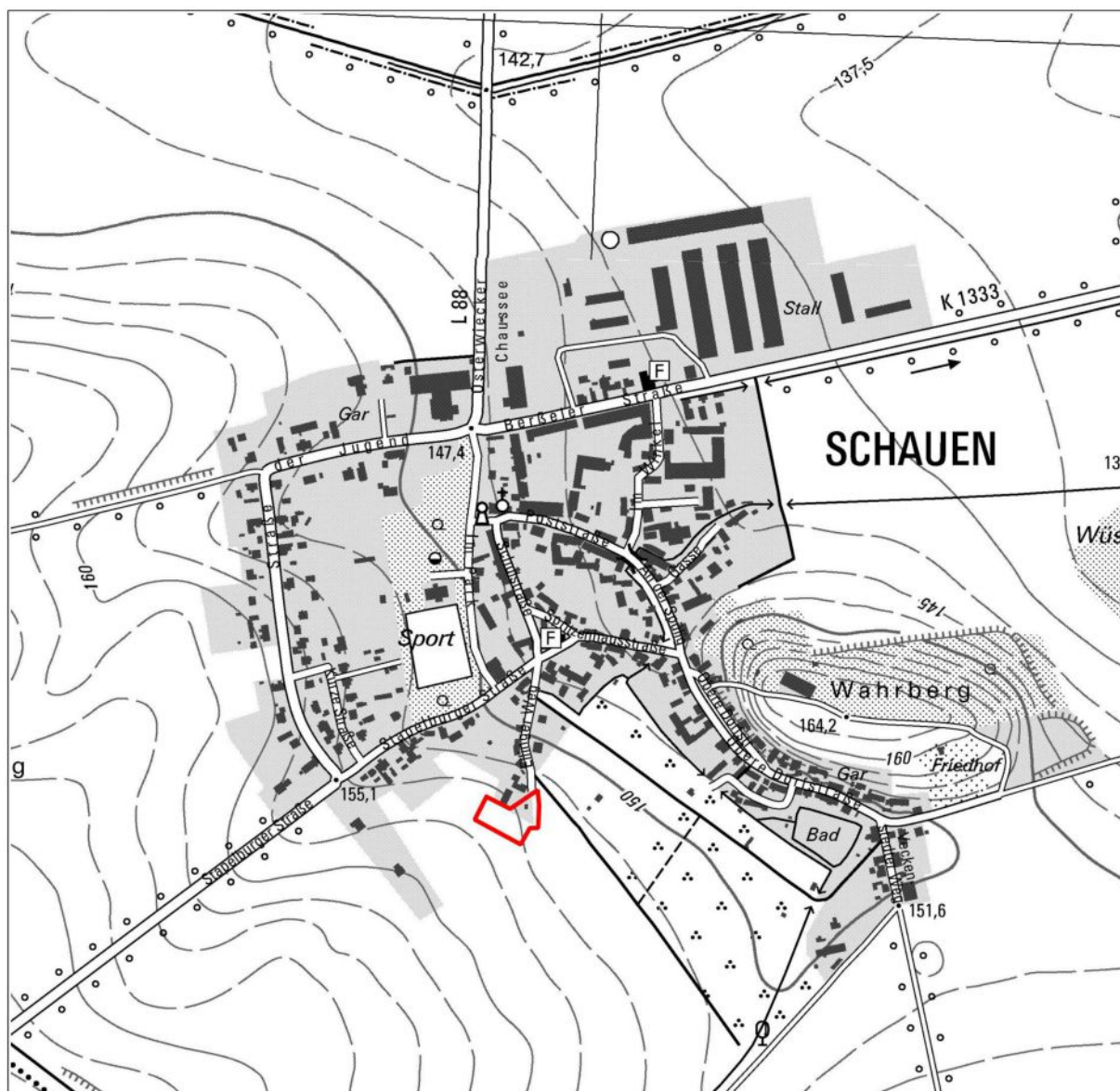


Stadt Osterwieck

Begründung zum
Bebauungsplan „Ellinger Weg II“,
Ortsteil Schauen
Stand: 27. Januar 2020



Übersicht, [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

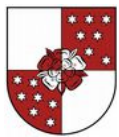
Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

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



Begründung zum Bebauungsplan „Ellinger Weg II“, Ortschaft Schauen

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im Januar 2020



Inhaltsverzeichnis

1. GRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	7
3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	8
3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.....	8
3.2. Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3. Geltungsbereich.....	11
4. STANDORTALTERNATIVEN.....	12
5. PLANUNGSVORGABEN.....	12
5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....	12
5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	13
5.3. Flächennutzungsplan.....	15
5.4. Schutzgebiete.....	15
5.5. Verbindliche Bauleitplanung.....	16
6. EINZELFACHLICHE BELANGE.....	17
6.1. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz.....	17
6.2. Artenschutz.....	18
6.3. Kulturdenkmale.....	18
6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	18
6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	19
6.4. Geologie.....	19
6.5. Altlasten.....	19
6.6. Kampfmittel.....	19
6.7. Immissionsschutz.....	20
6.8. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	21
6.9. Vorbeugender Brandschutz.....	22
6.10. Löschwasserversorgung.....	23
6.11. Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	23
6.12. Öffentlicher Personennahverkehr.....	23
6.13. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	24
7. INHALT DER PLANUNG.....	27
7.1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	27
7.2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	27
7.3. Bauweise und Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	27
7.4. Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB.....	28
7.5. Grünfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	28
7.6. Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB.....	28
8. VERFAHREN.....	29
9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	30



1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert am 22.06.2018.

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für das Plangebiet liegt der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck die Anfrage des Eigentümers zur Errichtung eines Eigenheimes für die eigene Familie vor.

Das Baugrundstück schließt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage im Süden Schauens an und kann an die zentralen Versorgungsnetze im Straßenraum angeschlossen werden. Die Fläche ist durch frühere Gartennutzung bereits durch Besiedlung vorgeprägt und stellt derzeit eine Grünbrache dar.

Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird ein Teil des nordöstlich angrenzenden Baugrundstückes mit in die Planung einbezogen, da dieser Bereich bereits zu Wohnzwecken genutzt wird und mit zugehörigen Nebenanlagen bebaut ist.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die EHG Stadt Osterwieck bestrebt, durch die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen bauwilligen einheimischen Bürgern und ihren Familien die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung in der Ortschaft Schauen zu bieten. So wird Abwanderungstendenzen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl geleistet.

