Stadt Osterwieck

Bebauungsplan „Industrie Nord Erweiterung“
Ortsteil Stadt Osterwieck

Vorentwurf, Stand Oktober 2026

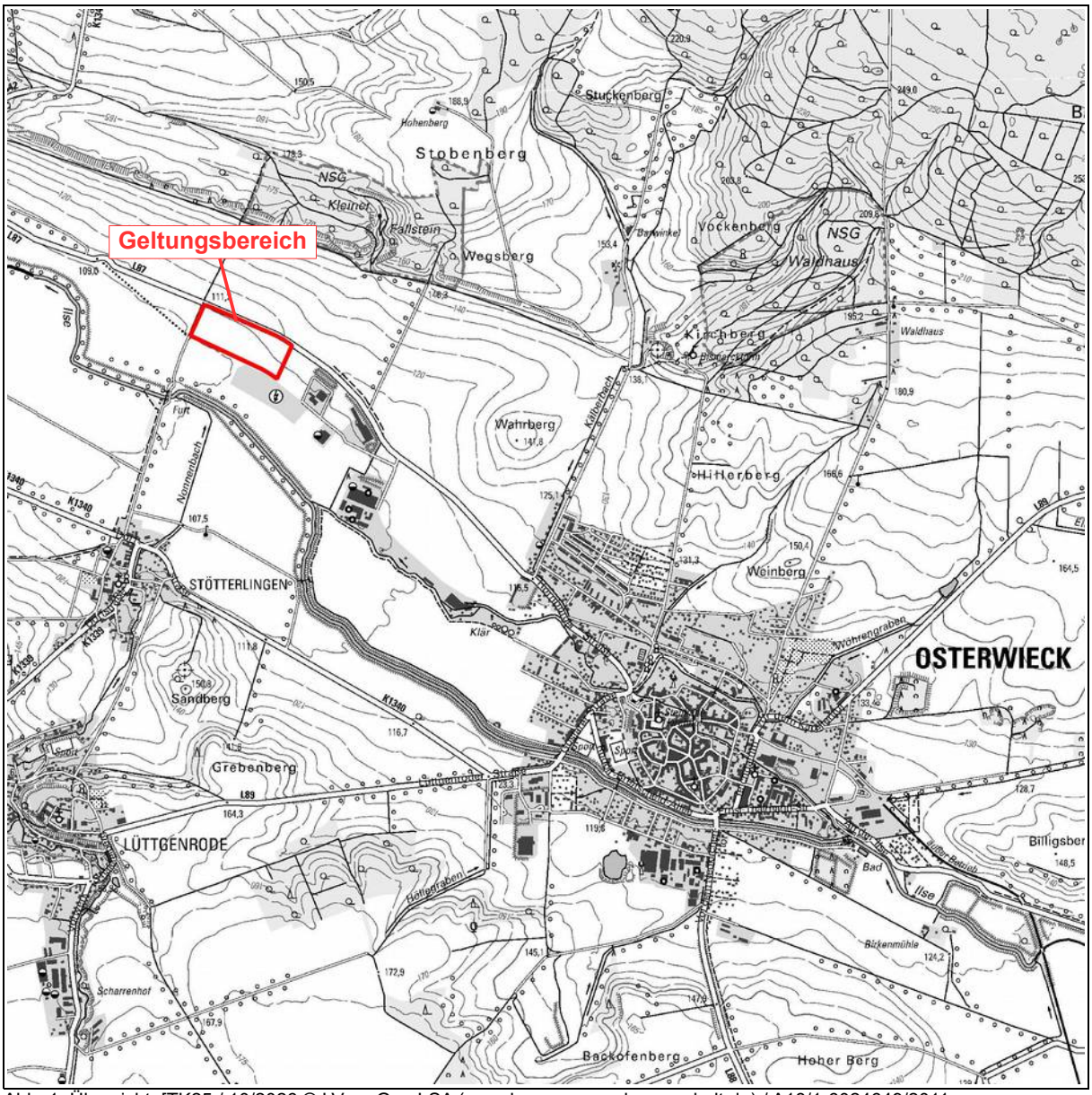


Abb. 1: Übersicht, [TK25 / 10/2026 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

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 „Industrie Nord Erweiterung“
Ortsteil Stadt Osterwieck
Begründung Vorentwurf, Stand Oktober 2026

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im Oktober 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....15
5.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen....15
5.1.1.Landesentwicklungsplan 2026 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2026)....15
5.1.2.Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)....18
5.2.Flächennutzungsplan....21
5.3.Schutzgebiete....22
5.4.Verbindliche Bauleitplanung....22
6.EINZELFACHLICHE BELANGE....23
6.1.Umweltbericht....23
6.2.Artenschutz....23
6.3.Boden....25
6.4.Kulturdenkmale....25
6.5.Altlasten....26
6.6.Katastrophenschutz....27
6.7.Vorbeugender Brandschutz....27
6.8.Löschwasserversorgung....28
6.9.Immissionsschutz....28
6.10.Anbindung an das öffentliche Straßennetz....29
6.11.Öffentlicher Personennahverkehr....29
6.11.1.Versorgende / soziale Infrastruktur....30
6.12.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur....30
6.13.Leitungsbestand im Plangebiet....31
6.14.Niederschlagswasser....31
7.INHALT DER PLANUNG....32
7.1.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO....32
7.2.Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO....32
7.3.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO....33
7.4.Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 11 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3, 4 StrG LSA....33
7.5.Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB....33
7.6.Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)....34
7.7.Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 39 und 44 BNatSchG)....37
8.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE....37

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (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),
- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2026 vom 11. August 2026,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2026 vom 1. September 2026, verkündet am 29. September 2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt Nr. 18/2026, S. 478,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2025 (GVBl. LSA S. 834).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG

Die Stadt Osterwieck beabsichtigt, den erfolgreichen gewerblichen Altstandort „Industriegebiet Nord“ weiter zu entwickeln. Der Gewerbestandort Industriegebiet (IG) Nord ist bereits zu 100% ausgelastet.[1]
Das Plangebiet liegt nordwestlich von Osterwieck und schließt an den Standort Industriegebiet Nord an. Es ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.
Der Geltungsbereich soll von Südosten her im Anschluss an die Erschließung des Industriegebietes Nord angebunden werden. Er schließt hier an die in der rechtskräftigen 1. Änderung des BPlans „Industriegebiet Nord“ festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche an.

Grundsätzlich dient die Erweiterung des Altstandortes Industriegebiet Nord nicht der Bedürfnisbefriedigung des endogenen Potentials, sondern vielmehr einer vorsorglichen und nachhaltigen Flächenplanung mit Augenmaß im Sinne weiterer Entwicklungen des Industrie- und Gewerbestandortes Osterwieck.
Durch die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird der konkrete Gewerbe- und Industriestandort IG Nord im Bestand und in seiner künftigen Entwicklung gesichert sowie Osterwieck als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe und als Grundzentrum gestärkt.

Die Erweiterung des erfolgreichen Standortes IG Nord entspricht somit den Zielen der Stadt Osterwieck, bestehende Gewerbestandorte zu sichern und dementsprechend gewerbliche Entwicklungen im Gemeindegebiet weiterhin zu ermöglichen. Die Bereitstellung von Erweiterungsflächen dient der städtebaulich nachhaltigen Standortsicherung.
Im Plangebiet werden gewerbliche Flächen an einem erfolgreichen Altstandorten konzentriert und auf diese Weise eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung i.S.d. Siedlungskonzentration umgesetzt sowie bestehende Infrastruktur besser ausgelastet.

Dieser Bebauungsplan soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Industriegebietes zur Unterbringung von Gewerbebetrieben schaffen - und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

[1] Haupt- und Wirtschaftsamt EHG Stadt Osterwieck, Schreiben vom 06.08.2025

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)[2].

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 Winnigstedt (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.

[2]Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2026

3.2. Naturräumliche Lagebedingungen

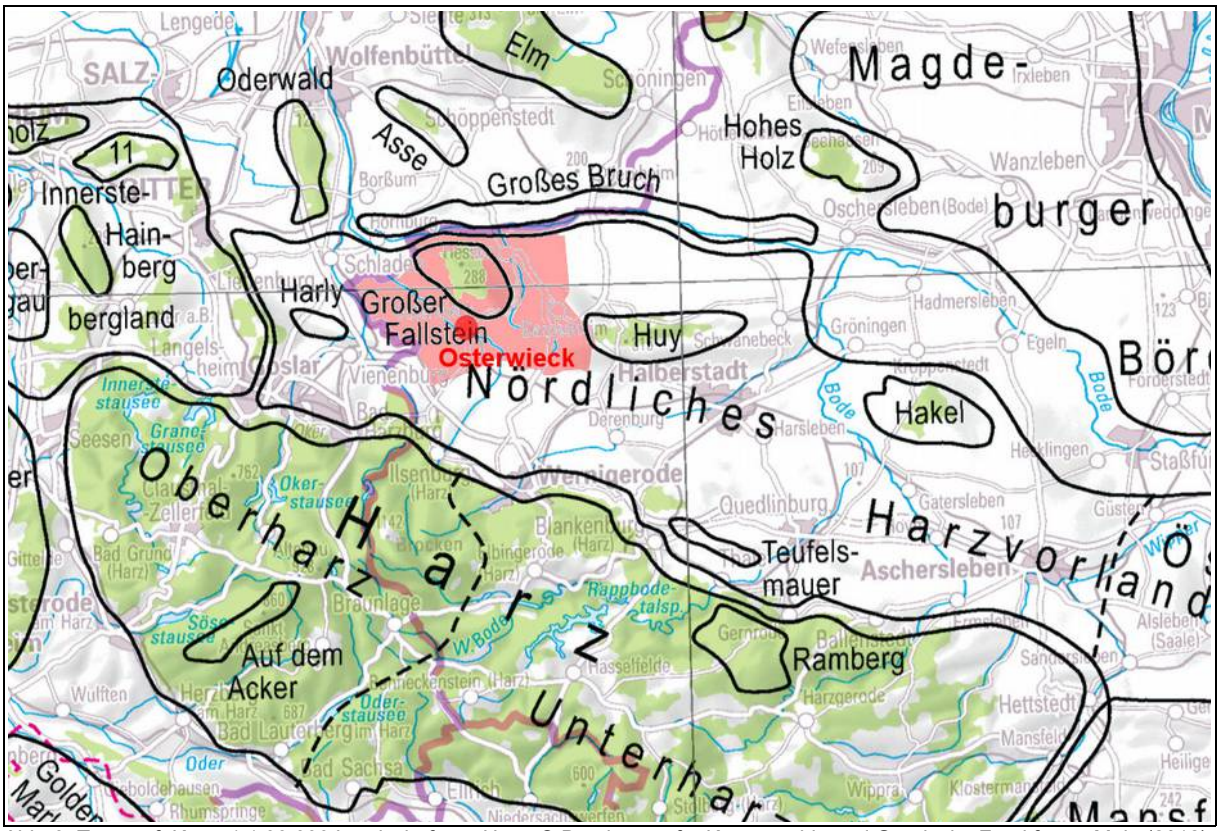


Abb. 3: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

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 Bereiche[3].

