Stadt Osterwieck

Bebauungsplan „Lüttgenröder Straße III“
Ortsteil Stadt Osterwieck

Vorentwurf, Stand Oktober 2026

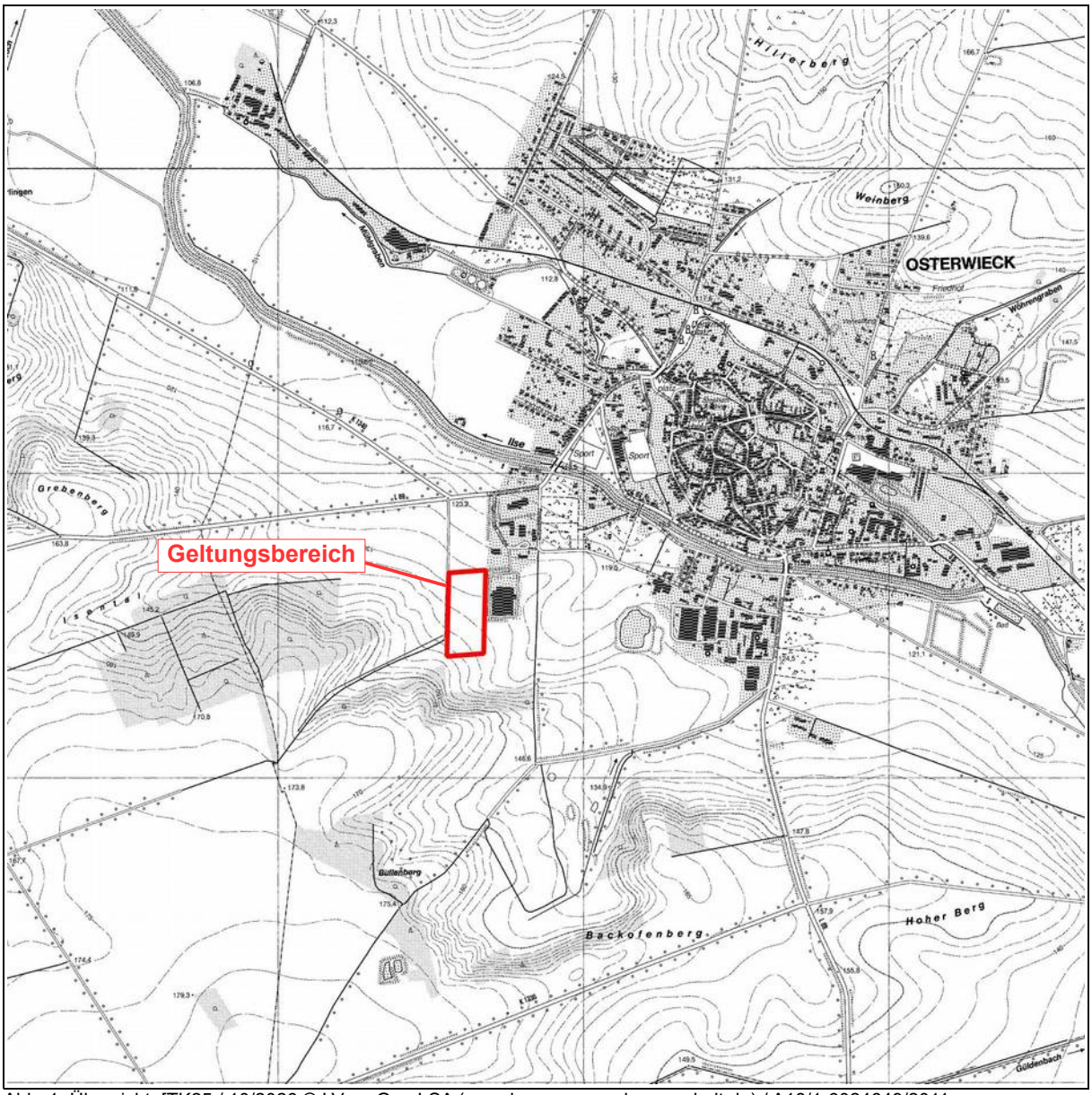


Abb. 1: Übersicht, [TK25 / 10/2026 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

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 „Lüttgenröder Straße III“
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)....17
5.2.Flächennutzungsplan....19
5.3.Schutzgebiete....19
5.4.Verbindliche Bauleitplanung....20
6.EINZELFACHLICHE BELANGE....21
6.1.Umweltbericht....21
6.2.Artenschutz....21
6.3.Boden....22
6.4.Kulturdenkmale....23
6.5.Altlasten....23
6.6.Katastrophenschutz....24
6.7.Vorbeugender Brandschutz....24
6.8.Löschwasserversorgung....25
6.9.Immissionsschutz....25
6.10.Anbindung an das öffentliche Straßennetz....26
6.11.Öffentlicher Personennahverkehr....26
6.11.1.Versorgende / soziale Infrastruktur....27
6.12.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur....27
6.13.Niederschlagswasser....28
7.INHALT DER PLANUNG....28
7.1.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO....28
7.2.Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO....28
7.3.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO....29
7.4.Ein- und Ausfahrtbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB....30
7.5.Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB....30
7.6.Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)....30
7.7.Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 39 und 44 BNatSchG)....32
8.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE....33

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

Im Plangebiet an der Lüttgenröder Straße in Osterwieck besteht konkret die Absicht eines Investors, Gewerbebebauung anzusiedeln. Der Gewerbestandort an der Lüttgenröder Straße ist zudem bereits zu 95% ausgelastet.[1] Die verbleibende Restfläche ist aktuell u.a. vom DRK, einer ortsansässigen Hausmeisterfirma sowie von einer Autoservice-Firma aus Niedersachsen angefragt. Derzeit behindern fehlende Erweiterungsmöglichkeiten weitere Gespräche und Entwicklungen.
Die Stadt Osterwieck beabsichtigt daher, im Plangebiet den erfolgreichen und nachgefragten gewerblichen Altstandort an der Lüttgenröder Straße weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Osterwieck. Es schließt an den gewerblichen Altstandort Lüttgenröder Straße an. Es ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Geltungsbereich soll von Norden im Anschluss über die bereits vorbereitete Erschließung an die „Lüttgenröder Straße“ angebunden werden.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angefragte Gewerbebebauung geschaffen, damit der Altstandort erweitert und somit im Bestand sowie in seiner künftigen Entwicklung gesichert werden. Die Stadt Osterwieck als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe und als Grundzentrum wird hierdurch ebenfalls gestärkt.
Die Erweiterung des erfolgreichen Standortes Lüttgenröder Straße entspricht dem Ziel der Stadt Osterwieck, bestehende Gewerbestandorte zu sichern und gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen. Die Planung dient der nachhaltigen Standortentwicklung und -sicherung.