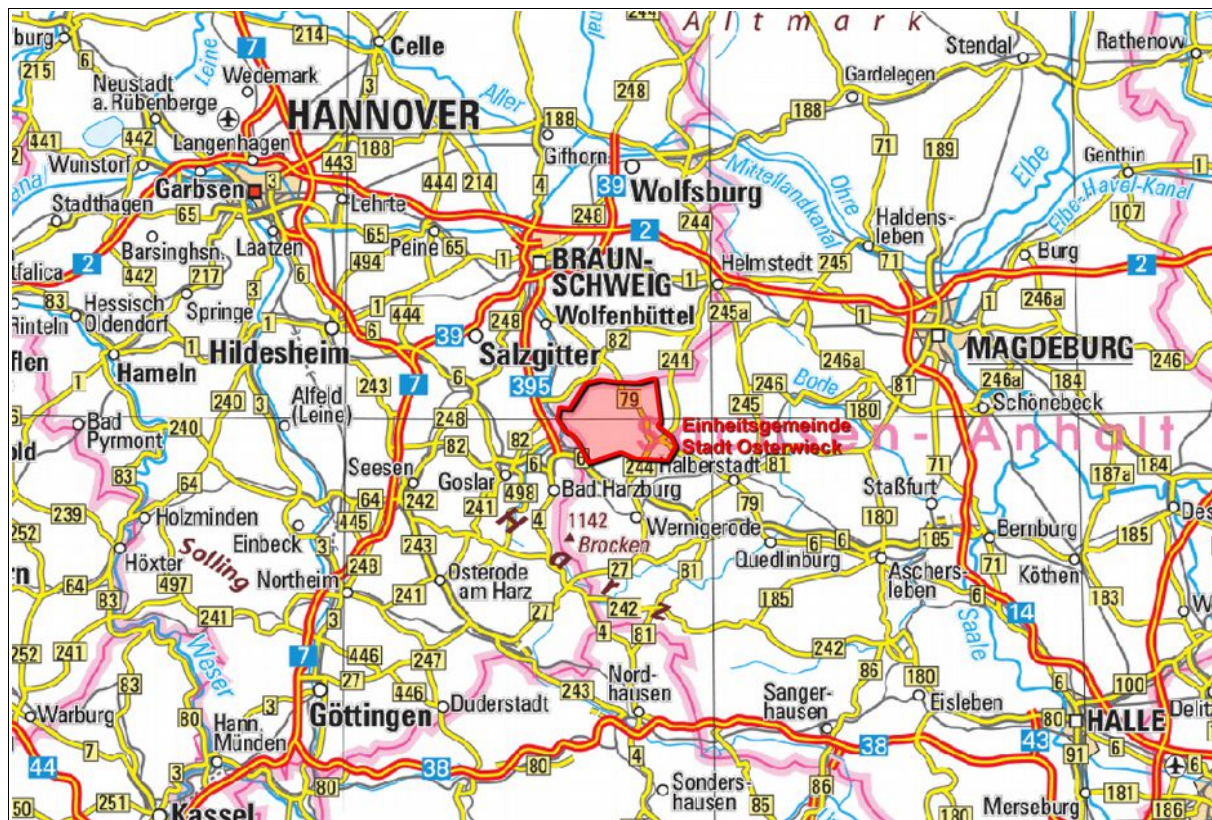
Ziel der EHG Stadt Osterwieck ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen Flächen zu decken. Es soll durch die Umsetzung der vorliegenden Planung die Einbeziehung des Plangebietes in die Ortslage im Sinne einer Abrundung erreicht und eine bessere Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur erreicht werden.

Dieser Bebauungsplan soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen schaffen.



3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Quelle: Topograf. Karte Bundesrepublik Deutschland, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.466 Einwohner¹.

Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Osterwieck ist über die L89 an die Bundesstraße 79 im Norden (Hessen) und über die L87 im Osten (Zilly) an das bundesweite Straßennetz angeschlossen. Über die L88 und über die L510 erreicht man direkt die Bundesautobahn A36.

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

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

Hier grenzt das Gemeindegebiet im Norden an die im Landkreis Helmstedt gelegenen Gemeinden Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben (Samtgemeinde Heeseberg).

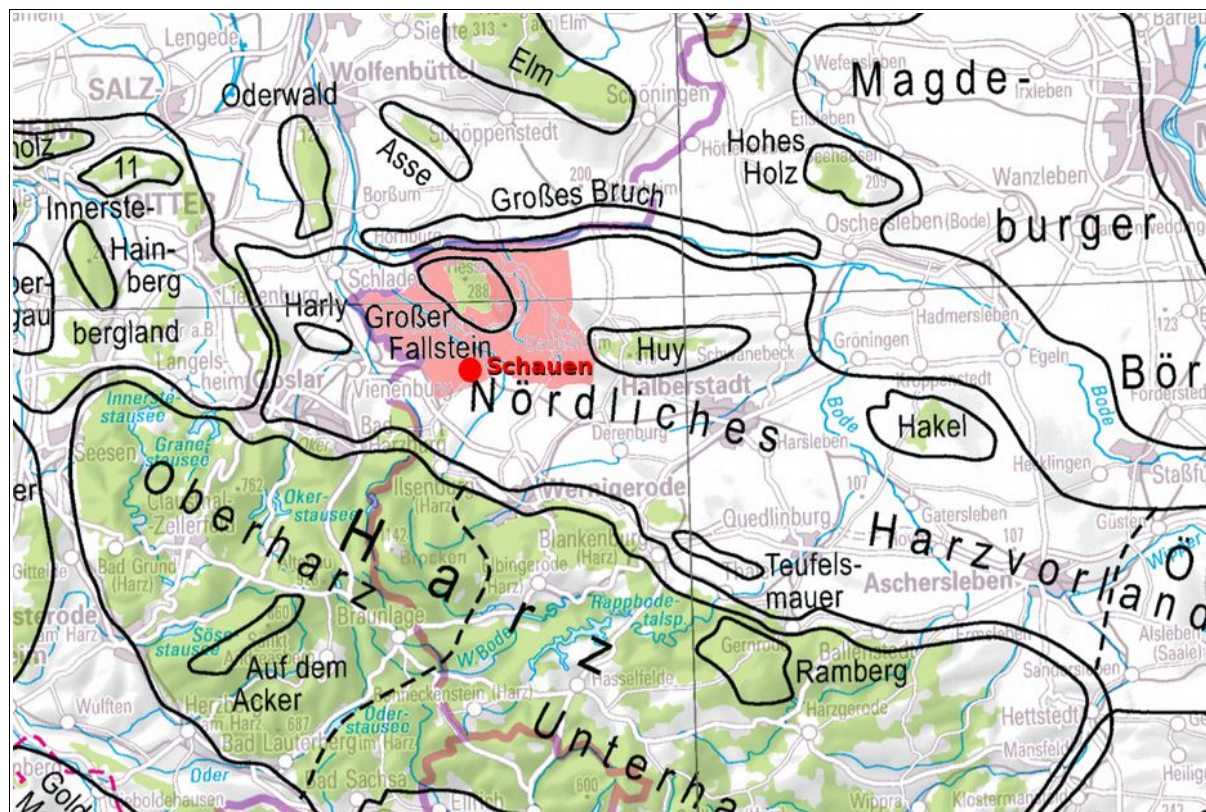
Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel gehörenden Gemeinden Winigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie die Ortschaften Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.

