



**Begründung zum
Bebauungsplan „Herrenhaus“, Schauen
Entwurf**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im März 2021



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.Ortschaft Osterwieck.....	10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....	11
4.STANDORTALTERNATIVEN.....	12
5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	12
5.1.Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010).....	12
5.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	13
5.3.Flächennutzungsplan.....	14
5.4.Schutzgebiete.....	15
6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....	15
6.1.Natur- und Landschaft.....	15
6.2.Artenschutz.....	16
6.3.Kulturdenkmale.....	16
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	16
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	18
6.4.Altlasten.....	19
6.5.Katastrophenschutz.....	19
6.6.Immissionsschutz.....	19
6.7.Vorbeugender Brandschutz.....	21
6.8.Löschwasserversorgung.....	23
6.9.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	23
6.10.Öffentlicher Personennahverkehr.....	23
6.11.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	23
6.12.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	23
7.INHALT DER SATZUNG.....	26
7.1.Städtebauliches Konzept.....	26
7.2.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	27
7.3.Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	27
7.4.Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	27
7.5.Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB.....	28
7.6.Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)	28
7.7.Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB.....	28
7.8.Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15.....	29
7.9.Flächen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)	29
7.10.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO.....	29
7.11.Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	29
8.VERFAHREN.....	29
9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	30
10.ANHANG.....	31





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 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,
- 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 SATZUNG

Für das Plangebiet liegt der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck die Anfrage des Eigentümers zur Entwicklung von Wohnnutzungen vor. Insbesondere sollen das ehemalige, leerstehende Herrenhaus zu Wohnzwecken für Seniorenwohnen umgenutzt und die angrenzenden Flächen des ehemaligen Sportplatzes i.S. eines allgemeinen Wohngebietes entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die EHG Stadt Osterwieck bestrebt, durch die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen bauwilligen 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.

Weiter ist es ebenso Ziel der EHG Stadt Osterwieck, Menschen und ihren Familien in allen Lebenssituationen und in jedem Alter ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben in ihrer Heimat zu ermöglichen. Insbesondere ist zum Angebot von seniorenrechtlichen Wohnen festzustellen, dass derzeit Einrichtungen im Gemeindegebiet nur in Osterwieck und Hessen vorhanden sind. Um das Ziel der wohnortnahen Unterbringung von Senioren zu erreichen - auch i.S.d. der gebotenen Daseinsvorsorge - ist es auch im Bereich weiterer Ortschaften notwendig, nachhaltige Angebote zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Schauens. Es ist mit dem ehemaligen Herrenhaus und einem Nebengebäude bebaut. Beide stehen leer, die Freiflächen liegen brach. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben.

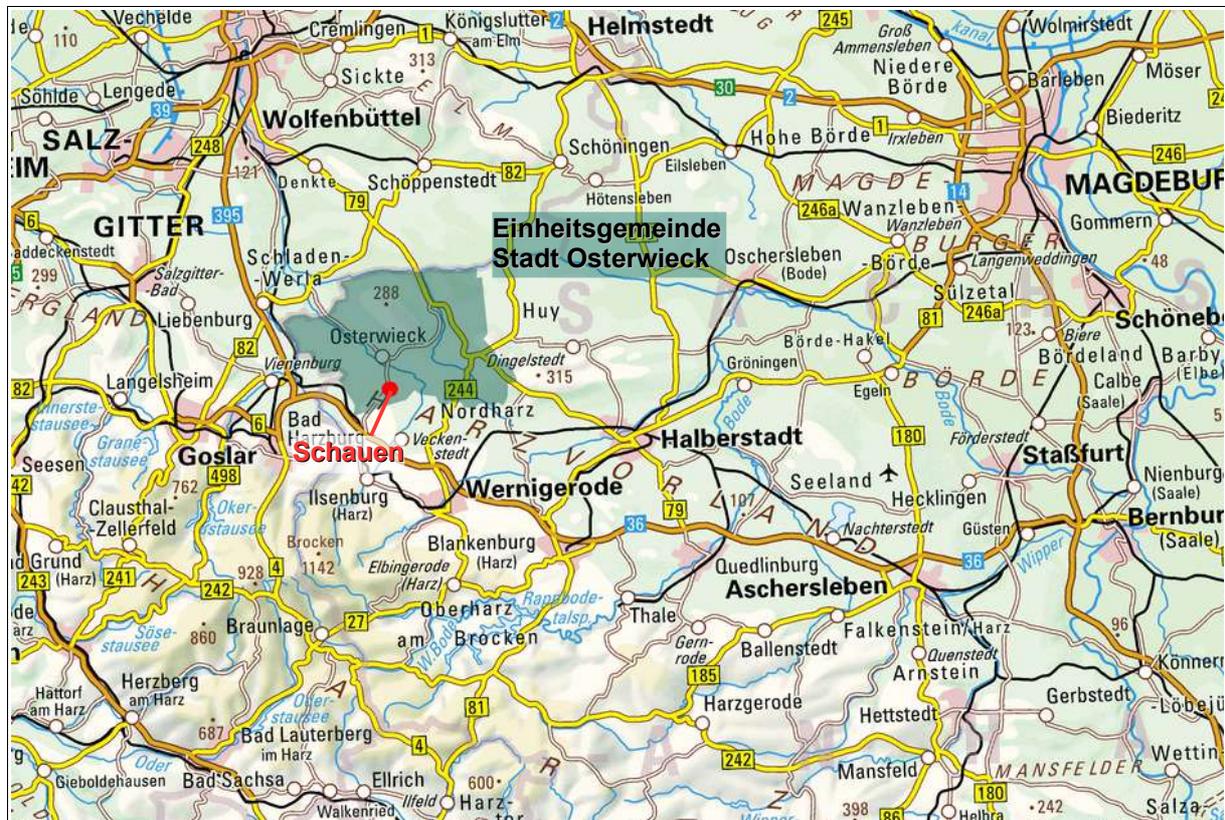
Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen die innerörtliche Brachfläche wieder nutzbar gemacht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen i.S.d. der Nachverdichtung und Innenentwicklung geschaffen werden.

Damit wird grundsätzlich die Nutzung von bisher unbesiedelten Flächen - insbesondere von Flächen für die Landwirtschaft und den Wald - vermieden, der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.



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 11.377 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 erreicht man direkt die Bundesautobahn (BAB) 36.

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 Winzigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Assel), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie die Ortschaften Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.