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.

[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

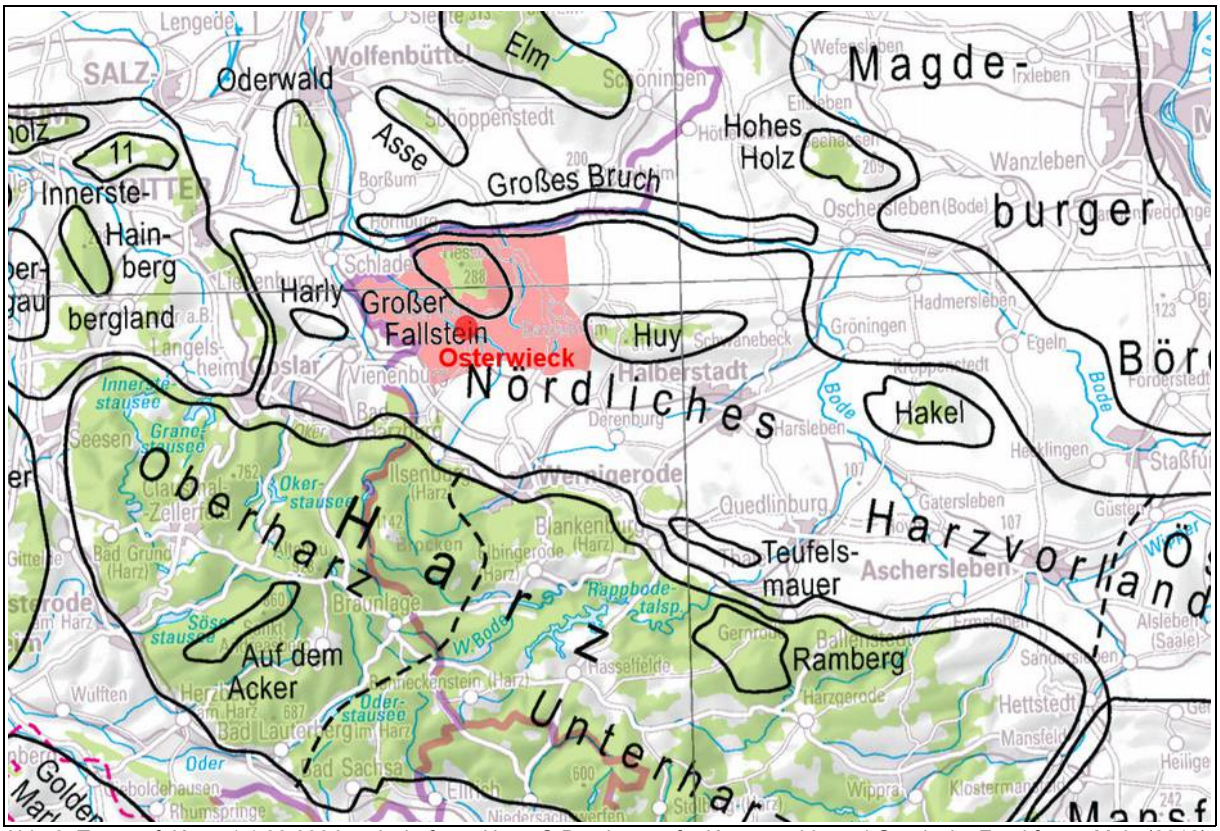


Abb. 3: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

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

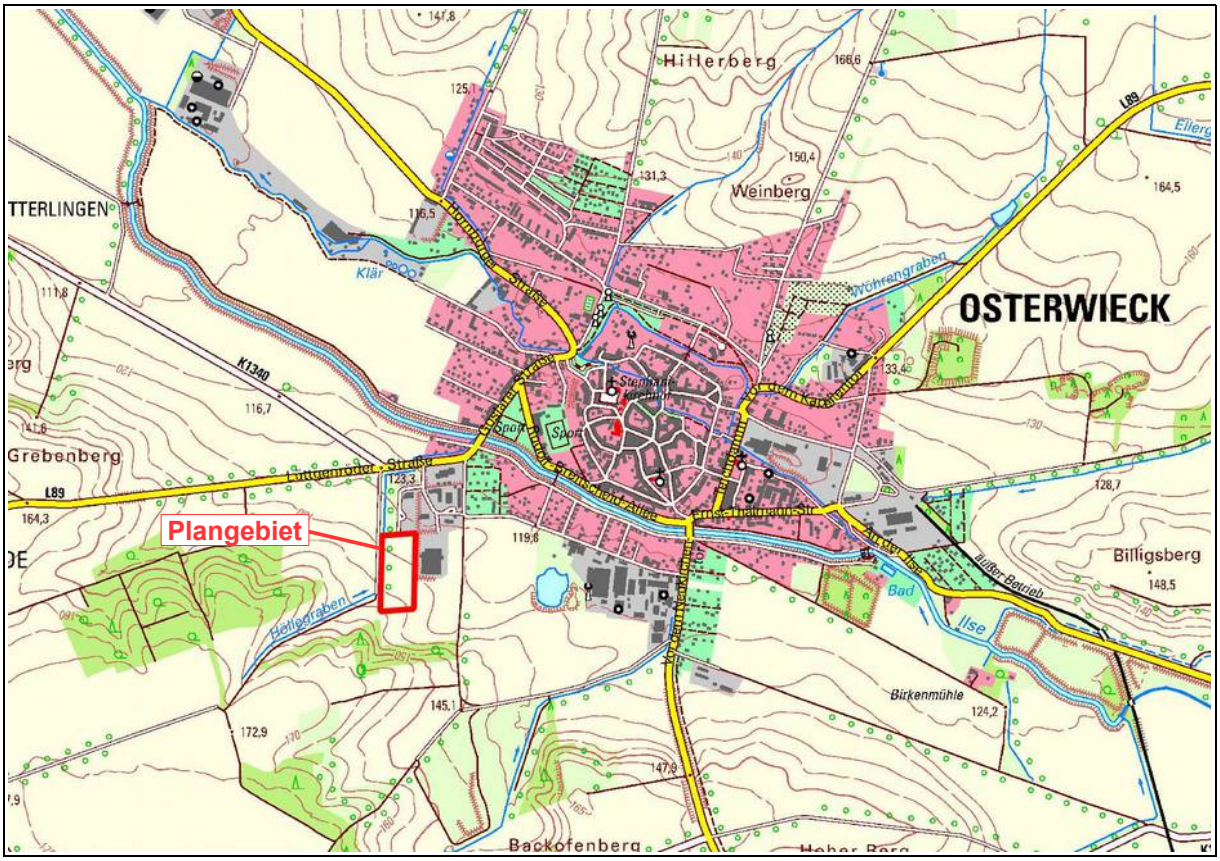


Abb. 4: [TK10/05/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

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 am südöstlichen Rand der Ortslage an der Lüttgenröder Straße.

[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

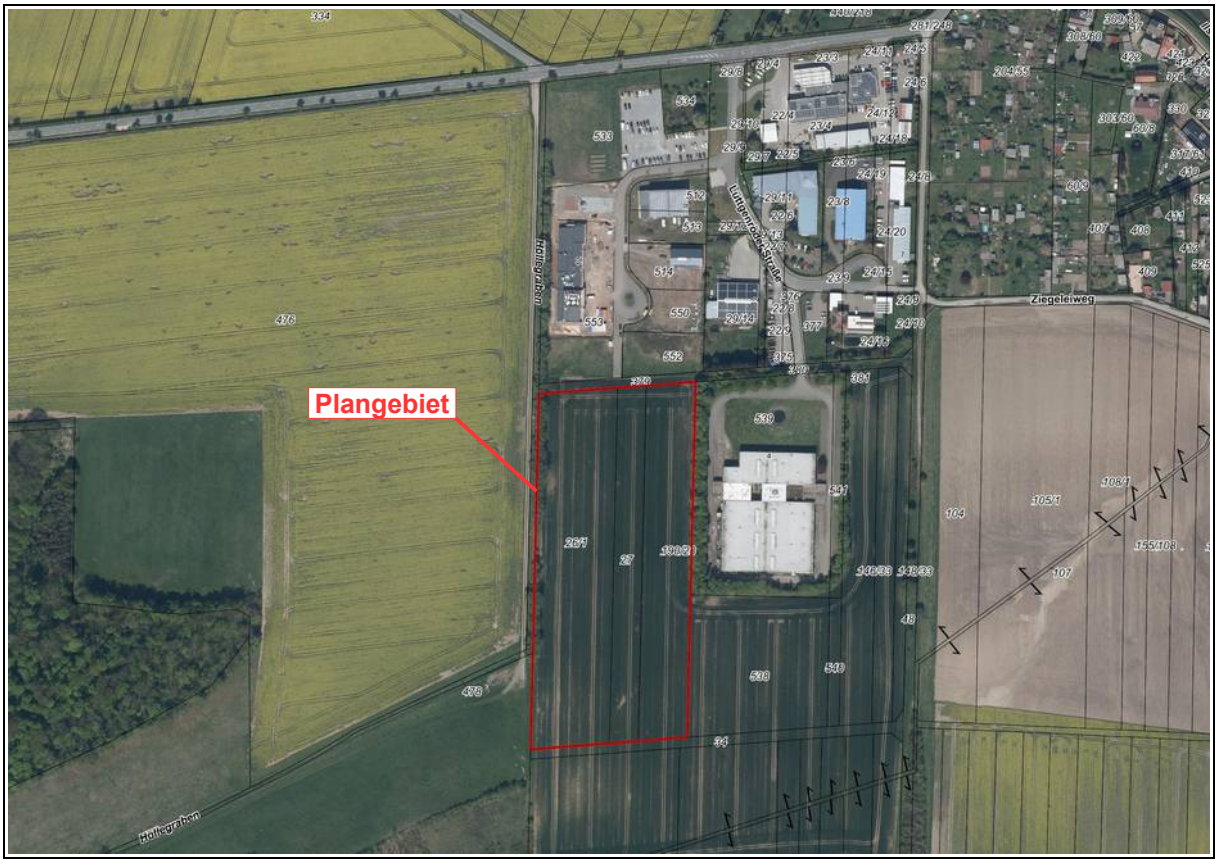


Abb. 5: [DOP/ALK / 10/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-13572/2010

Der Geltungsbereich schließt an das bestehende Gewerbegebiet an der „Lüttgenröder Straße“ an. Er ist unbebaut und wird als ackerbaulich genutzt.

Nördlich, nordöstlich und östlich grenzen Gewerbebetriebe an, im Norden befindet sich u.a. auch die Feuerwache der Stadt Osterwieck. Von Norden aus ist bereits eine Straße bis an die nördliche Plangebietsgrenze gezogen worden. An diesen Punkt kann die Erschließung des Plangebietes anknüpfen.
Westlich angrenzend verläuft der „Höllegraben“ mit einer begleitenden Baumreihe. Daran schließen ein Feldweg und landwirtschaftliche Flächen an.
An der südwestlichen Plangebietsgrenze knickt der „Höllegraben“ nach Westen ab. Südlich des Grabens befindet sich eine Grünfläche.
Im Süden und Südosten des Plangebietes ist eine weitere Ackerfläche vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 13, Flurstücke 26/1, 27 und 190/28. Er hat eine Größe von ca. 32.523 m² (rd. 3,3 ha).