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, während der Hakel großflächig als NSG geschützt wird. Der Fallstein zeichnet sich durch sei-

[3]Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.01.2023: https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harzrandmulde

ne geschlossenen Rotbuchen-Bestände und geophytenreiche Bergahorn-Eschen-Wälder aus[4].
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 Braunkohlenbergau landschaftlich sehr stark geprägt.
Das Große Bruch wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, hierbei steht die die intensive Grünlandnutzung an erster Stelle. Das Große Bruch steht fast auf der gesamten Fläche als LSG unter Schutz.[5]

3.3. Osterwieck

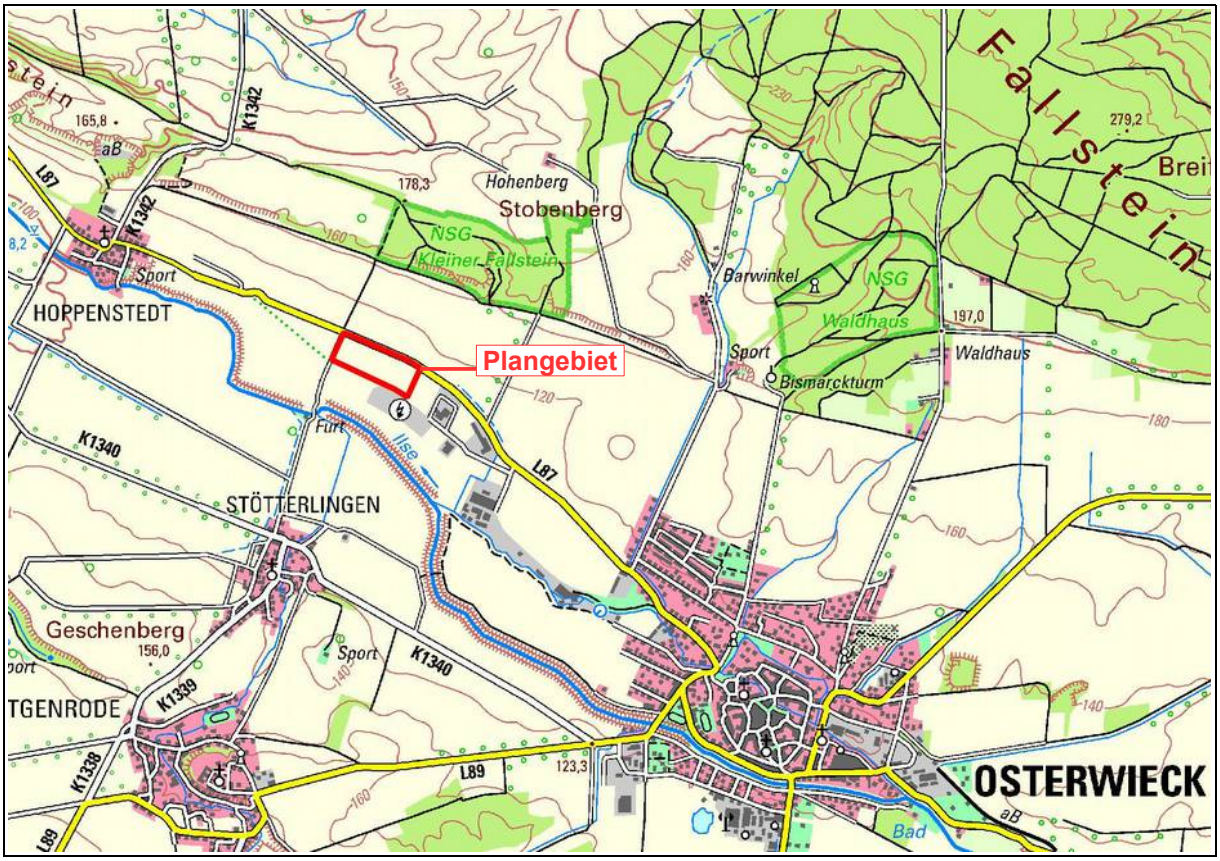


Abb. 4: [TK10/05/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

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 Mühlgraben.
Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage an der Hoppenstedter Straße / L 87.

[4]Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25,.01.2023:
https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harlyberg-fallstein-huyberg-hakel-blankenburger-erhebungen
[5]Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25,.01.2023: https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/grosses-bruch

3.4. Geltungsbereich



Abb. 5: [DOP/ALK / 10/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-13572/2010

Das Plangebiet schließt an den Standort Industriegebiet Nord an. Es ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Südlich angrenzend befinden sich eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage (FFPVA) sowie Ackerflächen. Östlich grenzen ebenfalls Ackerflächen an. Weiter östlich liegen Gewerbebauten und zugehörige Anlagen. Im Norden wird der Änderungsbereich 2 von der L 87 Richtung Hoppenstedt begrenzt, im Westen von einem Feldweg. Jenseits der Landesstraße und des Feldweges schließen weitere Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 15, Flurstück 255. Er hat eine Größe von ca. 81.508 m² (8.2 ha).

Das Areal fällt sanft Südwesten hin ab und liegt zwischen ca. 105 - 114 m ü. NHN.

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 bewerten[6].
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).[7]

Gewerblicher Bauflächenbedarf
Um einschätzen zu können, ob grundsätzlich ein Bedarf bzw. die Notwendigkeit zur Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen besteht, muss zunächst die bestehende Ausstattung des Gemeindegebietes betrachtet und analysiert werden.
Daher wurde eine Bestandsaufnahme zur Auslastung bestehender rechtskräftiger Gewerbe-BPläne durch das Haupt- und Wirtschaftsamt der EHG Stadt Osterwieck erarbeitet[8]:

<u>Gewerbegebiet „Am Steinbach“ in Deersheim</u>
- Auslastung: 100%

<u>Gewerbegebiet „Hinter dem grünen Jäger“ in Dardesheim</u>
- Auslastung: ca. 90%
  Die verbleibende Restfläche von ca. 9.500 m² ist durch Bebauung mit einem Mobilfunkmast sowie das Vorhandensein von alten Stallanlagen schwer vermarktbar. Zudem fehlt es hier an geeigneten potentiellen Erweiterungsflächen für ansiedlungswillige Unternehmen.

<u>Gewerbegebiet „Ziegeleiweg“ in Osterwieck</u>
- Auslastung: ca. 95 %.
  Die verbleibende Restfläche von ca. 11.000 m² ist die potenzielle Erweiterungsfläche (mit Vorkaufsrecht versehen) für eine unmittelbar angrenzende Firma der Maschinenbauindustrie.
  Hier sind also keine freien Flächenpotenziale mehr vorhanden.

<u>Gewerbegebiet „An der Zuckerfabrik“ in Osterwieck</u>
- Auslastung: 100 %

<u>Gewerbegebiet „Lüttgenröder Straße“ (sowie Lüttgenröder Straße II“) in Osterwieck (wird durch Änderungsbereich 1 erweitert)</u>
- Auslastung: ca. 95%.
  Die verbleibende Restfläche ist aktuell u.a. vom DRK, eine ortsansässigen Hausmeisterfirma sowie von einer Autoservice-Firma aus Niedersachsen angefragt. Derzeit behindern fehlende potentielle Erweiterungsmöglichkeiten weitere Gespräche.

<u>Industriegebiet „Nord“ in Osterwieck (wird durch Änderungsbereich 2 erweitert)</u>
- Auslastung: 100%.
  Bisher nicht bebaute Flächen befinden sich im Eigentum unmittelbar angrenzender Unternehmen und dienen potentiellen Eigenerweiterungsvorhaben. Industrieansiedlungen sind für Investoren als zusammenhängenden Flächen von 3-5 Hektar interessant.
  Dieses Angebot steht derzeit nicht zur Verfügung, soll durch die vorliegende Erweiterungsplanung aber geschaffen werden.

Die Sicherung des Vorrangstandortes für Industrie und Gewerbe Osterwieck ist aufgrund der festgestellten nahezu vollständigen Auslastung der bestehenden Gewerbegebiete ohne Neu-

[6] Vgl. - zur FFH-rechtlichen Abweichungsprüfung - Kerkmann, in: ders., Naturschutzrecht in der Praxis, 2007, § 8 Rn. 179.
[7] „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)
[8] Haupt- und Wirtschaftsamt EHG Stadt Osterwieck, Schreiben vom 06.08.2025

ausweisung von gewerblichen Bauflächen nicht möglich. Denn Standortsicherung bedeutet immer auch, Flächenpotenziale für Weiterentwicklungen vorzuhalten.
Dafür sollten grundsätzlich Standorte gewählt werden, die bereits eine gewisse Vorprägung aufweisen bzw. es soll an bestehende und erfolgreiche gewerbliche Altstandorte direkt angeschlossen werden.
So werden gewerbliche Ansiedlungen konzentriert, Altstandorte gestärkt, wirtschaftliche Synergieeffekte erzielt und nicht zuletzt bestehende Infrastruktur besser ausgelastet.

Aufgrund der nahezu vollständigen Auslastung der bestehenden rechtskräftigen Gewerbe-B-Pläne sind Erweiterungen der gemeindlichen Gewerbeflächen i.S.d. vorsorglichen und nachhaltigen Flächenplanung mit Augenmaß insbesondere für die weitere nachhaltige Entwicklungen des Industriestandortes Osterwieck dringend notwendig.

Spezifische Gründe zur Standortwahl
Das Industriegebiet (IG) Nord in Osterwieck stellt einen erfolgreichen gewerblichen Altstandort in Osterwieck dar. Es ist derzeit zu 100% ausgelastet. Die bisher nicht bebauten Flächen befinden sich im Eigentum unmittelbar angrenzenden Unternehmen und dienen deren Eigenerweiterungsvorhaben.
Zur durchaus gewünschten Entwicklung größerer Industrieansiedlungen sind für Investoren aber nur zusammenhängende Flächen von min. 3-5 Hektar interessant. Dieses Angebot steht derzeit in der EHG Stadt Osterwieck nicht zur Verfügung und soll durch die Erweiterung des IG Nord geschaffen werden. Damit wird auch an dieser Stelle ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen geleistet.

Am Standort IG Nord arbeiten innovative Unternehmen wie die Lankwitzer Lackfabrik GmbH, die Alstab Oberflächentechnik Osterwieck GmbH, die Harsing Treppenideen GmbH, die RMO Reinstmetalle Osterwieck GmbH sowie die Solarpark Osterwieck GmbH & Co.KG, welche am Standort auch eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage (FFPVA) betreibt.
Durch diese Betriebe ist der Bereich bereits erheblich von gewerblich-industrielle Nutzungen vorgeprägt. In jüngerer Vergangenheit wurde am Standort ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Erweiterung der Lankwitzer Lackfabrik GmbH aufgestellt.

