverkehren wird voraussichtlich nicht über das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinausgehen, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Fazit

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



6.10. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

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

Diese wird durch Ausweisung weiterer öffentlicher Straßenverkehrsflächen – Planstraße am östlichen Rand des Geltungsbereiches sowie 2 Stichstraßen – im notwendigen Umfang ergänzt, befestigt und ausgebaut.

Die Erschließung ist nach Umsetzung der Planung und Ausbaumaßnahmen im Straßenraum für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der bestehenden und künftig möglichen Nutzungen als ausreichend dimensioniert anzusehen.

6.11. Öffentlicher Personennahverkehr

Gem. Nahverkehrsplan 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, Am Ziegeleiweg“ liegt Luftlinie in ca. 170 m, fußläufig in ca. 300 m Entfernung. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes knapp eingehalten.

Aus dem Inkrafttreten des BPlanes kann jedoch kein Anspruch auf die Einrichtung einer näher gelegenen ÖPNV-Zugangsstelle (z.B. durch veränderte Linienführung) abgeleitet werden.

6.11.1. Versorgende / soziale Infrastruktur

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

6.12. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

Das Planungsgebiet kann durch Netzerweiterungen an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasser, Schmutzwasser, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie angeschlossen werden.

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Tränkestraße 10

38889 Blankenburg (Harz)

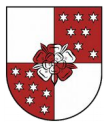
Der TAZV besitzt im Gebiet des geplanten Radwegebaus (Straße „An der Ilse“ im Süden des Plangebietes) keine Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind von Seiten des TAZV derzeit nicht geplant.

Dementsprechend stehen für den angefragten Bereich nur eventuelle Anbindepunkte an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im nördlichen Straßenzug „An der Ilse“ zur Verfügung. Für den Anschluss an den vorhandenen nördlichen Schmutzwasserkanal muss eventuell der Bau einer Hebestelle vom Erschließungsträger nach den technischen Vorgaben des TAZV eingeplant werden.

Für die technische Unterhaltung der Anlagen des TAZV muss die Breite des Grundstücks, dass die Anlagen (z.B. Leitungstrassen) aufnehmen soll, mindestens 3,50 m betragen.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist mit dem TAZV Vorharz eine Erschließungsvertrag ab zu schließen.¹¹

¹¹ Stellungnahme des TAZV Vorharz vom 22.11.2022



Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die Erweiterung der im nördlichen Teil der Straße „An der Ilse“ vorhandenen Netzanlagen nach Süden gesichert werden. Die Führung neu zu legenden Leitungen ist frühzeitig mit der Avacon abzustimmen.

Südlich, außerhalb des Plangebietes verläuft die Trasse einer Mittelspannungsfreileitung. Deren Belange werden von der Planung weder berührt, noch beeinträchtigt.

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Im B-Plan-Gebiet selbst ist derzeit kein Leitungsbestand Gas vorhanden.

Bei Bedarf ist eine Erschließung über den nördlich angrenzenden Teil der Straße „An der Ilse“ möglich.

Im geplanten Radweg (Straße „An der Ilse“ im Süden des Plangebietes) ist derzeit keine Verlegung von Erdgasleitungen vorgesehen.¹²

Ergeben sich aufgrund der Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an Anlagen der Halberstadtwerke, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden.

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

Weiterhin sei darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken eingereicht werden muss. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen. Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten.

Zur Klärung technischer Fragen ist Kontakt mit den Halberstadtwerken aufzunehmen.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

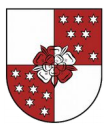
Im Bereich des Plangebietes befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Plangebietes sind Neuverlegungen notwendig.

Eine herkömmliche Versorgung des neuen Wohngebietes wäre aus Richtung des nördlichen Teils der Straße „An der Ilse“ möglich.

Ein Ausbau mit Glasfaserkabel wäre über den geplanten Ilseradweg (Straße „An der Ilse“ im Süden des Plangebietes) möglich.

Ist auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung

¹² Stellungnahme der Halberstadtwerke vom 16.11.2022



zu treten (Bauherrenberatungsbüro Tel. 0800 330 1903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren).

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Fernmeldeleitung südlich des Geltungsbereiches

Avacon Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

In ca. 3 – 5 m Entfernung außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Fernmeldeleitung des Betriebs Spezialnetze der Avacon Netz GmbH in der bestehenden Erschließungsstraße. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Leitungsschutzbereiches. Daher sind grundsätzlich keine Beeinträchtigungen der Belange des Leitungsschutzes infolge der Planung zu erwarten.

Dennoch wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen:

Für das nördlich des Planungsgebietes befindliche Fernmeldekabel wird ein Schutzbereich von 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse (Gesamtbreite 3 m) benötigt. Über und unter dem Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,00 m.

Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit dem Leitungsträger über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ferner dürfen im Leitungsschutzbereich des Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Falls das Fernmeldekabel infolge der vorliegenden Planung gesichert oder umgelegt werden muss, ist zu berücksichtigen, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten im Leitungsschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter des Leitungsträgers ausgeführt werden.

Abfallentsorgung

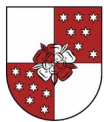
Hausmüll

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 öffentliche Abfallentsorgung erfolgt gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der südlich angrenzenden öffentlichen Straße „An der Ilse“ sowie über die neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Erdaushub

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 der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Die im Rahmen der Tiefbau-/Gründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind soweit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ in der Fassung vom 05.11.2004 einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Die LAGA-Mitteilung M 20 ist auch für die Verwendung von Bodenmaterial aus anderen Baustellen anzuwenden.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F. einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

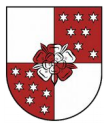
6.13. Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden.

Hierzu muss vorhabenabhängig eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt werden – sinnvollerweise im Zusammenhang im Rahmen der Baugrunduntersuchung. Aus den Ergebnissen der Untersuchung können Maßnahmen abgeleitet werden, die die schadlose Versickerung z.B. mittels Anlagen sicherstellen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass dies möglich ist, da für den rechtskräftigen BPlan „An der Ilse“, Osterwieck (ca. 150 m westlich) eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt wurde. Im Ergebnis wurde dort festgestellt, dass die Versickerung mittels technischer Anlagen möglich ist.

Die schadlose Niederschlagswasserentsorgung ist in den Unterlagen zur Genehmigungsplanung nachzuweisen. Ein Hinweis zur Versickerung wird in die Planzeichnung aufgenommen.



7. INHALT DER PLANUNG

7.1. Städtebauliches Konzept

Öffentlicher Raum

Städtebauliches Leitbild für die neuen öffentlichen Räume im Plangebiet sind zwei Höfe mit Bäumen im Zentrum und daran anschließende öffentliche Graswege zur fußläufigen Vernetzung.

Diese öffentlichen Höfe bilden im Plangebiet stadträumliche Zentren aus, um die sich die privaten Grundstücke als Grundstückscluster gruppieren. Zudem sind die Höfe befahrbar für Rettungs- und Müllfahrzeuge und sollen öffentliche Parkplätzen z.B. für Pflegedienste, Lieferservice usw. bieten.

Von den Höfen ausgehend sorgen grasbewachsene Wege für die notwendige fußläufige Vernetzung mit der nördlich verlaufenden Straße „An der Ilse“ und der östlich verlaufenden neuen Planstraße.

in Graswegen und Höfen können neben ihrer verkehrlichen Erschließungsfunktion ggf. Anlagen für Versickerung / Rückhaltung Regenwasser untergebracht werden (z.B. Rigolen oder ausreichend große Kanäle).

Grünstruktur

Zwischen den Wohn-/Grundstücksclustern wird eine private Grünfläche vorgesehen, die als Kleingarten genutzt werden soll.