¹Quelle: Volksstimme vom 17.01.2019



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen



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

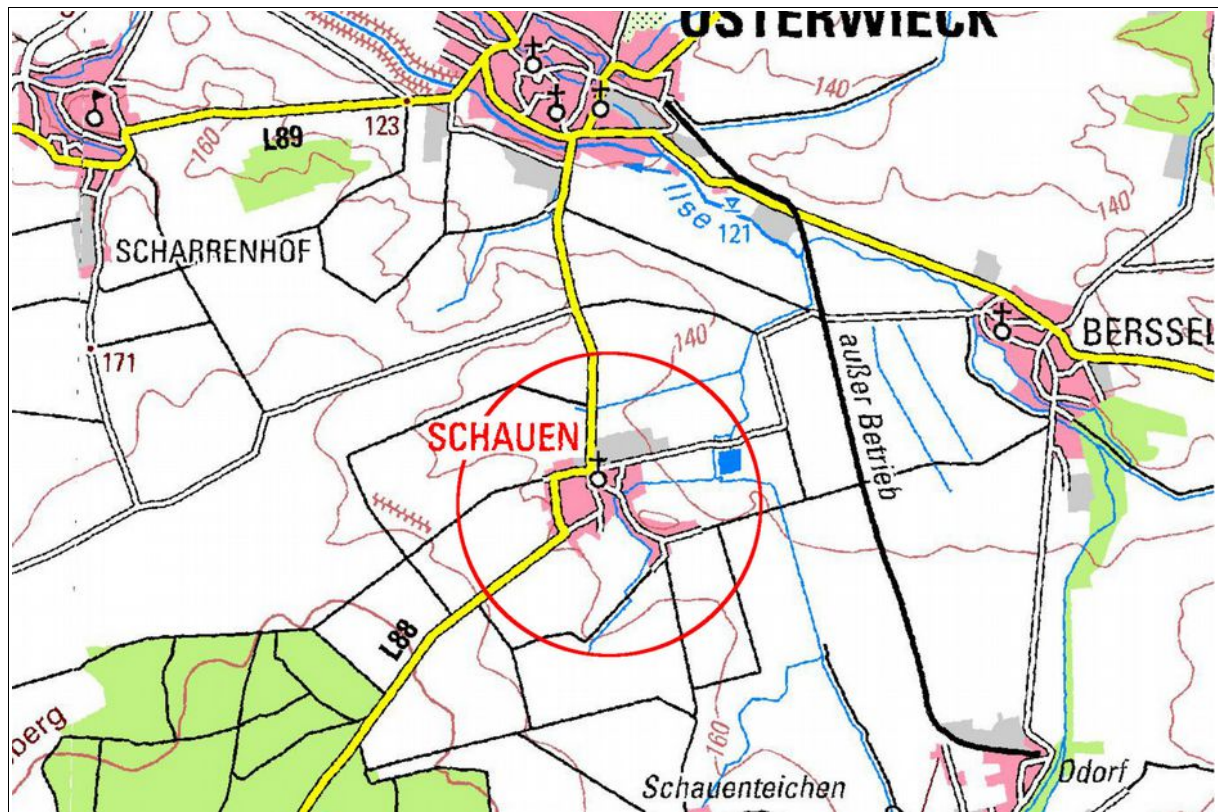
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung².

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harli-Berg, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NN unmittelbar an den Harz anschließt. Lang gestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden.

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 Bereiche³.

² Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

³ Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?landschaftid=51000



Quelle: [DTK100/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Schauen ist ein Ortsteil der Stadt Osterwieck und hat ca. 472⁴ Einwohner. Osterwieck befindet sich ca. 3,5 km nördlich. Weitere Nachbarorte von Schauen sind Berßel (ca. 4 km östlich), Wasserleben (ca. 4 km südöstlich) und Stapelburg (ca. 7,5 km südwestlich). Der Ort liegt etwa auf etwa 150 m ü. NHN.

Erstmals wurde Schauen im Jahre 973 erwähnt. Der Ort ist von landwirtschaftlichen Baustrukturen, wie alten Bauernhäusern in Fachwerk, aber auch durch neuere Wohn- und Gewerbebauten geprägt. Herausragende, ortsbildprägende Gebäude sind das Schloss mit seiner großen Parkanlage sowie die gut erhaltene Kirche aus dem Jahre 1609.

In den letzten 20 Jahren wurde in Schauen die gesamte Infrastruktur erneuert und Straßen, Plätze und Wege neu gestaltet. Das früher landwirtschaftlich geprägte Dorf ist heute auch ein moderner Gewerbeort.⁵

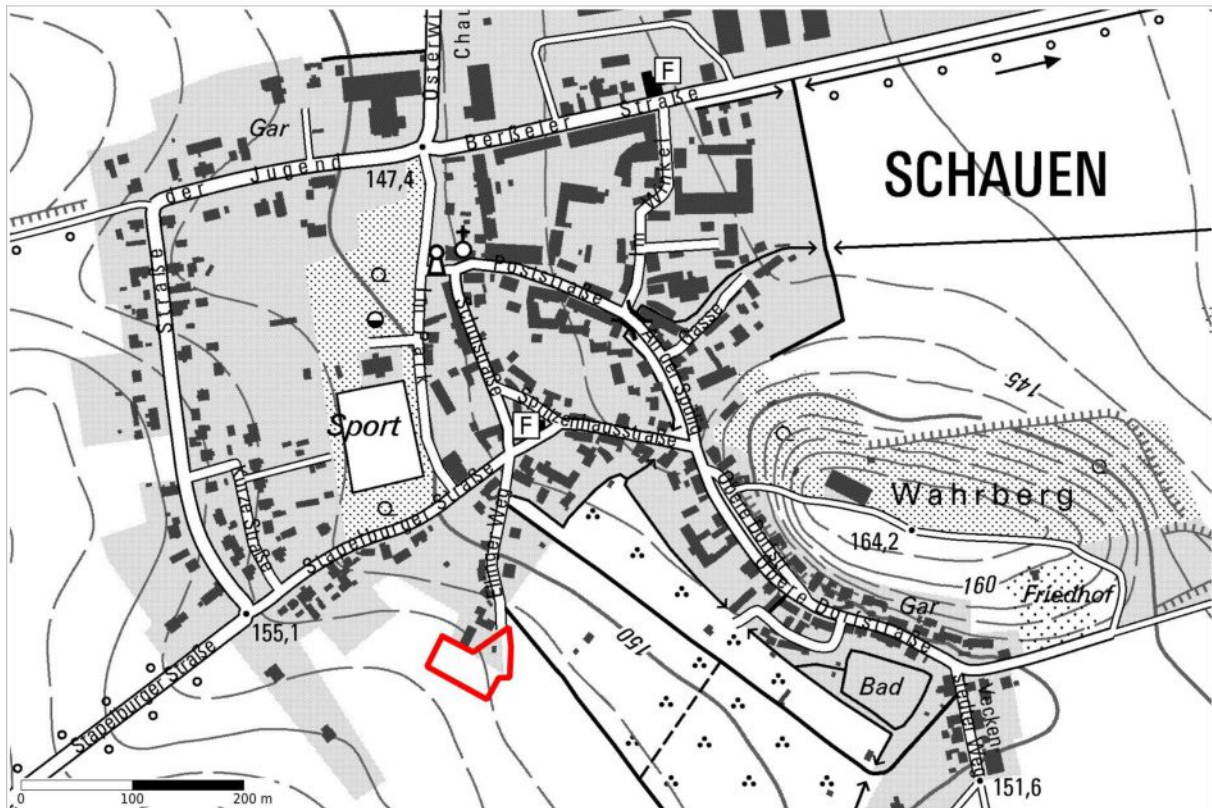
Im Südwesten erhebt sich das Schauener Holz (ca. 210 - 220 m ü. NHN). Östlich angrenzend an die Ortslage befinden sich der Wahrberg mit 164 m ü. NHN sowie Mühlen- und Wüstenteich.