Derzeit sind die in der EHG Stadt Osterwieck vorhandenen rechtskräftigen Gewerbe-BPläne ausgelastet (siehe vorstehende Bestandsaufnahme). Entwicklungsflächen, die auch für eine bloße Standortsicherung notwendig sind, stehen nicht zur Verfügung.
Um den Standort zu sichern, den Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe im Grundzentrum Osterwieck zu stärken und künftig - auch bezogen auf die gesamte EHG Stadt Osterwieck - auf die Nachfrage nach gewerblich-industriellen Bauflächen reagieren zu können, soll zukunftssichernd und i.S.d. nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine Erweiterung des Standortes planungsrechtlich gesichert und Investitionen ermöglicht werden.

Mit der bisherigen Darstellung des östlichen Teils des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche in Planung wurde die Entscheidung zur Erweiterung des Standortes schon im wirksamen FNP getroffen und planerisch vorbereitet. Eine Standorterweiterung ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Vorprägung städtebaulich sinnvoll und wird mit der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck (Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss) auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung forciert.
Die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen nach Nordwesten entspricht auch dem Ziel der EHG Stadt Osterwieck, gewerbliche Entwicklungen an erfolgreichen Altstandorten zu konzentrieren und so die bestehende Infrastruktur besser auszulasten.

Auch hier ist zu beachten, dass hinsichtlich der Standortprüfung die Verpflichtung besteht, vernünftige Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten[9].
Das Planungsrecht verlangt von der Gemeinde die Prüfung planzielkonformer Alternativen

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

(vgl. Art. 5 Abs. 1 SUP-Richtlinie, Anlage I Nr. 2 Buchst. d BauGB)[10].
Sollen Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbeansiedlungen geschaffen werden, kommen Standorte in großer Entfernung aus logistischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen von vornherein nicht in Betracht[11].
Dies ist auf den Geltungsbereich des vorliegenden BPlans als Standorterweiterung und Standortsicherung des erfolgreichen Industriegebietes Nordost anzuwenden.

Aufgrund seiner Lage weitab von schutzbedürftigen Nutzungen ist der Standort für nachgefragte industrielle Nutzungen auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gut geeignet.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde sich an der Nutzung des Geltungsbereiches nichts ändern.
Auf absehbare Zeit kann es durch das Fehlen von gewerblich-industriellen Entwicklungsflächen zur Schwächung des Industriestandortes Osterwieck kommen.

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

Fazit
Aus den vorgenannten Gründen sind derzeit keine erheblich besser geeigneten und vernünftigen, planzielkonformen Standortalternativen für die Planung erkennbar.

[10] „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)
[11] „Die Standortalternativenprüfung in der Bauleitplanung“, Abs. 1 bb) – Begrenzung auf planzielkonforme Alternativen; Abhandlung der RA Dr. Holger Tobias Weiß, LL.M. Und Hansjörg Wurster, Freiburg (Sozietät Wurster Wirsing Kupfer, Büro Freiburg)

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

Der Landesentwicklungsplan 2026 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. August 2026 (LEP 2026) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz von 2009 (REPHarz) sowie dessen wirksame Anpassungen, Ergänzungen und Sachliche Teilpläne (SaTP) 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.

5.1.1. Landesentwicklungsplan 2026 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2026)

Auszug LEP 2026 mit Lage Plangebiet

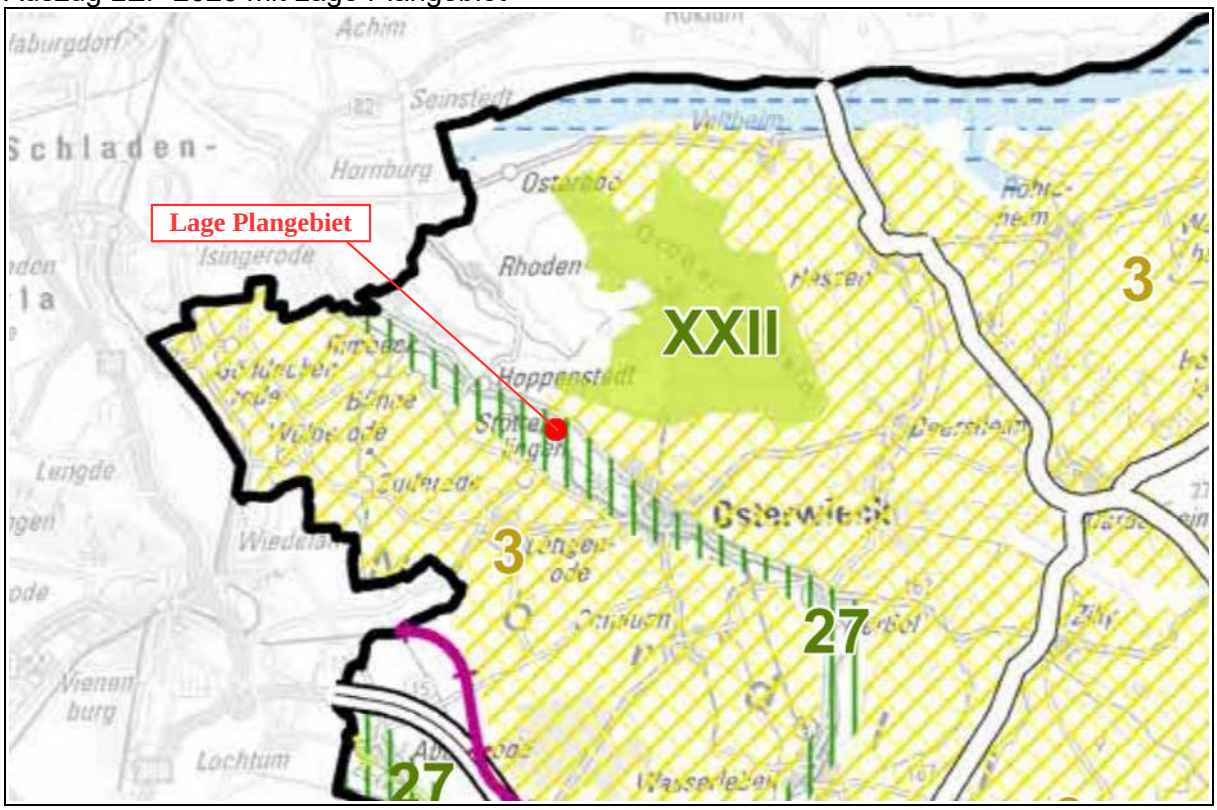


Abb. 6: Zeichnerische Darstellung LEP 2026, Karte: © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Im LEP 2026 wurden für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen:

Raumstruktur (Kap. 2, Pkt. 2.5.3 Grundzentren)
Die Stadt Osterwieck ist gem. des Sachlichen Teilplans (SaTP) Zentralörtliche Gliederung des REPHarz ein Grundzentrum.
Grundzentren sind gem. Ziel Z 2.5.3-1 Aufgabe der Grundzentren als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu stärken und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.
Vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung des Industriegebietes Nord – insbesondere aktuell auch die Neubaubestrebungen der Lankwitzer Lackfabrik, die nahezu vollständige Auslastung des Standortes IG Nord (95%), aller anderen Gewerbegebiete in der EHG Stadt Osterwieck (90-100%, siehe Pkt. 4 - Standortalternativen, Abs. „Gewerblicher Bauflächenbedarf“) – und seiner Bedeutung als Sitz innovativer Technologieunternehmen (siehe Pkt. 4 -

Standortalternativen) für die EHG Stadt Osterwieck stellt die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit dieses Standortes einen wichtigen Baustein nachhaltiger Wirtschaftspolitik in Osterwieck dar.
Die Größe des Plangebietes von ca. 8.2 ha wird als vereinbar mit den auch überörtlichen Aufgaben des Grundzentrums Osterwieck als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe angesehen.
Die Gewerbefläche befindet sich zwar außerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Ortes, jedoch ist gemäß Grundsatz G 18 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ (SaTP ZO) des REPHarz die Entwicklung von Erweiterungsflächen für bestehende Industrie- und Gewerbeflächen auch außerhalb der räumlich abgegrenzten Zentralen Orte möglich.

Wirtschaft und Infrastruktur (Kap. 5 LEP 2026)
Gemäß Ziel Z 5.1.1-1 Wirtschaftliche Entwicklung sind die erforderlichen räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen in allen Teilräumen des Landes zu schaffen und zu erhalten, um die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern. Dabei sind die Zentralen Orte als Wirtschaftsstandorte besonders zu stärken.
Die Stadt Osterwieck ist Grundzentrum im SaTP ZO des REPHarz.

Gemäß Grundsatz G 5.1.2-5 Flächen für Industrie und Gewerbe kann in allen Gemeinden eine bedarfsgerechte Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie zur Ansiedlung ortsangemessener Betriebe erfolgen. Dabei soll eine Anbindung an das Verkehrsnetz, insbesondere an den ÖPNV, berücksichtigt werden.
Die im Pkt. 4 dargestellte Bedarfsanalyse ergibt, dass die bestehenden Gewerbestandorte derzeit zu 90-100% ausgelastet sind. Es besteht daher dringender Bedarf an der Entwicklung von Gewerbeflächen. Die Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV sind gesichert.

Gemäß Ziel Z 5.1.2-6 Flächenvorsorge in Zentralen Orten, Vorrangstandorten und Vorranggebieten sind Flächen für Industrie und Gewerbe, die den Bedarf der Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe übersteigen, auf die Zentralen Orte sowie auf die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und Vorranggebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen zu konzentrieren.
Die Stadt Osterwieck ist im REPHarz als Grundzentrum und Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Gemäß Ziel Z 5.1.2-7 Erweiterung vor Neuausweisung hat in allen Teilräumen des Landes die Sicherung, Modernisierung und Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.
Die Planung dient der Erweiterung des bestehenden, innovativen und erfolgreichen Altstandortes Industriegebiet Nord.

Freiraumstruktur und Ressourcen (Kap. 7 LEP 2026)
Neben der zeichnerischen Ausweisung von Verkehrswegen, Standorten, Mittel- und Oberzentren werden im LEP 2026 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 LEP 2026 wird nachstehend eingegangen.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines Ökologisches Verbundsystem
(Grundsatz G 7.2.2-8 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems)
Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind für den Biotopverbund bedeutsame Bereiche Sachsen-Anhalts und seiner Teilräume. Sie dienen der Entwicklung und Sicherung eines landesweiten, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume.