Damit wird eine Grünzunge zu den im Süden gelegenen Freiflächen ausgebildet, von der positive Auswirkungen auf das Mikroklima erwartet werden.

Im Zentrum der Höfe sollen aus Gründen der Identitätsstiftung unterschiedliche Baumarten gepflanzt werden – so kann man dann später z.B. sagen „Ich wohne an der Linde“ oder „Ich wohne an der Eiche“. Ein weiterer Baum wird am Einmündungspunkt des östlichen Grasweges als Blickfang von hier und für die hier verschenkende neue Planstraße gepflanzt. Auch hier soll eine zu den Hofbäumen unterschiedliche Baumart Verwendung finden.

Neben der identitätsgebenden und gestalterischen Absicht dient die Festlegung unterschiedlicher Baumarten dem Ziel der Ausbildung von Artenvielfalt in den Baumpflanzungen als strukturgebendes Landschaftselement.

So wird u.a. durch unterschiedliche Blattfärbungen und Blühzeiten ein vielfältigeres Bild erzielt. Zudem verlängert sich durch die Artenvielfalt auch die Blütezeit insgesamt, was sich positiv auf das Nahrungsangebot für Insekten, wie z.B. Bienen, auswirkt. Weiterhin wird nicht zuletzt die Biodiversität als wichtige Grundlage für das menschliche Wohlergehen gefördert.

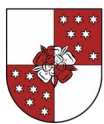
Nutzungs- und Baustruktur

Als Art der baulichen Nutzung wird den Planungszielen entsprechend die Wohnnutzung festgelegt.

An der Straße „An der Ilse“ besteht aufgelockerte, überwiegend eingeschossige Eigenheimbebauung. Im Plangebiet sollen ebenfalls Eigenheime errichtet werden.

Die im Geltungsbereich mögliche Bebauung soll sich am aufgelockerten Siedlungscharakter der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung orientieren. Das Plangebiet befindet sich am Rande der bebauten Ortslage. Als Übergang zur Landschaft ist am Ortsrand eingeschossige Bebauung prädestiniert.

Baugrenzen verhindern ein zu starkes Heranrücken der Hauptnutzung an die angrenzenden Kleingärten, die Freiflächen der angrenzenden Wohnnutzungen und die Straßenräume. So werden Nutzungskonflikte vermieden, der angestrebte aufgelockerte Charakter forciert und die Ausbildung von Vorgartenzonen ermöglicht.



7.2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO

Zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geplant. Dies entspricht dem vorgefundenen Gebietscharakter der Ortslage nördlich und westlich des Geltungsbereiches, in den sich die Planung einfügen soll.

Textliche Festsetzung

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3) und Tankstellen (Nr. 5) sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung dient dazu, dem Wohnen im Plangebiet ein erhöhtes Gewicht beizumessen und Nutzungskonflikte mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden.

7.3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich orientiert sich an der Umgebung und wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss dient gem. städtebaulichem Konzept dem Einfügen in den Siedlungscharakter der nördlich des Plangebietes vorhandenen Eigenheimbebauung sowie der Ausbildung eines Übergangs von der Ortslage in die Landschaft.

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

7.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Zu den Grenzen des Geltungsbereiches wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Nachbarflurstücke zu vermeiden und so dem städtebaulichen Konzept folgend genügend Abstand zum benachbarten Wohngrundstück und den angrenzenden privaten Gärten einzuhalten.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, um den gem. städtebaulichem Konzept angestrebten aufgelockerten Siedlungscharakter zu erreichen.

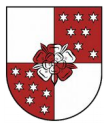
7.5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 11 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3, 4 StrG LSA

Gemäß städtebaulichem Konzept erschließen zwei öffentliche Stichstraßen mit jeweils einem öffentlichen Hof am Ende die Wohnbauflächen. Östlich verbindet eine öffentlichen Planstraße den nördlichen und südlichen Teil der Straße „An der Ilse“ und erschließt die dortigen Grundstücke.

Die Hofflächen sind so dimensioniert, dass sie eine Wendemöglichkeiten für Rettungs- und Müllfahrzeuge bieten. Bemessungsgrundlage ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Weiterhin sollen ca. 3 öffentliche Stellplätze möglich sein. Ggf. sind auch Aufstellflächen für die Feuerwehr zu Lasten der Stellplätze notwendig.

Die Zufahrt haben jeweils eine Breite von 7 m, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Stichwege, Höfe und Planstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.



Widmung

Gem. § 6 Abs. 4 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) soll für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Widmung als öffentliche Straße verfügt werden, mit der Maßgabe, dass diese mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird und die öffentlichen Verkehrsflächen in das Straßenbestandsverzeichnis übernommen werden. Eine entsprechende Festsetzung wird getroffen.

Hinweise:

Voraussetzung für die Widmung zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe ist, dass der Baulastträger über das der Straße dienende Grundstück verfügen kann.

Es ist anzuraten, die öffentlichen Straßenfläche im Eigentum des öffentlichen Baulastträgers zu belassen bzw. zu überführen. Andernfalls müsste eine vertragliche Regelung i.S.d. § 6 Abs. 3 StrG LSA getroffen werden.

Die Straßen müssen nach den Richtlinien für Gemeindestraßen neu gebaut werden. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Ausbildung einer verkehrsberuhigten Mischfläche angestrebt. Dies entspricht dem angestrebten städtebaulichen Charakter im Plangebiet. Sollte kein Neubau erfolgen, hat die Widmung nach § 6 Abs. 1 StrG LSA zu erfolgen.

7.6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Graswege

Gem. städtebaulichem Konzept sollen Graswege als öffentliche Grünflächen das neue Wohngebiet in das fußläufige Wegenetz einbinden.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine ehemalige Zuwegung zu Kleingärten vom nördlichen zum südlichen Teil der Straße „An der Ilse“ fortgeführt. Auf Höhe des westlichen Hofes wird ein Verbindungsweg zu diesem festgesetzt.

Im östlichen Teil verbindet der dortige Grasweg die Planstraße mit der hier festgesetzten Hoffläche.

Die Graswege werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Neben ihrer Funktion als Element der fußläufigen Vernetzung sollen sie auch Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen können, um das Plangebiet an die im nördlichen Teil der Straße „An der Ilse“ vorhandenen zentralen Ver- und Versorgungsnetze anzubinden.

Private Gärten

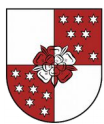
Zwischen den Wohnclustern werden gem. städtebaulichem Konzept private Grünflächen festgesetzt, die eine Zäsur und Grünzunge zwischen den beiden Wohnclustern ausbilden. Neben ihrer Funktion als Gärten werden von den Grünflächen, wie schon im städtebaulichen Konzept erwähnt, positive Effekte auf das Mikroklima erwartet.

7.7. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauN-VO

Um unverhältnismäßige und das Stadtbild störende Höhenentwicklungen zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen aufgenommen. Als verträglich im Sinne des Einfügens in die Umgebung werden eine maximale Traufhöhe von 5 m und eine max. Firsthöhe von 8 m angesehen. Damit orientieren sich die künftigen Gebäude und Anlagen an den in der Umgebung vorhandenen Bauhöhen.

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

Um die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen hinreichend genau beschreiben und so eine verlässliche Anwendung zu gewährleisten, werden obere und untere Bezugspunkte festgelegt.



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 oder Dachterrassen, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).

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

Für die unteren Bezugspunkte wird die Oberkante des relativ ebenen Geländes angenommen. Diese liegt gem. der vorliegenden Unterlagen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation bei ca. 121 m ü. NHN. Dieses Höhenniveau wird als unterer Bezugspunkt in die Planzeichnung in den Bereichen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufgenommen. Der untere Bezugspunkt orientiert sich am bestehenden Gelände und ordnet dieses den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.