⁴Volksstimme vom 17.01.2019

⁵Internetseite der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck am 18.10.2016 um 14:30 Uhr: <https://www.stadt-osterwieck.de/leben/ortschaften/ortschaft-schauen/>



3.3. Geltungsbereich



Quelle: [ALK/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011 und GoogleMaps (2019)

Das Plangebiet schließt an den südlichen Ortsrand an. Es befindet sich am Ende der öffentlichen Straße „Ellinger Weg“. Es liegt auf ca. 155 m ü.NN.; das Gelände steigt sanft nach Südosten an.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Schauen und umfasst die nachstehenden Flurstücke in der Gemarkung Schauen:

- Flur 7: Flurstück 296 ganz sowie die Flurstücke 295 und 41 teilweise,
- Flur 9: Flurstück 35 teilweise.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.674 m². Er ist im nördlichen Bereich mit zum dort angrenzenden Wohngrundstück Ellinger Weg 6 / 6A gehörigen Nebengebäuden und -anlagen bebaut.

Im Süden verläuft ein Feldweg, der in der jüngsten Vergangenheit mit einer Betondecke befestigt wurde.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als Garten genutzt, liegt aber seit längerer Zeit brach.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Da im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den nördlichen Geltungsbereich bereits Wohnbauflächen dargestellt sind, hat eine grundsätzliche Abwägung zu Standortalternativen für diesen Teil schon in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Der Geltungsbereich ist im überwiegenden Teil durch frühere Gartennutzungen auch bereits von Besiedlung geprägt. Im Süden verläuft ein befestigter Feldweg bzw. die öffentliche Straße „Ellinger Weg“.

Zudem ist für den Bauherrn eine bauliche Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur an diesem Standort möglich. Durch die Einbeziehung dieser bereits von Besiedlung geprägten Fläche in die Ortslage wird die vorhandene Wohnnutzung weiterentwickelt und die ebenfalls vorhandene technische Infrastruktur besser ausgelastet. Die Entwicklung von Wohnnutzungen wird von der Stadt Osterwieck an dieser Stelle befürwortet.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde sich an der Nutzung des Geltungsbereiches nichts ändern. Auf der dann weiter brachliegenden Fläche würden aller Wahrscheinlichkeit nach Vermüllungstendenzen einsetzen. Auf absehbare Zeit könnte es durch das Fehlen von Wohnangeboten zu Abwanderungen kommen.

Aus den vorgenannten Gründen sind keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

5. PLANUNGSVORGABEN

5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2012 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festgelegt.

Die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP2010)

Die Ortschaft Schauen hat keine zentralörtliche Funktion.

Nach den Festlegungen des LEP2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP2010, Ziff. 2.1, Z 26).

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

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Gartenfläche genutzt und stellt zur Zeit eine Brachfläche dar. Es schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage dar. Der nördliche Teile ge-



hört zu einem Wohngrundstück und ist bereits bebaut. Dieser Teil ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

Für die Planung wird ein bereits von Besiedlung vorgeprägtes und teilweise auch schon zu Wohnzwecken genutztes Areal in die Ortslage einbezogen. Damit wird grundsätzlich der Neuinanspruchnahme nicht baulich genutzter bzw. vorgeprägter Fläche, insbesondere landwirtschaftlicher Fläche und der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Zudem handelt es sich um eine relativ kleine Fläche (0,27 ha), die von einer einheimischen Familie zum Wohnen genutzt werden soll.

Aus den genannten Gründen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung im Einklang mit dem Ziel der Beschränkung auf die Eigenentwicklung für die nicht zentrale Ortschaft Schauen steht.

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

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

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten berührt, liegt jedoch innerhalb eines Vorbehaltsgebietes.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Auf die für das Plangebiet bedeutsamen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des LEP2010 wird konkret und auf das jeweilige Gebiet und seine Belange bezogen eingegangen.

Im LEP 2010 (Pkt. 4.2.1) wird für das Plangebiet das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „3 - Nördliches Harzvorland“ ausgewiesen.

Im Plangebiet wurde in der Vergangenheit und wird derzeit keine Landwirtschaft betrieben. Aufgrund der Absichten der Eigentümer, hier ein Wohnhaus für die eigene Familie zu errichten, ist auch für die Zukunft eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht zu erwarten. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches gehört zudem zur bebauten Ortslage.

Weiter ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,27 ha) eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebietes nicht zu erwarten.

Dem Planungsziel der Gemeinde, an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Eigenheimes zu schaffen und so insbesondere einheimische junge Familien im Ort zu halten, wird daher der Vorrang vor den Grundsätzen und Zielen des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „3 - Nördliches Harzvorland“ gegeben.

5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

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

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

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

Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

Für die Planung wird ein bereits von Besiedlung vorgeprägtes und teilweise auch schon zu Wohnzwecken genutztes Areal in die Ortslage einbezogen. Damit wird grundsätzlich der Neuinanspruchnahme nicht baulich genutzter bzw. vorgeprägter Fläche, insbesondere landwirtschaftlicher Fläche und der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Den Zielen der Siedlungskonzentration und des Freiraumschutzes wird daher mit der Planung grundsätzlich entsprochen.



Zentralörtliche Gliederung (Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ des REPHarz):

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 30 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22 km Entfernung. Die Stadt Osterwieck in 4 km Entfernung ist als Grundzentrum eingestuft.

Der Ortsteil Schauen hat keine zentralörtlichen Funktionen. Es sei an dieser Stelle auf die Ausführungen im Pkt. 5.1, Unterpunkt „Zentralörtliche Gliederung“, zu den Vorgaben der Landesplanung zur Eigenentwicklung verwiesen, die für den nicht zentralen Ort Schauen gelten.

Die dort gemachten Aussagen gelten sinngemäß für die inhaltlich gleichlautenden Vorgaben des REPHarz zur Eigenentwicklung.

