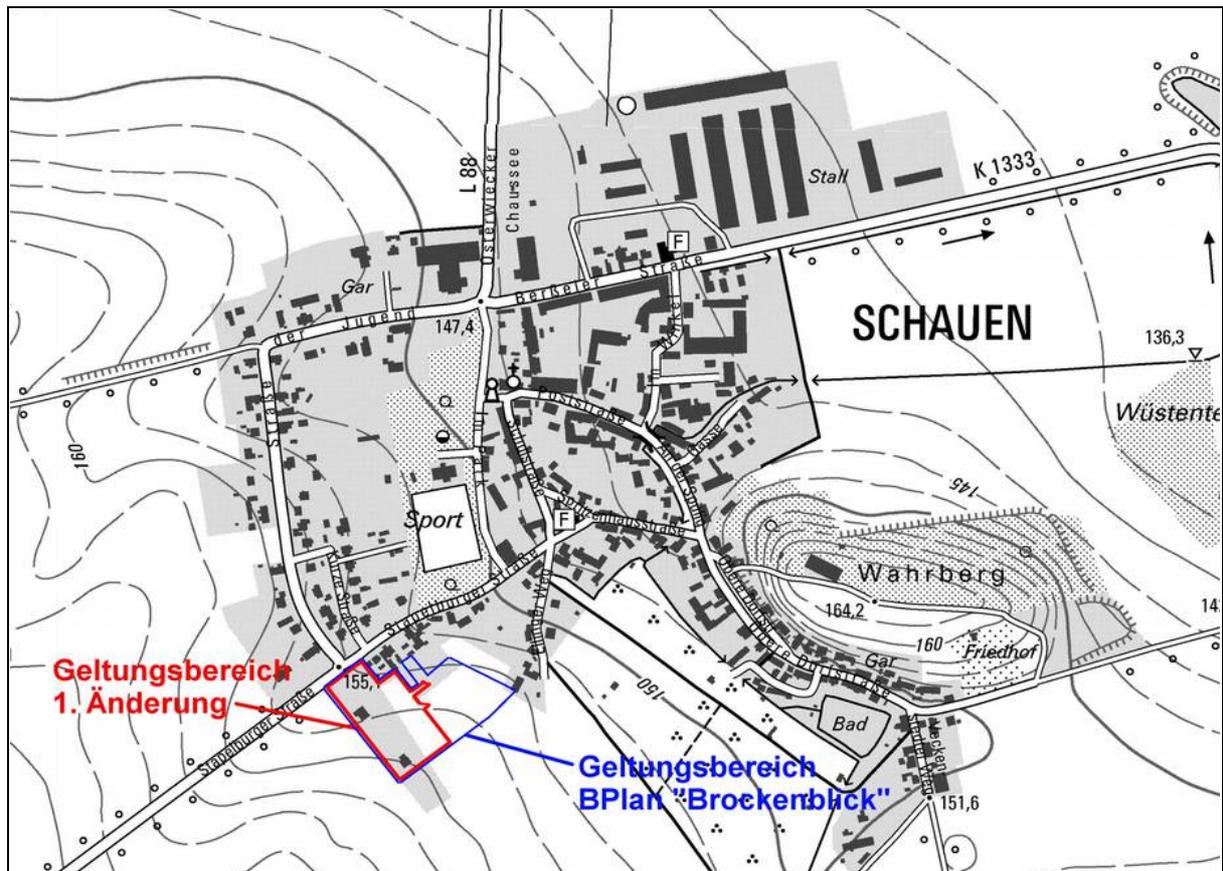


# Stadt Osterwieck

Begründung zur 1. Änderung des  
Bebauungsplans „Brockenblick“, Ortsteil Schauen

Stand: 2. Oktober 2017



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

Aufgestellt:  
**AG gebautes Erbe**  
An der Petrikirche 4  
38100 Braunschweig  
Tel. 0531 4803630  
Fax 0531 4803630  
info@ag-ge.de  
www.ag-ge.de





**Begründung zur 1. Änderung des  
Bebauungsplans „Brockenblick“, Ortsteil Schauen  
Stand: 22. September 2017**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen, den 2. Oktober 2017





## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. GRUNDLAGEN.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1. Lagebedingungen.....   | 8         |
| 3.2. Lagebedingungen.....   | 8         |
| 3.3. Geltungsbereich.....   | 11        |
| <b>4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....</b>  | <b>12</b> |
| 4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen..   | 12        |
| 4.2. Flächennutzungsplan.....   | 13        |
| <b>5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>6. BESTANDSANALYSE.....</b>  | <b>16</b> |
| 6.1. Städtebau.....   | 16        |
| 6.1.1. Umgebung.....  | 16        |
| 6.1.2. Planungsgebiet.....  | 16        |
| 6.2. Natur- und Landschaft.....   | 16        |
| 6.3. Denkmalschutz.....   | 17        |
| 6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....  | 17        |
| 6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....  | 18        |
| 6.4. Immissionsschutz.....  | 18        |
| <b>7. INFRASTRUKTUR.....</b>  | <b>19</b> |
| 7.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....  | 19        |
| 7.1.1. Verkehrserschließung.....  | 19        |
| 7.2. Ver- und Entsorgung .....  | 19        |
| <b>8. INHALT DER 1. ÄNDERUNG.....</b>   | <b>23</b> |
| 8.1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....  | 24        |
| 8.2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....  | 24        |
| 8.3. Bauweise und Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....  | 24        |
| 8.4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....  | 25        |
| 8.5. Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB.....   | 25        |
| 8.6. Grünfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 15.....  | 25        |
| 8.7. Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB.....                                       | 25        |
| 8.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den<br>Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.<br>16 und Abs. 6 BauGB) ..... | 25        |
| 8.9. Textliche Festsetzungen.....   | 25        |
| 8.10. Festsetzung über örtliche Bauvorschriften gem. §9 Abs. 4 BauGB in<br>Verbindung mit §85 Abs. 3 BauO LSA.....  | 26        |
| <b>9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....</b>  | <b>26</b> |

---





## 1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist ,  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist ,  
Stand: Geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509,
- 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),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013,  
Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S.522,533).

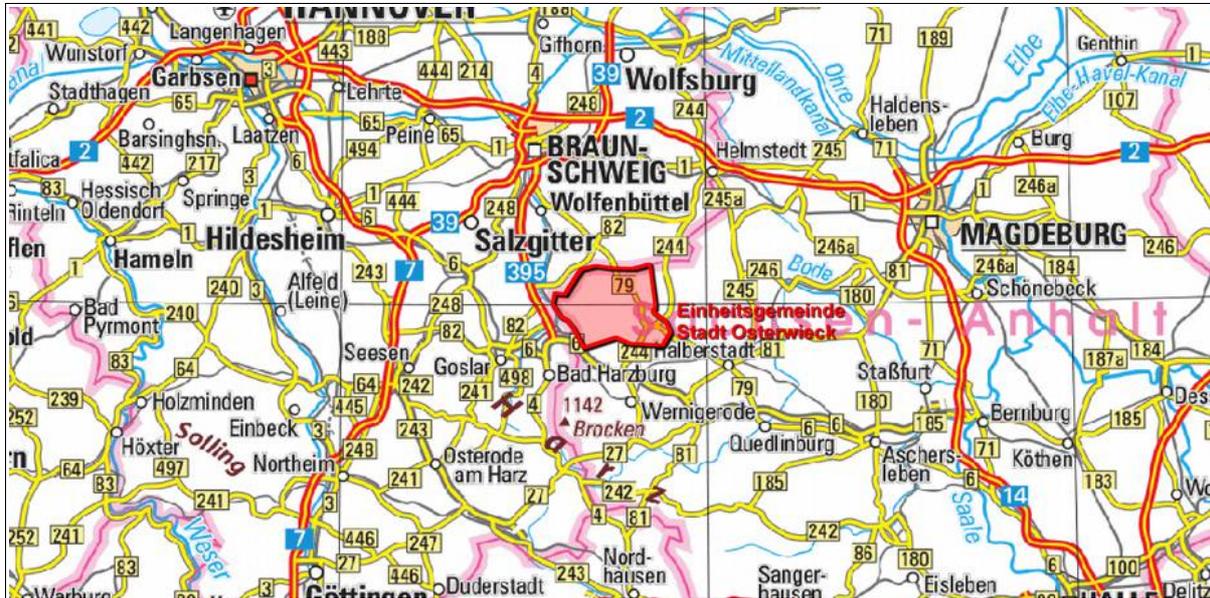
## 2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch seine 1. Änderung soll der Bebauungsplan an die bereits erfolgten sowie geplanten Bauvorhaben im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung angepasst werden. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den westlichen Bereich des Bebauungsplans. Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.