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

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können 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. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung soll dies grundsätzlich zulässig sein.

Dies wird zudem als städtebaulich verträglich im Sinne des beabsichtigten Einfügens in die umgebenden Baustrukturen angesehen, da entsprechende Nebenanlagen in der näheren Umgebung und auch angrenzend an das Plangebiet bereits entsprechend errichtet wurden. Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

7.10. Löschwasserversorgung (§ 9 Abs. 12 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Bereiches, der zentral mit Löschwasser über Hydranten versorgt werden kann, muss die Löschwasserversorgung dezentral gesichert werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Löschwasserversorgung werden Festsetzungen zur Lage, Fassungsvermögen, Inbetriebnahme, Betrieb und Nachweis getroffen.

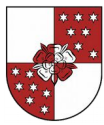
Die Löschwasserentnahmestellen sollen im festgesetzten Straßenraum der öffentlichen Höfen positioniert werden. Entsprechend wird ihre Lage in der Planzeichnung festgesetzt. Es sind Löschwasserzisternen herzustellen.

Dezentrale Löschwasserzisternen

Es sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen je eine Löschwasserzisterne mit einem Gesamtfassungsvermögen von jeweils mindestens 48 m³ herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Jede Löschwasserzisterne ist ständig mit insgesamt mindestens 48 m³ Wasser gefüllt und zur Entnahme von Wasser im Brandfall bereit zu halten. Hierzu gehört auch eine frostfreie Ausführung.

Die Löschwasserzisternen sind spätestens mit Baubeginn von im Geltungsbereich zulässigen Gebäuden zu befüllen und in Betrieb zu nehmen. Standort und Ausführung des Löschwasserbehälters ist in den sonstigen Bauvorlagen in der Genehmigungsplanung darzustellen.



Die Löschwasserzisternen müssen durch Rettungsfahrzeuge anfahrbar sein. Zugehörige Zufahrten und Standflächen so auszuführen und zu befestigen, dass sie für die Rettungsfahrzeuge bei jeder Witterung erreichbar sind.

Nachweis der Löschwasserversorgung

Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung mit Standort und Ausführung der Löschwasserzisternen ist in den sonstigen Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7.11. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzung großkroniger Einzelbäume

Gem. städtebaulichem Konzept wird festgesetzt, dass in den Höfen und im Bereich der östlichen Planstraße gegenüber der Einmündung des dortigen Grasweges großkronige Laubbäume gepflanzt werden müssen.

Um ein nachhaltiges Gedeihen der Bäume zu sichern, soll eine Pflanzfläche von mindestens 20 m² in einer Mindestbreite von 4 m ausgebildet werden. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Es sind gem. städtebaulichem Konzept, Absatz „Grünstruktur“ drei unterschiedlicher Baumarten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die zu verwendenden Baumarten sind überwiegend der Artenliste „Dorfgebiet“ des Landschaftsplanes VWG Osterwieck Fallstein entnommen. So wird sichergestellt, dass heimische Baumarten verwendet werden können, die für die Pflanzung im Siedlungszusammenhang geeignet sind. Ergänzt wurde die Artenliste um drei weitere Stadtbäume – die Kastanie, die Walnuss und die Platane. Dies hat zum Ziel, die gem. städtebaulichem Konzept angestrebte identitätsstiftende Wirkung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere die Kinder, zu erhöhen, da die Früchte von Kastanie, Walnuss und Platane beliebt sind und u.a. auch zum herbstlichen Basteln verwendet werden.

Folgende Baumarten stehen demnach zur Auswahl:

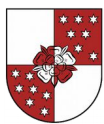
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Feld-Ulme (Ulmus minor)
- Berg-Ulme (Ulmus glabra)
- Flatter-Ulme (Ulmus laevis)
- Edelkastanie (Castanea sativa)
- Echte Walnuss (Juglans regia)
- Ahornblättrige Platane (Platanus × acerifolia)

Graswege als Extensivgrünland

Die Graswege sollen als artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden, u.a. um im Sinne des Artenschutzes Lebensräume für Kleintiere (Insekten, Reptilien, Amphibien, Kleinsäuger) zu erhalten und zu entwickeln.

Hierfür wird die Ruderalisierung durch ungestörtes Aufwachsenlassen von Gräsern und Kräutern als das geeignete Mittel angesehen.

Die Bodenoberfläche muss zur Erreichung dieses Ziels in unregelmäßigen Abständen durch manuelle oder motormanuelle Mahd gepflegt werden.

**7.12. Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Um zu vermeiden, dass die artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, werden nachstehende Vermeidungsmaßnahmen (V_{ASB}) festgesetzt:

V_{ASB} 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zulässig zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

Alle sonstigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Errichtung von Baustraße und Lagerflächen, Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten etc.) sind außerhalb der Hauptbrutzeit der im Gebiet zu erwartenden Vogelarten zulässig: vom 15. Juli bis 15. März.

Begründete Ausnahmen zu den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

V_{ASB} 2 – Vermeidung von baubedingten Risiken

Fallenwirkungen durch Baugruben sind zu vermeiden (z.B. Abdeckung, geeignete Einfriedung).

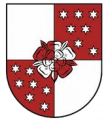
Durch das bedarfsweise Einsetzen einer Umweltbaubegleitung nach Baufortschritt ist ein artenschutzkonformer Bauablauf zu gewährleisten.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	14.674 m ²	=	69,7%
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	3.525 m ²	=	16,8%
Grünflächen	ca.	2.845 m ²	=	13,5%
Plangebiet insgesamt:	ca.	21.044 m ²	=	100,0%

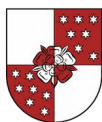
Aufgestellt:

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



9. ANHANG

Anhang I – Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck



Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für Osterwieck

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen im Rahmen des Eigenbedarfs und der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Osterwieck geschaffen werden.

Daher wird nachfolgend der Eigenbedarf für Osterwieck und gem. Ziel Z 17 der Bedarf für Wohnen im zugehörigen Verflechtungsbereich dargestellt.

Verflechtungsbereich Grundzentrum Osterwieck

Der grundzentrale Verflechtungsbereich hat am nordöstlichen Rand (Gemarkung Rohrsheim) und im südlichen Randbereich (Gemarkung Wasserleben) signifikante Überschneidungen mit den grundzentralen Verflechtungsbereichen der jeweils angrenzenden Zentralen Orte⁴.

Die Einwohnerzahl des grundzentralen Verflechtungsbereiches Osterwieck beträgt ca. 12.100 (Stand 31.12.2010)¹³.

Sie bildet eine der Grundlagen für die Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen im Verflechtungsbereich.