Die Aufstellung des vorliegenden BPlanes stellt somit keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

Gem. Grundsatz G 5 ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck teilweise als Wohnbaufläche dargestellt ist, hat eine grundlegende Abwägung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes bereits in den Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes stattgefunden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereich befindet sich bereits Bebauung. Auch der übrige Teil des Geltungsbereiches ist als Gartenbrache und mit neu angelegtem Betonweg im Süden bereits anthropogen vorgeprägt.

Durch die Planung wird grundsätzlich zusätzlicher Verbrauch bisher unbelasteter Flächen und durch Abrundung der Ortslage insbesondere eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (Pkt. 4.5.4 REP Harz)

Das Plangebiet liegt - bis auf den zum Grundstück Ellinger Weg 6 / 6A gehörigen Teil - innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“.

Es sei auf die Ausführungen zur Lage des Plangebietes im gleichnamigen Vorbehaltsgebiet des LEP2010 verwiesen.

Die dort gemachten Aussagen gelten sinngemäß für die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ des REPHarz.

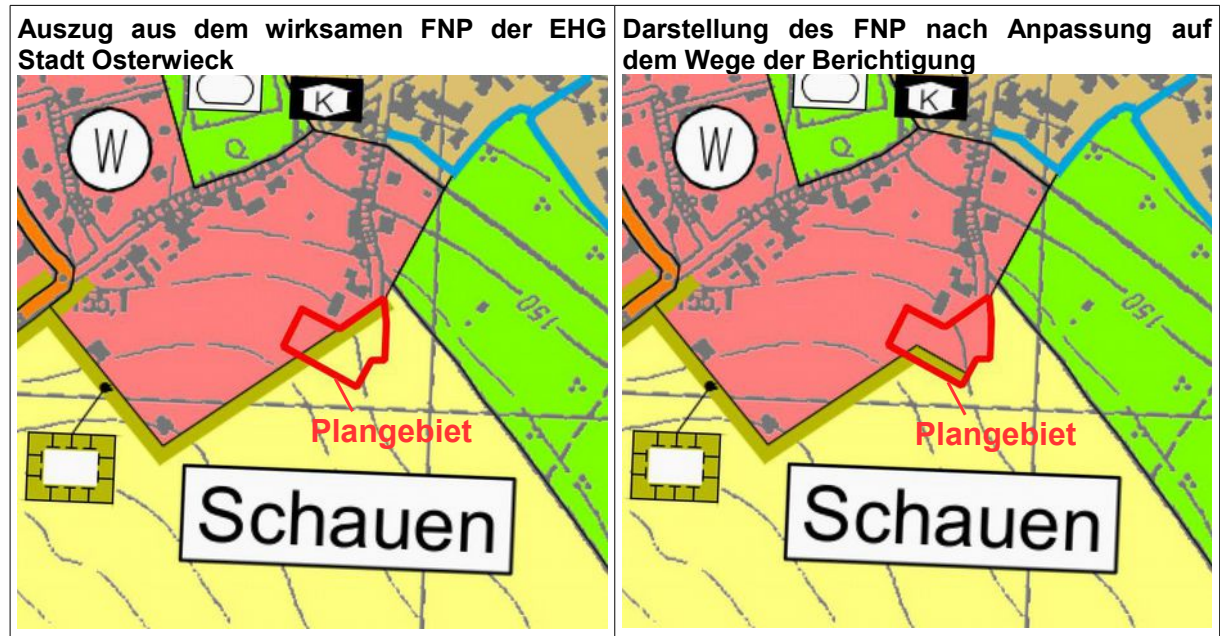
Dem Planungsziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen an dieser Stelle zu schaffen, wird daher auch hier der Vorrang gegeben.

Weitere konkrete Vorgaben werden für das Plangebiet seitens der Landes- und Regionalplanung nicht gegeben.

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

5.3. Flächennutzungsplan

Gegenüberstellung wirksamer FNP und Darstellung FNP nach Berichtigung



Auszug wirksamer FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil Schauen, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck (Bekanntmachung der Genehmigung am 01.07.2015) bildet die bauleitplanerische Grundlage für die vorliegende Planung.

Für den Geltungsbereich ist im Norden eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese wird durch eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung) von einer Fläche für die Landwirtschaft im Süden abgegrenzt.

Die vorgenannte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie ein Teil der Fläche für die Landwirtschaft überlagern im nördlichen Teil des Plangebiets das bebaute und genutzte Wohngrundstück Ellinger Weg 6 bzw. 6A sowie die zugehörige Erschließung. Auch im übrigen Teil der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft wird gegenwärtig keine landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt. Auch künftig wird dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich sein und ist aufgrund der Planungsziele der Gemeinde nicht zu erwarten..

Gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB ist infolge des Planungszieles (Entwicklung von Wohnnutzungen) die Anpassung der Darstellungen des FNP auf dem Wege der Berichtigung erforderlich.

Für den Geltungsbereich wird dann eine Wohnbaufläche und im südöstlichen Teil eine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft i.S. einer Ortsrandeingrünung dargestellt. So wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

5.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt.



5.5. Verbindliche Bauleitplanung



Kartengrundlage: [DOP100 / ALK / 05/2019] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung überschneidet sich im nordwestlichen Bereich mit dem des Bebauungsplanes „Brockenblick“ (Rechtskraft: 21.06.2006; 1. Änderung Rechtskraft: 29.11.2017) mit örtlicher Bauvorschrift, Schauen.

Das Plangebiet des vorliegenden BPlanes überlagert den Teil des BPlans „Brockenblick“, der nicht von der 1. Änderung betroffen ist.

Im diesem Teil des BPlan „Brockenblick“ ist folgendes festgelegt (Überblick):

- Allgemeines Wohngebiet (WA), Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1; 3; 4 und 5 unzulässig,
- Baugrenzen,
- Verkehrsflächen,
- offene, eingeschossige Bauweise, GRZ 0,3, Einzel- und Doppelhausbebauung,
- Festsetzungen zur Grünordnung:
 - Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Ortsrandeingrünung,
 - Pflanzliste zu verwendender Gehölzarten,
 - 80% nicht überbaute Flächen als Garten gestalten, Festlegung von hierbei zu verwenden Gehölzen,
 - Festlegung Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum,
- Regenrückhaltebecken,
- Festsetzungen zum Abflussbeiwert von Flächenversiegelungen,
- Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung Dacheindeckung und Einfriedungen.



Die Festsetzungen des BPlans „Brockenblick“ in dem Bereich, der vom Geltungsbereich der vorliegenden Planung überlagert wird, widersprechen der Absicht der Grundstückseigentümer, hier ein Eigenheim für die eigene Familie zu errichten und den Planungszielen der EHG Stadt Osterwieck, an dieser Stelle die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der BPlan „Brockenblick“ ist an dieser Stelle nicht umsetzbar, da die Eigentümer einem Verkauf bzw. einer Nutzung ihrer Flächen im Geltungsbereich des BPlans „Brockenblick“ nicht zustimmen werden.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Planungszielen der EHG Stadt Osterwieck und denen der Grundstückseigentümer. Als die aktuellere Planung überschreiben die Festsetzungen des vorliegenden BPlan „Ellinger Weg“ nach Inkrafttreten die Festsetzungen des älteren BPlan „Brockenblick“ und gelten an deren Stelle.

