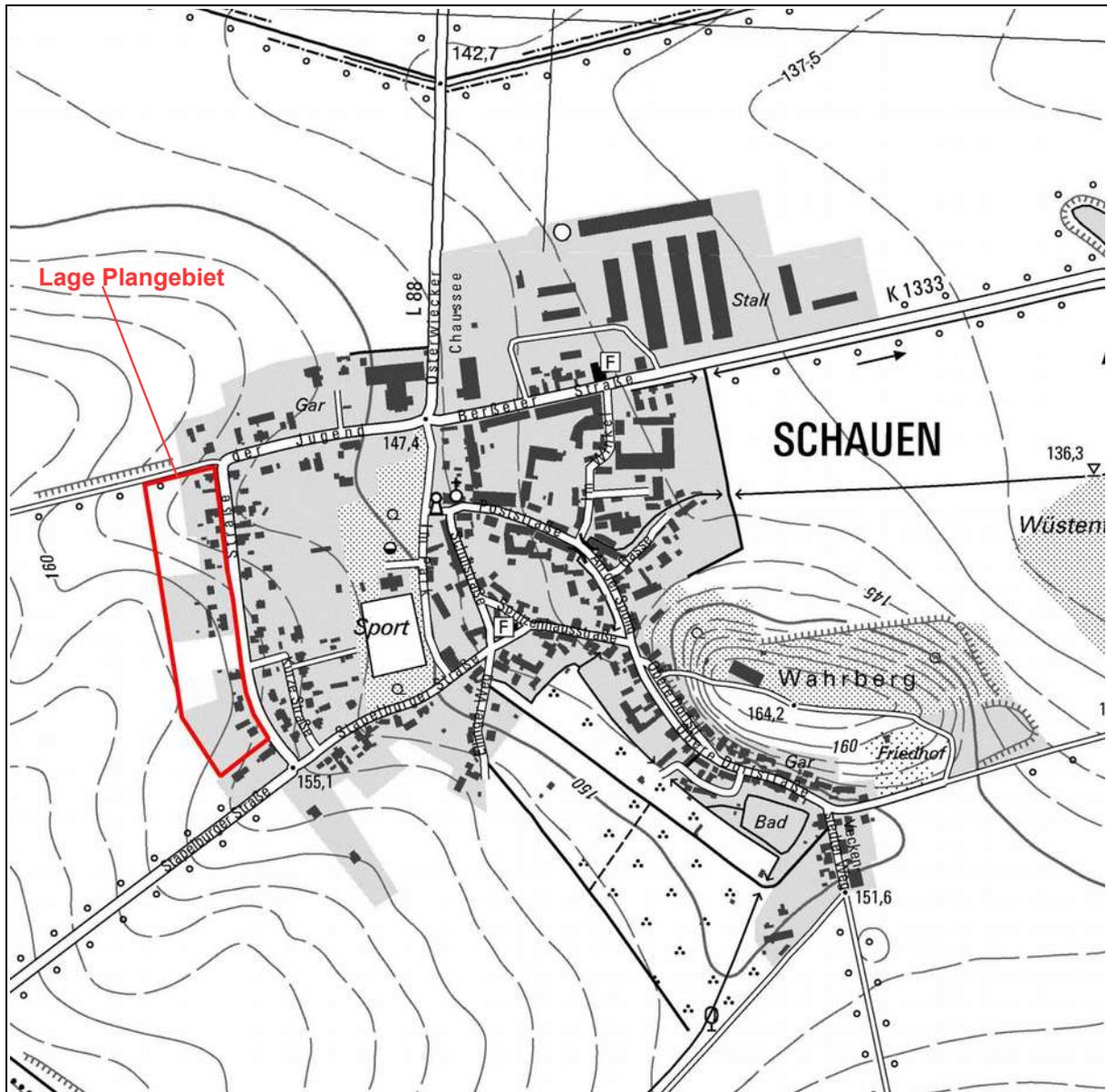


# Stadt Osterwieck

Begründung zum  
Bebauungsplan „Straße der Jugend III“, Schauen

Stand: September 2021



[TK10 / 2019] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck, Geobasisdaten: ©LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / 10008

Aufgestellt:

**Dipl. Ing. Frank Ziehe**

Büro Braunschweig:  
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](mailto:info@ag-ge.de)





**Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck  
Begründung zum  
Bebauungsplan „Straße der Jugend III“, Ortschaft Schauen**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im September 2021





## Inhaltsverzeichnis

<b>1.RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>7</b>
<b>2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>3.LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>8</b>
3.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck .....	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3.Ortschaft Osterwieck.....	10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....	11
<b>4.STANDORTALTERNATIVEN.....</b>	<b>12</b>
<b>5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>12</b>
5.1.Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010).....	12
5.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	13
5.3.Flächennutzungsplan.....	15
5.4.Schutzgebiete.....	16
<b>6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....</b>	<b>16</b>
6.1.Natur- und Landschaft.....	16
6.2.Artenschutz.....	17
6.3.Fließgewässer.....	18
6.4.Kulturdenkmale.....	18
6.4.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	18
6.4.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	18
6.5.Altlasten.....	18
6.6.Katastrophenschutz.....	19
6.7.Immissionsschutz.....	19
6.8.Vorbeugender Brandschutz.....	21
6.9.Löschwasserversorgung.....	21
6.10.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	22
6.11.Öffentlicher Personennahverkehr.....	22
6.12.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	22
6.13.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	22
<b>7.INHALT DER SATZUNG.....</b>	<b>26</b>
7.1.Städtebauliches Konzept.....	26
7.2.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	26
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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB.....	28
7.7.Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15.....	28
7.8.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO.....	28
7.9.Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	29
7.10.Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB.....	29
7.10.1.Flächen und Maßnahmen für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.....	29
<b>8.VERFAHREN.....</b>	<b>29</b>
<b>9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....</b>	<b>31</b>





## **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist,
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100).