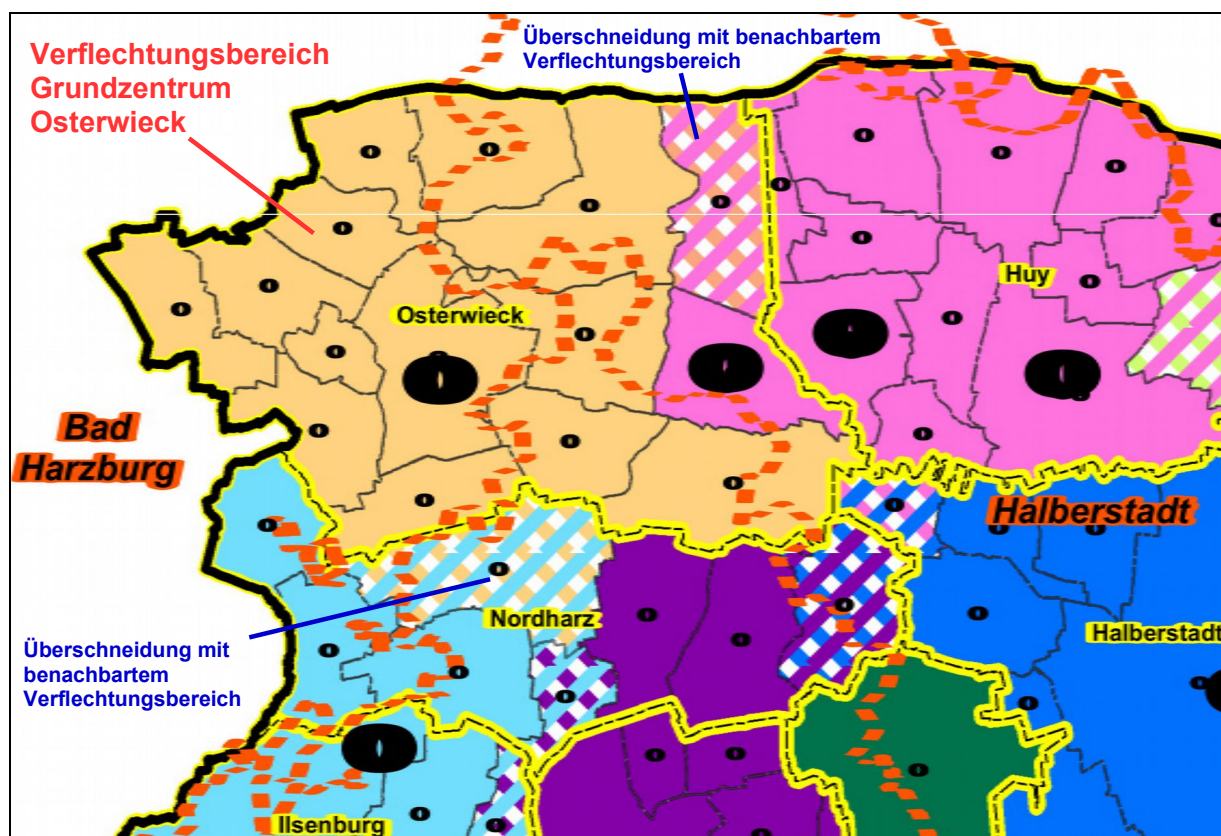
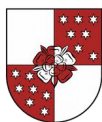


Abb. 14 Auszug Karte der ungefähren Verflechtungsbereiche des SaTP

¹³Anlage 2 SaTP des REPHarz „Kurzbeurteilung der einzelnen Grundzentren“

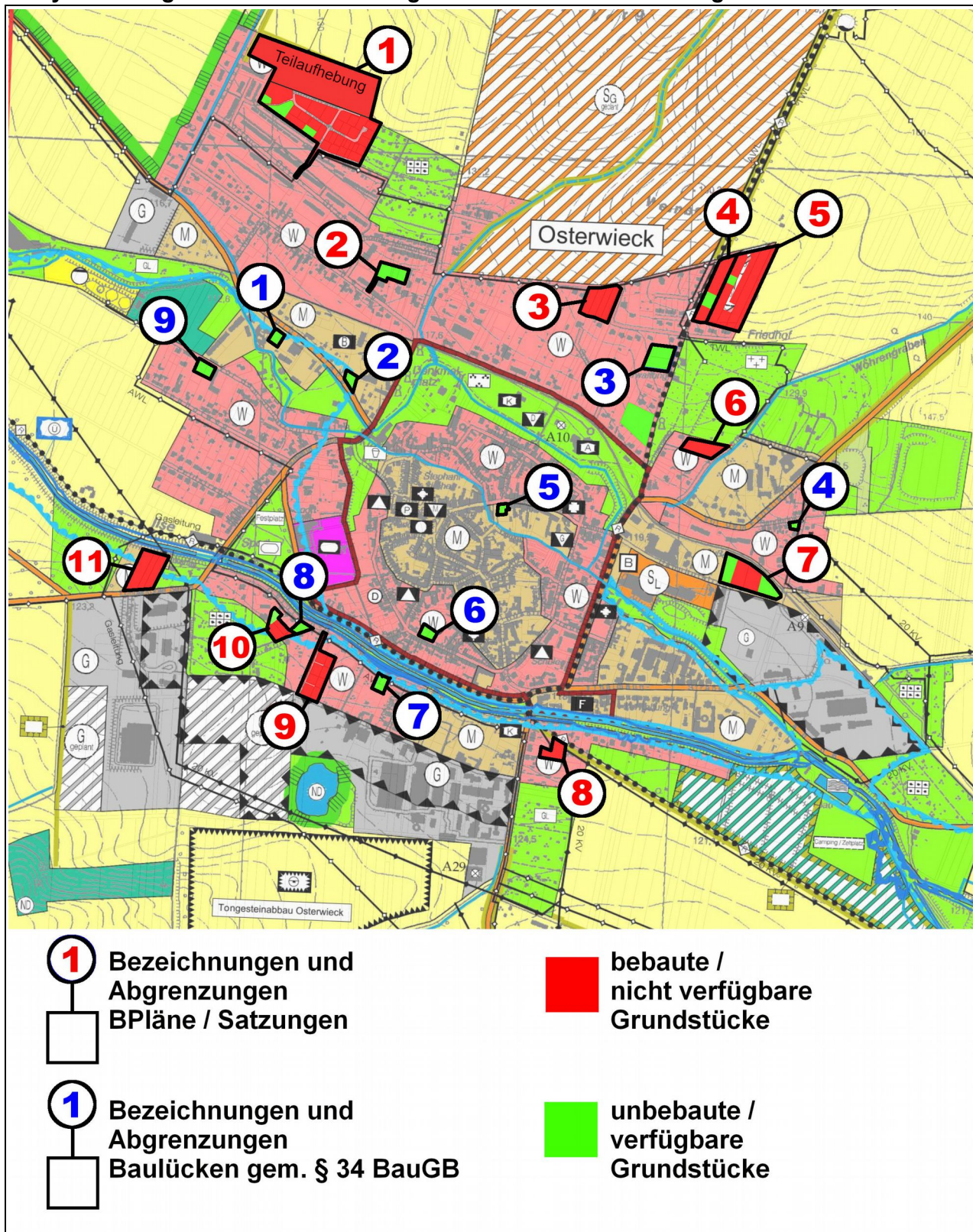


Anhang I

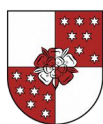
Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

Analyse unausgelasteter und brachliegender Flächen in der Ortslage Osterwieck



Kartengrundlage: [TK10 + ALK/01/2015] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6011141/2011



Anhang I

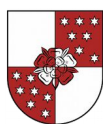
Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

In Osterwieck sind nach Ortsbegehung, Rücksprache mit Ortskundigen, Luftbildauswertung und Analyse des FNP folgende Flächenpotenziale für Wohnnutzung in rechtskräftigen Bauleitplanungen bzw. Baulücken vorhanden (Lage siehe nebenstehende Karte):