Es wird empfohlen, den Teil des BPlans „Brockenblick“, der nicht von dessen 1. Änderung betroffen ist, zu überarbeiten, um ihn den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in der südlichen Ortslage der Ortschaft Schauen. Er wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Der Geltungsbereich wird in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Schauen einbezogen. Er ist teilweise bebaut und durch die frühere Gartennutzung bereits anthropogen vorgeprägt. Deshalb sind erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der schon vorhandenen Gebietsausprägung ebenfalls nicht absehbar.

Durch die beabsichtigte Nutzung des teilweise bebauten, an die Ortslage angrenzenden bzw. dazugehörigen Plangebietes werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Plangebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht berührt.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung (ENEV, in der Fassung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht tangiert.



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

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

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

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

6.2. Artenschutz

Zu den Belangen des Artenschutzes ist 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, 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.

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. § 2 Abs. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt.

Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA 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 DenkmSchG LSA) 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 Maßnahme mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LDA abzustimmen.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. §2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA bekannt.

6.4. Geologie

Ingenieurgeologie und Geotechnik:

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind gem. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) vom 17.12.2019 am zu betrachtenden Standort nicht bekannt.

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens ist darauf hinzuweisen, dass der oberflächennah anstehende, mehrere Meter mächtige Löss/Schwemmlöss bei Durchfeuchtung seine ansonsten guten Tragfähigkeitseigenschaften teilweise oder ganz einbüßt.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Hydro- und Umweltgeologie:

Im Baugebiet stehen Löss und Schwemmlöss an, diese Gesteine sind nach erster Einschätzung nicht für Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) verwiesen auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Ein Hinweis zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Grundsätzlich jedoch wird die Niederschlagswasserentsorgung über den vorhandenen Niederschlagswasserkanal sichergestellt (vgl. Pkt. 6.13, Unterpunkt Regenwasserentsorgung).

6.5. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen vorhanden.

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 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.

6.6. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

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.

Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (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 das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

6.7. 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 südlichen Ortsrand der hier von Wohnnutzungen geprägten Ortslage Schauens und wird teilweise bereits zu Wohnzwecken genutzt. Angrenzend sind ebenfalls ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden.

Der nordwestlich angrenzende BPlan „Brockenblick setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Westlich liegen brach gefallene Grünflächen.

Südöstlich grenzen Ackerflächen an.

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen⁶.

Planung

Es sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen geschaffen werden.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um insbesondere Nutzungskonflikte zum angrenzenden BPlan „Brockenblick“ zu vermeiden. Deshalb müssen die Schutzansprüche von Wohnnutzungen beachtet werden.

Beurteilung

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

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

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

⁶Landesanstalt 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



Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist in Sachsen-Anhalt die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 und Ergänzung vom 10.09.2008 heranzuziehen.

Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt durch die TA Luft.

Wohnnutzungen in der Umgebung

Der nördliche Teil des Plangebiets und die angrenzende Ortslage sind bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Der nordwestlich angrenzende BPlan „Brockenblick“ setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Einfügen der vorliegenden Planung in die direkte Nachbarschaft ist somit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

Grünbrachen

Von den brachliegenden Grünflächen westlich des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen

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

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

Infolge der Hauptwindrichtung ist zudem zu nicht erwarten, dass erhebliche Immissionen aus der Bewirtschaftung der südöstlich gelegenen Ackerflächen auf das Plangebiet einwirken werden.

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

Fazit

Eine wechselseitige Beeinträchtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der vorhandenen und geplanten Nutzungen ist deshalb nicht zu erwarten.

6.8. Versorgende/ soziale Infrastruktur

Im Ortsteil Schauen befinden sich ein Sportplatz, ein Freibad, ein Kindergarten, eine evangelische Kirche, ein Dorfgemeinschaftshaus, einen Bäcker und eine Gaststätte.

Neben der Freiwilligen Feuerwehr sind unter anderem in Schauen folgende Vereine aktiv:

- SG Schauen 1927 e.V.
- SV Schauen e.V.
- Förderverein Tünneckenbrunnen e.V.
- Bürgerverein "1025 Jahre Schauen" e. V.
- Förderverein KITA Regenbogenland Schauen e. V.

Weitere versorgende und soziale Infrastruktureinrichtungen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen im benachbarten Grundzentren Osterwieck.



6.9. Vorbeugender 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. Eine Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Für Objekte und bauliche Anlagen, die sich in weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, erfolgt die Aufstellung der Rettungsfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum.

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 auf dem jeweiligen Grundstück zu gewährleisten.

Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für die Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein, sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

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.

Alle notwendigen Flächen für die Feuerwehr gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Plangebiet ist eine Baugrenze festgesetzt, die in ca. 48 m Entfernung von der öffentlichen Straße „Ellinger Weg“ liegt. Gebäude der Hauptnutzung sind also nur in unter 50 m Entfernung von der öffentlichen Straße zulässig.

Rettungsfahrzeuge erreichen das Plangebiet über die öffentliche Straße „Ellinger Weg“. Im Zuge der Planung wird eine öffentliche Verkehrsfläche als Wendemöglichkeit festgesetzt. Bemessungsgrundlage ist hier der Wendehammer für das 3-achsige Müllfahrzeug gem. RAST (Bild 59).

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt - insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr - zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

6.10. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten.



Für die Löschwasserversorgung sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer kleinen / mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h / 96 m³/h (entspricht 800/min / 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle ist der nordwestlich des Plangebietes befindliche Löschwasserteich an Straße „Vor der Bahn“. Sie liegt ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. Seitens der Stadt Osterwieck wird hier Löschwasser in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt.

Die Prüfung zum Löschwasserbedarf kann nur auf der Grundlage der konkreten Planungsunterlagen erfolgen. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren in den sonstigen Bauvorlagen zu erbringen

6.11. 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.

Von der öffentlichen Straße „Ellinger Weg“ aus wird das Plangebiet erschlossen. Dieser endet kurz vor dem Plangebiet. Daher soll am Ende des „Ellinger Weges“ eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Bemessungsgrundlage ist hier der Wendehammer für das 3-achsige Müllfahrzeug gem. RAST (Bild 59), um die Erschließung für die Abfallentsorgung und Rettungsfahrzeuge zu sichern.

Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre des hier künftig zusätzlich entstehenden Eigenheimes als ausreichend dimensioniert anzusehen.

Gem. § 6 Abs. 4 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) soll für den noch nicht als öffentliche Straße gewidmeten Teil der Wendemöglichkeit bzw. das an den „Ellinger Weg“ anschließende Straßenstück die Widmung als öffentliche Straße verfügt werden, mit der Maßgabe, dass diese mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird und die öffentlichen Verkehrsflächen in das Straßenbestandsverzeichnis übernommen werden.