## **2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG**

Für das Plangebiet liegen der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck mehrere Anfragen aus der einheimischen Bevölkerung zur Errichtung von Eigenheimen für die eigenen Familien u.a. in zweiter Reihe des Siedlungsgebietes westlich der „Straße der Jugend“ in Schauen vor.

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.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand und ist entlang der Straße bereits überwiegend mit Eigenheimen sowie zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Eine Bebauung in zweiter Reihe würde den planerischen Außenbereich betreffen.

Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen die westlich der bestehenden Bebauung gelegenen Außenbereichsflächen in den Siedlungsbereich einbezogen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen entwickelt werden.

Ziel der EHG Stadt Osterwieck ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von bereits erschlossenen Flächen und von Besiedlung vorgeprägter Flächen zu decken.

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.

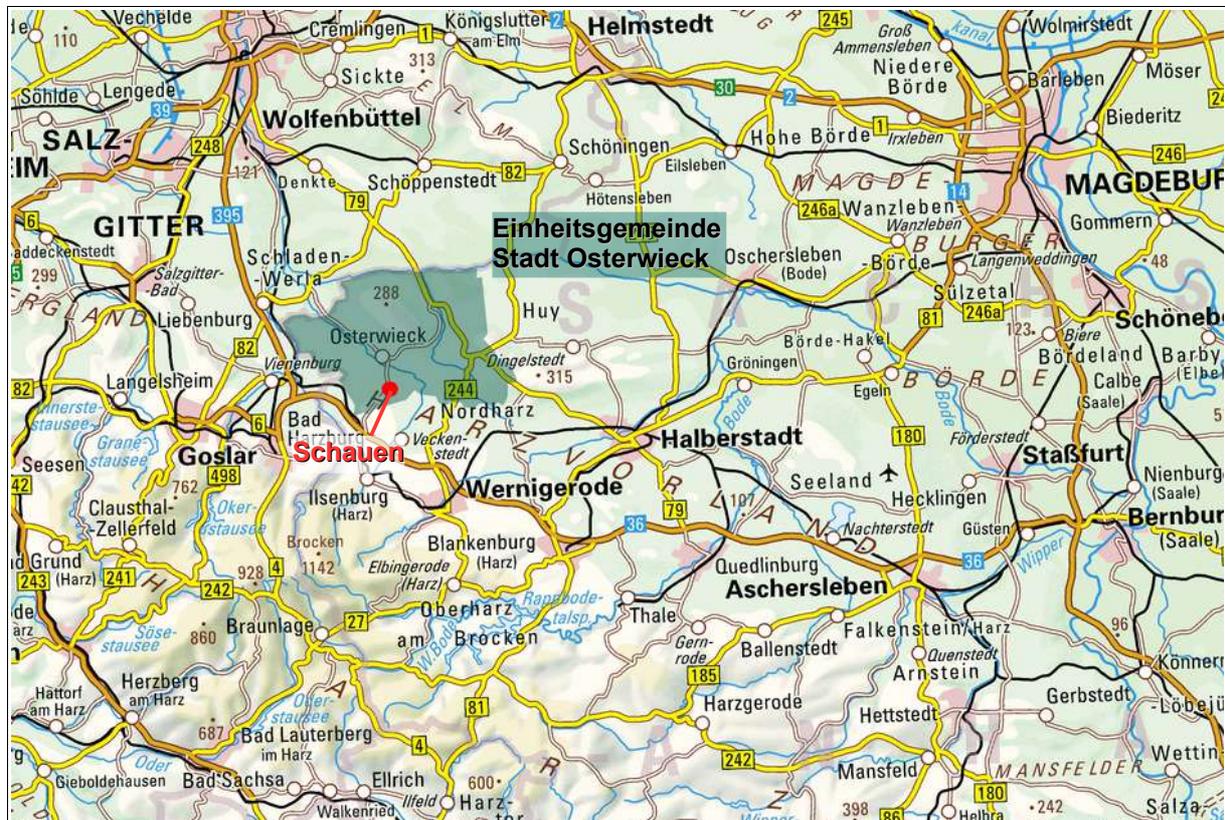
Nicht zuletzt wird auch eine bessere Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur erreicht werden.

Dieser Bebauungsplan soll 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 11.377 Einwohner<sup>1</sup>.

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

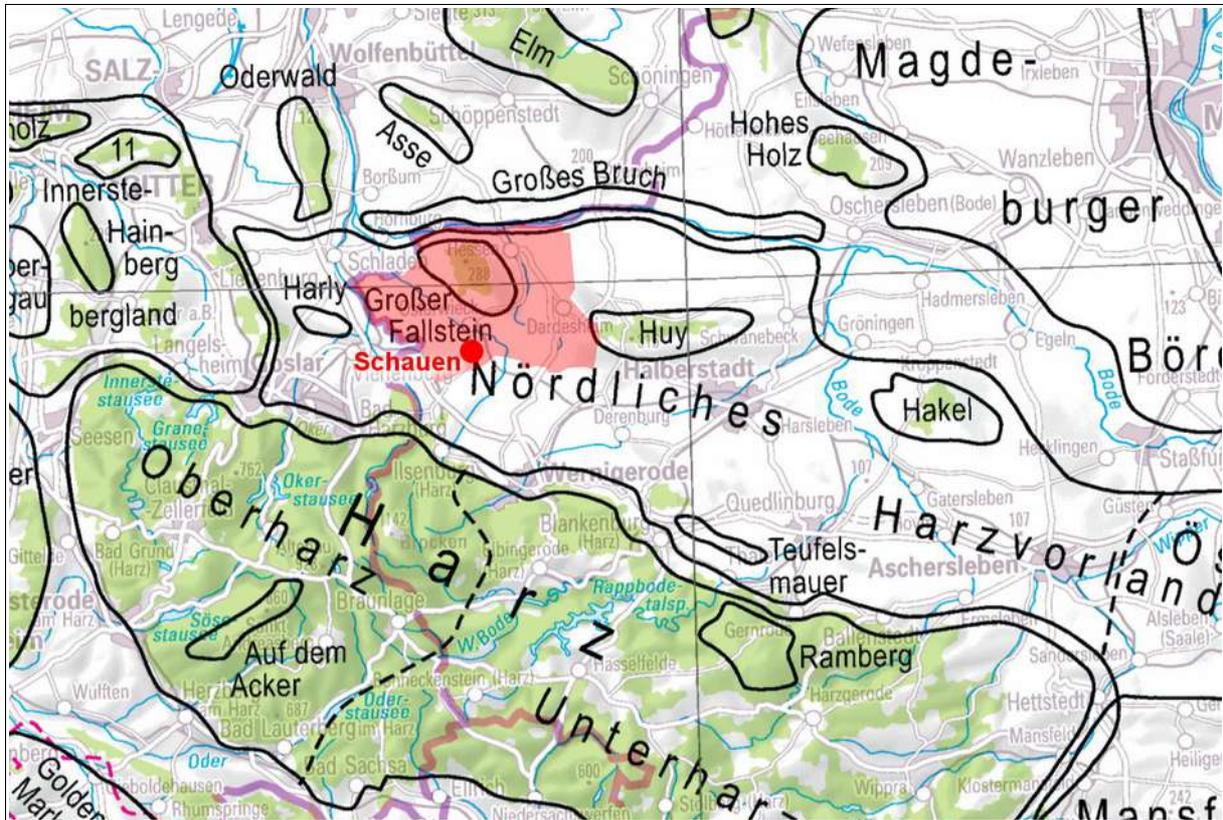
Westlich im Landkreis Goslar befindet sich der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.