Flächenbilanz Wohnnutzungen

Nr.	BPlan/Satzung bzw. Baulücke	bebaut / nicht verfügbar			verfügbar		
1	BPlan Wohnungsbau „Am Kälberbachsweg“, Stand: 2. Änderung, Beschluss Teilaufhebung: 09.04.2026	25 St.	rd.	18.940 m ² ca.	4 St.	ca.	2.580 m ²
		teilw.					
		MFH					
2	BPlan „Am Warberg“	1 St.	rd.	2.640 m ² ca.	1 St.	rd.	2.640 m ²
3	Ergänzungssatzung „Birkenweg“	3 St.	rd.	5.320 m ² ca.	0 St.		0 m ²
4	BPlan „Fichtenweg II“	5 St.	rd.	4.690 m ² ca.	1 St.	rd.	990 m ²
5	BPlan „Fichtenweg“	17 St.	rd.	11.790 m ² ca.	2 St.	rd.	1.130 m ²
6	BPlan „Vor dem Kapellentor“	1 St.	rd.	2.980 m ² ca.	0 St.	rd.	0 m ²
7	BPlan „Bahnhofstraße II“	2 St.	rd.	4.000 m ² ca.	4 St.	rd.	3.550 m ²
8	BPlan „An der Ilse“	1 St.	rd.	1.980 m ² ca.	0 St.	rd.	0 m ²
9	BPlan „Heinrich-Heine-Straße IV“	7 St.	rd.	4.770 m ² ca.	0 St.	rd.	0 m ²
10	BPlan „Hinter dem Schützenkrug“	1 St.	rd.	1.560 m ² ca.	1 St.	rd.	590 m ²
11	BPlan „Wiegmann“ (Mischnutzung Gewerbe/ Wohnen)	1 St.	rd.	5.000 m ² ca.	0 St.	rd.	0 m ²
Zwischensumme					13 St.	rd.	6.210 m²
verfügbare baurechtlich gesicherte Flächen							
1	Hornburger Straße				1 St.	rd.	900 m ²
2	Hornburger Straße				1 St.	rd.	850 m ²
3	Fichtenweg				2 St.	rd.	1.500 m ²
4	Sandbrink				1 St.	rd.	390 m ²
5	Stobenplatz				1 St.	rd.	540 m ²
6	Gartenstraße				2 St.	rd.	1.025 m ²
7	Heinrich-Heine-Straße				2 St.	rd.	1.100 m ²
8	Heinrich-Heine-Straße				1 St.	rd.	890 m ²
9	Vor dem Schulzentor				2 St.	rd.	1.360 m ²
Zwischensumme verfügbare Flächen in Baulücken					13 St.	rd.	8.555 m²
Gesamtsumme verfügbare Flächen / Grundstücke					26 St.	rd.	14.765 m²



Anhang I Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck Stand: Juni 2026

Im Ergebnis der Flächenbilanz ist festzustellen, dass innerhalb der Ortslage Osterwiecks folgende Flächenpotenziale verfügbar sind:

- 13 Baugrundstücke mit insgesamt 6.210 m² in rechtskräftigen Bebauungsplänen,
- 13 Baugrundstücke mit insgesamt 8.555 m² Fläche innerhalb von Baulücken.

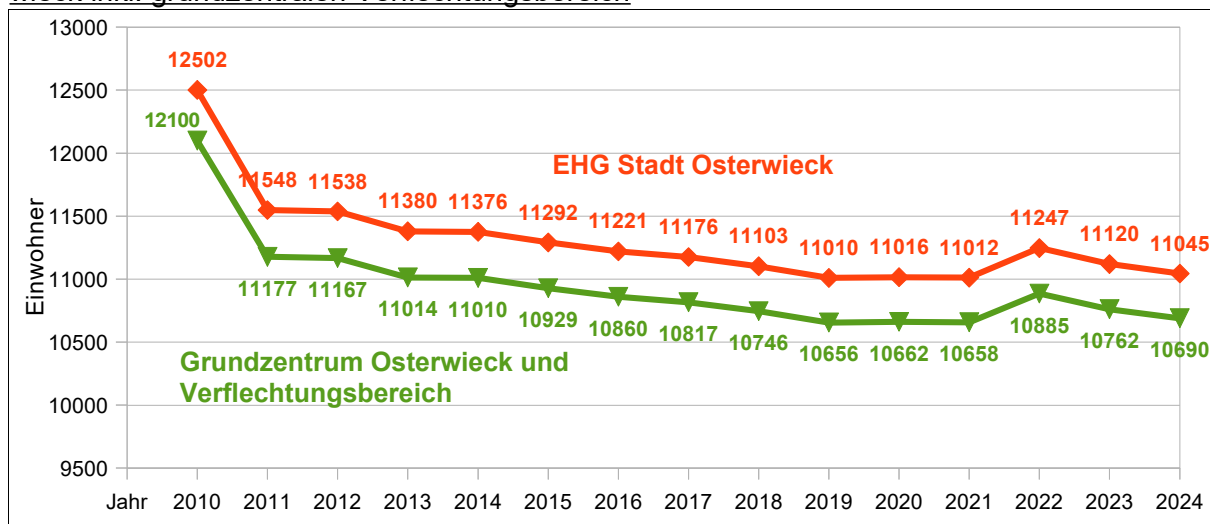
In Summe konnten rd. 14.765 m² (rd. 1,4 ha bzw. 26 Grundstücke) an potenziellen Flächen für die Entwicklung zu Wohnzwecken ermittelt werden - vorausgesetzt, dass diese Flächen von den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden. Bei Kurzrecherchen auf Immobilienportalen im Juni 2026 konnte im Ortsteil Osterwieck ein Grundstück gefunden werden, das zum Verkauf steht. Dieses ist jedoch eines der freien Grundstücke am Fichtenweg und bereits in der vorstehenden Tabelle „Flächenbilanz Wohnnutzungen“ berücksichtigt.

Bevölkerungsentwicklung und regionalisierte Bevölkerungsprognose

Für den Bevölkerungsstand liegen statistische Werte nur auf der Ebene der gesamten Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck vor. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Einwohnerzahlen des zugehörigen grundzentralen Verflechtungsbereiches annähernd analog entwickelt haben. Als Ausgangswert werden die Einwohnerzahlen der EHG Stadt Osterwieck und des Verflechtungsbereiches des Grundzentrums Osterwieck aus dem Jahr 2010 (aus Anlage 2 SaTP) angenommen. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Folgejahren wird proportional zur Entwicklung in der EHG Stadt Osterwieck errechnet.

Die aktuellsten Werte für Bevölkerungsstände der EHG Stadt Osterwieck, des Landkreis Harz und für Sachsen-Anhalt stehen für das Jahr 2024 zur Verfügung. Es soll der Zeitraum von 2010 bis 2024, also 15 Jahre, betrachtet werden.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der EHG Stadt Osterwieck und im Grundzentrum Osterwieck inkl. grundzentralen Verflechtungsbereich

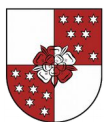


Quellen: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale)

Insgesamt ist von 2010 bis 2024 in der EHG Stadt Osterwieck ein Rückgang der Einwohnerzahl um 1.457 Personen und davon abgeleitet im Verflechtungsbereich um 1.410 Personen festzustellen (-11,7%). Der Abwärtstrend entspricht vom Umfang her fast genau dem Bevölkerungsrückgang im Landkreis Harz. Der Bevölkerungsrückgang im Land Sachsen-Anhalt jedoch ist deutlich geringer.