### 3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

#### 3.1. Lagebedingungen



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

#### 3.2. Lagebedingungen

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat ca. 11.292 Einwohner (Stand 31.12.2015). Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Nachbargemeinden und Ortsteile in Sachsen-Anhalt sind:  
im Süden:

- Gemeinde Vorharz, angrenzende Ortsteile Abbenrode, Stapelburg, Wasserleben, Langeln, Danstedt

im Osten:

- Stadt Halberstadt, angrenzend Ortsteil Athenstedt
- Gemeinde Huy, angrenzende Ortsteile Badersleben, Westerbürg,

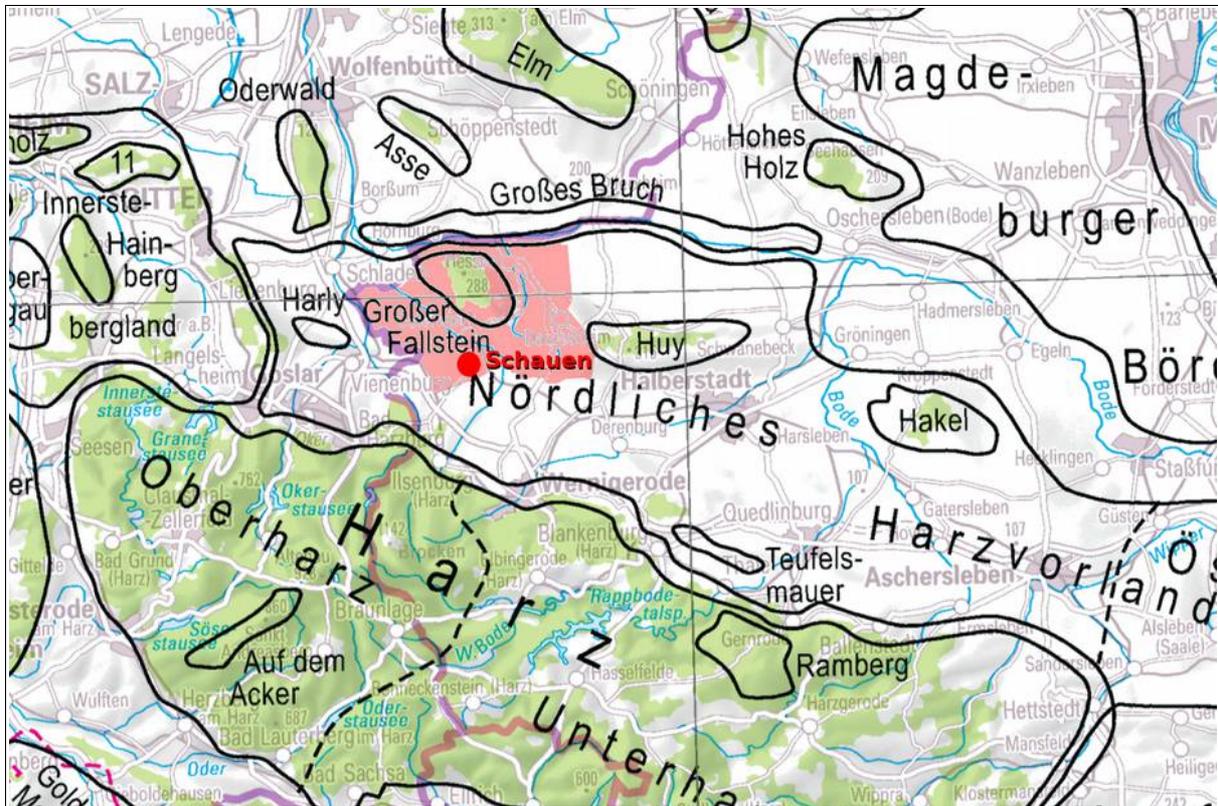
Nachbargemeinden und Ortsteile in Niedersachsen sind:

im Norden:

- im Landkreis Helmstedt: Samtgemeinde Heeseberg, angrenzende Ortschaften Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben,
- im Landkreis Wolfenbüttel:
- Samtgemeinde Elm-Asse, angrenzende Orte Winnigstedt, Roklum und Hedeper,
- Samtgemeinde Oderwald: angrenzender Ort Börßum,
- Einheitsgemeinde Schladen-Werla, angrenzende Ortsteile Hornburg und Schladen,

im Westen:

- im Landkreis Goslar, Stadt Goslar, angrenzender Ortsteil Vienenburg.