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

<sup>1</sup>Quelle: 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 Kulturlandschaft<sup>2</sup>. 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 Bereiche<sup>3</sup>.

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

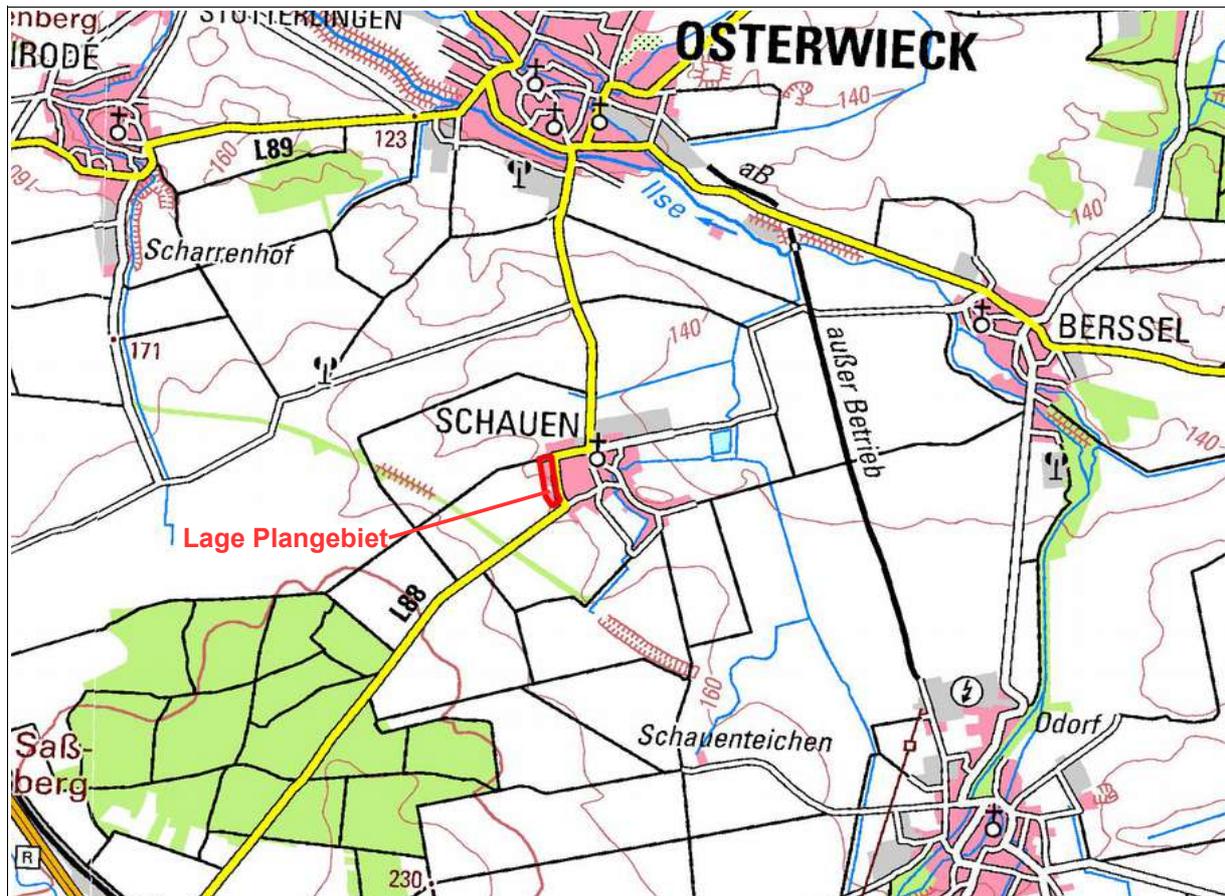
<sup>2</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

<sup>3</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: [http://www.bfn.de/0311\\_landschaft.html?landschaftid=51000](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 Hake großflächig als NSG geschützt wird. Der Fallstein zeichnet sich durch seine geschlossenen Rotbuchen-Bestände und geophytenreiche Bergahorn-Eschen-Wälder aus<sup>4</sup>.

### 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.<sup>5</sup>

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.