Voraussetzung dafür ist, dass der Baulastträger über das der Straße dienende Grundstück verfügen kann.

Die geplante Straßenverkehrsfläche ist derzeit teilweise im Eigentum der Stadt Osterwieck als öffentlichem Baulastträger.

Es ist anzuraten, die gesamte Straßenfläche inkl. Wendemöglichkeit ins Eigentum des öffentlichen Baulastträgers zu überführen. Falls dies nicht möglich sein sollte, müsste eine vertragliche Regelung i.S.d. § 6 Abs. 3 StrG LSA getroffen werden.

Die Straße muss nach den Richtlinien für Gemeindestraßen neu gebaut werden. Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird die Ausbildung eines verkehrsberuhigten Bereiches als Mischfläche angestrebt. Dies entspricht dem angestrebten städtebaulichen Charakter als ruhiges Wohngebiet vor Ort.

Sollte kein Neubau erfolgen, hat die Widmung nach § 6 Abs. 1 StrG LSA zu erfolgen.

6.12. Öffentlicher Personennahverkehr

Gem. Pkt. F 5.2.1 des Nahverkehrsplanes des Landkreis Harz soll der Abstand zwischen Haltestellen in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten.

Die ÖPNV-Anbindung der Ortschaft Schauen erfolgt durch die Linien 213 und 273. Die einzige Bushaltestelle des Ortes befindet sich in der nördlichen Ortslage an der „Berßeler Straße“. Die Lage ist durch die Streckenführung der Buslinie begründet. Die Luftlinienentfernung zwischen Plangebiet und Haltestelle beträgt ca. 500 m.

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



6.13. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie angeschlossen bzw. kann angeschlossen werden. Im Rahmen des Straßenbaus und hochbaulicher Maßnahmen sind für den Ausbau des Leitungsnetzes und zur Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen.

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Tränkestraße 10

38889 Blankenburg

Trinkwasserversorgung

Auf Höhe der Grundstücksgrenze zwischen Grundstück Ellinger Weg 5 (Flurstück 294/0) und dem Grundstück Ellinger Weg 6/6a (Flurstück 295/0) endet die öffentliche Trinkwasserversorgung des Verbandes in der Straße.

Das Grundstück kann an die bestehende Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Sind für die Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser Netzerweiterungen, Veränderungen bestehender Versorgungsleitungen oder besondere Maßnahmen notwendig, wird das Anschluss- und Benutzungsrecht gewährt, wenn der Grundstückseigentümer sich verpflichtet, die mit dem Bau und Betrieb der Anlagen zusammenhängenden Mehrkosten zu übernehmen (vgl. § 3 Wasserversorgungssatzung (SATZ-WAV) Regelwerk Wasserversorgung) des TAZV Vorharz.

Ist dies der Fall, sind entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Verband und dem Grundstückseigentümer vor Baubeginn zu treffen.

Entsprechende Anträge auf Anschluss an das zentrale Trinkwasserver- sowie Schmutzwasserentsorgungsnetz des Verbandes können nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Ellinger Weg vom Grundstückseigentümer im Verband gestellt werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der Verordnung über die Qualität von Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 2. August 2013 (BGBl Teil I Nr. 46 vom 07.08.2013 S. 2977) über das örtliche Trinkwasser-Netz des Ortes Schauen zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung

Vor dem Grundstück Ellinger Weg 6, 6a (Flur 7, Flurstück 295/) endet der zentrale Schmutzwasserkanal des Verbandes mit einem Schacht in der öffentlichen Straße (Flurstück 41/0). An den Schmutzwasserkanal kann das geplante Vorhaben angeschlossen werden.

Wenn der Anschluss wegen der Lage des Grundstücks oder aus sonstigen technischen oder betrieblichen Gründen erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder besondere Maßnahmen erfordert, besteht das Anschlussrecht für den Grundstückseigentümer, wenn er die Kosten, die mit dem Bau und Betrieb der dann erforderlichen besonderen Anlagen verbunden sind, trägt (vgl. § 3 Abs. 7. 8 der Abwasserbeseitigungssatzung (ABES)“I des Verbandes). Sofern dies der Fall ist, sind entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Verband und dem Grundstückseigentümer vor Baubeginn zu treffen.

Ist der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht im Freigefällekanal möglich, so ist nach § 11 und 12 der ABES durch den Grundstückseigentümer eine Hauspumpstation auf seine Kosten herzustellen und zu betreiben.

Das zur Bebauung anstehende Flurstück 296/0 bildet zusammen mit den Flurstücken 384/0 und 385/0 ein Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinn lt. Eintragung im Grundbuch. Bei



Anschluss eines der Flurstücke an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des Verbandes entsteht die sachliche Beitragspflicht (Herstellungsbeitrag Schmutzwasser) für das gesamte Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinn, sofern nicht Teilfläche davon baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Regenwasserentsorgung

Zuständig für die zentrale Niederschlagswasserentsorgung ist die Stadt Osterwieck.

In der Straße "Ellinger Weg" ist ein Niederschlagswasser-Kanal vorhanden. Das Grundstück ist grundsätzlich an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen (Anschlusszwang).

Alternativ muss der Eigentümer nachweisen, dass das Niederschlagswasser auf diesem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt oder unmittelbar in einer Gewässer eingeleitet werden kann.

Rechtliche Grundlage sind die §§ 3 Abs. 1 und 2 der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom 16.11.2011.

Die Durchführung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen im Vorfeld der Planung einer Versickerungslösung wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Versorgung mit Elektroenergie

Avacon Netz GmbH
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netzanlagen gesichert werden.

Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie entsteht, werden Erweiterungen der Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Leitungen und Demontage der vorhandenen Anlagen sollten vorausschauend mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Das Plangebiet kann an das zentrale Netz zur Versorgung mit Erdgas angeschlossen werden.

Durch geplante Baumaßnahmen dürfen Leitungs- und Anlagensysteme der Halberstadtwerke nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten. Ergeben sich aufgrund der Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden!

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



Ein Netzanschluss an das Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung ist nach Antragstellung auf einen Hausanschluss durch den Anschlussnehmer jederzeit möglich.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken einzureichen ist. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen.

Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Der Planbereich kann an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen werden. Ist ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom über die o.a. Adresse oder telefonisch über das Bauherrenbüro (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung zu treten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der öffentlichen Straße „Ellinger Weg“ statt.

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.

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



7. INHALT DER PLANUNG

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

Zeichnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geplant. Dies entspricht dem Gebietscharakter der nordöstlich angrenzenden Ortslage sowie den Festsetzungen des angrenzenden BPlanes „Brockenblick“.

Im rechtswirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck wird für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W), eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung) und eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der BPlan wird gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst (siehe Pkt. 5.3 - Flächennutzungsplan). Damit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Für den Geltungsbereich wird dann eine Wohnbaufläche und im südwestlichen Teil eine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft i.S. einer Ortsrandeingrünung dargestellt. So wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen.