Das Areal fällt steigt sanft von Nordosten nach Südwesten an und befindet sich zwischen ca. 126,5 - 139 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, einer 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.

Die Sicherung des Vorrangstandortes für Industrie und Gewerbe Osterwieck ist aufgrund der festgestellten nahezu vollständigen Auslastung der bestehenden Gewerbegebiete ohne Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen nicht möglich.

[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

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 Industrie- und Gewerbestandortes Osterwieck dringend notwendig.

Spezifische Gründe zur Standortwahl
Das gesamte Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die grundsätzliche Standortentscheidung zur Weiterentwicklung gewerblich-industrieller Nutzungen an dieser Stelle ist also bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck Stadt Osterwieck getroffen worden.
Aufgrund aktueller und sehr konkreter Planungsabsichten wird dieser Bereich in der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des FNP EHG Stadt Osterwieck (Stand: Feststellung) als gewerbliche Baufläche ohne den Zusatz „geplant“ dargestellt werden.
Dies entspricht auch dem Ziel der Stadt Osterwieck, die gewerbliche Entwicklung zu fördern sowie gewerbliche Flächen an erfolgreichen Altstandorten zu konzentrieren und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung umzusetzen.

Durch die Weiterentwicklung von gewerblichen Bauflächen direkt im Anschluss an den bereits bestehenden Gewerbestandort wird die Ortslage Osterwiecks städtebaulich abgerundet und auch die bereits vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.
Mit der Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird der Gewerbestandort Lüttgenröder Straße im Bestand gesichert, derzeit fehlende Flächenpotenziale für Gewerbe bereitgestellt und damit Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Nicht zuletzt wird Osterwieck infolge der Planung als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe sowie als Grundzentrum gestärkt werden.

Das Plangebiet ist Teil des erfolgreichen Gewerbestandortes Lüttgenröder Straße. Für das Plangebiet liegt eine aktuelle Anfrage zur Errichtung eines Gewerbebaus mit Nebenanlagen vor. Folgerichtig wird der vorliegende BPlan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür aufgestellt.

Als Alternative wäre nur die Darstellung von gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle denkbar. Dies wird jedoch nicht als sinnvoll erachtet, da durch die Weiterentwicklung und Arrondierung des Altstandortes Lüttgenröder Straße ein schon vorgeprägter Standort genutzt und auch die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet wird.
Zudem ist, wie schon erwähnt, die grundsätzliche Standortentscheidung zu einer Ausweitung der gewerblichen Nutzung bereits im FNP getroffen worden. Nachvollziehbare Gründe für einen Standortwechsel sind nicht zu erkennen.

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 (vgl. Art. 5 Abs. 1 SUP-Richtlinie, Anlage I Nr. 2 Buchst. d BauGB)[10].
Sollen Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbeansiedlungen geschaffen wer-

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

den, 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 Gewerbestandortes an der „Lüttgenröder Straße“ anzuwenden.

Aufgrund seiner Lage abseits von schutzbedürftigen Nutzungen ist der Standort für nachgefragte gewerbliche 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 Industrie- und Gewerbestandortes 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 Gewerbenutzungen umsetzbar ist.

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

[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

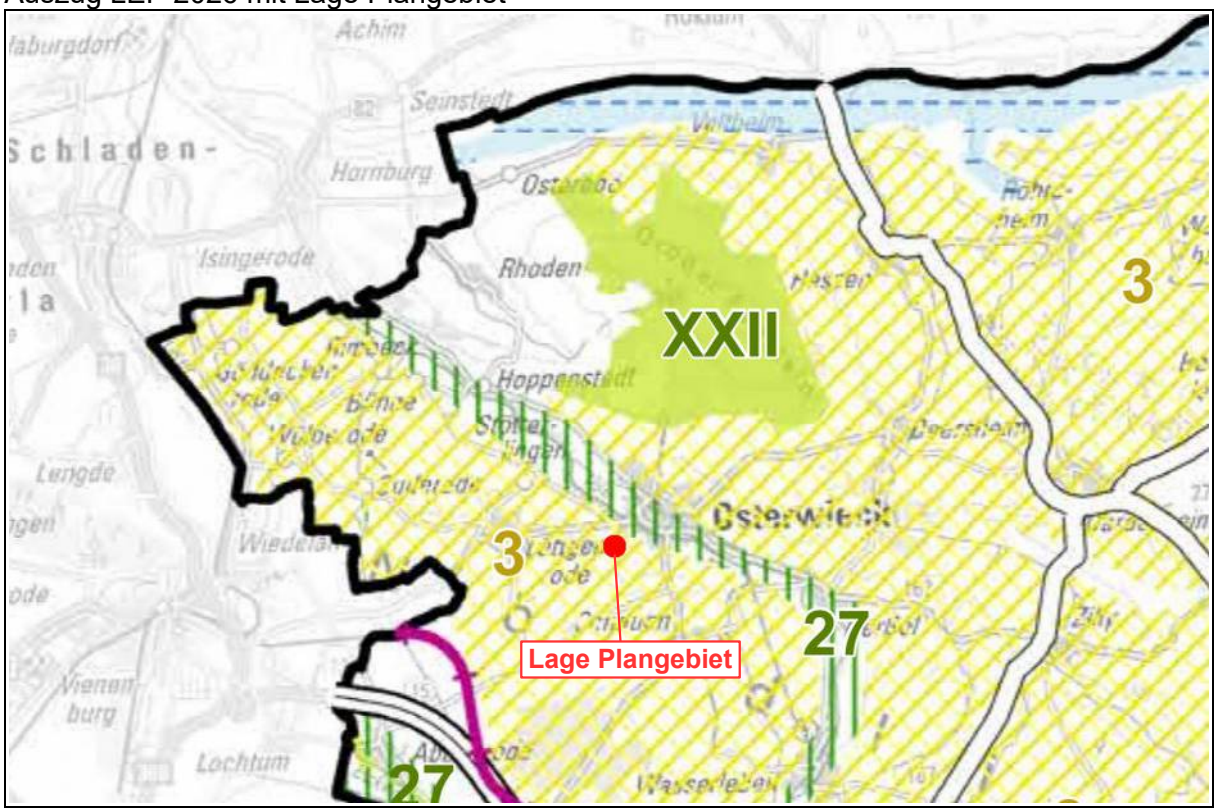


Abb. 6: Zeichnerische Darstellung LEP 2026, Karte: © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