<sup>4</sup>Webseiten 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](https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/51003.html?tx_isprofile_pi1%5Bbundesland%5D=6&tx_isprofile_pi1%5BbackPid%5D=13857&cHash=865587bc2384f6e11547f5f7b39c129b)

<sup>5</sup>Webseite EHG Stadt Osterwieck, 18.10.2016, 14:30 Uhr: [www.osterwieck.de/ortschaften/ortschaft-schauen](http://www.osterwieck.de/ortschaften/ortschaft-schauen)



### 3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



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

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang an der „Straße der Jugend“. Es liegt zwischen ca. 155 - 160 m ü. NHN. Es handelt sich um eine Ortserweiterungsfläche, die nach der Wende entstand.

Östlich der „Straße der Jugend“ schließt Wohnbebauung an. Südlich befinden sich zwei Grundstücke mit Wohnbebauung.

Nördlich begrenzt ein ein Seitengraben des Tönneckenbrunnenbaches das Plangebiet.

Daran anschließend verläuft ein Feldweg, auf dessen Nordseite Wohnbebauung und Ackerflächen liegen.

Westlich wird das Plangebiet ebenfalls von Äckern und einer Grünfläche begrenzt.

Der Geltungsbereich ist entlang der Straße überwiegend mit Eigenheimen bebaut. Westlich der Wohngebäude schließen befestigte Flächen, Nebenanlagen und Hausgärten an.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schauen und umfasst die nachstehenden Flurstücke in der Flur 7:

- 62, 342, 343, 344, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353 und 50.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 28.374 m<sup>2</sup> (ca. 2,8 ha).



#### **4. STANDORTALTERNATIVEN**

Da im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den östlichen Teil des Geltungsbereichs bereits Wohnbauflächen dargestellt sind, hat eine grundsätzliche Abwägung zu Standortalternativen für diesen Teil schon in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Der Geltungsbereich ist entlang der Straße durch Wohnbebauung und zugehörigen Nebenanlagen geprägt. Östlich der Wohnbebauung liegen Hausgärten. Auch dieser Bereich ist somit bereits von Besiedlung geprägt.

Durch die Einbeziehung der bereits von Besiedlung geprägten Außenbereichsflächen 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 daher an dieser Stelle befürwortet.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde sich an der Nutzung des Geltungsbereiches nichts ändern. 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. 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 entlang der „Straße der Jugend“ mit Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen bebaut und westlich davon mit Hausgärten belegt. Es schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Der Geltungsbereich ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

Es 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 Flächen oder Flächen für den Wald - 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.



### **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 Geltungsbereich wurde weder in der Vergangenheit, noch gegenwärtig Landwirtschaft betrieben. Auch für die Zukunft ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht zu erwarten, da das Plangebiet teilweise von Wohnnutzungen und zugehörigen Nebenanlagen bzw. Hausgärten im planerischen Außenbereich belegt ist.

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

### **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 ist entlang der „Straße der Jugend“ bereits mit Wohngebäuden bebaut. Östlich der Straße schließt Wohnbebauung an, südlich und nördlich des Plangebietes ebenfalls. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung in zweiter Reihe im planerischen Außenbereich geschaffen werden. Hierbei werden Flächen belegt, die durch Hausgärten bereits besiedelt sind.

Die Siedlungstätigkeit wird 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 im FNP bereits im östlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt ist und die bauliche Entwicklung nicht darüber hinausgehen soll. Für die Planung wird ein bereits von Besiedlung vorgeprägtes und teilweise auch schon zu Wohnzwecken genutztes Areal in die Ortslage einbezogen und eine moderate bauliche Entwicklung ermöglicht. 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.

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt ist, hat eine grundlegende Abwägung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes bereits in den Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Nur im als Wohnbaufläche dargestellten Bereich soll auch eine Entwicklung von Wohnnutzungen erfolgen.

Im Geltungsbereich befindet sich bereits Bebauung. Auch östlich und südlich sind Wohnnutzungen vorhanden.

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“. Wie schon im Pkt. 5.1 dargelegt ist der Geltungsbereich bereits entlang der Straße mit Eigenheimen sowie zugehörigen Nebenanlagen bebaut und die übrigen Flächen und Hausgärten belegt. Auch für die Zukunft ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht zu erwarten.

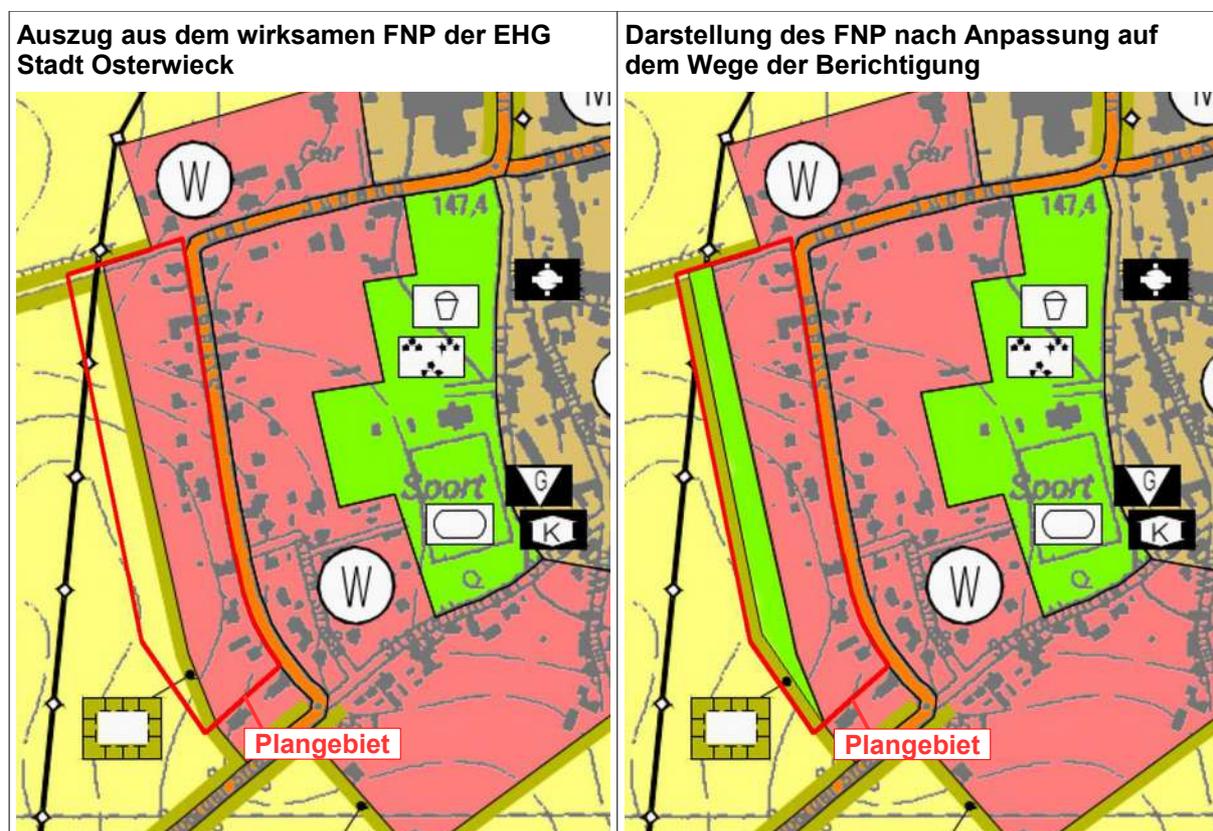
Daher sind die Vorgaben des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ im Planungsgebiet nicht mehr umsetzbar. Zudem wird seitens der EHG Stadt Osterwieck der Nutzung zu Wohnzwecken an dieser Stelle der Vorrang eingeräumt.