2010 - 2024	Sachsen-Anhalt	Landkreis Harz	Osterwieck und Verflechtungsbereich
Bevölkerungsentw.	-8,5 %	-11,6%	-11,7%

Quellen: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale)

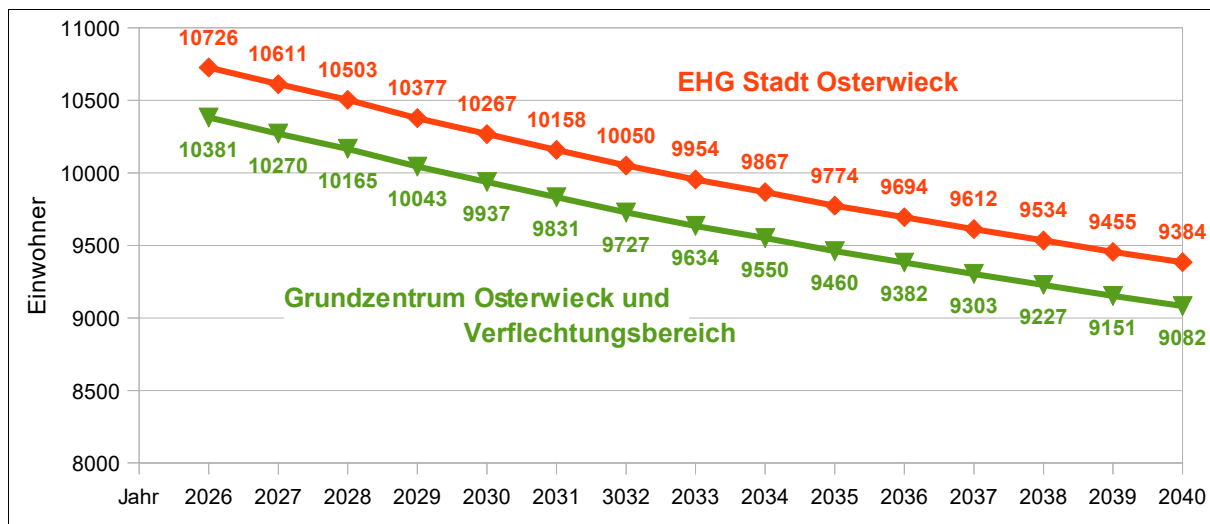


Anhang I Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes 2022 bis 2040 (8. RBP)

Auch für die regionalisierte Bevölkerungsprognose stehen nur Daten für die EHG Stadt Osterwieck zur Verfügung. Daher wird auch hier die Prognose für den grundzentralen Verflechtungsbereich proportional abgeleitet. Es wird auch hierbei ein Zeitraum von 15 Jahren betrachtet (2026 bis 2040).



Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt, © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale)

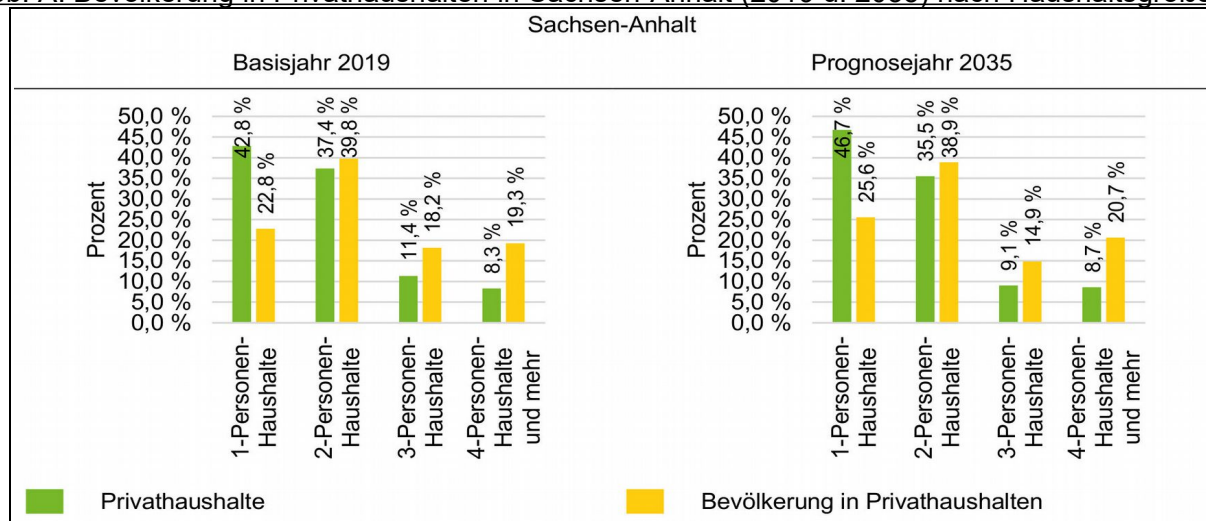
Zusammengefasst ist gem. 8. RBP im Zeitraum 2020-2030 mit folgender Entwicklung zu rechnen:

- Bevölkerungsrückgang EHG Stadt Osterwieck um ca. 1.342 auf 9.384 Einwohner,
- Bevölkerungsrückgang Verflechtungsbereich um ca. 1.299 auf 9.082 Einwohner,
- entspricht bei beiden rd. -12,5%.

Diese Annahme liegt leicht über dem bisher beobachteten Rückgang der Bevölkerung.

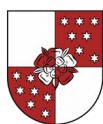
Entwicklung der Haushaltsstruktur

Abb. A: Bevölkerung in Privathaushalten in Sachsen-Anhalt (2019 u. 2035) nach Haushaltsgröße



Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2022

Für die Analyse der Haushaltsstruktur wird die auch in 2026 aktuelle „1. Prognose privater Haushalte Sachsen-Anhalt - Annahmen und Ergebnisse“ (Haushaltsprognose) des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2022 zugrunde gelegt. Hier wurden die betrachteten Regionen nach Gebietspe-



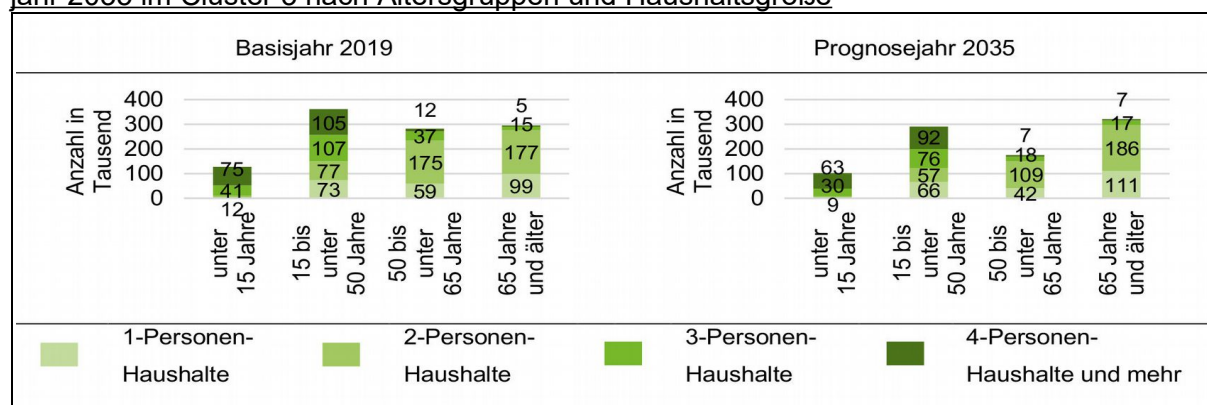
zifik in drei sogenannte „regionale Cluster“ aufgeteilt. Der Landkreis Harz als ländlich geprägte Region wurde dem Cluster 3 zugeordnet.

Der Cluster 3 umfasst vorrangig den ländlichen und dünnbesiedelten Raum von Sachsen-Anhalt. Die zum Cluster 3 gehörigen Gebiete liegen im eher peripheren, äußeren Raum des Landes. Sie sind durch vergleichsweise hohe Altersdurchschnitte und damit einer Wohnbevölkerung in kleineren Haushalten gekennzeichnet.

Gem. Haushaltsprognose wird die Struktur der Haushalte zukünftig und sehr deutlich dem demografischen Wandlungsprozess unterliegen. Das Basisjahr 2019 zeigte, dass die Generation der Eltern (15 bis unter 50 Jahre) rund 785.000 Personen in Privathaushalten umfasste und damit die höchste Anzahl von Personen in Privathaushalten bildete.

Mit 566.000 zählenden Personen in Privathaushalten folgte die Altersgruppe der 65-Jährigen und älter.