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

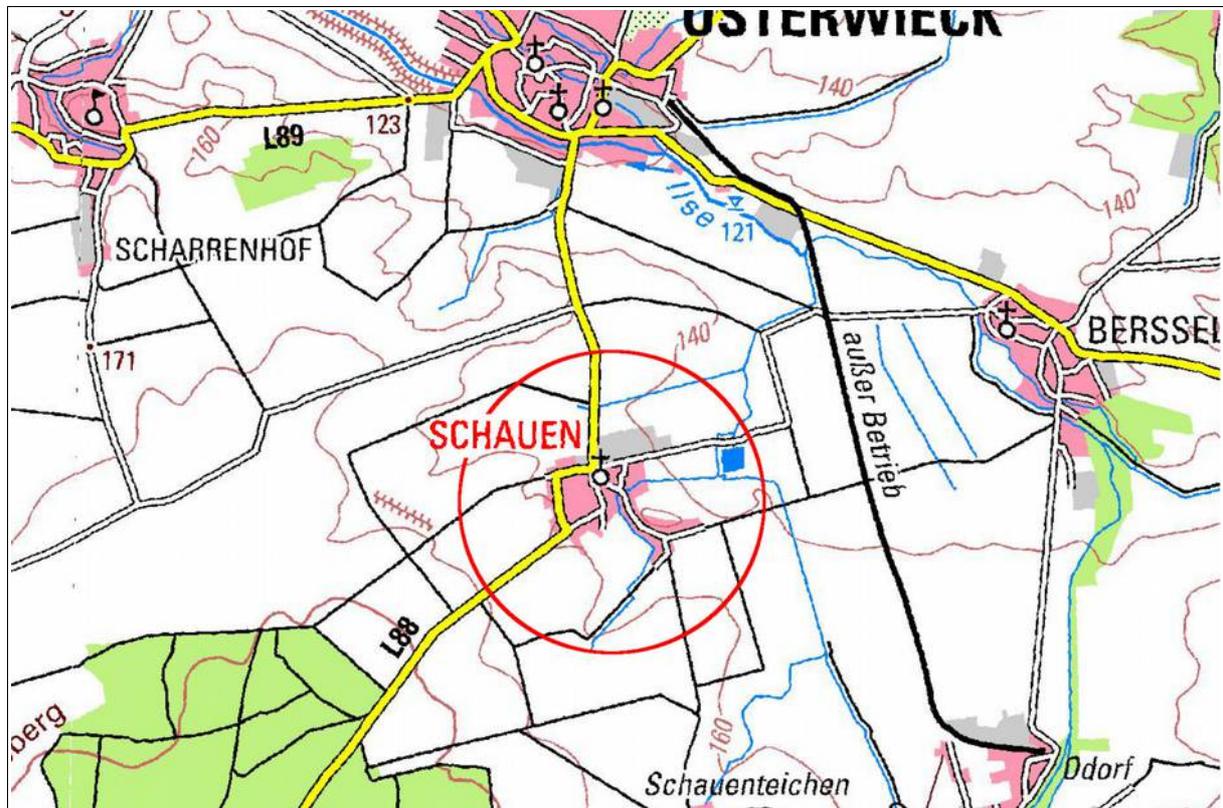
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung<sup>1</sup>.

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

Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

<sup>2</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)