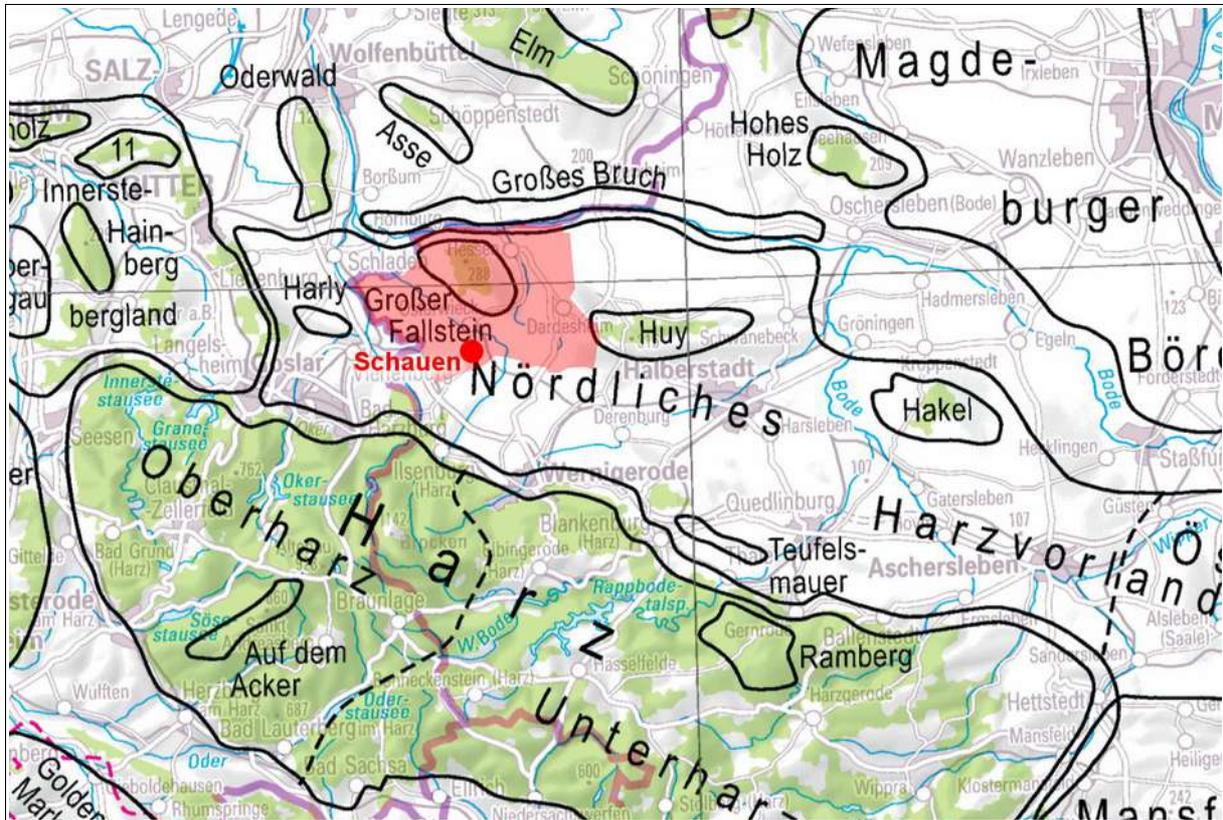
Westlich im Landkreis Goslar befindet sich der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.

Die Ortschaft Schauen liegt im Süden des Gemeindegebiets der EHG Stadt Osterwieck.

¹Quelle: Volksstimme vom 31.01.2020



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 überwiegend Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft². Neben der überwiegenden landschaftlichen Nutzung 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.

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. Das nördliche Harzvorland wurde tektonisch geprägt durch die saxonische Gebirgsbildungsphase, in der das durch die variskische Gebirgsbildung gefaltete und verfestigte Grundgebirge in Schollen zerstückelt wurde. 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.

Weiterhin ist der Landschaft das Gebiet nordöstlich von Blankenburg mit Höhenlagen zwischen 100 und 308 m ü. NHN zugehörig. Die Sättel werden forstwirtschaftlich genutzt. Alle genannten Waldinseln mit ihren naturnahen Waldbeständen sind für ihre artenreiche und

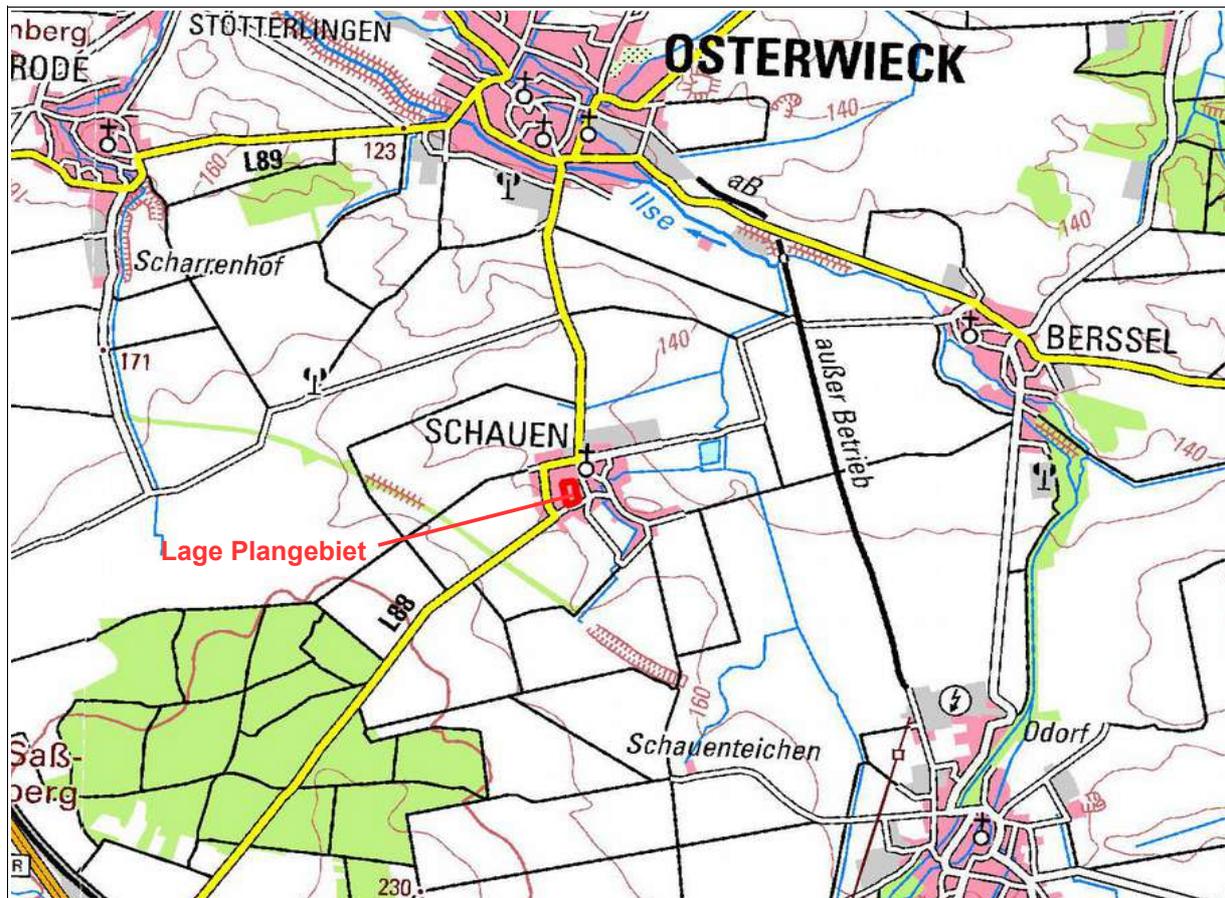
²Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

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



schutzwürdige Vogelwelt bekannt und deshalb von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Fallstein, Huy und Quedlinburger Sattel werden fast vollständig von LSGs eingenommen, während der Hakel großflächig als NSG geschützt wird. Der Fallstein zeichnet sich durch seine geschlossenen Rotbuchen-Bestände und geophytenreiche Bergahorn-Eschen-Wälder aus⁴.