Das Plangebietes liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets zum Aufbau eines Ökologisches Verbundsystem (VBG ÖVS) Nr. 27 „Teile des Harzes“. Zum VBG ÖVS „Teile des Harzes“ wird in der Begründung des LEP 2026 folgendes erläutert:

„Die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundeinheit des Harzes sind große zusammenhängende Laubwaldgebiete unterschiedlicher Höhenstufen, in denen bei Veränderungen der Lebensbedingungen, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden, Anpassungen der Artengemeinschaften möglich sind. Die Wälder dienen in Verbindung mit Grünlandflächen in den Rodungsinseln und in den Tälern als Lebensraum und zur Verbreitung von Tierarten mit großem Aktionsradius und hoher Störanfälligkeit wie des Luchses, der Wildkatze und des Schwarzstorches.

Im Bereich der Selke sind das unverbaute natürliche Mittelgebirgsflusssystem einschließlich der Zuflüsse, die an zum Teil steilen Felshängen, stockenden Laubwäldern liegen sowie die wertvollen naturnahen Auen-, Hang- und Plateauwälder aller Altersstadien mit den entsprechenden charakteristischen Tier- und Pflanzenarten zu schützen.

Die zahlreichen naturnahen Bachtälchen sind zu erhalten und durch extensive Nutzung zu pflegen.
Die vielfältigen Biotopkomplexe setzen sich als länderübergreifender ökologischer Korridor unmittelbar in den Gebieten des Harzes in Niedersachsen und Thüringen fort.“

Um einer erheblichen Beeinträchtigung der Belange des betroffenen VBG ÖVS infolge der gewerblichen Planung zu begegnen, wird im Nordwesten des Geltungsbereiches eine ca. 50 m breite Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt sowie im Nordosten und Südwesten Randeingrünungen in Fortführung bestehender Grünstrukturen.
Es wird insbesondere die Verbundachse zwischen Ilseaue und Fallstein i.S.d. des Biotopverbundes und der Grundsätze und Ziele der VBG ÖVS planungsrechtlich gesichert.

Durch die geplanten Randeingrünungen im Nordosten, Südwesten und insbesondere durch den breiten Grünstreifen am Feldweg im Nordwesten ist eine Verbesserung der Biotopvernetzung infolge der Planung zu erwarten. Der Bedeutung und den Zielstellungen des Vorbehaltsgebietes ÖVS wird mit der Planung entsprochen.

Weitere konkrete Vorgaben für den Geltungsbereich werden seitens des LEP 2026 nicht gemacht. Aus den genannten Gründen steht die Planung den Grundsätzen und Zielen des LEP 2026 nicht entgegen.

5.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Auszug REPHarz mit Lage Plangebiet



Abb. 7: Auszug aus zeichn. Darstellung REPHarz, [TÜK / 02/2008 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

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

Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung (SaTP ZO) 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 ZO 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 heißt das bezogen auf die Planung: die Entwicklung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum durch Bereitstellung dringend benötigter Industrie- und Gewerbeflächen.
Gemäß Grundsatz G des SaTP ZO 18 ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels] im gesamten Gemeindegebiet, auch außerhalb des räumlichen abgegrenzten Zentralen Ortes möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Dies umfasst auch die Möglichkeiten der Entwicklung von Erweiterungsflächen für bestehende Industrie- und Gewerbeflächen. Diesem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen.

Vorranggebiet für den Hochwasserschutz VIII „Ilse“ (Pkt. 4.3.1 REPHarz)
Das Plangebiet wird am südwestlichen Rand vom Hochwasserschutz VIII „Ilse“ berührt.
Stand des REPHarz und damit auch der dort festgelegten Vorranggebiete Hochwasserschutz ist spätestens 2009. Als Vorranggebiete (VRG) Hochwasserschutz wurden im REPHarz prinzipiell die Überschwemmungsgebiete der jeweiligen Fließgewässer festgesetzt. Die Überschwemmungsgebiete entsprechen einem Hochwasserereignis, welches in einem Zeitraum von 100 Jahren auftritt (Jahrhunderthochwasser bzw. HQ100). 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 Vorranggebieten Hochwasserschutz des REPHarz auf.
Daher wird anhand aktueller Karten überprüft, ob für das Plangebiet eine Gefährdung durch

Hochwasser besteht:
Gemäß der folgenden Kartendarstellung des LVwA befindet sich das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Ilse“ (lila schraffiert) und damit auch außerhalb des von einem HQ100-Hochwasser betroffenen Bereiches.

Karte Überschwemmungsgebiet „Ilse“ (HQ100) und Plangebiet

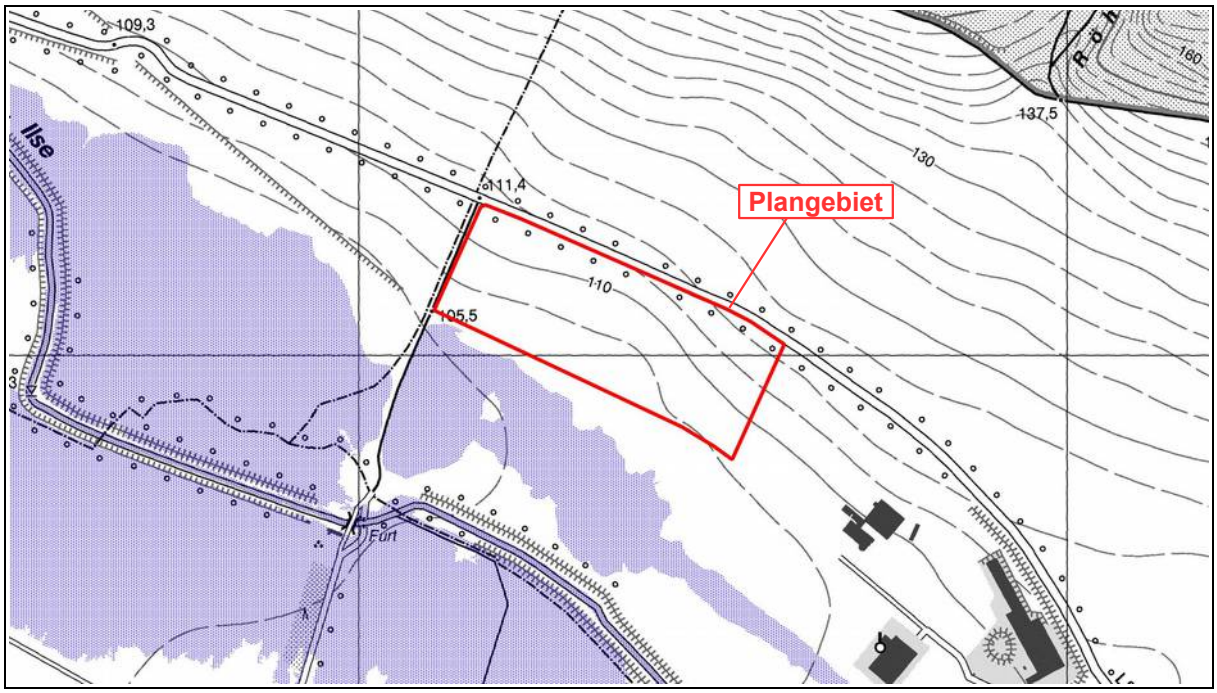


Abb. 8: Karte des LVwA, 08.10.2026, 14:10 Uhr: https://gfi.themenbrowser.de/UMN_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet

Zur ergänzenden Überprüfung eventueller Hochwassergefahren für das Plangebiet wurde weiteres Kartenmaterial des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) herangezogen. In der nachstehenden Karte sind die von einem Extremhochwasserereignis (HQextrem bzw. HQ200) betroffenen Bereiche als hell- und mittelblaue Flächen dargestellt.

Auszug Hochwassergefahrenkarte Extremhochwasser (HQextrem bzw. HQ200) und Plangebiet

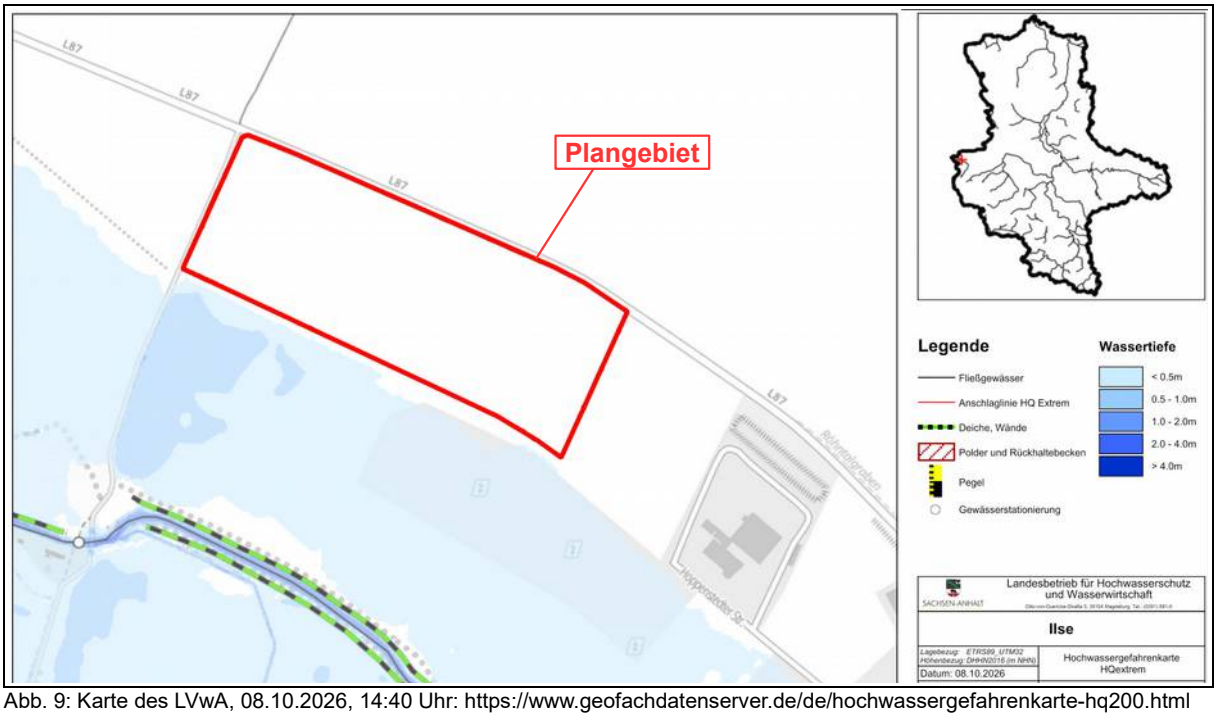


Abb. 9: Karte des LVwA, 08.10.2026, 14:40 Uhr: https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html

Unter Extremhochwasser versteht man ein Hochwasserereignis, dass seltener als alle 200 Jahre eintritt (HQextrem bzw. HQ200) und alle Hochwasserschutzmaßnahmen überwindet.
Der aktuellen Hochwassergefahrenkarte des LHW für ein HQ200-Ereignis ist zu entnehmen, dass das Plangebiet auch außerhalb des Überflutungsbereiches eines Extremhochwassers liegt. 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.