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 Gewerbestandortes Lüttgenröder Straße – insbesondere die aktuellen Anfragen von Gewerbetreibenden, die nahezu vollständige Auslastung des Standortes Lüttgenröder Straße (95%) und aller anderen Gewerbegebiete in der EHG Stadt Osterwieck (90-100%, siehe Pkt. 4 - Standortalternativen, Abs. „Gewerblicher Bauflächenbedarf“) – stellt die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit dieses Standortes einen

wichtigen Baustein nachhaltiger Wirtschaftspolitik in Osterwieck dar.
Die Größe des Plangebietes von ca. 3,3 ha wird als vereinbar mit den auch überörtlichen Aufgaben des Grundzentrums Osterwieck als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe angesehen.

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 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 und erfolgreichen Altstandortes Lüttgenröder Straße.

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 für Landwirtschaft
(Grundsatz G 7.1.1-9 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft)
Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den prägenden Wirtschaftsfaktor darstellt. Sie dienen der Sicherung landwirtschaftlicher Böden mit einem hohen ackerbaulichen Ertragspo-

tenzial oder der Sicherung landwirtschaftlicher Böden, die sich für den Anbau von Sonderkulturen besonders gut eignen.

Das Plangebietes liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft (VBG LW) Nr. 3 „Nördliches Harzvorland“.

Der Geltungsbereich ist jedoch im wirksamen FNP nicht als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sondern als geplante gewerbliche Baufläche. Durch diese Darstellung ist bereits im wirksamen FNP die Entscheidung gefallen, der gewerblichen Entwicklung am erfolgreichen Altstandort Lüttgenröder Straße den Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung zu geben. Aus diesem Grunde, weiterhin aufgrund der aktuellen Nachfrage und dem akut bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen (siehe Pkt. 4 - Standortalternativen) wird für das Plangebiet der gewerblichen Entwicklung der Vorrang vor der Landwirtschaft eingeräumt.

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 Gewerbeflächen.
Gemäß Grundsatz G des SaTP ZO 18 ist die Ansiedlung und Entwicklung von 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 Gewerbeflächen.
Diesen genannten Zielen und Grundsätzen wird mit der Planung entsprochen.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)
Der Geltungsbereich wird nicht von Vorranggebieten berührt.

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 Gewerbe im Geltungsbereich als Erweiterung des bestehenden erfolgreichen Altstandortes „Lüttgenröder Straße“ entspricht den Vorgaben des Ziels Z 2.

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 für Landwirtschaft Nr. 2 „Nördliches Harzvorland“
Der westliche Teil des Geltungsbereiches (ca. die Hälfte) ist Teil des VBG LW Nr. 2 „Nördliches Harzvorland“ (Pkt. 4.5.4 REPHarz).
Durch die Darstellung einer geplanten gewerblichen Baufläche im wirksamen FNP ist jedoch die grundsätzliche Entscheidung der EHG Stadt Osterwieck bereits zu erkennen, an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Der erfolgreiche gewerbliche Altstandort Lüttgenrode (Auslastung 95%) wird durch die städtebauliche Arrondierung im Plangebiet gestärkt, gesichert und weiter entwickelt. Hierdurch wird auch die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet.
Die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit dieses Standortes ist ein wichtiger Baustein nachhaltiger Wirtschaftspolitik im Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe im Grundzentrum Osterwieck, aber auch für die gesamten Einheitsgemeinde. Nach Analyse der Auslastung der bestehenden Gewerbegebiete in der EHG Stadt Osterwieck (siehe Pkt. 4 - Standortalternativen) ist festzustellen, dass diese nahezu vollständig ausgelastet sind (90-100%) und somit keine – auch für die Standortsicherung bedeutsame – Entwicklungsflächen vorhanden sind.
Wegen der Vorprägung Plangebietes, der Lage im Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe Osterwieck und des vorhandenen Bedarfes an gewerblichen Entwicklungsflächen für die EHG Stadt Osterwieck wird der gewerblichen Entwicklung der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