Abb. B - Personen in Privathaushalten in Tausend im Basisjahr 2019 gegenüber dem Prognosejahr 2035 im Cluster 3 nach Altersgruppen und Haushaltsgröße



Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2022

Für das Jahr 2035 schätzt die Prognose einen signifikanten Rückgang der Personenzahl in Privathaushalten in der Generation der Eltern. Gleichzeitig erhöht sich die Anzahl der Personen in Privathaushalten in der Altersgruppe der 65-Jährigen und älter. In Zukunft wird diese Alterskohorte bezüglich der demografischen Struktur der Haushalte im Land an Bedeutung gewinnen (vgl. Abbildung B).

Die Zunahme wird vor allem durch den Alterungsprozess bedingt. Wie stark dieser Prozess ausfällt, hängt wiederum von der demografischen Struktur im Basisjahr ab.

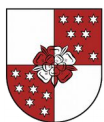
Die Cluster 2 und 3 (u.a. Landkreis Harz), die dem ländlichen Raum zuzurechnen sind, verfügten im Basisjahr 2019 über eine deutlich schlechtere Altersstruktur als der Cluster 1, der die beiden Großstädte umfasst.

Es ist zu erwarten, dass die Generation der Eltern auch in den Jahren bis 2035 deutlich die Altersgruppe mit der höchsten Anzahl privater Haushalte bleiben wird.

In den ländlichen Regionen des Landes sinkt die Bevölkerung in Privathaushalten in der Altersgruppe der 15- bis unter 50-Jährigen unabhängig von der Haushaltsgröße.

Jedoch sind auch hier die prognostizierten Entwicklungen der Bevölkerung in den 2- und 3-Personen-Haushalten hervorzuheben.

Für den peripheren Raum (Cluster 3) erwartet die Prognose Reduktionen von 19.000 Personen (2-Personen-Haushalt) beziehungsweise 31.000 Personen (3-Personen-Haushalt, vgl. Abb. C).

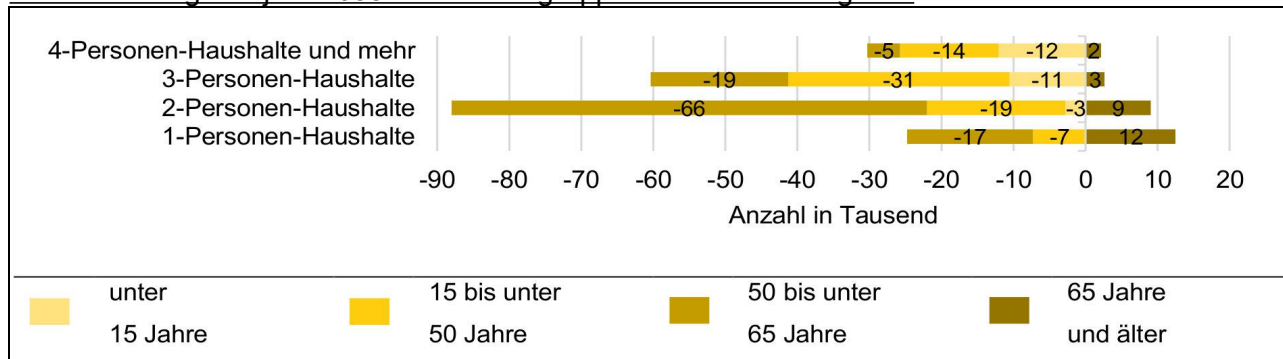


Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

Abb. C - Veränderung der Bevölkerung in Privathaushalten im Cluster 3 vom Basisjahr 2019 gegenüber dem Prognosejahr 2035 nach Altersgruppen und Haushaltsgröße



Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2022

Hinsichtlich der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Land Sachsen-Anhalt geht die Prognose privater Haushalte davon aus, dass sich sowohl der Landeswert als auch die mittleren Haushaltsgrößen in allen regionalen Clustern verringern werden.

Das Modell nimmt an, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Cluster 3 von 1,9 Personen pro Haushalt im Basisjahr 2019 auf 1,8 Personen pro Haushalt im Prognosejahr 2035 verringert. Die vorausberechnete Entwicklung des Landes folgt den Vorausberechnungen im regionalen Cluster 3.

Fazit

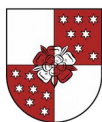
Die Prognose privater Haushalte verdeutlicht, wie sich vor allem die strukturelle Verteilung der Privathaushalte auf verschiedene Größenklassen im Bundesland mittelfristig verändern kann.

Die 8. RBP zeigte bereits, dass die demografische Situation im Bundesland ausschlaggebend für die zukünftige Entwicklung sein wird. Dies wirkt auch auf die Bildung der privaten Haushalte nach. Das Modell zeigt, dass sich die Gestaltung von Wohnraum und infrastrukturellen Versorgungsmöglichkeiten zunehmend an Haushalten orientieren muss, die von hochbetagten Menschen bewohnt und bewirtschaftet werden.

Es wird vornehmlich die kleinen Haushaltsgrößen geben und maßgebliche Nachfragezuwächse werden nur noch in ausgewählten Haushaltsgrößen in den beiden Großstädten erfolgen.

Damit steht insbesondere die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt – mit stark gestiegenen Preisen, stetig steigenden Anzahl an Wohnungen und hohem Nachfragedruck – einer demografischen Entwicklung mit zu erwartendem und deutlichem Nachfragerückgang gegenüber. Auch in den beiden sachsen-anhaltischen Großstädte kann es zu selektiven Nachfragerückgängen kommen.

Trotz sinkender Bevölkerung, und damit verbundenen, abnehmenden Haushaltszahlen in der Kinder- und der Elterngeneration, sollte auch für diese Generationen der Sozialraum weiterhin attraktiv gestaltet und qualitativ verbessert werden.



Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

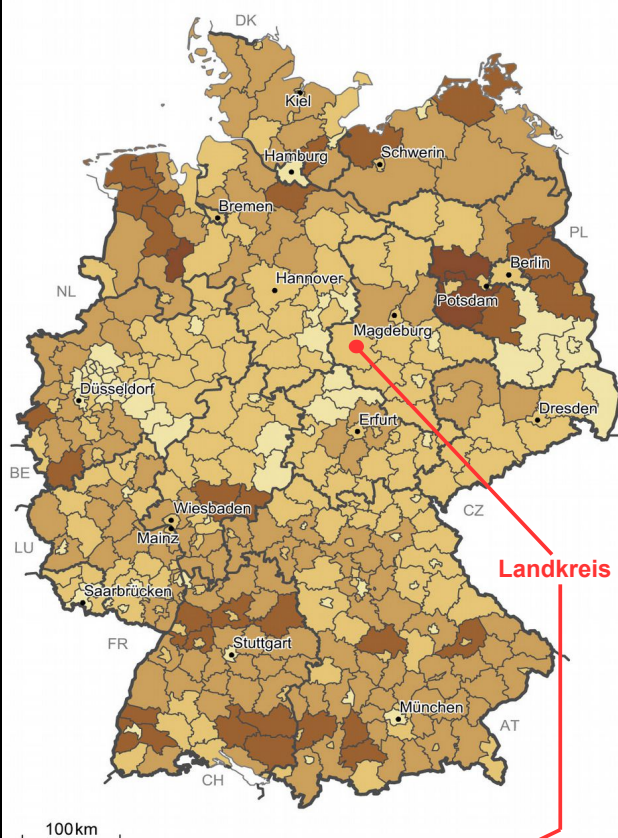
Stand: Juni 2026

Ermittlung Wohnbauflächenbedarf für Osterwieck und grundzentralen Verflechtungsbereich