Zudem ist der Karte des LHW zum HQ200 auch zu entnehmen, dass bei einem Extremhochwasser südlich außerhalb des Plangebietes lediglich Wassertiefen von <0,5 m zu erwarten sind.
Durch die Lage außerhalb des Bereiches für ein HQ200-Ereignis ist für das Plangebiet nicht mit Beeinträchtigungen aus Überflutungsereignissen zu rechnen.
Somit steht die Planung der Vorrangfestlegung Hochwasserschutz nicht entgegen.

Von weiteren Vorranggebieten wird der Geltungsbereich nicht 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.

VBG ÖVS Nr. 2 „Fallstein-Huy“ und Nr. 31
Der Geltungsbereich liegt bis auf einen kleinen Bereich im Südwesten innerhalb der VBG ÖVS Nr. 2 “Fallstein-Huy“ und Nr. 31 „Ilseaue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“. Teile des VBG ÖVS Nr. 2 belegen das südliche Plangebiet; daran anschließend folgt das VBG ÖVS Nr. 31.

Gem. Grundsatz G2 zum Pkt. 4.5.3 - Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems des REPHarz umfassen die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems großräumige, naturbetonte, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften und Lebensräume sowie Verbundachsen zum Schutz besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.
Gem. Ziel Z 3 (Pkt. 4.5.3 REPHarz) ist in den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Wie schon im Pkt. 5.1.1 zum VBG ÖVS „Teile des Harzes“ des LEP 2026 ausgeführt, wird im Nordwesten des Geltungsbereiches eine ca. 50 m breite Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt sowie im Nordosten und Südwesten Randeingrünungen in Fortführung bestehender Grünstrukturen. Damit wird einer erheblichen Beeinträchtigung der Belange des betroffenen VBG ÖVS infolge der gewerblichen Planung wirksam begegnet.
Es wird insbesondere die Verbundachse zwischen Ilseaue und Fallstein i.S.d. des Biotopverbundes und der Grundsätze und Ziele der VBG ÖVS planungsrechtlich gesichert.

Durch die geplanten Randeingrünungen im Nordosten, Südwesten und insbesondere durch den breiten Grünstreifen am Feldweg im Nordwesten ist eine Verbesserung Biotopvernetzung infolge der Planung zu erwarten.
Den Zielstellungen des Vorbehaltsgebietes ÖVS wird mit der Planung entsprochen.

Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe (Pkt. 4.4.1 REPHarz)
Im Ziel Z 2 wird Osterwieck neben anderen als Vorrangstandort aufgeführt, der regionale Bedeutung für Industrie und Gewerbe besitzt.
Gem. Ziel Z 2 zum Pkt. Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sind Industrie- und Gewerbegebiete in den zentralen Orten schwerpunktmäßig bereitzustellen.
Osterwieck hat auch den Status eines Grundzentrums und kann somit diesem Ziel der Regionalplanung folgen.
Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Industrie und Gewerbe im Geltungsbereich als Erweiterung des bestehenden erfolgreichen industriellen Altstandortes entspricht den Vorgaben des Ziels Z 2.

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

Fazit
Wie vorstehend ausgeführt, ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung 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 wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck

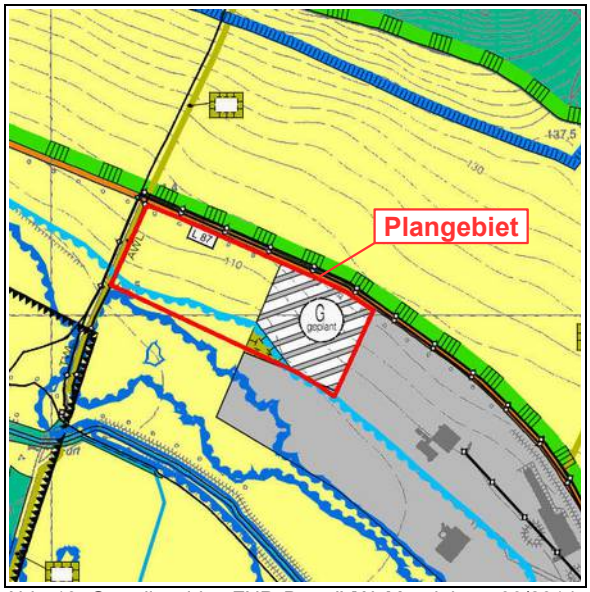


Abb. 10: Grundl.: wirks. FNP, Büro IVW, Magdeburg 09/2014

Darstellung 3. Änderung des FNP EHG Osterwieck (in Aufstellung, Stand: Feststellung)

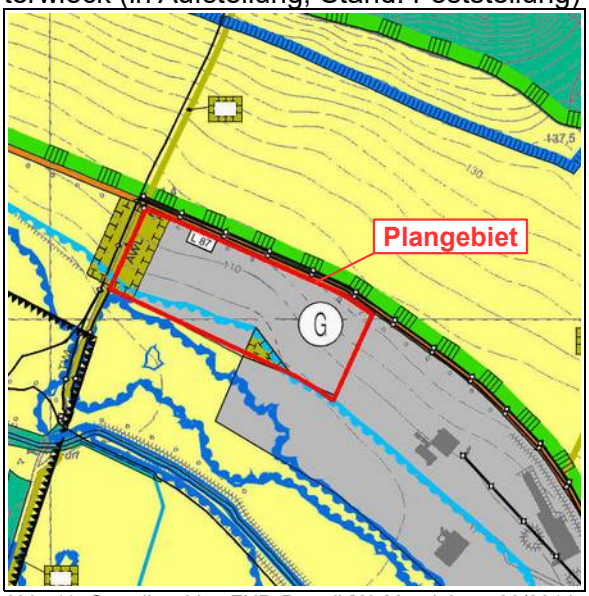


Abb. 11: Grundl.: wirks. FNP, Büro IVW, Magdeburg 09/2014

Der wirksame FNP stellt für den Südosten des Plangebietes eine geplante gewerbliche Baufläche (G) dar und im Nordwesten eine landwirtschaftliche Fläche.
Weiterhin verläuft im südwestlichen Teil des Plangebietes die Abgrenzung des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz Nr. VIII „Ilse“ (hellblaue Wellenlinie).
Ebenfalls an der Südwestgrenze stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgt in der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck. Das 2-stufige Beteiligungsverfahren wurde in diesem Jahr im Juli abgeschlossen und die Unterlagen zum Feststellungsbeschluss erarbeitet.

In der 3. Änderung des FNP werden die bisherigen Darstellungen als Fläche für die Landwirt-

schaft und geplante gewerbliche Baufläche bis auf den für die Biotopvernetzung vorgesehenen Bereich im Nordwesten in eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert. Damit werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) im vorliegenden BPlan geschaffen.
Um die Biotopvernetzung zwischen Ilseaue und Fallstein planungsrechtlich zu sichern, wird in der 3. Änderung im Nordwesten eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Entsprechende Festsetzungen werden im BPlan getroffen. Weiterhin wird auch die im FNP dargestellte Dreiecksfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Festsetzungen gesichert.

Es ist zu erwarten, dass die 3. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck vor Rechtskraft des vorliegenden BPlans „Industriegebiet Nord Erweiterung“ rechtswirksam und so dem Entwicklungsgebot entsprochen werden wird.

5.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt.

5.4. Verbindliche Bauleitplanung

Südöstlich und südwestlich hat das Plangebiet eine gemeinsame Grenze mit dem rechtskräftigen BPlan „Industriegebiet Nord“, Osterwieck und dessen 1. sowie 2. Änderung.

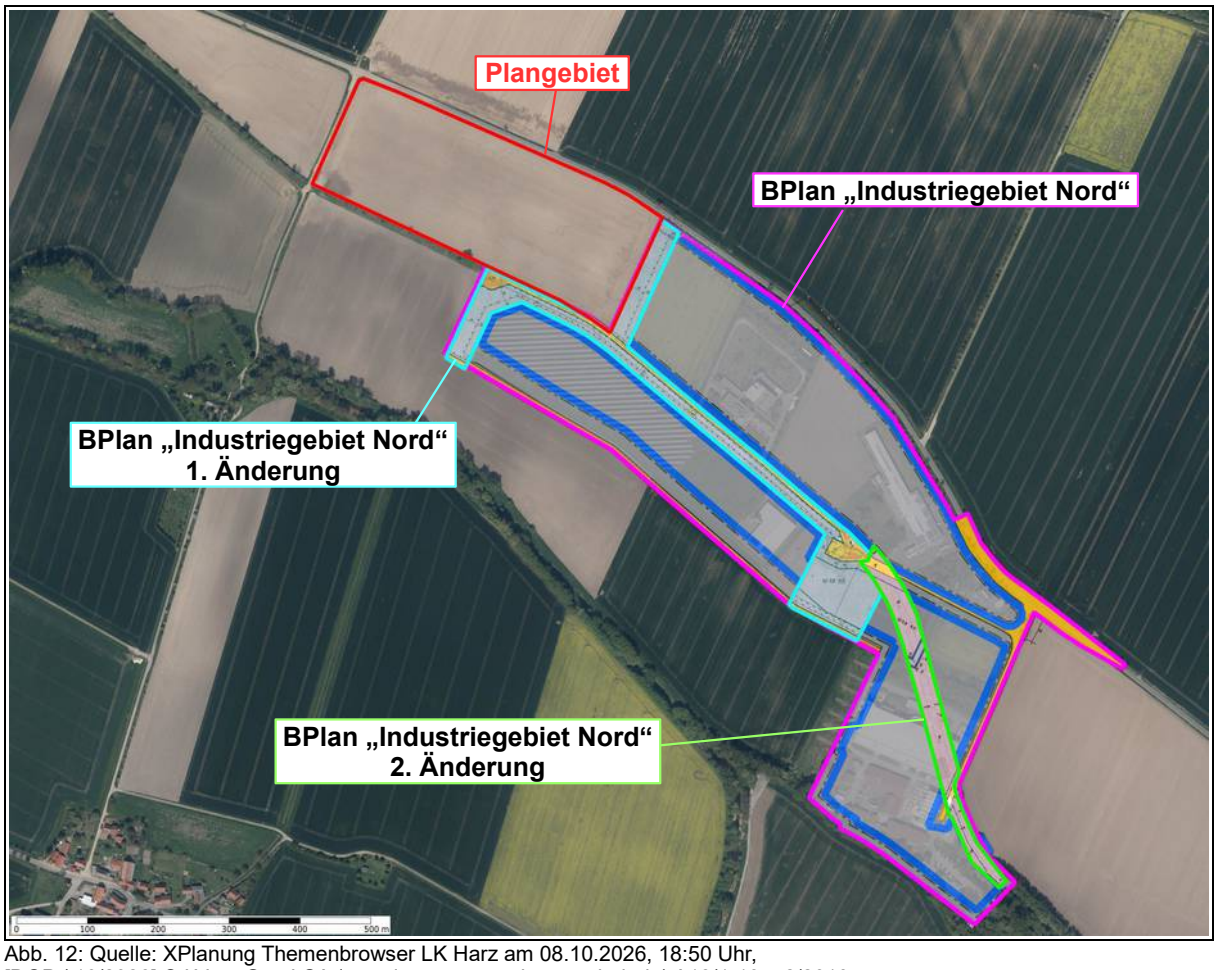


Abb. 12: Quelle: XPlanung Themenbrowser LK Harz am 08.10.2026, 18:50 Uhr,
[DOP / 10/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-13572/2010