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

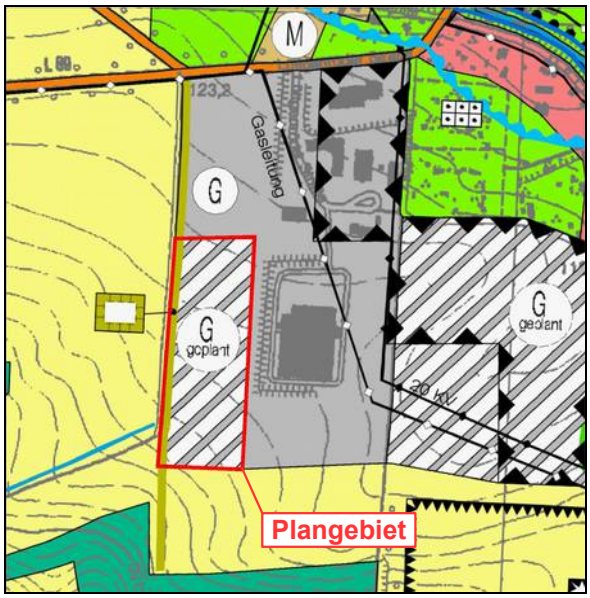


Abb. 8: Grundl.: wirks. FNP, Büro IVW, Magdeburg 09/2014

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

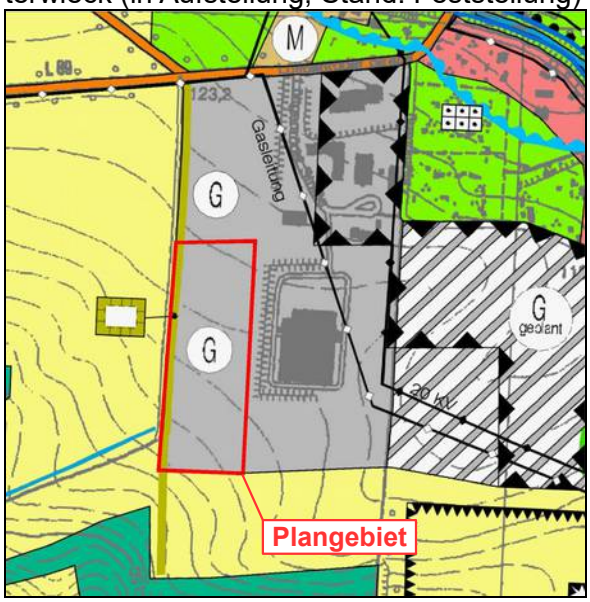


Abb. 9: Grundl.: wirks. FNP, Büro IVW, Magdeburg 09/2014

Der wirksame FNP stellt das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dar. Die bisherige Darstellung wird in der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des FNP (Stand: Feststellung) in eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert.

Die Darstellung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleibt erhalten, da z.B. eine Begrünung an dieser Stelle u.a. zur Verbesserung Landschaftsbildes als sinnvoll erachtet wird und auch im vorliegenden BPlan berücksichtigt wird.

Damit sind bzw. werden den Planungszielen entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gewerblicher Bebauung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen.

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

5.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt.

5.4. Verbindliche Bauleitplanung

Nördlich bzw. östlich hat das Plangebiet eine gemeinsame Grenze mit den rechtskräftigen BPlänen „Lüttgenröder Straße II“ bzw. „Demos Pigge“ und dessen 1. Änderung.

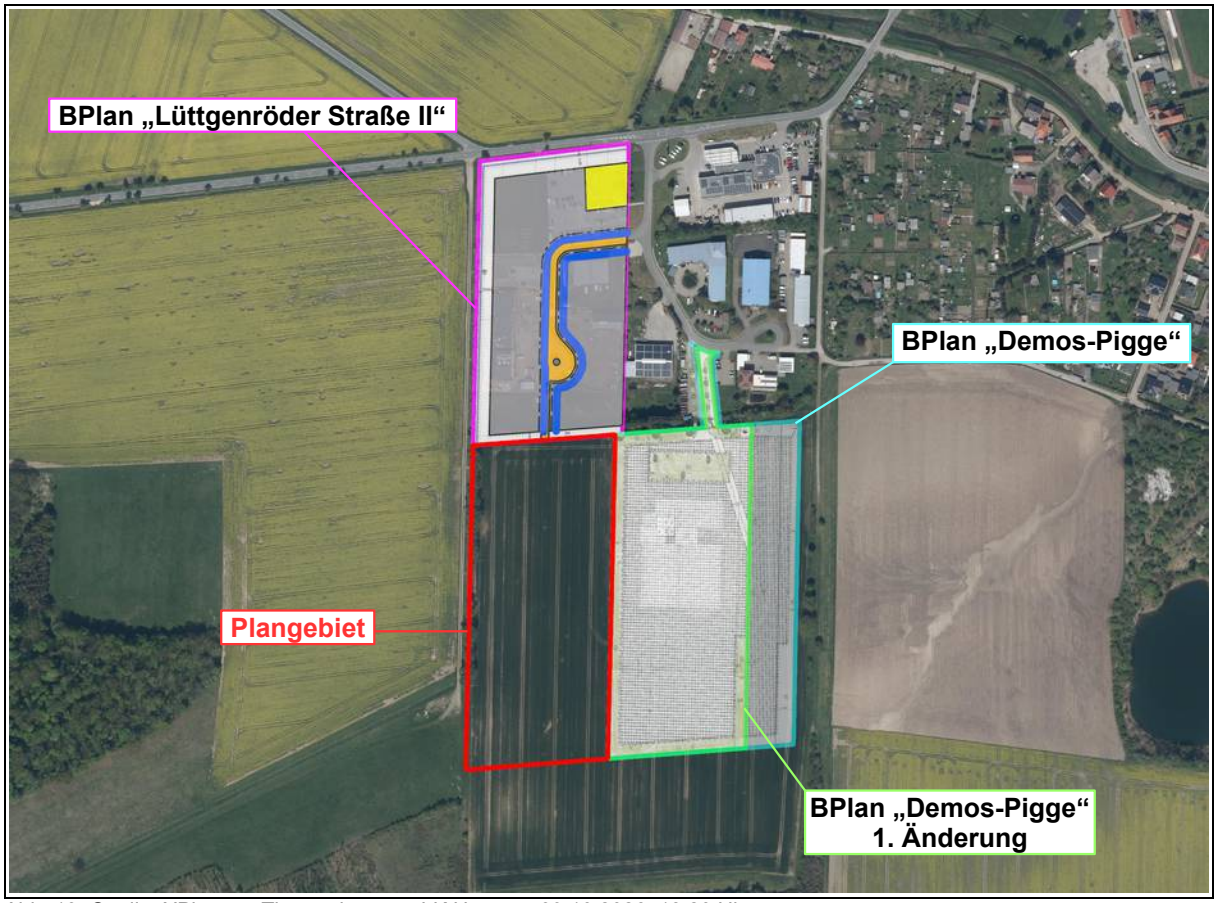


Abb. 10: Quelle: XPlanung Themenbrowser LK Harz am 09.10.2026, 18:20 Uhr,
[DOP / 10/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-13572/2010

Der BPlan „Lüttgenröder Straße II“, Osterwieck setzt im wesentlichen folgendes fest:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete (GE)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8
  GFZ 1,6
  maximale Traufhöhe 7,5 m
- Straßenverkehrsflächen und einen Regelschnitt,
- offene Bauweise,
- Baugrenzen,
- Randeingrünungen als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Regenrückhaltebecken,
- Gewässerschonstreifen,
- Pflanzvorgaben, Ausgleichsmaßnahmen.