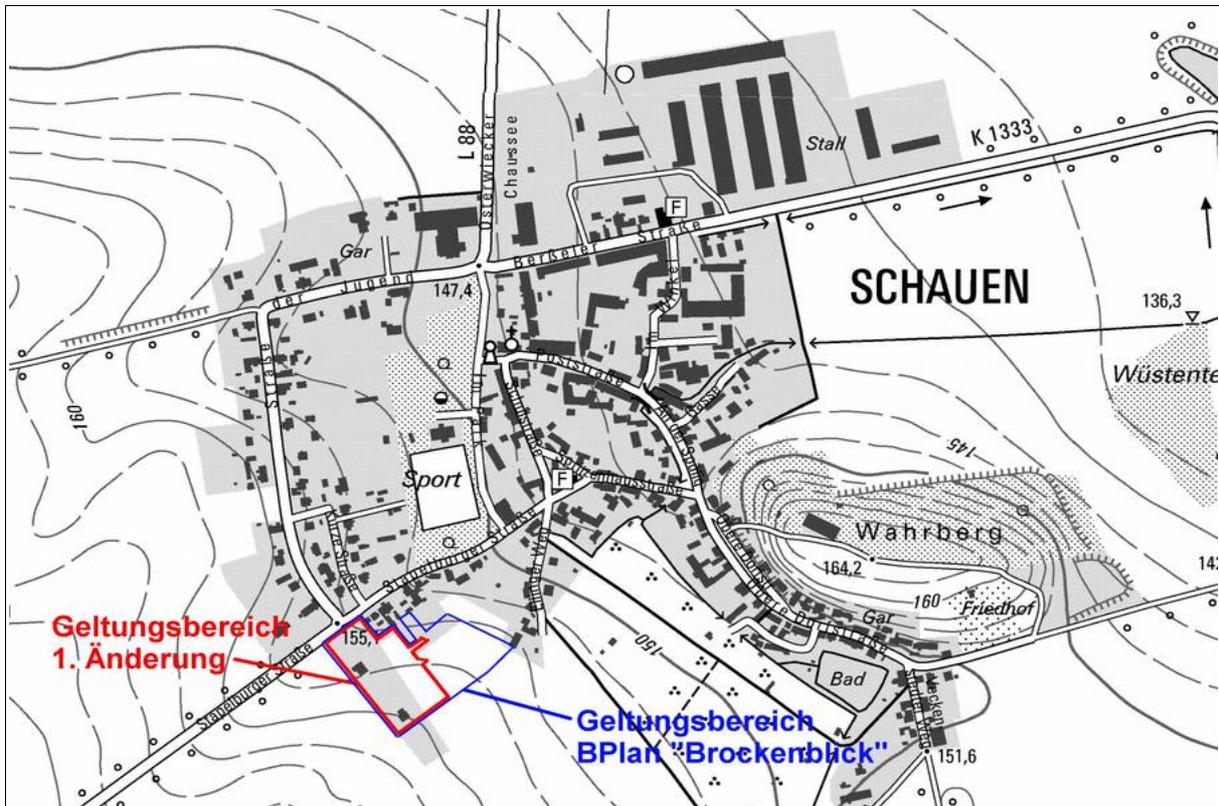


Quelle: [DTK100/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Schauen ist ein Ortsteil der Stadt Osterwieck und hat ca. 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). Der Ort liegt etwa auf etwa 150 m ü.NN.



### 3.3. Geltungsbereich



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

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

In den letzten 20 Jahren wurde die gesamte Infrastruktur erneuert und Straßen, Plätze und Wege neu gestaltet. Das früher landwirtschaftlich geprägte Dorf ist heute auch ein moderner Gewerbestandort.<sup>3</sup>

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

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortseingang an der Stapelburger Straße (L88). Es liegt zwischen ca. 155 - 160 m ü.NN.; das Gelände steigt sanft nach Süden an. Es handelt sich um eine Ortserweiterungsfläche, die nach der Wende entstand. Östlich und nördlich schließen jenseits der Stapelburger Straße Wohnbebauung an. Südlich und westlich liegen Ackerflächen

Das Plangebiet ist südlichen Rand mit drei Einfamilienhäusern und an der Stapelburger Straße mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die öffentliche Erschließungsstraße Vor der Bahn mit Wendehammer bindet das Plangebiet an die Stapelburger Straße an.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Schauen und umfasst die nachstehenden Flurstücke der Flur 9: 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 85, 86 und 87 sowie teilweise die Flurstücke 33 und 34. Weiter zählt das Flurstück 42 der Flur 7 teilweise zum Geltungsbereich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9.039 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup>Internetseite der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck am 18.10.2016 um 14:30 Uhr: [www.osterwieck.de/ortschaften/ortschaft-schauen](http://www.osterwieck.de/ortschaften/ortschaft-schauen)



## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

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.

#### 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 des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist im südwestlichen Rand bereits mit Wohngebäuden bebaut. Östlich schließt Wohnbebauung an. Nördlich der Stapelburger Straße ist ebenfalls bereits Wohnbebauung vorhanden.

Die Siedlungstätigkeit findet innerhalb baurechtlich gesicherter Flächen statt. Somit entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

#### Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 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. Der Bebauungsplan „Brockenblick“ steht im Sinne der Eigenentwicklung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Die Anpassung dieser rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung werden stellt somit keinen raumordnerischen Konflikt dar.

#### Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

Gem. Grundsatz G 5 ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen. Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich bereits Bebauung. Auch östlich und nördlich sind Wohnnutzungen vorhanden.

Die Planung stellt eine Anpassung der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung unter Einhaltung ihrer Grundzüge als Maßnahme der Innenentwicklung dar. Durch die Planung wird 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“. Zum einen handelt es sich bei der Planung um die Änderung des bestehenden rechtskräftigen BPlanes „Brockenblick“. Zum anderen ist der Planbereich bereits großenteils bebaut.

Aus diesen Gründen sind die Vorgaben des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ im Planungsgebiet nicht mehr umsetzbar.