3.3. Ortschaft Osterwieck



Quelle: [DTK100 / 2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Schauen ist ein Ortsteil der Stadt Osterwieck und hat ca. 500 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).

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 ehemalige Schloss sowie die gut erhaltene Kirche aus dem Jahre 1609.

In den letzten 20 Jahren wurde die gesamte Infrastruktur erneuert und Straßen, Plätze und Wege neu gestaltet. Das früher landwirtschaftlich geprägte Dorf ist heute auch ein moderner Gewerbestandort.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. Der Ort liegt etwa auf etwa 150 m ü. NHN.

⁴Webseiten Bundesamt für Naturschutz am 28.02.2020:

https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/51003.html?tx_isprofile_pi1%5Bbundesland%5D=6&tx_isprofile_pi1%5BbackPid%5D=13857&cHash=865587bc2384f6e11547f5f7b39c129b

⁵Webseite EHG Stadt Osterwieck, 18.10.2016, 14:30 Uhr: www.osterwieck.de/ortschaften/ortschaft-schauen



3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



Quelle: [DOP / ALKIS /06/2015] © LVermGeo LSA (www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Schauens. Es handelt sich um das Gelände des ehemaligen Herrenhauses mit einem Teil des zugehörigen früheren Parks.

Westlich schließt Wohnbebauung an, östlich die Straße „Im Park“ und gemischte Bebauung des Ortskerns. Nördlich liegen weitere baumbestandene Flächen des ehemaligen Parks. Südlich verläuft die öffentliche „Stapelburger Straße“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

Im Norden des Geltungsbereiches liegt das ehemalige, leerstehende Herrenhaus und westlich davon ein eingeschossiges Nebengebäude. Im Zentrum des Plangebietes ist eine Rasenfläche vorhanden. Hier bestand einmal der Sportplatz. In jüngerer Vergangenheit wurde der Bereich als Pferdeweide genutzt. In den Randbereichen besteht wertvoller alter Baumbestand, insbesondere entlang der „Stapelburger Straße“. Das Gelände stellt derzeit eine Brachfläche dar.

Das Plangebiet gehört zur Gemarkung Schauen, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 75 und 419. Es liegt auf ca. 150 m ü. NHN und hat eine Größe von ca. 13.885 m² (ca. 1,4 ha). Nennenswerten Höhenunterschiede sind nicht vorhanden.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Der Geltungsbereich liegt zentral innerhalb der Ortslage Schauens und ist bereits mit dem Herrenhaus und einem Nebengebäude bebaut. Die zugehörigen Freiflächen sind ursprünglich als Park angelegt worden und wurden in der Folge als Sportplatz und Pferdekoppel genutzt. Das gesamte Gelände ist somit bereits von Besiedlung geprägt und von Bebauung umgeben. Derzeit steht das Herrenhaus leer und die Freiflächen liegen brach.

Die geplante Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung ist als sinnvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzusehen. Insbesondere, da hierdurch die Neuinanspruchnahme bisher unbesiedelter Flächen vermieden und so der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Die Entwicklung von Wohnnutzungen i.S.d. Innenentwicklung im Ortsteil Schauen wird von der Stadt Osterwieck befürwortet.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme läge der Geltungsbereiches weiter brach. Auf absehbare Zeit würde es zur Verwahrlosung des Geländes und durch das Fehlen von Wohnangeboten möglicherweise zu Abwanderungen kommen.

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

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

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.

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 ist bereits teilweise bebaut und vollständig von Besiedlung geprägt. Es liegt innerhalb der Ortslage. Der Geltungsbereich ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

Es wird eine bereits von Besiedlung vorgeprägte und teilweise bebaute innerörtliche Brachfläche wieder nutzbar gemacht und baulich nachverdichtet. Damit wird grundsätzlich der Neuinanspruchnahme nicht baulich genutzter bzw. vorgeprägter Fläche - insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald - und der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Daher 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 LEP 2010 wird konkret 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.

Gem. Pkt. 4 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur LEP 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Da sich der Geltungsbereich zentral in der Ortslage Schauens befindet, haben die Grundsätze und Ziele demgemäß keine Bedeutung für die vorliegende Planung.

5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

Die im LEP 2010 vorgegebenen 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.

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage, ist teilweise bebaut und von Bebauung umgeben. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche und die bauliche Nachverdichtung i.S.d. Innenentwicklung geschaffen werden.

Die Siedlungstätigkeit wird somit auf anthropogen geprägten und teilweise bebauten Flächen konzentriert. Es wird nicht Neuinanspruchnahme von Flächen - insbesondere von Flächen für den Wald und die Landwirtschaft - begründet. Die Zersiedelung der Landschaft wird daher vermieden. Somit entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Zentralörtliche Gliederung (Sachlicher Teilplan (SaTP) 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. Daher ist die bauliche Entwicklung auf den Eigenentwicklung zu beschränken. Durch die Planung wird die Siedlungsfläche von Schauen nicht vergrößert, da der Geltungsbereich innerhalb der Ortslage liegt und bereits besiedelt bzw. teilweise bebaut ist. Es wird die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche und die bauliche Nachverdichtung i.S.d. Innenentwicklung angestrebt. Damit wird grundsätzlich der Neuinanspruchnahme nicht baulich genutzter bzw. vorgeprägter Fläche und der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.



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.

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

Wie schon zuvor erwähnt, wird die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche innerhalb der Ortslage und die Nachverdichtung i.S.d. Innenentwicklung beabsichtigt.

Durch die Planung wird daher grundsätzlich zusätzlicher Flächenverbrauch und insbesondere eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

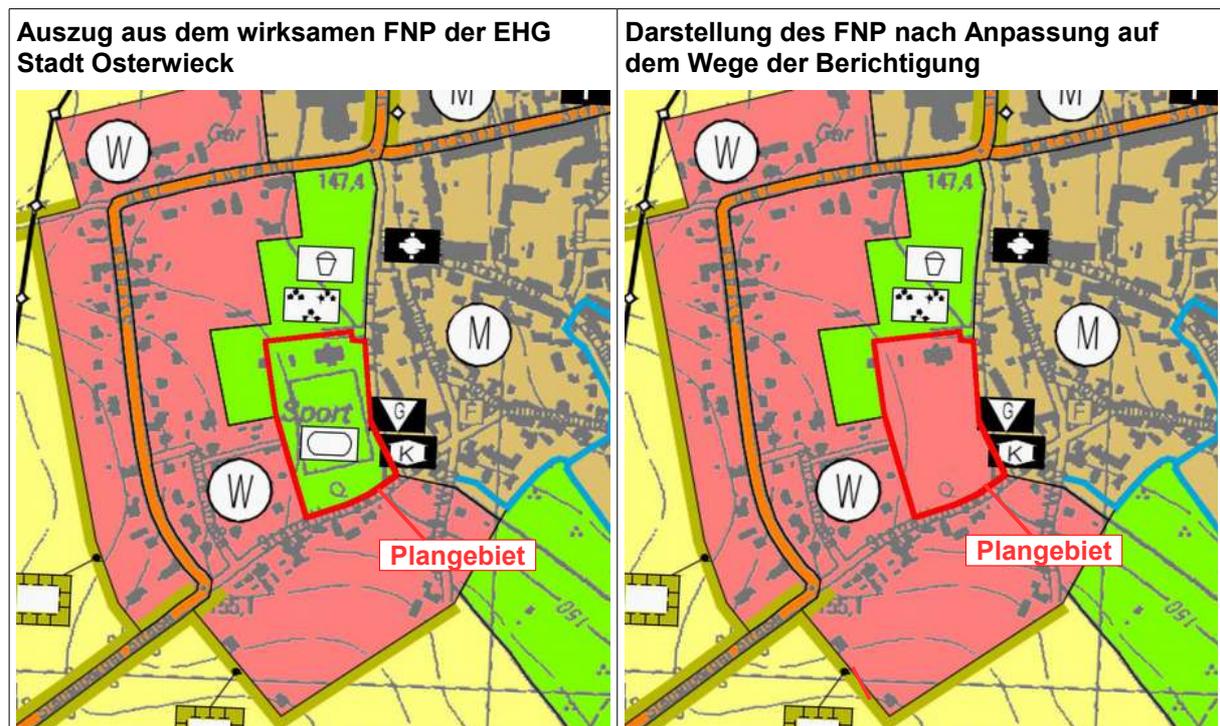
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