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 / 04/2020] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt im östlichen Teil des Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar.

Westlich daran anschließend ist ein Streifen als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft i.S. einer Ortsrandeingrünung dargestellt. Daran grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Weiterhin ist der Verlauf einer Gashauptversorgungsleitung (unterirdisch) dargestellt. Im Ergebnis der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme des Leitungsträgers eingegangen. Demgemäß verläuft die unterirdische Gasleitung westlich des Geltungsbereiches – min. ca. 20 m von dessen Grenze entfernt. Damit ist der Trassenverlauf für die Planung nicht von Bedeutung.

Im vorliegenden BPlan „Straße der Jugend III“ soll östlich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen. Die angrenzenden Flächen sollen der tatsächlichen und künftig geplanten Nutzung entsprechend als Grünflächen dargestellt werden.

Da hier weder eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt, noch aufgrund der bestehenden Nutzung als Hausgärten erfolgen wird, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst werden. Dies erfolgt gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung.

Für den Geltungsbereich bleibt die Wohnbaufläche entlang der Straße bestehen. Daran angrenzend werden Grünflächen dargestellt und mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft i.S. einer Ortsrandeingrünung abgeschlossen. So wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.



#### **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 im westlichen Randbereich der Ortslage Schauen. 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 Norden bereits von Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet ist entlang der „Straße der Jugend“ mit Eigenheimen und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Der Geltungsbereich ist von Wohnbebauung, zugehörigen Nebenanlagen und Hausgärten geprägt. Die vorhandene und festgesetzte Gebietsausprägung wird durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst.

Dennoch sind grundsätzlich Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, z.B. weil bisher als Hausgärten genutzte Bereiche überbaut werden können.

Diese gelten jedoch - da es sich bei der vorliegenden Planung um einen BPlan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB handelt, der i.V.m. § 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 aufgrund der Vorprägung 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 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.

### Gehölze

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.

Sofern vorgesehen ist, Gehölze vor Inkrafttreten des BPlanes zur Herstellung der Baufeldfreimachung hier insbesondere der privaten Zufahrtsstraße im Norden des Plangebietes zu entnehmen, so ist hierfür die UNB des Landkreises Harz auf Grundlage der Kreisbaumschutzverordnung zuständig.

Über spätere Gehölzentnahmen entscheidet die Stadt Osterwieck auf Grundlage der Baumschutzsatzung.

### Fauna

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, 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. Fließgewässer**

Unterhaltungsverband (UHV) „Ilse/Holtemme“  
Am Thie 6  
38871 Ilsenburg / OT Drübeck

An der Nordgrenze des Plangebietes verläuft das Gewässer 2. Ordnung Seitengraben von Tönneckenbrunnenbach (033-02-01). Das Gewässer liegt in der Zuständigkeit des UHV Ilse Holtemme.

Die hier zu berücksichtigen Belange des Gewässerschutzes wurden vom UHV Ilse-Holtemme mit Stellungnahme vom 24.08.2021 mitgeteilt. Sie werden nachrichtlich in die Planung übernommen (siehe 7.10.1 - Flächen und Maßnahmen für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Die Gewässerunterhaltung erfolgt maschinell vom Wirtschaftsweg. Eine Beeinträchtigung der Gewässerunterhaltung ist durch die Planung ist lt. Stellungnahme des UHV Ilse-Holtemme nicht zu erwarten.

### **6.4. Kulturdenkmale**

#### **6.4.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale**

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

#### **6.4.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale**

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

### **6.5. 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 da-



hingehend 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.

## **6.6. Katastrophenschutz**

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

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

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBL. LSA; S. 167, sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

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

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

## **6.7. 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 westlichen Ortsrand der hier von Wohnnutzungen geprägten Ortslage Schauens. Angrenzend sind ebenfalls ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden.

Westlich und teilweise nördlich liegen Acker- und Grünflächen.

Östlich des Plangebietes verläuft die „Straße der Jugend“. Sie ist Teil der Ortsdurchfahrt.

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt im Bereich der geplanten Erweiterung eine Wohnbaufläche dar.

### **Planung**

Im Geltungsbereich werden in einem Abstand von maximal 50 m zur „Straße der Jugend“ Wohnnutzungen im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ermöglicht. Daran an-



schließlich sollen private Grünflächen festgesetzt 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

Im Plangebiet ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Seine unmittelbare Umgebung ist ebenfalls bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Das Einfügen in die direkte Nachbarschaft ist somit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

### Landwirtschaftliche Flächen

Der künftig bebaubare Teil des Plangebiets liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Somit ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung zur Verträglichkeit Wohnens getroffen worden.