---

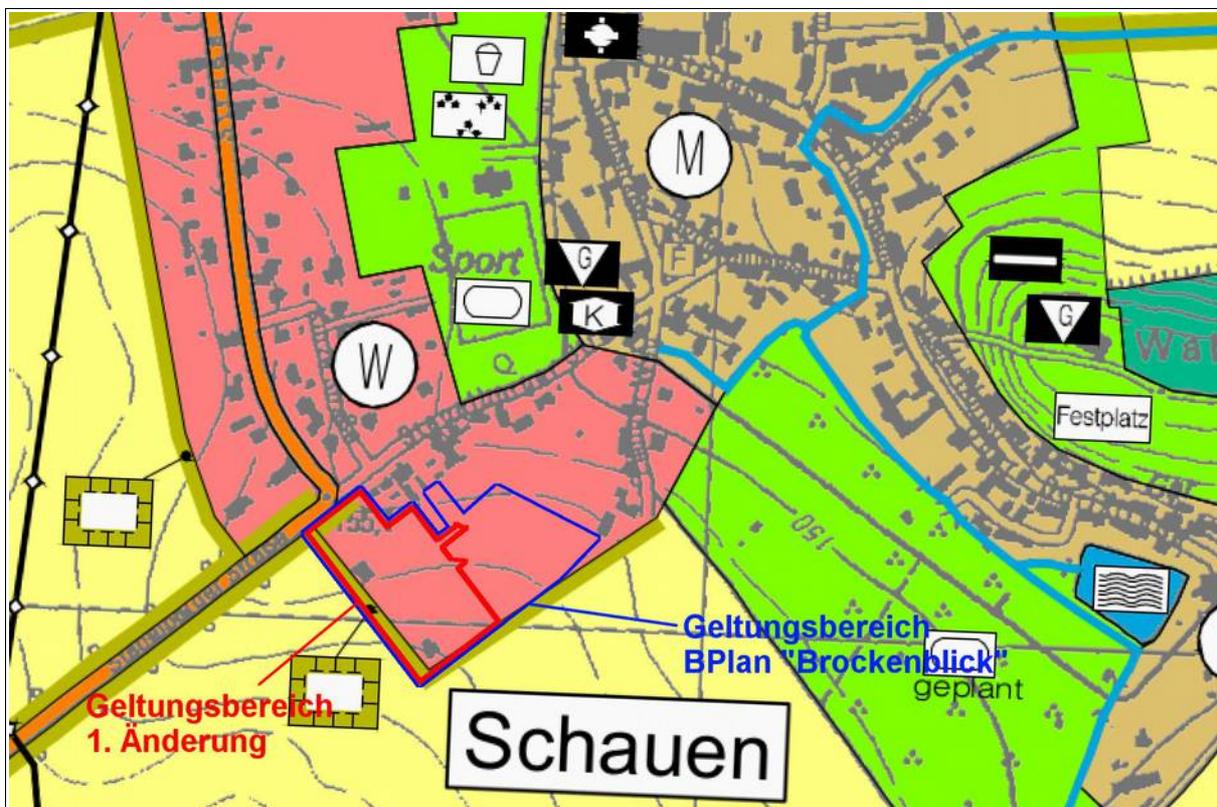


Weiterhin sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen gem. Ziel Z1 Pkt. 4.3. „Vorranggebiete“ von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. Diese Zielsetzung zu den Vorranggebieten ist auch für die sie ergänzenden Vorbehaltsgebiete anzuwenden.

Da das Plangebiet eine baurechtlich gesicherte Fläche darstellt und zudem innerhalb der Ortslage Schauens liegt, ist es somit von den Festlegungen (Grundsätzen und Zielen) des Vorbehaltsgebietes ÖVS ausgenommen.

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

#### 4.2. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil Schauen,  
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,  
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Stand September 2014, stellt im Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar.

Am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sowie an einem Teilstück zur Stapelburger Straße sind Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen



## 5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Brockenblick“ (Rechtskraft: 21.06.2006) mit örtlicher Bauvorschrift, Schauen. Es ist folgendes festgesetzt:

### Planzeichnung:

#### Genehmigungsfassung - Bebauungsplan "Brockenblick"

mit örtlicher Bauvorschrift

#### Planzeichnung (Teil A)

Gemeinde Schauen, Landkreis Halberstadt



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

##### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**0,3** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse

##### BAUWEISE

**o** Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO

**—** Baugrenze gem. § 23 BauNVO

##### VERKEHRSFLÄCHEN

**■** Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**■** Zweckbestimmung Fußgängerbereich

##### GRÜNFLÄCHEN

**■** Öffentliche Grünfläche

**■** Zweckbestimmung Spielplatz

##### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

**■** Zweckbestimmung Regenwasserhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

##### GRÜNFLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

**■** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

**---** Geplante Grundstücksgrenzen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### Textliche Festsetzungen

1. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Gewässerhaushalt wird festgesetzt, dass für die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Dabei sind je Grundstück mindestens zwei Wildobst- oder Nutzpobstbäume und mindestens 10 Sträucher aus der u.g. Artenliste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sämtliche Pflanzungen sind zum Beginn der Vegetationsperiode auszuführen, die dem Beginn der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgt.
4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangenen 100 m<sup>2</sup> mindestens ein Wildobst- oder Nutzpobstbaum und mindestens 20 Sträucher aus der u.g. Artenliste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



5. Auf der festgesetzten Fläche für die Regenwasserrückhaltung (Löschwasserteich) ist bei Bau und Unterhaltung folgendes zur Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenwelt zu berücksichtigen:
  - Reduzierung der Befestigung von Zu- und Abläufen und des Beckenkörpers auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß
  - Lockere naturnahe Bepflanzung der Randbereiche mit standortgerechten Sträuchern. Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, dass die regelmäßige Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigt wird.
  
6. Innerhalb der Verkehrsfläche sind mindestens 10 Bäume aus der u.g. Artenliste zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### Artenliste Sträucher:

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Bluthartriegel | Cornus sanguinea   |
| Hundsrose      | Rosa canina        |
| Schlehdorn     | Prunus spinosa     |
| Hasel          | Corylus avellana   |
| Kornelkirsche  | Cornus mas         |
| Liguster       | Ligustrum vulgare  |
| Weißdorn       | Crataegus monogyna |

#### Artenliste Bäume

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Feldahorn    | Acer campestre   |
| Hainbuche    | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium     |
| Stieleiche   | Quercus robur    |
| Traubeneiche | Quercus petraea  |
| Winterlinde  | Tilia cordata    |
| Feldulme     | Ulmus minor      |
| Hänge-Birke  | Betula pendula   |

Obstbäume als Hochstamm veredelt

#### **Örtliche Bauvorschriften**

(Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) und des § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)).

#### **§1 - Geltungsbereich**

##### *(1) Räumlicher Geltungsbereich*

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brockenblick“ in der Verwaltungsgemeinde Osterwieck, Gemeinde Schauen.

##### *(2) Sachlicher Geltungsbereich*

Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Gestaltung der Dachdeckung und die Höhe von Einfriedungen

#### **§2 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung**

(1) Für die Deckung geneigter Dächer ab 22° Neigung sind Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.

(2) Die Dachdeckungen nach Abs. (1) sind nur in den Naturfarbtönen rot, braun, anthrazit oder schwarz zulässig.

---



(3) Abweichend von Abs. (1) und (2) ist Schiefer einschl. Pressschiefer sowie Glas für Wintergärten zulässig.

(4) Abweichend von Abs. (1) und (2) sind Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Die maximale Größe von Dachflächenfenstern darf 30 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis 50% der zugehörigen Dachfläche zulässig.

(5) Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Neigung, Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

### §3 - Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straßenachse nicht überschreiten.

### §4 - Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig gemäß § 88 Abs. 1 BauO LSA handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 88 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **6. BESTANDSANALYSE**

### **6.1. Städtebau**

#### **6.1.1. Umgebung**

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortseingang Schauens. Es zählt zu einer Siedlungserweiterung vom Anfang des 21. Jahrhunderts.

Die an das Planbereiches östlich und nördlich angrenzende Baustruktur besteht aus Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenanlagen.

Östlich und südlich liegen Grünflächen. Westlich und südlich - jenseits der Grünflächen - schließen Ackerflächen an.

#### **6.1.2. Planungsgebiet**

Von der Stapelburger Straße zweigt die öffentlichen Straße Vor der Bahn nach Süden ab und erschließt das Plangebiet.

Westlich der Erschließungsstraße sind bereits drei Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut worden.

An der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken errichtet worden. Dieses erfüllt gleichzeitig die Funktion eines Löschwasserteiches.

### **6.2. Natur- und Landschaft**

Der Geltungsbereich ist teilweise mit Wohnhäusern, zugehörigen Nebenanlagen, einer Erschließungsstraße und einem Regenwasserrückhaltebecken (bzw. Löschwasserteich) bebaut und somit bereits von Besiedlung geprägt. Die unbebauten Flächen liegen derzeit brach.

Das Planungsgebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.