Das Plangebiet wird weder von Vorrang-, noch von Vorbehaltsgebieten des REPHarz berührt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für die Ortschaft Schauen in Einklang zu bringen ist und somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung folgt.

5.3. Flächennutzungsplan

Gegenüberstellung wirksamer FNP und Darstellung FNP nach Berichtigung



Auszug wirksamer FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil Schauen, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Kartengrundlage: [TK10 / 04/2020] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt eine Grünfläche Zweckbestimmung Sport dar.

Im vorliegenden BPlan „Herrenhaus“ soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst werden. Dies erfolgt gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung.



5.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird weder von Schutzgebieten berührt, noch befinden sich Schutzgebiete in der näheren Umgebung.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Natur- und Landschaft

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Schauens. Es wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist im Osten, Süden und Westen bereits von Wohn- und Mischbebauung geprägt. Der Geltungsbereich ist im Norden mit dem ehemaligen Herrenhaus und einem Nebengebäude bebaut, die übrigen Flächen stellen eine Grünfläche mit Baumbestand an deren Rändern dar. Die vorhandene und festgesetzte Gebietsausprägung wird durch die Planung in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes verändert, wobei der Baumbestand erhalten bleiben soll.

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

Diese gelten jedoch - da es sich bei der vorliegenden Planung um einen BPlan der Innenentwicklung handelt, der gem. § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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 nicht zu erwarten.

Durch die Planung werden zusätzlicher Verbrauch von bisher unbesiedelten Flächen 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 des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

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

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

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 Anfalligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind 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

Es ist nach § 44 Abs. 1 BNatSchG u.a. verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. So unterliegen dauerhafte Lebensstätten z. B. von Fledermäusen, Zauneidechsen u.a. einem ganzjährigen Schutz.

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG dürfen 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 ruderalen Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potenzielle 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.

Um eine mögliche Ansiedlung der Arten, initiiert durch aufkommende Spontanvegetation auf den abgeschobenen Flächen, bis zum eigentlichen Baustart wirksam zu verhindern, ist die Baufläche bis dahin dauerhaft vegetationsfrei zu halten. Sämtliche Baunebenflächen (Lagerflächen u. ä.) schließt dies mit ein.

Unter Anwendung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel nicht erwartet.

Sollten bei dem Vorhaben weitere geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen oder Fledermäuse, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Historischer Ortskern; Herrenhaus; Befestigung); ihre annähernde Ausdehnung geht aus Anhang I zur Begründung hervor.

Die Fundstellen besitzen, wie unten stehend erläutert, eine sehr hohe Qualität und Integrität.



Die geplante Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

Das Bauvorhaben liegt am südwestlichen Rand des historischen Ortskerns, welcher als archäologisches Flächendenkmal anzusehen und wohl spätestens ab dem 10. Jh. (973: erste schriftliche Erwähnung) besiedelt gewesen ist. Ortskerne sind Zeugen geschichtlicher und besiedlungsgeschichtlicher Entwicklungsprozesse. In ihren Böden sind außerdem Überreste volkskundlicher und handwerklicher Tätigkeiten verwahrt, so dass sie kulturell-künstlerische Bedeutung besitzen. Es überrascht nicht, dass bei Bodeneingriffen unmittelbar nördlich des Plangebietes mittelalterliche Befunde zu Tage treten.

Vor wenigen Jahren wurden im Park beim Bau einer Löschwasserristerne mittelalterliche Befunde und Funde notgeborgen. Vermutlich in den 1920er Jahren tauchten im Schlossgarten möglicherweise bandkeramische Gefäßreste (ca. 5.500 - 4900 v. Chr.) auf. Zudem befand sich in etwa 400 m Entfernung ehemals eine „Burgfeste“ auf dem „War(t)berg“ (A. Reinecke, Geschichte der Reichsfreiherrschaft von Schauen 1889). 1980 zeigten sich bei einer Baubegleitung Befunde und mittelalterliche Fundgegenstände.

Im Umfeld der Befestigung sind auf historischen Kartenwerken des 18./19. Jhs. weitere Bodeneingriffe zu erkennen. Das Gewicht für die Schutzgründe des Ortskerns und des Einzugsgebietes des Herrenhauses ist beachtenswert. Jeder Ortskern weist individuelle Gepräge auf, so dass dieser als seltenes Denkmal mit beachtlichem Wert einzustufen ist.

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen in Kombination mit oben stehender Siedlungsregion begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA), dass durch Bodeneingriffe im Vorhabenareal bislang unbekannte Kulturdenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden, etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Zudem sind im digitalen Geländemodell DGM1 Überreste ehemaliger Bodeneingriffe direkt im Vorhabengebiet zu erkennen.

Für das Bauvorhaben notwendige Erdarbeiten können zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Maßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass mögliche Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung, mit Angaben zu möglicherweise im Zuge des Vorhabens geplanten oberflächennahen Erdeingriffen, ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

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. LSA § 14 Abs. 9 DenkmSchG) 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 Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

Beim Auffinden von Befunden mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals im Plangebiet ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Ansprechpartner: Herr Jochen Fahr Tel.: 0345/5247-403; Email: JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de) unverzüglich zu informieren.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Das Gebäude „Osterwieck, Schauen, Im Park 1“ ist im Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie als Baudenkmal eingetragen (Eintragungs-Nr. 09403114) und somit ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA.

Denkmalkonstituierende Begründung:

qualitätsvoller, zweigeschossiger Klinkerbau von 9 Achsen Länge mit repräsentativen Stufengiebeln und Satteldachabschluss in historisierender Formensprache, symmetrisch gegliederter villenartiger Massivbau der 2. Hälfte des 19. Jh's, in seiner Gesamtgestalt vertikal durch Mittelrisalit mit Arkadenhalle betont, aufwendige historistische Innenraumgestaltung, u.a. großzügiges Treppenhaus, Eingangstür mit Beschlägen, angrenzend Parkanlage, d.h. Rest des alten Gutsparks, bemerkenswertes Beispiel einer Gutshaus- und Parkanlage des Historismus im nördlichen Harzvorland.