Aus der Bewirtschaftung der Ackerflächen 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 möglicherweise immissionschutzrechtlich relevanten Abstand zum Plangebiet – insbesondere wenn man abmindernde Faktoren wie Wind, Bodendämpfung usw. mit einbezieht.

Es ist davon ausgegangen, dass infolge der Bewirtschaftung der Ackerflächen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der künftig möglichen Wohnnutzungen (WA) im Plangebiet verursacht werden.

### Straße der Jugend

Von der Ortsdurchfahrt können Immissionen aus Verkehr auf das Plangebiet einwirken. Es wird eingeschätzt, dass die hier auftretenden Verkehre sich im Rahmen der in einem allgemeinen Wohngebiet zur beachtenden Orientierungswerte bewegen. In zweiter Reihe ist infolge der abschirmenden Wirkung der Straßenrandbebauung mit wesentlichen Abminderungen zu rechnen. Daher werden keine wesentlichen negativen Einflüsse erwartet.

### Fazit

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



## **6.8. Vorbeugender Brandschutz**

Das Plangebiet wird über die bestehende öffentliche „Straße der Jugend“ erschlossen. Bebauung soll maximal bis zu einer Tiefe von 50 m gemessen ab der Grenze des öffentlichen Straßenraumes möglich sein. Somit können Gebäude und bauliche Anlagen maximal 50 m entfernt von der öffentlichen Verkehrsfläche entstehen. Daher erfolgt die Aufstellung der Rettungsfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum.

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.

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.

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.

## **6.9. 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 m<sup>3</sup>/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.

Der Löschwasserteich muss den Anforderungen der DIN 14210 entsprechen.

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



### **6.10. Anbindung an das öffentliche Straßennetz**

Für die straßenmäßige Erschließung muss das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße haben, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Über die „Straße der Jugend“ 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.

### **6.11. 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. Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Ortsteil Schauen mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe.

Die einzige Bushaltestelle Schauens „Berßeler Straße“ liegt zwischen ca. 350 m und 490 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet. Fußläufig sind es zwischen 350 m und 650 m. Die Vorgaben des Nahverkehrsplanes werden damit nicht erfüllt.

Bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit eines Fußgängers von ca. 0,85 m/s (Kinder, Ältere, Behinderte und Kinderwagenführer) und ca. 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener) kann die Haltestelle Bahnchaussee in ca. 14 min/7 min bzw. ca. 8 min/4 min erreicht werden. Es wird daher eingeschätzt, dass die Anbindung an den ÖPNV dennoch ausreichend bzw. vertretbar ist.

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

### **6.12. 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.

### **6.13. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur**

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

#### Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Tränkestraße 10

38889 Blankenburg (Harz)

#### *Schmutzwasser*

In der Straße der Jugend verläuft der zentrale Schmutzwasserkanal des Verbandes. Diese Leitung liegt im östlichen Fahrbahnrand. Bauliche Erweiterungen in zweiter Reihe können an



die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen des TAZV-Vorharz wie folgt angeschlossen werden:

- Jedes einzelne Hinterliegergrundstück kann nur über das jeweils vorgelagerte Grundstück erschlossen werden.
- Der TAZV Vorharz würde ca. 1 m auf dem Vordergrundstück einen Schmutzwasserhausanschlusschacht errichten, an dem sich das jeweilige Hinterliegergrundstück anschließen kann.
- Das bedeutet, dass jedes davor liegende Grundstück mit einem Leitungsrecht belastet werden muss.
- Nur durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch des jeweiligen „Vorderliegergrundstückes“ kann die Schmutzwasserentsorgung auf Dauer sichergestellt werden.

#### *Trinkwasser*

Im straßenbegleitenden Fußweg (Ostseite) verläuft die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung des TAZV Vorharz. Bauliche Erweiterungen in zweiter Reihe können wie folgt angeschlossen werden:

- Jedes einzelne „Hinterliegergrundstück“ kann auch hier nur über das vorgelagerte Grundstück mit Trinkwasser versorgt werden.
- Da es sich um unverhältnismäßig lange Grundstücksanschlüsse handelt, würde der Verband an der Grundstücksgrenze des jeweils vorgelagerten Grundstückes einen Wasserzählerschacht für die Versorgung mit Trinkwasser errichten.
- Das jeweilige Hinterliegergrundstück muss sich dann an den Wasserzählerschacht anschließen.
- Nur durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeiten im Grundbuch des jeweiligen „Vorderliegergrundstück“ kann die Trinkwasserentsorgung auf Dauer sichergestellt 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 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

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die angrenzende öffentliche Straße der Jugend verfügt über einen betriebsfertigen Niederschlagswasserkanal. Damit liegt ein Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 3 Abs. 2 der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vor.

Der Grundstückseigentümer ist daher nicht zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet weil die Stadt Osterwieck in ihrer Niederschlagswasserbeseitigungssatzung grundsätzlich den Anschluss des Plangebietes an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder zukünftig vorschreiben muss<sup>6</sup>.

<sup>6</sup>Stellungnahme Untere Wasserbehörde / SG Abwasser, Niederschlagswasser vom 02.09.2021



Das anfallende Regenwasser wird deshalb über den in der „Straße der Jugend“ vorhandenen Niederschlagswasserkanal entsorgt. Er ist aller Voraussicht nach auch für die infolge der moderaten Erweiterung von Wohnnutzungen anfallenden Niederschlagswassermengen ausreichend dimensioniert.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung ist somit grundsätzlich sichergestellt. Ggf. sind für notwendige Erweiterungen Grunddienstbarkeiten zugunsten der künftigen Hinterlieger einzutragen.