Der BPlan „Industriegebiet Nord“, Osterwieck setzt im wesentlichen folgendes fest:
- Art der baulichen Nutzung: Industriegebiete (GI)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8
  Baumassenzahl 0,6
  maximale Firsthöhe 12 m
- Straßenverkehrsflächen, Bahnanlagen
- Baugrenzen
- Randeingrünungen als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- von Bebauung frei zu haltende Flächen entlang der Bahnanlagen und im Bereich der Anbauverbotszone an der L 87
- öffentliche Grünfläche für Regenwasserrückhaltebecken
- Pflanzvorgaben, Ausgleichsmaßnahmen.

Die 1. Änderung setzt im wesentlichen folgendes fest:
- Ersatz des westlichen Teils der Bahnanlagen und begleitender freizuhaltender Flächen durch öffentliche Straßenverkehrsflächen, Industriegebiete (GI) und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Ersatz der Grünfläche für Regenwasserrückhaltebecken durch Industriegebiete (GI)

Die 2. Änderung setzt im wesentlichen folgendes fest:
- Ersatz des östlichen Teils der Bahnanlagen und begleitender freizuhaltender Flächen durch Industriegebiete (GI) und öffentliche Straßenverkehrsflächen

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird erarbeitet vom Büro ASD Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Nathalie Khurana, Aschersleben. 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 zunächst als Vorentwurf vorgelegt. Es werden auch bereits Festsetzungen zu Ausgleichs-, Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung zum Vorentwurf wird es notwendig werden, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer externen Maßnahmenfläche umgesetzt werden müssen. Es besteht unter Einbeziehung der bereits erarbeiteten Maßnahmen im Plangebiet ein Biotopwertdefizit von 169.080 Punkten.
Entsprechende externe Ausgleichsflächen müssen bis zum Entwurf noch identifiziert und mit den zugehörigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.
Der Vorentwurf des Umweltberichtes wird den Unterlagen als separates Dokument beigefügt. Für detailliertere Aussagen sei auf den Umweltbericht verwiesen.

6.2. Artenschutz

Zu den Belangen des Artenschutzes werden zum Entwurf im Artenschutzbeitrag ausführliche Aussagen getroffen. Der Artenschutzbeitrag wird vom Fachgutachter Marco Jede, Veltheim (Fallstein) als separate Unterlage zum Entwurf beigefügt.
Erste Ansätze zum Artenschutz wurden vom Fachgutachter bereits vorformuliert und mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt:

- Das Vorkommen des Feldhamsters ist nicht auszuschließen.

- Bei der Begehung Ende Juli 2026 wurden mehrere Feldlerchen beobachtet und damit de-

ren Nutzung der Fläche und somit auch sehr wahrscheinliche Brutvorkommen nachgewiesen.

- Aufgrund fehlender bzw. nicht methodenkonformer Nachweise wird auf weitere Erfassungen verzichtet und für beide Arten die Betroffenheiten bzw. die Nichtbetroffenheiten anhand einer Potentialanalyse vorgenommen, welche nachfolgend artbezogen kurz erläutert werden:

  - Feldlerche
    Auf der Planfläche kommt die Feldlerche vor und brütet dort auch sicherlich mit einigen wenigen Brutpaaren. Anhand aktueller Literatur würde hier die potentielle Anzahl der betroffenen Brutpaare ermittelt und für die ermittelte Anzahl entsprechende externe Artenschutzmaßnahmen beschrieben werden, welche zum Entwurf in Festsetzungen umzusetzen sind.

  - Feldhamster
    Aufgrund recht aktueller Nachweise in der Nähe sind Feldhamstervorkommen nicht auszuschließen, wenngleich die Nachweiswahrscheinlichkeit auf den beiden Flächen auch für sehr gering gehalten wird. Eine vielleicht aktuell noch durchführbare Begehung wäre unabhängig vom Präsenz- oder Absenznachweis nur eine Momentaufnahme. Das könnte im nächsten Jahr bei ungünstigen Bedingungen auf den benachbarten Flächen schon anders aussehen. Oder erst recht, wenn die Gebiete aufgrund bestehender Nachfragen erst in einigen Jahren erschlossen werden.
    Daher würde in den Berichten jeweils von einem potentiellen Vorkommen ausgegangen und als Artenschutzmaßnahme eine Kontrolle der Flächen nach den derzeit gängigen Methodenstandards und den daraus folgenden Maßnahmen festgeschrieben werden.

  - Weitere Arten
    Ansonsten würden aufgrund der Begehung Ende Juli 2026 die beobachteten und zu erwartenden Vogelarten und ggf. zu erwartende andere Arten im Rahmen der Potentialanalyse bewertet werden.

    - Es wird eingeschätzt, dass der vorhandene ehemalige Bahndamm außerhalb des Plangebietes ein Habitat für die Zauneidechse darstellt.
      Mit einer Maßnahme soll der Lebensraum dieser Art vergrößert und zum naturschutzfachlichen Ausgleich beigetragen werden:
      - Errichtung einer flachen unterschiedlich hoch strukturierten Verwallung an der südlichen Grenze des Plangebiets mit Aushubmassen aus der Gebietserschließung.
      - Die Verwallung sollte unterschiedliche Höhen aufweisen und ggf. auch aus verschiedenartigen Aushubmassen bestehen, Oberboden getrennt von nährstoffärmeren Massen aus tieferen Schichten.
      - Die nährstoffärmeren Massen sollten höher aufgeschüttet werden, um im Sommer mehr auszutrocknen und damit über eine längere Zeit offene bzw. schütter bewachsene Flächen bereitzustellen.
      - Der nährstoffreichere Oberboden sollte flacher zwischen den anderen Haufwerken ausgebracht werden, hier kann dann auch eine sparsame Bepflanzung mit Sträuchern und einzelnen Bäumen erfolgen.

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. 7.7 - Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 39 und 44 BNatSchG)).
Spezifische weitere Maßnahmen können sich aus dem zum Entwurf vorzulegenden Artenschutzbeitrag ergeben und werden dann entsprechend festgesetzt.

6.3. Boden

Baugrund
Zum Entwurf wird ein Baugrundgutachten vorgelegt und in die Planung eingearbeitet.

Es wird ergänzend empfohlen, im Vorfeld konkreter baulicher Vorhaben eine standortbezogene und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund (u.a. über die Tragfähigkeit, Verformung und Frostempfindlichkeit des Bodens) gegeben werden können.

Hydrogeologie
Zum Entwurf werden im Rahmen der Baugrunduntersuchung die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht und Vorschläge zur Niederschlagswasserentsorgung erarbeitet.
Technische Lösungen sind grundsätzlich mit der Genehmigungsbehörde (Bauordnungsamt Landkreis Harz) und der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Harz abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und ggf. wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

6.4. Kulturdenkmale

Archäologische Kultur- und Flächendenkmale
Im Geltungsbereich Im Vorhabenbereich befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Ausdehnung vgl. nachstehender Plan):

- Siedlungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit, Mittelalter,
- Körperbestattungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, Vorrömische Eisenzeit,
- Grünes Band: Wach- und Kontrollpunkt Sperrzone).

Die bauausführenden Betriebe sind 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 Untersuchung 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 Bo-

deneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) abzustimmen.

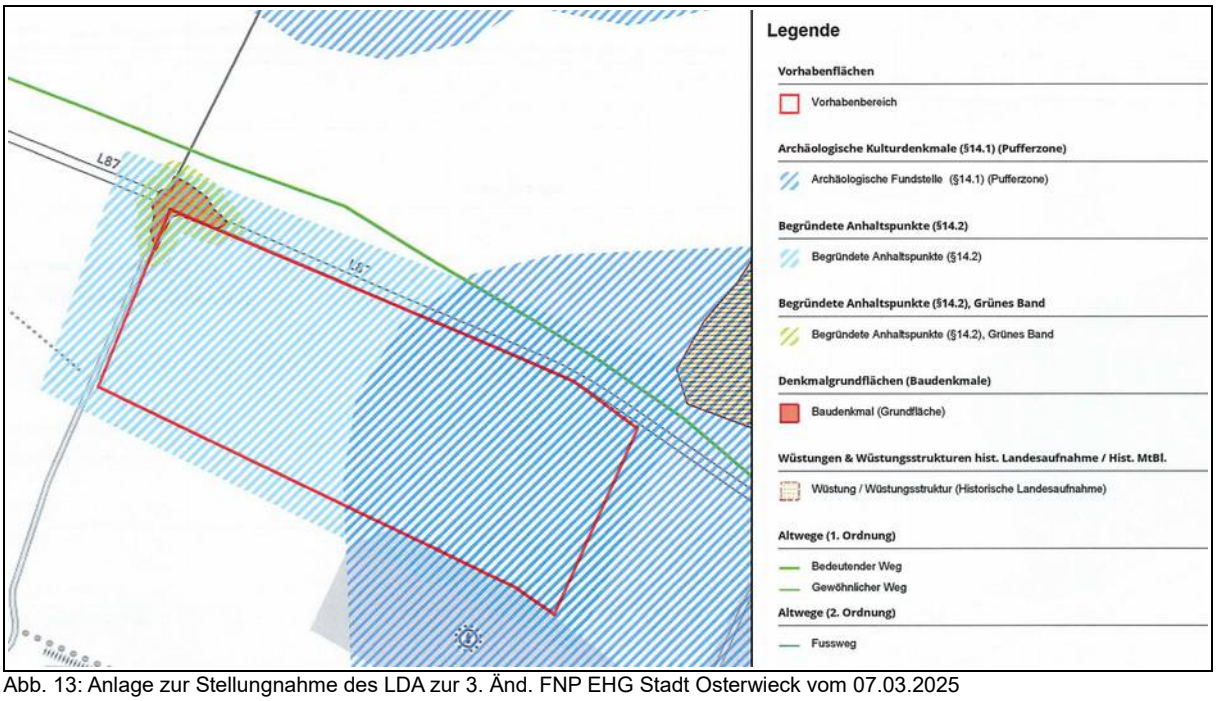


Abb. 13: Anlage zur Stellungnahme des LDA zur 3. Änd. FNP EHG Stadt Osterwieck vom 07.03.2025

Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale
Teilflächen der angrenzenden bzw. nahe gelegenen Flurstücke 244, 245, 246 und 259 sind als Baudenkmal ausgewiesen (siehe vorstehende Karte). Geschützt wird der ehem. VP-Kontrollpunkt im Verlauf der L87. Die baulichen Zeugnisse gehören zu den im Rahmen des „Grünen Bandes" favorisierten ehemaligen DDR-Grenzanlagen und sind daher von besonderer nationaler geschichtlicher Bedeutung.