Denkmalrechtliche Genehmigung

Nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA bedarf die Instandsetzung, Umgestaltung, Veränderung bzw. Nutzungsänderung eines Kulturdenkmals einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist mit der Baugenehmigung zu beantragen. Die denkmalrechtliche Genehmigung kann an die Einhaltung von Auflagen und Nebenbestimmungen geknüpft werden.

Der Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage erfolgt auf der Grundlage des § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG in Verbindung mit § 1 VwVfG LSA, für den Fall, dass bislang nicht absehbare Belange des Denkmalschutzes bekannt werden, die einer rechtlichen Regelung bedürfen.

Die erteilten Auflagen sind unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit angemessen und geeignet, den angestrebten Zweck zu erreichen.

Das Hauptziel und der Schwerpunkt aller denkmalpflegerischen Aufgaben ist die Erhaltung originaler „Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit“.

Bei der Sanierung von Denkmalobjekten ist deshalb besonderer Wert darauf zu legen, so viel Originalsubstanz wie möglich zu erhalten, insbesondere die originalen Materialien und Konstruktionen.

Durch die ggf. erteilten Auflagen soll erreicht werden, typische Elemente der Architektur bzw. denkmalkonstituierende Eigenschaften zu bewahren bzw. wiederherzustellen.

Die in der denkmalrechtlichen Genehmigung aufgeführten Nebenbestimmungen sind geeignet und erforderlich, die Belange des Denkmalschutzes auch unter Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer zu gewährleisten. Die Festlegung der Auflagen erfolgt unter Berücksichtigung der für den Eigentümer geringstmöglichen Belastung.



6.4. Altlasten

Für das Plangebiet ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlast erfasst.

Sollten dennoch Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erneut besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

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

6.5. Katastrophenschutz

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

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

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

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

6.6. 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 zentral innerhalb der Ortslage Schauens. Westlich angrenzend und südlich jenseits der „Stapelburger Straße“ sind Wohnnutzungen vorhanden. Östlich grenzen gemischte Baustrukturen des Ortskerns an. Im Norden schließen verwilderte Parkflächen mit altem Baumbestand an. Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen⁶.

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



Planung

Im Geltungsbereich soll unter Erhalt des wertvollen alten Baumbestandes ein allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Deshalb müssen die Schutzansprüche von Wohnnutzungen beachtet werden.

Beurteilung

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

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

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

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

Westlich und südlich sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Das Einfügen in diese Nachbarschaft ist somit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

Gemischte Bebauung

Östlich des Plangebietes befinden sich gemischte Baustrukturen und Nutzungen des Ortskerns. Neben Wohnnutzungen und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden befinden sich hier insbesondere der Kindergarten Schauens sowie ein Stallgebäude, das zur hobbymäßigen Pferdehaltung genutzt wird.

Kindergarten und Wohnnutzungen

Aus der Nachbarschaft zum Kindergarten sind keine Konflikte mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) zu erwarten, da Kindergärten als soziale Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch innerhalb eines WA regelhaft zulässig sind. Aus den in der gemischten Bebauung vorhandenen Wohnnutzung ist ebenfalls keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Hobbypferdehaltung

Östlich des Plangebietes wird in einem Stallgebäude mit kleinem Freigehege hobbymäßig private Pferdehaltung (2 bis 3 Tiere) betrieben. Grundsätzlich können aus der Pferdehaltung Lärm- und Geruchsimmissionen einwirken:

- **Lärmemissionen:**
Aus der vorhandenen privaten Pferdehaltung in geringem Umfang (2-3 Tiere) sind durch die Pferde gelegentliches Wiehern und Hufgeklapper sowie durch Menschen gelegentliche Rufe / Kommandos zu erwarten. Diese Lärmimmissionen treten ausschließlich tagsüber auf.
- **Geruchsemissionen**
Vorab sei grundsätzlich bemerkt, dass Pferde diesbezüglich aufgrund ihres geringeren Geruchspotentials weniger bedeutsam sind als andere Tierarten, wie z.B. Rinder, Schweine oder Hühner. Die Ursache für den vergleichsweise weniger belästi-



genden Geruch von Pferden liegt darin, dass das Pferd kein Wiederkäuer ist und somit die Zellulose in seinem Verdauungstrakt kaum zersetzt wird. Zudem weist der anfallende Pferdekot einen sehr hohen Trockensubstanzgehalt und somit wenig Harnstoff auf.⁷

Als wesentliche Ausgangspunkte von Emissionen sind nachfolgende Orte im Plangebiet anzusehen:

Stallgebäude

In dem östlich des Plangebietes gelegenen Stallgebäude werden hobbymäßig 2 – 3 Pferde gehalten. Tagsüber befinden sich diese in den warmen Monaten auf der Koppel. Die Tiere werden nach 6 Uhr zur Koppel geführt und vor 22 Uhr in den Stall gebracht. Nachts befinden sich die Pferde innerhalb des Stalles. In den Wintermonaten sind die Pferde ganztägig eingestallt. Erhebliche Geruchsimmissionen durch den innerhalb des Stalles anfallenden Mist sind außerhalb des Gebäudes nicht zu erwarten. Gleiches gilt für Geräusche innerhalb des Stalles.

Freigehege

Auf der Westseite des Stalles befindet sich ein kleines Freigehege. Dieses wird nur temporär genutzt, etwa wenn die Boxen ausgemistet werden. Das Freigehege wird ebenfalls mehrmals täglich abgeäppelt. Es ist daher unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung West zu erwarten, dass die zulässigen Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden eingehalten werden.

Hufschlaggeräusche werden eher selten auftreten, da sich die Pferde im Freigehege aufgrund der geringen Größe ausschließlich im Schritt bewegen können. Aufgrund der geringen Anzahl der zu haltenden Tiere (2-3 Stück) wird erwartet, dass die Geräuschimmissionen durch gelegentliches Wiehern den für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Rahmen einhalten (55 dB(A)). W

Mist

Der anfallende Mist wird auf der dem Plangebiet abgewandten Seite des Stalles gelagert. Aufgrund der abschirmenden Wirkung des Stalles und der Hauptwindrichtung West sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Geruchsemissionen zu erwarten.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass aus der privaten Pferdehaltung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzansprüche der im Plangebiet künftig möglichen Nutzungen verursacht werden. Insbesondere aufgrund der zeitlich stark begrenzten Nutzung des Freigeheges, der zeitnahen Entfernung des dort anfallenden Mistes, der abschirmenden Wirkung des Stalles und der Hauptwindrichtung West sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Geräusch- und Geruchsemissionen zu erwarten

Verwilderte Parkflächen im Norden

Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen von dort ist nicht gegeben.