*Bei Anschluss an den Niederschlagswasserkanal ist folgendes zu beachten:*

Durch die mögliche Mehrversiegelung (bauen in zweiter Reihe) im Rahmen des Bebauungsplan ergibt sich bei voller Ausschöpfung der Grundflächenzahl eine Erhöhung der Einleitmenge von ca. 20 l/s in den Seitengraben vom Tönneckenbr.<sup>7</sup>

Für eine eventuell erforderliche Erhöhung der Einleitmenge (um ca. 20 l/s) von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG durch die Stadt Osterwieck zu stellen<sup>8</sup>.

Daher ist bei anstehenden Bauvorhaben im Rahmen der Genehmigungsplanung / des Entwässerungsantrages unter Einbeziehung des UHV „Ilse-Holtemme“ grundsätzlich der Nachweis zu erbringen, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann<sup>9</sup>.

Sollte dies nicht möglich sein, sind Maßnahmen der Versickerung und Rückhaltung zu prüfen und zum jeweiligen Bauvorhaben umzusetzen. Der Nachweis ist auch hier vorhabenbezogen in den Bauantragsunterlagen zu führen. Die Nachweispflicht besteht auch bei Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

Ansprechpartner beim Landkreis Harz, Umweltamt / untere Wasserbehörde, SG Abwasser, Niederschlagswasser ist Herr Lindemann, Tel. (03941) 5970 5726 / Fax (03941) 5970 5767 / E-Mail: burkhard.lindemann@kreis-hz.de .

#### 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 für notwendige Erweiterungen Grunddienstbarkeiten zugunsten der künftigen Hinterlieger einzutragen.

#### Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH  
Postfach 1511  
38805 Halberstadt

Die vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung im Plangebiet bereits an das zentrale Netz zur Versorgung mit Erdgas angeschlossen. Die geplanten Erweiterungen in zweiter Reihe können ebenfalls durch Erweiterung versorgt werden. Die Hausanschlussleitungen

<sup>7</sup>Stellungnahme Untere Wasserbehörde / SG Abwasser, Niederschlagswasser vom 02.09.2021

<sup>8</sup>Stellungnahme Untere Wasserbehörde / SG Abwasser, Niederschlagswasser vom 02.09.2021

<sup>9</sup>Stellungnahme Untere Wasserbehörde / SG Abwasser, Niederschlagswasser vom 02.09.2021



verlaufen von der zentralen Versorgungsleitung in der „Straße der Jugend“ zu den Grundstücken.

Ggf. sind für notwendige Erweiterungen Grunddienstbarkeiten zugunsten der künftigen Hinterlieger 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](http://www.halberstadtwerke.de) => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten.

Als Ansprechpartner zur Klärung technischer Belange steht bei den Halberstadtwerken Herr Thiel unter Tel. 03941/579 365 zur Verfügung.

#### 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 für notwendige Erweiterung Grunddienstbarkeiten zugunsten der künftigen Hinterlieger 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 „Straße der Jugend“.

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**

Die bereits entlang der „Straße der Jugend“ vorhandene Wohnbebauung soll moderat in die zweite Reihe erweitert werden. Dabei wird sich an der vorhandenen Nutzung, Geschossigkeit und Bauweise der vorhandenen Straßenrandbebauung (Wohnen, eingeschossig, offene Bauweise) orientiert.

Die Tiefe der künftigen Bauflächen soll so gewählt werden, dass diese problemlos von der „Straße der Jugend“ aus ohne zusätzliche Verkehrsflächen im Plangebiet erschlossen werden können.

Das Plangebiet befindet sich am Übergang der Ortslage in die Landschaft. Dem soll die künftig mögliche Bebauungsdichte Rechnung tragen. In diesem Sinne wird hinter den bestehenden Eigenheimen die weitere Bebauung mit einem weiteren Wohngebäude als städtebaulich verträglich angesehen. Entsprechend soll die bauliche Dichte begrenzt werden.

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

Gem. städtebaulichem Konzept wird in Fortführung der vorhandenen Wohnnutzungen im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.



Ein allgemeines Wohngebiet bietet die notwendige Flexibilität, um auch andere Nutzungen, die mittelbar mit dem Wohnen zusammen hängen, zuzulassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sollen im Plangebiet jedoch nicht zulässig sein. Damit werden Nutzungskonflikte vermieden, da diese Nutzungen auch bisher nicht vorhanden sind.

Dennoch wird mit den regelhaft zulässigen Nutzungen 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.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird auf eine Tiefe von 50 m ab der öffentlichen „Straße der Jugend“ beschränkt. Damit kann dem städtebaulichen Konzept gemäß die Bebauung auch durch Rettungsfahrzeuge erschlossen werden, ohne grundstücksbezogene zusätzliche Verkehrsflächen umsetzen zu müssen, da die Aufstellung der Rettungsfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum erfolgen kann (vgl. auch Pkt. 6.8 - Vorbeugender Brandschutz).

Im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den Ortsteil Schauen ist für den Bereich, in dem das allgemeine Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, eine Wohnbaufläche (W) gem. §1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO dargestellt.

Daher ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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

Gem. den Planungszielen der Gemeinde soll im Geltungsbereich eine moderate bauliche Entwicklung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend wird ein weiteres Wohngebäude je Baugrundstück vor diesem Hintergrund als sinnvoll angesehen. Es wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und den Flächengrößen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) wurde ermittelt, dass je Flurstück damit auf 140 - 286 m<sup>2</sup> Grundfläche die Hauptnutzung umsetzbar ist. Diese Fläche entspricht insbesondere auch modernen Ansprüchen an ein Eigenheim.

Ausgenommen hiervon ist lediglich das Flurstück 94, das aufgrund seiner geringen Größe bereits eine GRZ von 0,15 belegt. Dennoch ist auch hier eine moderate Erweiterung der Hauptnutzung von bis zu 40 m<sup>2</sup> möglich (z.B. Wintergarten oder anderer Anbau).

Die geplante Bebauungsdichte am Übergang zur Landschaft wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss orientiert sich an der Bestandsbebauung und der umgebenden, diesen Teil der Siedlungsstruktur Schauens prägenden Bebauung.