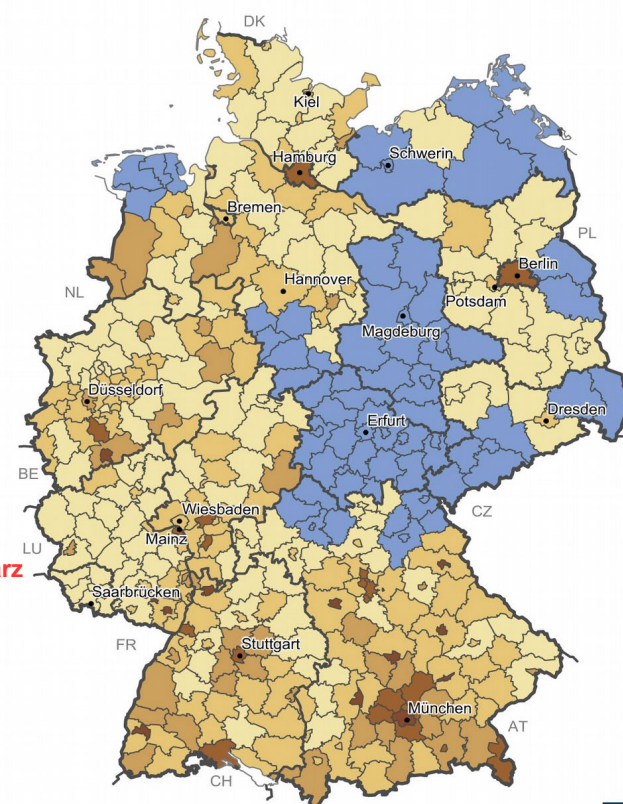
Zur Erarbeitung der Bedarfsprognose stehen keine gemeindeschaffen Daten zur Verfügung. Deshalb wird die auf die Landkreisebene bezogene Wohnungsmarktprognose 2030 „Neubaubedarf nach Gebäudearten“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR) genutzt.

Neubaubedarf nach Gebäudeart 2015 bis 2020

Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser

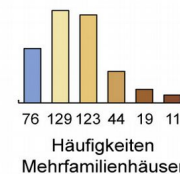
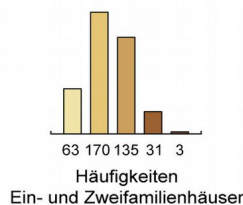


© BBSR Bonn 2015



Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020

- kein Neubaubedarf
- bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

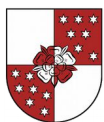


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013

Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen

Quelle: BBSR - Wohnungsmarktprognose 2030

Dem Landkreis Harz wird in der vorstehenden Karte für den Zeitraum 2015 - 2020 ein durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von 10 bis unter 20 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner prognostiziert. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird kein Bedarf erwartet. Für den Zeitraum bis 2030 stehen auf den Webseiten des BBSR weitere Tabellen zur Verfügung. Im Landkreis Harz wird im Zeitraum 2023 - 2030 ein Jahresbedarf von 6,8 Wohnungen



Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

je 10.000 Einwohner prognostiziert¹⁴.

Um einen relevanten Prognosezeitraum von 15 Jahren (orientiert am Planungshorizont FNP) betrachten zu können, werden die Werte bis 2036 proportional weitergeführt. Da die ermittelten Bedarfe des BBSR auf Einwohnerzahlen bezogen werden, können für die Prognose des Neubaubedarfs die aus der regionalisierten Daten der 8. RBP des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ermittelten Werte für Osterwieck bzw. den zugehörigen Verflechtungsbereich verwendet werden.

Bauflächenbedarf für Eigenentwicklung Wohnungsbau in Osterwieck inkl. Verflechtungsbereich

8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose abgeleitet für Grundzentrum Osterwieck mit Ver- flechtungsbereich		Werte Neubaubedarf Wohnungsmarktpro- gnose BBSR ¹⁵ je 10.000 Einwohner
		6,8 Whg. / Jahr
2026:	10.381	7,06
2027:	10.270	6,98
2028:	10.165	6,98
2029:	10.043	6,83
2030:	9.937	6,76
2031:	9.831	6,69
2032:	9.727	6,61
2033:	9.634	6,55
2034:	9.550	6,49
2035:	9.460	6,43
2036:	9.382	6,38
2037:	9.303	6,33
2038:	9.227	6,27
2039:	9.151	6,22
2040:	9.082	6,18
Summe 2026-2040:		98,77

Datenquellen: Einwohnerzahl Grundzentrum Osterwieck inkl. Verflechtungsbereich, 8. RBP und BBSR Wohnungsmarktprognose 2030

Gem. BBSR - Wohnungsmarktprognose 2030 (siehe Abb. Neubaubedarf nach Gebäudeart) besteht der Bedarf ausschließlich im Segment Eigenheim.

Von 2026 - 2040 kann folgender Eigenbedarf für Wohnzwecke prognostiziert werden:

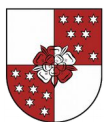
- rd. 100 Wohneinheiten (Bedarf nur im Segment Eigenheim, also rd. 100 Wohnbaugrundstücke),
- rd. 7,5 ha Wohnbauflächen bei Grundstücksgröße 749 m² in ländlichen Kreisen¹⁶,

Es ist nicht davon auszugehen - und auch nicht beabsichtigt – dass der gesamte ermittelte Wohnbauflächenbedarf des Verflechtungsbereichs des Grundzentrums Osterwieck auch im Ortsteil Os-

¹⁴ Quelle: Webseite BBSR am 29.01.2026 um 16:20 Uhr, Excel-Tabelle Wohnungsneubaubedarfe insgesamt 2023 bis 2030 p.a.: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/prognose/Downloads/t-wohnungsmarktprognose.xlsx?__blob=publicationFile&v=2

¹⁵ Quelle: Webseiten BBSR am 29.01.2026 um 16:20 Uhr, Tabelle Wohnungsneubaubedarfe insgesamt 2023 bis 2030 p.a.: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/prognose/Downloads/t-wohnungsmarktprognose.xlsx?__blob=publicationFile&v=2

¹⁶ Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Referat Wohnungs- und Immobilienmärkte: „Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum“, September 2017



Anhang I

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Stand: Juni 2026

terwieck umgesetzt wird.

Eine Bezifferung des Teiles des Eigenbedarfes der Ortschaften und Ortsteile im Verflechtungsbereich, der von Osterwieck im Rahmen seiner grundzentralen Funktion der Bereitstellung von Wohnbauflächen übernommen werden kann, ist schwerlich möglich. Insbesondere da gem. Ziel Z 19 und Grundsatz G 20 auch den nichtzentralen Orten die Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes zusteht.

Gegenüberstellung

Flächen- / Grundstückspotenziale in planungsrechtlich gesicherten Flächen und Baulücken	Prognose Wohnbauflächenbedarf Verflechtungsbereich	Saldo
26 Grundstücke	100 Grundstücke (WE)	-74 Grundstücke (WE)
1,5 ha	7,5 ha	-6 ha Wohnbaufläche

Fazit Bedarfsermittlung Wohnbauflächen für die Ortschaft Osterwieck

Im Prognosezeitraum 2026 - 2040 werden im Grundzentrum Osterwieck inkl. Verflechtungsbereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenpotenziale für die reine Eigenentwicklung im Bereich Wohnen benötigt:

- **74 Grundstücke bzw. 6 ha Wohnbaufläche.**

Ergänzend ist zu beachten, dass aufgrund der Eigentumsverhältnisse voraussichtlich nicht alle vorhandenen Baulücken für Wohnbaumaßnahmen verfügbar sind. Dies gilt insbesondere bei kurzfristigem Bedarf. De facto werden in Osterwieck derzeit keine Baugrundstücke für Wohnungsbau auf dem Markt angeboten.