Fazit

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

6.7. Vorbeugender Brandschutz

Das Plangebiet wird über die bestehende öffentliche „Stapelburger Straße“ erschlossen. Davon nach Norden abzweigend ist eine private Erschließungsstraße in zunächst 3,5 m Breite im Bereich des an die Straße angrenzenden und zu erhaltenden Baumbestand. Danach verläuft sie in 5,5 m Breite weiter nach Norden. Aufgrund der Breite ermöglicht sie den Be-

⁷ Aus: Tätigkeitsberichte Immissionsschutz des Gewerbeaufsichtsamtes Land Baden-Württemberg, Webseite am 16.07.2015:
http://www.gewerbeaufsicht.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/17475/Jahresbericht_2010/Immissionsschutz_2010.pdf



gegnungsverkehr und das Passieren der Rettungsfahrzeuge. Die geringere Straßenbreite von 3,5 m im Bereich des Baumstandes ist dem Umstand geschuldet, dass die hier vorhandenen wertvollen alten Bäume erhalten werden sollen. Da es sich nur um ein relativ kurzes Stück in dieser Breite handelt, das zudem problemlos einsehbar ist, ist auch hier die Erschließung als gesichert anzusehen. Entgegenkommende Fahrzeuge können frühzeitig gesehen und vorbeigelassen werden.

Am Ende umrundet die Erschließung das Herrenhaus als Wendemöglichkeit (Einbahnstraße). Die Umrundung ist für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert (siehe Schleppkurvennachweis im Anhang II der Begründung). Zudem können Rettungsfahrzeuge das Plangebiet auch über die Straße „Im Park“ verlassen bzw. erreichen.

Generell sind die Flächen für die Feuerwehr als Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Festlegungen der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Planungsrechtliche Festsetzungen sind aus den genannten Gründen weder notwendig, noch möglich (vgl. auch § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes). Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsplan handelt, kann noch keine verbindliche Aussage über die künftige Gebäudestellung getroffen werden. Beispielhaft sind Bewegungsflächen 12 m x 7 m in der Planzeichnung im WA 1 und WA 3 grau eingestrichelt.

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

Erst bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Die Bewegungsfläche muss eine Größe von mindestens 12 m x 7 m haben.

Im Plangebiet sind die Flächen des allgemeine Wohngebietes so dimensioniert, dass Herstellung der notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Rettungsfahrzeuge als zulässige Nebenanlagen grundsätzlich möglich ist. Der Nachweis der Flächen erfolgt – wie schon erwähnt – mit den konkreten Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren. Auch im Freistellungsverfahren sind die Flächen vorzusehen und nachzuweisen.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten 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.

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 sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h 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 Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Für das Plangebiet wird seitens der Stadt Osterwieck eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt.

6.9. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Für die straßenmäßige Erschließung muss das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße haben, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Über die „Stapelburger Straße“ wird das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der bestehenden und künftig möglichen Nutzungen als ausreichend dimensioniert anzusehen.

6.10. Öffentlicher Personennahverkehr

Gem. Pkt. F 5.2.1 des Nahverkehrsplanes des Landkreises Harz soll der Abstand zwischen Haltestellen in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten. Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Ortsteil Schauen mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe.

Die einzige Bushaltestelle Schauens „Berßeler Straße“ liegt ca. 300 m entfernt. Damit sind die Vorgaben des Nahverkehrsplans erfüllt.

6.11. Versorgende / soziale Infrastruktur

Im Ortsteil Schauen befinden sich ein Sportplatz, ein Freibad, ein Kindergarten, eine evangelische Kirche, ein Dorfgemeinschaftshaus, ein Einkaufsladen 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 Grundzentrum Osterwieck.

6.12. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

Das Plangebiet kann über die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie versorgt werden.

Hierfür sind Netzerweiterungen notwendig, die in der festgesetzten Erschließungsfläche umgesetzt werden können.



Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Tränkestraße 10

38889 Blankenburg (Harz)

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist im Bereich der Bestandsbebauung bereits an das zentrale Entsorgungsnetz angeschlossen. Bauliche Erweiterungen können durch Ausbau des Netzes an die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen des TAZV-Vorharz angeschlossen werden. Ggf. sind für notwendige Erweiterungen Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist im Bereich der Bestandsbebauung bereits an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen. Bauliche Erweiterungen können durch Ausbau des Netzes an die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen des TAZV-Vorharz angeschlossen werden. Ggf. sind für notwendige Erweiterungen Grunddienstbarkeiten einzutragen.

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 Trinkwassernetz des Ortes Schauen zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Niederschlagswasserentsorgung

Stadt Osterwieck

Am Markt 11

38820 Osterwieck

Das anfallende Regenwasser wird über den in der „Stapelburger Straße“ vorhandenen Niederschlagswasserkanal entsorgt. Er ist aller Voraussicht nach auch für die infolge der moderaten Erweiterung von Wohnnutzungen anfallenden Niederschlagswassermengen ausreichend dimensioniert. An diesen kann angeschlossen werden. Im Plangebiet ist in der Erschließungsstraße hierfür ein Kanal herzustellen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung ist somit sichergestellt. Ggf. sind Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG

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 ggf. Demontage von vorhandenen Anlagen sollten vorausschauend mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden. Ggf. sind hierfür Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH

Postfach 1511

38805 Halberstadt

Die geplante und vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung im Plangebiet kann an das zentrale Netz zur Versorgung mit Erdgas über eine Erweiterung angeschlossen werden. Ggf. sind hierfür Grunddienstbarkeiten einzutragen.



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 ihrer 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 der einzelnen Grundstücke 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

Das Plangebiet ist im bebauten Bereich an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen. Mögliche Neubebauung kann durch Erweiterung ebenfalls versorgt werden. Ggf. sind hierfür Grunddienstbarkeiten einzutragen.

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 öffentliche Abfallentsorgung erfolgt gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der angrenzenden öffentlichen „Stapelburger Straße“. Die festgesetzte Erschließungsstraße ist so dimensioniert, dass Entsorgungsfahrzeuge auch das Plangebiet problemlos befahren können (siehe Schleppkurvennachweis im Anhang).

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der



umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

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

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

7. INHALT DER SATZUNG

7.1. Städtebauliches Konzept

Das leerstehende ehemalige Herrenhaus soll mit der Planung einer neuen Nutzung zugeführt und so dauerhaft erhalten werden. Zudem sollen die brachliegenden Flächen südlich des Herrenhauses wieder nutzbar gemacht und mit Wohnbebauung baulich nachverdichtet werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Zentrum der Ortslage Schauens dar.

Das Herrenhaus bleibt der dominierende Baukörper und wird mit der Planung städtebaulich betont.

Die notwendige Erschließung wird daher an der Mittelachse des Südgiebels des Herrenhauses ausgerichtet. Damit wird aller Wahrscheinlichkeit auch eine historische Wegeführung aufgegriffen, da der Baumbestand an der „Stapelburger Straße“ exakt in dieser Achse eine Lücke aufweist, die die Anlage einer Zufahrt zwischen zwei Bäumen ermöglicht.

Das Herrenhaus bildet so Blickfang und Endpunkt der Zufahrtsstraße. Die axiale Ausrichtung des halböffentlichen Raums auf das bedeutende Baudenkmal stellt das zentrale städtebauliche Motiv der Planung dar.

Beidseitig der Erschließungsachse werden die Flächen für die künftige Bebauung angeordnet. Der vorhandene wertvolle und ortsbildprägende Baumbestand an den Rändern des Geltungsbereiches und insbesondere an der „Stapelburger Straße“ soll erhalten bleiben.

Die Bauflächen sind daher so geschnitten, dass sie mit den Kronen des Baumbestandes abschließen. Dies wurde vor Ort eingemessen. Bebauung soll aus Gründen des Baumschutzes erst in drei Metern Abstand zu den Baumkronen zulässig sein.