Der BPlan „Demos-Pigge“, Osterwieck setzt im wesentlichen folgendes fest:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete (GE)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8
  GFZ 1,6
  maximale Traufhöhe 10 m
- Verkehrsflächen,

- offene Bauweise,
- Baugrenzen,
- Randeingrünungen (7, 9,10 und 15 m) und zentrale Grünfläche als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Pflanzvorgaben, Ausgleichsmaßnahmen,
- Übernahme Verlauf einer Hochdruckgasleitung.

Die 1. Änderung des BPlan „Demos-Pigge“, Osterwieck setzt im wesentlichen folgendes fest:
- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise unverändert,
- Verkleinerung des Geltungsbereiches,
- Verringerung der Eingrünung an der Ostseite auf von 7 m auf 2 m und von 15 m auf 10 m,
- Pflanzvorgaben, Ausgleichsmaßnahmen,
- Übernahme anderer Verlauf der Hochdruckgasleitung mit Schutzstreifen,

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 83.046 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.
- Für das Plangebiet wird aufgrund des Meideverhaltens der Feldlerche gegenüber vertikalen Strukturen kein Brutvorkommen angenommen.
  Die Fläche wird an drei Seiten unmittelbar von Baumreihen und bestehender Bebauung und im Süden im Abstand von ca. 120 m von einem Waldstück begrenzt.
  Bei einer Begehung Ende Juli 2026 wurden dort auch keinerlei Feldlerchen beobachtet.
- Aufgrund fehlender bzw. nicht methodenkonformer Nachweise wird auf weitere Erfassungen verzichtet und den Feldhamster die Betroffenheiten bzw. die Nichtbetroffenheiten anhand einer Potentialanalyse vorgenommen.
  - Feldhamster
    Aufgrund recht aktueller Nachweise in der Nähe sind Feldhamstervorkommen nicht auszuschließen, wenngleich die Nachweiswahrscheinlichkeit auf der Fläche 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 im Bericht 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.

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, Feldhamster, 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 befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (zur Ausdehnung vgl. nachstehender Plan):
- Siedlungen: Vorrömische Eisenzeit, Mittelalter,
- Körperbestattungen: Vorgeschichte,
- Einzelfunde: Mittelalter.

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

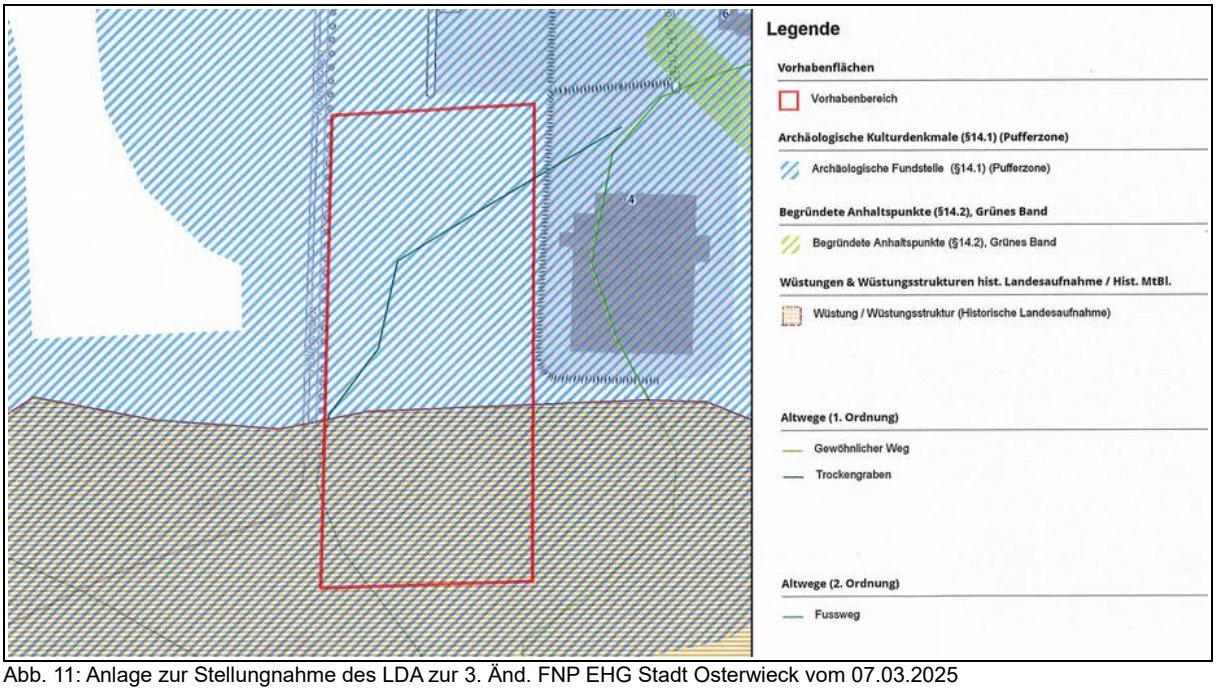


Abb. 11: Anlage zur Stellungnahme des LDA zur 3. Änd. FNP EHG Stadt Osterwieck vom 07.03.2025

Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 dahinge-

hend 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 (GVBI 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 bereits vorbereitend hergestellte öffentliche Straße von Norden her 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.

<u>Zu den Flächen für die Feuerwehr ist grundsätzlich folgendes zu beachten:</u>
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 Bewegungsflä-

che 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 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 (Gewerbegebiet, GFZ 1,6) 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 sich am südöstlichen Ortsrand Osterwiecks an der „Lüttgenröder Straße“.

Östlich, nordöstlich und nördlich schließen gewerbliche Nutzungen an (u.a. Demos-Pigge,

Feuerwache Osterwieck).
An der westlichen Plangebietsgrenze sind ein Grünstreifen mit Baumbestand entlang des „Höllegrabens“ und ein Feldweg, darauf folgend Acker- bzw. Grünflächen vorhanden. Südlich grenzen weitere Ackerflächen an.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche in Planung dar.
In der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des FNP (Stand: Feststellungsbeschluss) wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt - bis auf einen Grünstreifen an der Westgrenze als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sich in ca. 330 m Entfernung nördlich und in ca. 400 m Entfernung westlich.