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

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

#### Bauweise

Es wird der Bestandsbebauung entsprechend offene Bauweise festgelegt. Somit wird das harmonische Einfügen künftiger Bebauung in die vorhandene Baustruktur gewährleistet und gleichzeitig der offene und großzügige Siedlungscharakter bewahrt.

#### Baugrenzen

Die Bestandsbebauung an der „Straße der Jugend“ bzw. zu den beiden anschließenden Flurstücken 348 und 349 ist teilweise auf den Grenzen der Grundstück errichtet worden.



Dies entspricht grundsätzlich den in den Dörfern des Vorharzes traditionell vorhandenen Baustrukturen. In diesem Sinne und auch aus Gründen des Bestandsschutzes folgen die Baugrenzen der östlichen Plangebietsgrenze.

Im Westen verläuft die Baugrenze auf der Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes zur privaten Grünfläche. Damit wird eine optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht.

Zur nördlichen Plangebietsgrenze hält die Baugrenze 3 m Abstand. Sie entspricht damit im Sinne des harmonischen Einfügens in die Umgebung der in diesem Bereich der Ortslage vorhandenen Baustruktur.

Im Norden verläuft zwischen den Flurstücken 352 und 353 ein privater Erschließungsweg. Zur Vermeidung von Konflikten und zur grundsätzlichen Gewährleistung des bauordnungsrechtlichen Mindestabstandes zu Nachbarflurstücken halten die Baugrenzen beidseitig des Weges 3 m Abstand.

Zur südlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze ebenfalls in 3 m Abstand zu den hier angrenzenden Wohngrundstücken festgelegt. So werden auch hier die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände berücksichtigt und Konflikte vermieden.

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

Das im Norden des Geltungsbereiches vorhandene Wegegrundstück (Flurstück 50) wird in seinem Bestand durch Festsetzung einer privaten Erschließungsfläche gesichert.

Die Flurstücke 347 und 349 haben nur mittelbar Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Die Grundstückszufahrten verlaufen über die Flurstücke 348 und 62. Zur Bestandssicherung und zur Sicherung der Erschließung für die künftige Bebauung werden daher private Verkehrsflächen festgesetzt, die den Anschluss an die öffentliche „Straße der Jugend“ gewährleisten.

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

Zur Sicherung der Erschließung werden die Flurstücke 348 und 62 mit einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte überlagert. Insbesondere werden so die Zufahrt bzw. Zugänglichkeit für die bestehende Bebauung / künftige Hinterlieger, bestehende / künftige Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für Rettungsfahrzeuge gesichert.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in nachfolgenden Planungsschritten öffentlich-rechtlich zu sichern, z.B. mittels Baulast und/oder Eintrag ins Grundbuch.

#### **7.7. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15**

Zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden private Grünflächen festgesetzt. Diese sichern die bestehende und auch künftig angestrebte Nutzung als Hausgärten für die Wohnbebauung. Gleichzeitig bilden die Gärten den Übergang zur Landschaft im Sinne einer Ortsrandeingrünung. Damit wird auch den auf dem Wege der Berichtigung angepassten Darstellungen des FNP genügt und dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Weiterhin werden die nicht mit Zufahrten belegten Teile der Flurstücke 348 und 62 der bestehenden Nutzung entsprechend ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt.

#### **7.8. 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 Bereich der straßenbegleitenden Bebauung ist dies bereits die Regel. Zur Sicherung des Bestandes und im Sinne der effektiven baulichen Nutzung soll dies grundsätzlich zulässig sein.

Dies gilt nicht für nachrichtlich übernommene Fläche zum Gewässerschutz im Norden des Plangebietes (siehe Pkt. 7.10.1 - Flächen und Maßnahmen für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB),

Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

#### **7.9. 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 % Fugenteil geeignet.

#### **7.10. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

##### **7.10.1. Flächen und Maßnahmen für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Zu dem im Norden des Plangebietes verlaufenden Seitenarm des Tönneckenbrunnenbachs sind folgende Vorgaben des zuständigen Unterhaltungsverbandes (UHV) Ilse-Holtemme zu beachten (Stellungnahme vom 24.08.2021):

- Freihalten des 3 m breiten Streifens zwischen Gewässer und Baugrenze,
- sowie Freihalten eines weiterführenden Streifens von 3 m auf der parallel zum Gewässer laufenden privaten Grünfläche.
- Anpflanzungen oder die Errichtung von Anlagen am Gewässer auf dem 3 m breiten Streifen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des LK Harz und dem UHV Ilse / Holtemme vorzusehen.

Der 3 m breite Streifen wird in die Planzeichnung als Fläche zum Erhalt von Gewässern gem. § 9 Abs. Nr. 25 BauGB abgebildet und die Vorgaben textlich übernommen.

## **8. VERFAHREN**

Der Bebauungsplan „Straße der Jugend III“ 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 m<sup>2</sup>.

Im Geltungsbereich soll als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 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.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind 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 „Herrenhaus“ (in Aufstellung) zu.



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

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

Die zu berücksichtigende Grundfläche liegt unterhalb des Schwellwertes von 10.000 m<sup>2</sup> gem. § 13b BauGB.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

Planungsziel ist es, im Geltungsbereich die Entwicklung von Eigenheimen in 2. Reihe 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 östlich 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 mit dem Aufstellungsbeschluss am 14. März 2019 förmlich eingeleitet und wird aller Voraussicht nach im Herbst 2021 abgeschlossen sein. Damit ist zu erwarten, dass die im § 13b BauGB genannten Fristen gewahrt werden.

Fazit

Der Bebauungsplan „Straße der Jugend III“ erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB.



## 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	16.330 m <sup>2</sup>	=	57,6%
Grünfläche	ca.	11.324 m <sup>2</sup>	=	39,9%
Private Erschließung	ca.	720 m <sup>2</sup>	=	2,5%
Plangebiet insgesamt:	ca.	28.374 m <sup>2</sup>	=	100,0%

### **Aufgestellt:**

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