Die Lage innerhalb der archäologischen Kulturdenkmale wird mit Vorgaben zum Umgang damit nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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

6.6. 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 eine noch herzustellende 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. Notwendige Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge sind ebenfalls mit den konkreten Bauvorlagen nachzuweisen.

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 „Feuerwehrzufahrt“ 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 Feuerwehrzufahrten 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.

Die neuen Straßenverläufe und inneren Erschließungen 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 (Industriegebiet, GRZ 0,8) sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer mittleren und hohen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 192 m³/h (entspricht 1.600l/min) über 2 Stunden erforderlich.

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

Die notwendige Löschwasserversorgung – ob zentral oder dezentral – wird zum Entwurf nachgewiesen.

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 liegt nordwestlich der Ortslage Osterwiecks an der Hoppenstedter Straße / L 87.

Östlich schließt das Werksgelände der Arsenfabrik Osterwieck an.
Südlich schließt ein Grünstreifen auf dem ehemaligen Bahndamm an, darauf folgend eine im Südosten eine Freiflächen-PV-Anlage und im Südwesten Ackerflächen.
Nordwestlich verläuft ein Feldweg (Plattenweg), der an die L 87 anschließt. Daran anschließend liegen ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Im Norden begrenzt die L 87 / „Hoppenstedter Straße“ das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich weitere Ackerflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt für das südöstliche Plangebiet eine gewerbliche Baufläche in Planung dar, nordwestlich daran anschließend Flächen für die Landwirtschaft und eine Dreiecksfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
In der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des FNP (Stand: Feststellungsbeschluss) wird der gesamte Geltungsbereich als Industriegebiet (GI) dargestellt - bis auf die Dreiecksfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft und einen breiten Streifen am Plattenweg, der

ebenfalls als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist.

Schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sich in ca. 900 m Entfernung südwestlich am Ortsrand von Stötterlingen und in ca. 1.300 m Entfernung südöstlich am „Kälberbachsweg“ am Ortsrand von Osterwieck.

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen[12].

Planung
Planungsziel ist die Entwicklung von gewerblich-industriellen Nutzungen im Plangebiet. Es wird ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Beurteilung
Es ist ein Schallschutzgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse in den Entwurf einfließen werden. Dort erfolgt eine detaillierte Beurteilung.
Grundsätzlich werden aufgrund der Entfernung von 900 – 1.300 m zu schutzbedürftigen Nutzungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen infolge der Planung erwartet.

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.
Der Anschluss an die öffentlichen Straßen im Industriegebiet Nord muss neu hergestellt werden und erfolgt im Südosten des Plangebietes. Hier schließt die in der vorliegenden Planung festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche an die in der 1. Änderung des rechtskräftigen BPlans „Industriegebiet Nord“ festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche an.
Der Anschluss muss noch hergestellt werden - hierfür bildet die 1. Änderung des rechtskräftigen BPlans „Industriegebiet Nord“ die planungsrechtliche Grundlage.
Die Erschließung ist nach Umsetzung der Planung und die erwähnten 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, Industriegebiet Nord“ liegt Luftlinie in ca. 540 m, fußläufig in ca. 640 m Entfernung. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes nicht eingehalten.

Bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit eines Fußgängers von ca. 0,85 m/s (Kinder, Ältere, Behinderte und Kinderwagenführer) [13]- 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener) [14] kann die Haltestelle „Osterwieck, Industriegebiet Nord“ in ca. 12,5 bzw. 7 min erreicht werden.
Die Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle wird als zumutbar und somit die Anbindung an den ÖPNV als ausreichend eingeschätzt.

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

[12]Landesanstalt 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
[13] Webseite Mobilität im Ballungsraum München am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: http://www.mobinet.de/themen/wissen/wi_spot_nov.htm
[14] Webseite der Wikipedia am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_(Geschwindigkeit)

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

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

Abfallentsorgung
Hausmüll
Die Grundlage der Abfallentsorgung bildet die 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 neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. an der „Hoppenstedter Straße“.

Erdaushub
Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBI. 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.

Für die Verwendung und Verwertung mineralischer Abfälle (Bodenaushub, Recyclingmaterial usw.) in technischen Bauwerken die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) anzuwenden.
Vor dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in ein techn. Bauwerk ist in Abhängigkeit vom Grundwasserabstand an der geplanten Einbaustelle und der am Einbauort vorhandenen Bodenart die Eignung des einzusetzenden Ersatzbaustoffes gem. ErsatzbaustoffV zu bestimmen.
Bei der Verwendung von min. Ersatzbaustoffen gemäß Ersatzbaustoff V (u.a. Baggergut u. Boden Klasse F3, Recyclingbaustoff Klasse RC3) ist der Einbau 4 Wochen vor Beginn bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Harz anzuzeigen.

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

6.13. Leitungsbestand im Plangebiet

Schmutzwasserdruckleitung und Trinkwasserleitung
Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz
Tränkestraße 10
38889 Blankenburg (Harz)

Im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen auf der Ostseite des dort befindlichen Feldweges zwei regional bedeutsame Ver- und Entsorgungsleitungen des TAZV Vorharz.
Es handelt sich um eine Abwasserdruckleitung DN 90 und eine Trinkwasserleitung DN 100. Die Leitungsverläufe und einzuhaltenden Leitungsschutzstreifen von 2 m beidseitig der Leitungsachsen[15] wurden als Bestand in die Planzeichnung aufgenommen.
Folgende Vorgaben zum Leitungsschutz sind im Bereich der Leitungstrassen und Schutzstreifen beachten:

1) Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der hier vorhandenen Versorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.
2) Vor jeglichen Erdarbeiten im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Leitungsträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).
3) Die Bebauung (insbesondere Gründungen jeglicher Art), die Befahrung mit Baufahrzeugen, das Lagern schwer zu transportierender Materialien und die Pflanzung von Gehölzen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Leitungsträger zulässig.
4) Über die Ausführung jeder Baumaßnahme sind die zuständigen Leitungsträger spätestens 15 Werktage vor Beginn schriftlich (per Post, Fax oder per Email) unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren. Baubeginn und auch Bauende sind ebenfalls anzuzeigen.
   Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Einhaltung der vom zuständigen Leitungsträger beauflagten Sicherungsmaßnahmen bzw. nur bei Anwesenheit eines Beauftragten des zuständigen Leitungsträgers begonnen oder durchgeführt werden.
   Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.
5) Alle Auflagen der zuständigen Leitungsträger, die zur Sicherung ihrer Anlagen dem Ausführenden gemacht haben, müssen eingehalten werden.

Die Vorgaben zum Leitungsschutz werden als Hinweise in die Planung übernommen.

Weiterhin ist zu beachten, dass Schutzstreifen in nicht öffentlichen Flächen durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit vertraglich zu sichern sind.

6.14. Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße dezentrale oder zentrale Entsorgung des Niederschlagswassers wird zum Entwurf nachgewiesen.

Basis einer dezentralen Entsorgungslösung wird die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sein, die zum Entwurf fertiggestellt sein wird (siehe auch Pkt. 6.3 - Boden). Aus den Ergebnissen der Untersuchung können Maßnahmen abgeleitet werden, die die schadlose Versickerung ergebnisabhängig z.B. mittels Anlagen sicherstellen.

Falls Anschlusspflicht an einen bestehenden Niederschlagswasserkanal besteht, ist dieser zu nutzen.

[15] Festlegungen – Richtlinie zum Schutz unterirdischer Leitungen, Sonderbauwerke und Steuerkabel des Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz, erhalten per Mail am 29.09.2026 vom TAZV Vorharz

7. INHALT DER PLANUNG

7.1. 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 Industriegebietes (GI) gem. § 9 BauNVO geplant. Dies entspricht den Planungszielen und den Festsetzungen des südöstlich angrenzenden BPlanes „Industriegebiet Nord“ und seiner 1. sowie 2. Änderungen i.S.d. angestrebten Einfügens in die bereits bestehende Nutzungsstruktur.

Textliche Festsetzung
Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Diese Festsetzung dient dazu, Nutzungskonflikte i.S.d. Immissionsschutzes zu vermeiden.

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

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich orientiert sich an der Umgebung (Festsetzung zur GRZ im angrenzenden BPlan-Gebiet „Industriegebiet Nord“ ebenfalls 0,8) und wird als städtebaulich verträglich und wirtschaftlich sinnvoll angesehen.

Bauhöhen f§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung der Bebauung zu vermeiden, werden maximale Höhen für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt. Es wird 12 m als maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen festgelegt. Die Höhe orientiert sich insbesondere an den für Hallenbauten notwendigen Gebäudehöhen und an der gleichlautenden Höhenfestsetzung im rechtskräftigen BPlan „Industriegebiet Nord“.

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

Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauO LSA)
I.S.d. gebotenen Bestimmtheit von Festsetzungen ist es notwendig, Bezugspunkte zur Ermittlung der festgesetzten maximalen Bauhöhen festzulegen. Damit werden auch unterschiedliche Sichtweisen und hieraus resultierende Konflikte vermieden.

Für die Gebäude und sonstigen bauliche Anlagen wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.
Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion. Dieser Punkt kann z.B. auch die Oberkante eines Trägers sein, der aus statisch konstruktiven Gründen über das Gebäude hinausragt. Als Oberkante gilt z.B. bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung/Attika).

Als untere Bezugspunkte werden aus dem öffentlich zugänglichen Digitalen Geländemodell (DGM) des Landes Sachsen-Anhalt ermittelte und entsprechend in der Planzeichnung dargestellte Höhen der Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festge-

setzt. Es ist bei der Ermittlung der Höhen der nächstgelegene Höhenpunkt heranzuziehen, Zwischenwerte dürfen linear interpoliert werden.
Die unteren Bezugspunkte orientieren sich damit am bestehenden Gelände und ordnen dieses den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.
Der Nachweis der Bauhöhen ist mit den konkreten Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens vorzulegen.

Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
I.S. einer effizienten Grundstücksnutzung wird dies klarstellend festgesetzt.

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)
Planungsziel ist es, ein wirtschaftlich funktionierendes, städtebaulich nachhaltiges und möglichst flexibel nutzbares Industriegebiet mit entsprechenden Bauten und Anlagen zu entwickeln. Industrielle Bebauung überschreitet regelmäßig Längen von 50 m. Im Sinne des Planungsziels soll dies auch im Plangebiet möglich sein.
Daher wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise zugelassen. Es wird festgesetzt, dass Gebäudelängen über 50 m regelhaft zulässig sind.

Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 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. Damit wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand abgebildet sowie einem zu dichtes Aneinanderrücken benachbarter Nutzungen und hieraus entstehenden Konflikten entgegengewirkt.

Zu den festgesetzten Grünflächen halten die Baugrenzen eine Abstand von 1 m. So wird gewährleistet, dass Fundamente und Wurzelwerk von Gehölzen sich nicht gegenseitig beeinträchtigen.

Im Norden verläuft die Baugrenze auf der nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone an der L 87 gem. gem. § 24 StrG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB. Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die hier geltenden Beschränkungen eingehalten werden.

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

Das Plangebiet soll von Südwesten im Anschluss an die im benachbarten BPlan „Industriegebiet Nord“, 1. Änderung, festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche erschlossen werden. Daher wird hier eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur räumlichen Festlegung der Zufahrt festgesetzt.
Da es sich um einen Angebotsplan handelt und entsprechend die konkreten künftigen Nutzungen bzw. Industrie-/Gewerbebetriebe noch nicht feststehen, wird auf eine Festsetzung von weiteren Verkehrsflächen im Plangebiet verzichtet. So bleibt größtmögliche Flexibilität für die Umsetzung der Erschließung künftiger Vorhaben erhalten.

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

Das Plangebiet wird im Nordosten, Nordwesten und Südosten von einer Randeingrünung in unterschiedlicher Breite umgeben. Im Südosten wird darauf verzichtet, weil angrenzend im BPlan „Industriegebiet Nord“ bereits ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt ist.
Im Nordosten an der L 87 wird die Breite der im Nachbar-BPlan festgesetzten Randeingrünung von 10 m aufgenommen.

Im Südwesten wird ein 5 m breiter Randstreifen festgesetzt, der den vorhandenen Grünstreifen am ehemaligen Bahndamm fortsetzt. Hier wird auch eine dreieckige Grünfläche festgesetzt, die im wirksamen FNP dargestellt ist. In diesem Bereich sollen u.a. Habitaterweiterungen für die vermutlich am ehemaligen Bahndamm vorkommenden Zauneidechsen umgesetzt werden (siehe auch Pkt. 6.2 - Artenschutz).
Am Feldweg im Nordosten soll ein ca. 50 m breiter Grünstreifen entstehen, der insbesondere die Verbundachse zwischen Ilseaue und Fallstein i.S.d. des Biotopverbundes sichert.

Durch die geplanten Randeingrünungen im Nordosten, Südwesten und insbesondere durch den breiten Grünstreifen am Feldweg im Nordwesten ist eine Verbesserung Biotopvernetzung infolge der Planung zu erwarten und es wird den Belangen der hier vorhandenen VBG ÖVS entsprochen (siehe Pkt. 5.1 - Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen).

7.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den festgesetzten Grünflächen konkret umzusetzenden Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben. Für detaillierte Ausführungen dazu sei verwiesen auf den Umweltbericht, Pkt. 5.2 Grünordnerische Festsetzungen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
Folgende Teilmaßnahmen wird festgesetzt:

Maßnahme M1 - Entwicklung einer Randeingrünung

1. Strauch-Baumhecke
Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist im festgesetzten Grünstreifen eine mehrreihige Strauch-Baumhecke mit einer Breite von 10 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Pflanzung sind folgende Gehölze zulässig:

Bäume
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eingriffliger und Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Esche (Fraxinus excelsior)
Holz-Apfel (Malus sylvestris)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Wild-Birne (Pyrus pyraster)
Sal-Weide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Speierling (Sorbus domestica)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Winter-Linde (Tilia cordata9

Sträucher
Kornelkirsche (Cornus mas)
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
Gewöhnlicher Seidelbast (Daphne mezereum)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Ausführung Pflanzungen
Die Hecke ist versetzt anzulegen.
Reihenabstand: ca. 1,0 m
Pflanzabstand Gehölze: ca. 1,2 m

Bäume und große Sträucher sind in den mittleren Reihen, kleinwüchsige und lichtliebende Sträucher in den äußeren Reihen zu pflanzen.
Es sind Strauchgruppen mit 3-5 Sträuchern einer Art anzulegen.

2. Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats mit Übergang zu Gebüschen frischer Standorte und Ruderalflur

a) Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats mit Verwallung und Gehölzgruppen
Auf der südlichen Flächenhälfte sind folgende Maßnahmen zur Ergänzung des Zauneidechsenhabitats auszuführen:
- Errichtung einer flachen unterschiedlich hoch strukturierten Verwallung mit Aushubmassen aus der Gebietserschließung
- Die Verwallung muss unterschiedliche Höhen aufweisen und aus verschiedenartigen Aushubmassen bestehen: Oberboden getrennt von nährstoffärmeren Massen aus tieferen Schichten
- Die nährstoffärmeren Massen sind höher aufzuschütten.
  Der nährstoffreichere Oberboden ist flacher zwischen den höheren Haufwerken auszubringen. In diesen Bereichen sind einzelne Sträucher und Bäumen zu pflanzen.

b) Gebüsche frischer Standorte
In der an der nordwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Grünfläche ist auf 25 m Breite und einer Fläche von 1.932 m² eine Fläche für Gebüsche frischer Standorte anzulegen. Die Sträucher sind in verschieden großen Clustern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Die freien Flächen zwischen den Gebüsch-Clustern sind mit einer Ruderalflur aus ausdauernden Arten anzusäen, zu entwickeln und zu erhalten. Für die Ruderalflur ist als Initialmaßnahme die Ansaat einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für Feldrain und Saum mit 10 % Gräser und 90 % Kräuter und Leguminosen geplant.

c) Ruderalflur gebildet aus ausdauernden Arten
Der äußerste Randstreifen im Nordwesten des Plangebietes, der als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt ist (Leitungsschutzbereich), wird mit einer Ruderalflur aus ausdauernden Arten auf einer Fläche von 921 m² angesät.
Für die Ruderalflur ist als Initialmaßnahme die Ansaat einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für Feldrain und Saum mit 10 % Gräser und 90 % Kräuter und Leguminosen geplant.

Maßnahme M2 - Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats mit Verwallung und Gehölzgruppen
Entlang der südlichen Plangebietsgrenze bis zur östlichen Grenze der Fläche der Maßnahme M1, wird eine Fläche als Zauneidechsenhabitat hergerichtet. Die Fläche hat eine Größe von 3.746 m² und grenzt an den ehemaligen Bahndamm an.

Hier sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Errichtung einer flachen unterschiedlich hoch strukturierten Verwallung an der südlichen Grenze des Plangebiets mit Aushubmassen aus der Gebietserschließung
- Die Verwallung muss unterschiedliche Höhen aufweisen und auch aus verschiedenartigen Aushubmassen bestehen: Oberboden getrennt von nährstoffärmeren Massen aus tieferen Schichten.
- Die nährstoffärmeren Massen sind höher aufzuschütten, um im Sommer mehr auszutrock-

nen und damit über eine längere Zeit offene bzw. schütter bewachsene Flächen bereitzustellen
- Der nährstoffreichere Oberboden ist flacher zwischen den anderen Haufwerken auszubringen, hier kann dann auch eine sparsame Bepflanzung mit Sträuchern und einzelnen Bäumen erfolgen.

Maßnahme M3 - Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Bauflächen
Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes sind mindestens als Scherrasen zu entwickeln. Es ist Saatgut aus der Ursprungsregion (UG) aus dem Gebiet 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden. Die Saatgutmischung Blumen-Kräuter-Klimarasen enthält 80 % Gräser und 20 % Wildblumen.

Festlegungen zum Pflanzgut für die Maßnahmen M1 und M2
a) Pflanzqualitäten
Nachstehende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume: Stammumfang (StU) von 12–14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen

Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm, Strauchware mit Ballen.

b) Herkunft Pflanzgut
Es sind nur Gehölze und Pflanzgut aus gebietseigener Herkunft gem. § 40 Abs. 1 Ziff. 4 BNatSchG aus dem Vorkommensgebiet 2 - VGK 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen sowie Schutz- und Pflegemaßnahmen
Weiterhin werden Festsetzungen zu zeitlicher Ausführung sowie zur Pflege und zum Schutz von bestehenden Gehölzen und Neupflanzungen getroffen. Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung der zeitlichen Umsetzung der Pflanzungen sowie notwendiger Pflegemaßnahmen.
Zeitlich sind die Pflanzmaßnahmen spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet vorzunehmen.
Nach der Ausführung von Pflanzarbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege inklusive Schutz vor Wildschäden auszuführen:

1.	Pflanzung im Herbst	(nach Baubeginn)
2.	Pflege im 1. Standjahr	(Fertigstellungspflege)
3.	Pflege im 2. Standjahr	(Entwicklungspflege)
4.	Pflege im 3. Standjahr	(Entwicklungspflege)
5.	Pflege im 4. Standjahr	(Entwicklungspflege)

Anpflanzungen sind zu erhalten und abgängige Pflanzen gem. Pflanzliste in den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.
Zum Schutz vor Schadstoffeinträgen ist der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln nicht zulässig.
Bereits vorhandene Bäume sollen erhalten bleiben. Daher sind insbesondere in den Bauphasen betroffene Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beanspruchungen zu schützen. Der Wurzelraum ist vor Befahrungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Die festgesetzten Maßnahmen zu Pflanzqualitäten, Gehölzarten, Pflege, Erhalt und Schutz der Pflanzungen dienen der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen.

7.7. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 39 und 44 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
Gehölzentnahmen sind nur zulässig zwischen 01. Oktober und 28. Februar. Hierbei ist die örtliche Baumschutzsatzung zu beachten.
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.

V_{ASB} 3 – Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten und ihrer Lebensräume
Sollten bei dem Vorhaben weitere geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
Die Bauherren sind verpflichtet, auch die von ihnen beauftragten Firmen von der vorstehend beschriebenen Meldepflicht und der gebotenen Unterbrechung der Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Industriegebiet (GI)	ca.	65.050	m²	=	79,8%
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	133	m²	=	0,2%
Grünflächen	ca.	16.325	m²	=	20,0%
Plangebiet insgesamt:	ca.	81.508	m²	=	100,0%

Aufgestellt:
Dipl. Ing. Frank Ziehe,
Braunschweig / Hessen, Oktober 2026