Um einen der Anlage angemessenen großzügigen Siedlungscharakter zu erzielen und die prägende Wirkung des Herrenhauses zu erhalten, wird eine moderate Bebauungsdichte angestrebt. Auch soll sich die künftige Bebauung dem Herrenhaus in der Höhe unterordnen.

Auf diese Weise wird der Standort seiner Bedeutung für den Ort gemäß neu belebt und so ein leerstehendes Baudenkmal und eine innerörtliche Brache mit neuem Leben gefüllt.

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

Planungsziel ist es, nachgefragte Wohnnutzungen zu entwickeln. Daher werden im Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) auf drei Teilflächen festgesetzt. Die Flächen WA 1 und WA 2 sind für die bauliche Nachverdichtung vorgesehen, die Fläche WA 3 für den Erhalt des Herrenhauses.

Ein allgemeines Wohngebiet bietet die notwendige Flexibilität, um auch andere Nutzungen, die mittelbar mit dem Wohnen zusammen hängen, zuzulassen. So wird eine robuste Nutzungsstruktur erreicht, die städtebaulich nachhaltig auch auf Veränderungen des Bedarfes reagieren kann, ohne die Fokussierung auf die Wohnnutzung im Plangebiet aufzuweichen. Entsprechende textliche Festsetzungen werden getroffen.

Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO – Tankstellen und Gartenbaubetriebe - sollen im Plangebiet nicht zulässig sein. Damit werden zum einen grundsätzlich Nutzungskonflikte vermieden. Zum anderen wird eingeschätzt, dass diese Nutzungen dem gem. städtebaulichem Konzept angestrebten Gebietscharakter zuwider laufen.

Im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den Ortsteil Schauen ist für den Bereich, in dem das allgemeine Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, derzeit eine Grünfläche Zweckbestimmung Sport dargestellt. Diese Darstellung wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung in eine Wohnbaufläche überführt (siehe Pkt. 5.3 - Flächennutzungsplan). Damit ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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

Grundflächenzahl

Gem. städtebaulichem Konzept soll im Geltungsbereich das Herrenhaus gesichert und eine moderate bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Es wird für die Fläche WA 3, auf der sich das Herrenhaus befindet, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird das Herrenhaus in seinen bestehenden Ausmaßen (ca. 410 m²) gesichert, aber auch moderate Ergänzungen wie Balkone oder Terrassen mit bis zu ca. 70 m² ermöglicht.

Die bauliche Dichte der Flächen WA 1 und WA 2 soll sich dem deutlich unterordnen. Hierfür wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 als angemessen angesehen.

Geschossigkeit

Das Herrenhaus verfügt über zwei Vollgeschosse. Zur Sicherung des Bestandes werden daher in der Fläche WA 3 zwei Vollgeschosse zugelassen.

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend ordnen sich die Flächen WA 1 und WA 2 mit einer Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss unter.

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

Bauweise

Dem angestrebten großzügigen Siedlungscharakter entsprechend wird offene Bauweise festgelegt.



Baugrenzen

In den Flächen WA 1 und WA 2 hält die Baufläche grundsätzlich einen Abstand von 3 m zu angrenzenden Grün- und Erschließungsflächen. So wird der notwendige Abstand zum Baumbestand gewährleistet und ein zu dichtes Heranrücken von Bebauung an die zentrale Erschließungsachse sowie an die Fläche des Herrenhauses vermieden und der Blick auf das Herrenhaus im notwendigen Umfang freigehalten.

Im WA 1 sind die von den Baugrenzen definierten Baufenster in einem zentralen Bereich unterbrochen, da hier die Krone einer sehr schönen großen Platane hineinragt. Die Baugrenzen halten an dieser Stelle wie überall im Plangebiet 3 m Abstand zum Rand der Baumkrone.

In der Fläche WA 3 verläuft die Baugrenze auf der Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes. Die notwendigen Abstände zum Baumbestand werden durch die rahmende Umfahrung eingehalten.

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

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend wird die zentrale Erschließung an der Mittelachse des Südgiebels des Herrenhauses orientiert.

Grundsätzlich hat sie eine Breite von 5,5 m, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Im Bereich des Baumbestandes an der „Stapelburger Straße“ muss die Breite auf 3,5 m verringert werden, um die notwendigen Abstände zu den flankierenden Bäumen einzuhalten. Da dieser Bereich recht kurz und beidseitig einsehbar ist, werden entgegenkommende Fahrzeuge rechtzeitig gesehen und das Passieren gefahrlos ermöglicht.

Im Norden um das Herrenhaus rahmt die Erschließung das Gebäude und ermöglicht gleichzeitig die Umfahrung auch mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen. Nördlich und westlich werden notwendige Flächen für den ruhenden Verkehr angeordnet.

Im Nordosten wird die bestehende Zufahrt zur Straße „Im Park“ gesichert.

Da die Unterhaltungspflicht beim Eigentümer liegen soll, werden private Verkehrsflächen festgesetzt.

7.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr werden mit einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen überlagert. Damit wird grundsätzlich ermöglicht, hier die notwendigen Stellplätze zeitgemäß auch in Carports oder Garagen unterzubringen. Zudem wird der Bestand des westlich des Herrenhauses befindlichen Nebengebäudes gesichert und eine entsprechende Umnutzung bzw. Ersatz zugelassen.

7.7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Die zentrale Erschließungsfläche entlang verlängerter Mittelachse des Herrenhauses und die Umfahrung werden mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger sowie für Rettungsfahrzeuge überlagert.

Somit sind die jederzeitige Erreichbarkeit – insbesondere für Rettungsfahrzeuge – und die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert.

Hierfür sind ggf. Grunddienstbarkeiten einzutragen.



7.8. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15

Der wertvolle alte Baumbestand im Plangebiet wird grundsätzlich durch Festsetzung von privaten Grünflächen gem. städtebaulichem Konzept gesichert.

Die Abmessungen der Grünflächen wurden anhand von Luftbildern und Messungen vor Ort ermittelt.

7.9. Flächen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend werden die privaten Grünflächen mit einer Fläche zum Erhalt von Bäumen überlagert. In diesem Sinne wird hierfür festgesetzt, dass die hier vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume artgleich in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode zu ersetzen sind.

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

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung soll dies grundsätzlich zulässig sein. Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

7.11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, nicht überdachte Stellplatzflächen und Fußwege wasser- und gasdurchlässig zu befestigen. Hierfür sind insbesondere Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil geeignet.

8. VERFAHREN

Der BPlans „Herrenhaus“, Schauen soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Hierfür müssen die im § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Anforderungen erfüllt sein.

Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich zählt zur zentralen Ortslage Schauens und ist im Westen, Süden und Osten von Bebauung umgeben. Im Plangebiet ist ebenfalls bereits Bebauung vorhanden – das ehemalige Herrenhaus und ein Nebengebäude. Die Gebäude stehen derzeit leer und das Plangebiet stellt eine innerörtliche Brachfläche dar.

Mit der Planung soll eine Wiedernutzbarmachung der Brache und der bestehenden Gebäude sowie eine bauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage erreicht werden.