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen[12].

Planung
Planungsziel ist die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 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 330 – 400 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 bestehenden öffentlichen Straßen Norden des Plangebietes. Hier schließt der in der vorliegenden Planung festgesetzte Zufahrtsbereich an eine bereits bestehende und der Plangebietsgrenze endende Straße an. Dieser Anschluss ist auch bereits im dort gelegenen rechtskräftigen BPlans „Lüttgenröder Straße II“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit planerisch vorbereitet.
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, Anger“ liegt Luftlinie in ca. 670 m, fußläufig in ca. 830 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, Anger“ in ca. 16 bzw. 9 min erreicht 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)

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.

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 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 nördlich angrenzenden öffentlichen „Lüttgenröder Straße“ sowie ggf. über neue öffentliche 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.

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. 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.

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 Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO geplant. Dies entspricht den Planungszielen, dem Gebietscharakter in der Umgebung und auch den Festsetzungen der angrenzenden BPläne und wird i.S.d. angestrebten Einfügens in die bereits bestehende Nutzungsstruktur festgesetzt.

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, sowie weiterhin auch Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 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 in den angrenzenden BPlänen ebenfalls 0,8) und wird als städtebaulich verträglich und wirtschaftlich sinnvoll angesehen.

Anzahl Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Es wird festgesetzt, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind. Diese Festsetzung orientiert sich i.S.d. Einfügens in die Umgebung ebenfalls an der in den angrenzenden BPlänen zulässigen 2-Geschossigkeit.

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
Konsequenterweise wird bei festgesetzter Zweigeschossigkeit und einer GRZ von 0,8 eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Damit wird die effiziente Nutzung der überbauten Grundflächen ermöglicht.

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 10 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 östlich angrenzenden rechtskräftigen BPlan „Demos-Pigge“ und dessen 1. Änderung.

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 übernommene und entsprechend in der Planzeichnung dargestellte Höhen der Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. 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 Gewerbegebiet mit entsprechenden Bauten und Anlagen zu entwickeln. Gewerbliche 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. So

wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand abgebildet und ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Nachbarflurstücke zu vermieden.
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.

7.4. Ein- und Ausfahrtbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Plangebiet soll von Norden über die schon vorbereitend fertiggestellte Straßenführung an den öffentlichen Straßenraum angebunden werden. Daher wird hier ein Bereich für Ein- bzw. Ausfahrt / Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsfläche 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

An den Grenzen des Plangebiet wird im Westen und Süden eine Randeingrünung von 10 m Breite festgesetzt. Die Breite orientiert sich an dem im BPlan „Lüttgenröder Straße“ an dessen Westgrenze und an dem im BPlan „Demos-Pigge“ und seiner 1. Änderung an dessen Südseite festgesetzten Grünstreifen von ebenfalls 10 m Breite. Die vorliegende Planung ergänzt diese Grünstreifen i.S. einer Ortsrandeingrünung.
Die Grünflächen sollen Pflanz- und andere Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufnehmen. Insbesondere soll die Baumreihe an der Westgrenze, die auch im FNP bereits berücksichtigt wurde, gesichert und entwickelt werden.

7.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 mit bodendeckender Vegetation und Strauch-Baumhecken
Der Randbereich im Westen sowie im Süden des Plangebietes wird als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Fläche der Maßnahme M1 hat eine Größe von 3.848 m². Die Fläche wird mit zwei Biotoptypen hergestellt, um einerseits das gesetzlich geschützte Biotop der Kopf-Weidenreihe gem. § 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG zu schützen und andererseits das Plangebiet mit einer Strauch-Baumhecke einzufassen.

1. Strauch-Baumhecke
Entlang der südlichen Plangebietsgrenze im südlichen Bereich der westlichen Plangebietsgrenze ist eine mehrreihige Strauch-Baumhecke mit einer Breite von 10 m zu pflanzen 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 cordata)

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.

Pflanzqualitäten
Nachstehende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume: Stammumfang (StU) von 12–14 cm in 1,00 m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen
Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm, Strauchware mit Ballen.

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.

<u>2. Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten</u>
Die festgesetzte Fläche im Westen des Plangebietes entlang des gesetzlich geschützten Biotops der Kopf-Weidenreihe ist ausgehend von der nördlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 210 m 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 geplant. Dabei ist darauf zu achten, das Saatgut aus der Ursprungsregion (UG) (=Herkunftsregion - HR) aus dem Gebiet 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland verwendet wird.
Die Regiosaatgutmischung Feldrain und Saum enthält 10 % Gräser und 90 % Kräuter und Leguminosen gemäß nachfolgender Abbildung. Die Saatstärke beträgt 1 g/m².
Für weitere Erläuterungen und Hinweise zur fachgerechten Anlage, Pflege und Erhalt sei auf den Umweltbericht, Pkt. 5.2 verwiesen.

Maßnahme M2 - Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Bauflächen
Die Grundstücksflächen innerhalb der Bauflächen, die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 nicht überbaut werden dürfen, sind als Grünflächen zu gestalten. Mindestens sind diese als Scherrasen zu entwickeln.
Es ist als Initialmaßnahme eine Ansaat durchzuführen. Hierfür ist Saatgut aus der Ursprungsregion (UG) aus dem Gebiet 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden.
Beispielsweise enthält die Saatgutmischung Blumen-Kräuter-Klimarasen 80 % Gräser und 20 % Wildblumen. Die umzusetzende Saatstärke beträgt 5 g/m².
Für weitere Erläuterungen und Hinweise zur fachgerechten Anlage, Pflege und Erhalt sei auf den Umweltbericht, Pkt. 5.2 verwiesen.

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

Gewerbegebiet (GI)	ca.	29070	m²	=	89,4%
Grünflächen	ca.	3.453	m²	=	10,6%
Plangebiet insgesamt:	ca.	32.523	m²	=	100,0%

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