Textliche Festsetzungen

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

Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht den Planungszielen der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck für den Gebietscharakter in diesem Teil Schauens.

7.2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die so erreichbare bauliche Dichte wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss orientiert sich an der umgebenden, diesen Teil der Siedlungsstruktur Schauens prägenden Bebauung, sowie an den Vorgaben des angrenzenden BPlans „Brockenblick“.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel der Stadt Osterwieck im Ortsteil Schauen die hier vorhandene Baustruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

7.3. Bauweise und Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

Es wird dem Umfeld entsprechend eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgelegt. Somit wird das harmonische Einfügen künftiger Bebauung in die umgebende ländliche Baustruktur gewährleistet.

Baugrenzen

Um den aufgelockerten Charakter der Baustrukturen zu erhalten und um die Mindestvorgaben der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt abzubilden, werden Baugrenzen grundsätzlich entlang der Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 3 m festgesetzt.



Im Sinne der besseren Ausnutzbarkeit und Flexibilität in der Planung der Bebauung verläuft die Baugrenze entlang der öffentlichen Erschließung ohne Abstand. Dies ist auch bauordnungsrechtlich möglich, da Abstandsflächen auch bis zu dessen Mitte im öffentlichen Straßenraum liegen dürfen. Zudem ist die unmittelbare Bebauung auf der Grenze zur öffentlichen Straße ein weit verbreitetes und ortsbildprägendes Element in den alten Ortskernen der Dörfer des Vorharzgebietes – und damit auch Schauens.

Im Bereich der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird zum geplanten Grünstreifen am Ortsrand eine Baugrenze im Abstand von 1,0 m festgesetzt. Diese dient dem wechselseitigen Schutz von Bebauung und Bepflanzung.

7.4. Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Zur Sicherung der Erschließung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

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

An der westlichen südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt. Sie soll insbesondere die Pflanzmaßnahmen aus den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung aufnehmen, um - der planerischen Absicht des wirksamen FNPs folgend - einen Grünstreifen im Sinne einer Ortsrandeingrünung ausbilden.

7.6. Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Zeichnerische Festsetzungen

Für die Grünfläche wird überlagernd eine Fläche zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt, um eine Ortsrandeingrünung als Übergang von der Siedlungsfläche in die freie Landschaft zu etablieren.

Textliche Festsetzungen

Die Fläche zur Ortsrandeingrünung führt die im benachbarten BPlan „Brockenblick“ festgesetzte Ortsrandeingrünung fort. Um ein einigermaßen einheitliches Bild des Ortsrandes zu erreichen, werden daher die dort gültigen Festsetzungen zum Umfang der Bepflanzung der Ortsrandeingrünung übernommen. Es wird jedoch ergänzend festgesetzt, dass die Pflanzungen mindestens 2/3 der Pflanzflächen belegen müssen. So werden vom Baugrundstück aus noch Ausblicke in die Landschaft ermöglicht, ohne die Kontinuität der Ortsrandeingrünung erheblich zu beeinträchtigen.

Die Artenliste wird um Sträucher gem. Artenliste des Landschaftsplanes Osterwieck und aus den Gehölzempfehlungen des Landkreises Harz ergänzt. So wird eine größere Artenvielfalt ermöglicht, die u.a. durch unterschiedliche Blattfärbungen und Blühzeiten ein vielfältigeres Landschaftsbild erzielt.

Zudem verlängert sich durch die Artenvielfalt auch die Blütezeit insgesamt, was sich positiv auf das Nahrungsangebot für Insekten, wie z.B. Bienen, auswirkt. Weiterhin bildet die größere Artenvielfalt (Biodiversität) eine wichtige Grundlage für das menschliche Wohlergehen. Und nicht zuletzt bieten sich so für den Bauherren größere Gestaltungsfreiheiten für das eigene Grundstück.

Für die anzupflanzenden Obstbäume wird die Obstsortenempfehlung für den Bereich des Landkreises Harz festgesetzt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Qualität der Pflanzungen und zur Pflege getroffen.



8. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Ellinger Weg II“ soll gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – aufgestellt werden. Hierfür müssen die im § 13b BauGB formulierten Anforderungen erfüllt sein:

Die Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m².

Im Geltungsbereich soll als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt werden. Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Als maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO ist die im Bauland liegende Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt, anzusehen.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der maßgebenden Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) von 1.913 m² (Fläche WA), beträgt zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung im Geltungsbereich rd. 574 m².

Unter Hinzuziehung der zulässigen Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Geltungsbereich eine Grundfläche von höchstens rd. **861 m²** zulässig.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen

Der BPlan „Brockenblick“ grenzt nördlich an und wird teilweise vom vorliegenden Plan überlagert. Daher ist seine Fläche mit einzurechnen.

Die maßgebende Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Plangebiet des BPlans „Brockenblick“ beträgt:

BPlan „Brockenblick“, Schauen	Fläche WA	Festgesetzte GRZ	Grundfläche Hauptnutzung	Zulässige Überschreitung um 50%	Grundfläche gesamt
Unveränderter Teilbereich	4.259 m ²	0,3	1.278 m ²	639 m ²	1.917 m ²
Bereich 1. Änderung	6.855 m ²	0,4	2.742 m ²	1.371 m ²	4.113 m ²

Summe: 6.030 m²

Zusammengenommen ergibt sich unter Einbeziehung des BPlans „Brockenblick“ folgende künftig mögliche Grundfläche:

6.030 m² (Brockenblick) + 861 m² (vorliegender Plan) = 6.891 m².

Damit liegt die künftig mögliche Grundfläche weit unterhalb des Schwellwertes von 10.000 m² gem. § 13b BauGB.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

Planungsziel ist es, im Geltungsbereich die Errichtung eines weiteren Eigenheimes zu ermöglichen.

Gem. Urteil des VGH München vom 09.05.2018 (2 NE 17) heißt es zu den im Rahmen des § 13b BauGB möglichen Festsetzungen hinsichtlich der Wohnnutzung:



"Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind.

Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein."

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wird dem Planungsziel entsprochen und die Anforderung des § 13b BauGB erfüllt.

Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Da nordöstlich an das Plangebiet die bebaute Ortslage Schauens anschließt, ist diese Anforderung des § 13b BauGB erfüllt.

Verfahrensfristen

Gem. § 13b BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Das Planverfahren wurde im März 2019 eingeleitet und wird aller Voraussicht nach 2020 abgeschlossen sein. Damit werden die im § 13b BauGB genannten Fristen aller Voraussicht nach gewahrt.

Aus den genannten Gründen kann der der Bebauungsplan „Ellinger Weg II“ gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.913 m ²	=	72%
Verkehrsflächen	ca.	592 m ²	=	22%
Grünflächen	ca.	169 m ²	=	6%
Plangebiet gesamt	ca.	2.674 m ²	=	100%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe, Braunschweig / Hessen
27. Januar 2020