Daher ist die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. als Nachverdichtung i.S.d. § 13 a Abs. 1 BauGB anzusehen.

Grundflächen der Planung und relevanten BPlänen ist kleiner 20.000 m²

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind neben der Grundfläche des vorliegenden BPlans der Innenentwicklung die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Dies trifft auf die BPläne „Ellinger Weg II“ (rechtskräftig), „Brockenblick“, Stand 2. Änderung (in Aufstellung) und „Straße der Jugend III“ (in Aufstellung) zu.



Nachstehend wird die zu berücksichtigende Grundfläche aus dem vorliegenden BPlan und den mitzurechnenden Bebauungsplänen ermittelt.

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.

Demnach sind die Grundflächen der Hauptnutzung zu berücksichtigen:

BPlan	Fläche WA	Festgesetzte GRZ	Grundfläche Hauptnutzung
Vorliegender BPlan „Straße der Jugend III“	16.330 m ²	0,2	3.266 m ²
BPlan „Ellinger Weg II“	1.913 m ²	0,3	574 m ²
BPlan „Brockenblick“ Bereich 2. Änderung restliche Flächen	4.150 m ²	0,4	1.660 m ²
	6.719 m ²	0,4	2.688 m ²
BPlan „Herrenhaus“ WA 1 WA 2 WA 3	1.796 m ²	0,25	449 m ²
	3.282 m ²	0,25	821 m ²
	1.198 m ²	0,4	479 m ²
Summe zu berücksichtigende Grundfläche:			9.936 m²

Die zu berücksichtigende Grundfläche liegt weit unterhalb des Schwellwertes von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Umweltverträglichkeitsprüfung, Schutzgüter und Schutzgebiete

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB (siehe Pkt. 6.1 - Natur- und Landschaft).

Fazit

Der BPlan „Herrenhaus“, Schauen“ erfüllt somit die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	6.276 m ²	=	45,2%
Grünfläche	ca.	5.606 m ²	=	40,4%
Private Erschließung	ca.	2.003 m ²	=	14,4%
Plangebiet insgesamt:	ca.	13.885 m ²	=	100,0%

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe,
Braunschweig / Hessen im März 2021



10. ANHANG

- I - Archäologisches Kulturdenkmal
- II - Schleppkurvennachweis

Die Denkmalliste von Sachsen-Anhalt ist ein nachrichtliches Verzeichnis aller bekannten Denkmäler. Die Denkmalkartierung ist nicht rechtsverbindlich.

44°12'00"



44°12'00"

Maßstab 1:2.500

Lagestatus 110 / EPSG: 31468

Datum 09.09.2020

Ersteller Jochen Fahr

Schaufen, Stadt Osterwieck: Plangebiet Herrenhaus

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte | Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)

Harz

Verzeichnis aller bekannten Denkmäler. Die Denkmalkartierung ist nicht rechtsverbindlich.

Legende

Vorhabenflächen



Vorhabenbereich

Archäologische Kulturdenkmale (§14.1)



Archäologische Fundstelle (§14.1)

Begründete Anhaltspunkte (§14.2)



Begründete Anhaltspunkte (§14.2)

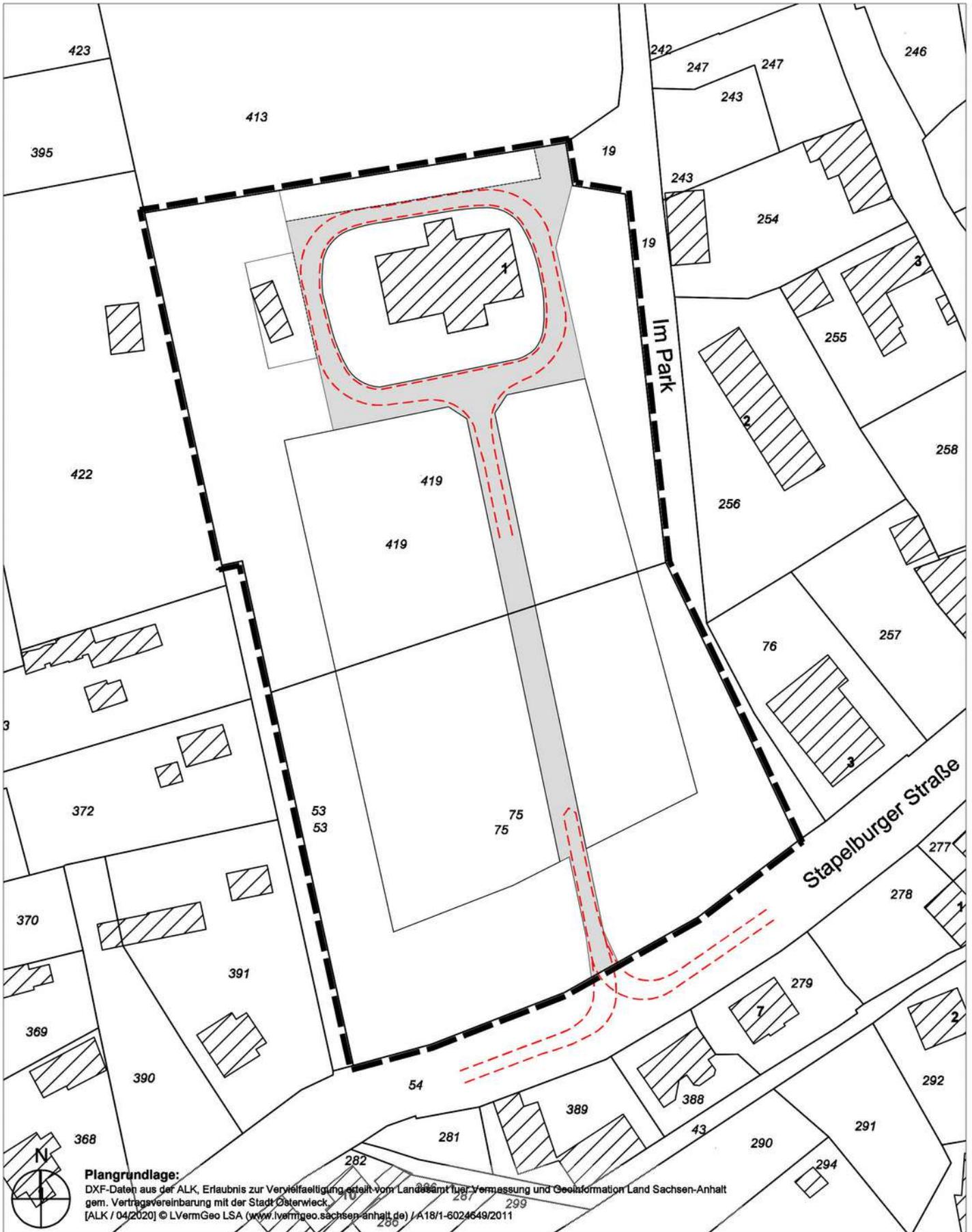
Herz

Schauen, Stadt Osterwieck: Plangebiet Herrenhaus

Datum 09.09.2020
Ersteller Jochen Fahr

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte | Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)





SCHLEPPKURVENNACHWEIS BPlan "Herrenhaus", Schauen

M 1:1.000



Private Verkehrsfläche



Schleppkurve 3-achsiges Müllfahrzeug