Der Geltungsbereich und seine nördliche und östliche Umgebung sind von Wohnbebauung der Ortslage Schauens geprägt. Diese Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten.

Deshalb sind wesentliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB, 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 durch die Planungen nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigten Anpassungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brockenblick“ werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Plangebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist. Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung (ENEV, vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist) im Baugenehmigungsverfahren 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 im Geltungsbereich keinerlei Schutzgebiete befinden.

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).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Brockenblick“ in vollem Umfang berücksichtigt.

### **6.3. Denkmalschutz**

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

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

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



Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind.

Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

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

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

### **6.4. Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet. Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeblich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

#### **Bestand**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der hier von Wohnnutzungen geprägten Ortslage Schauens und wird teilweise bereits zu Wohnzwecken genutzt. Angrenzend sind ebenfalls ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt eine Wohnbaufläche dar.

#### **Planung**

Es soll der Bebauungsplan an die bereits errichteten sowie künftig geplante Wohnbauten im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung angepasst werden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten. 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.

---



Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Das Einfügen in die direkte Nachbarschaft ist somit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind. Die Beibehaltung der vorhandenen Wohnbebauung entspricht der bereits vorhandenen Nutzung innerhalb der planungsrechtlich gesicherten Fläche des Bebauungsplanes „Brockenblick“.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Somit ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung zur Verträglichkeit der Landwirtschaft und des Wohnens getroffen worden.

Zudem handelt es sich bei der Planung um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In der Ursprungsplanung sind bereits abschließende Abwägungsentscheidungen zur Verträglichkeit von Wohnen, Verkehr und Landwirtschaft getroffen worden. Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert.

#### Fazit

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

## **7. INFRASTRUKTUR**

### **7.1. 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 Grundzentren Osterwieck.

#### **7.1.1. Verkehrserschließung**

##### Öffentliches Straßennetz

Schauen ist über die Landesstraße 88 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. In 6 km Entfernung besteht bei Stapelburg Anschluss an das Bundesstraßennetz (B6n).

Das Planungsgebiet wird über die von der Stapelburger Straße abzweigende öffentliche Straße Vor der Bahn erschlossen.

##### ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Ortsteil Schauen mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe. Die nächste Bushaltestelle „Stapelburger Straße“ befindet sich in ca. 50 m Entfernung von der Einmündung Vor der Bahn.

Das Plangebiet ist somit sehr gut an den Linienbusverkehr angebunden.



## 7.2. Ver- und Entsorgung

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

### Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz  
Tränkestraße 10  
38889 Blankenburg

#### *Trinkwasserversorgung*

Die im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserleitungen können an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen 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.

#### *Schmutzwasserentsorgung*

Der im Plangebiet vorhandene Schmutzwasserkanal kann an das öffentliche Entwässerungsnetz des Verbandes angeschlossen werden.

### Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser wird über die Versickerung auf den Grundstücken entsorgt. Im Geltungsbereich und in seiner Umgebung sind bereits Bodenversiegelungen vorhanden. Hier wird und wurde das anfallende Niederschlagswasser wie auf den umgebenden bebauten Grundstücken der Siedlung problemlos versickert.

Des Weiteren soll die Neuversiegelung durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Rahmen gehalten werden, der eine Versickerung an diesem Ort grundsätzlich ermöglichen wird. Weiterhin ist im BPlan „Brockenblick“ textlich festgesetzt (Pkt. 2), dass die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind.

Es ist aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten, dass im Geltungsbereich Bodenverhältnisse herrschen, die einer Versickerung entgegenstehen.

### Versorgung mit Elektroenergie

Avacon Netz GmbH  
Ohrslebener Weg 5  
38364 Schöningen

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

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

---



### Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH  
Postfach 1511  
38805 Halberstadt

Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Netz zur Versorgung mit Erdgas angeschlossen. 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.

### Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Huylandstraße 18  
38820 Halberstadt

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

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

### Abfallentsorgung

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

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

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

---



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

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

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

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

#### Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck:

Stadt Osterwieck  
Am Markt 11  
38835 Osterwieck

Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet sind gem. Tab. 1 DVGW Wasserblatt W 405 normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Std. (entspricht 800 Ltr./min über 2 Std.) erforderlich.

Seitens der Stadt Osterwieck wird Löschwasser im Rahmen des Grundschutzes in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle ist der im Planungsgebiet befindliche Löschwasserteich (Regenrückhaltebecken).

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

#### Kampfmittel / Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich sind keine Kampfmittelverdachtsflächen 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.



## 8. INHALT DER 1. ÄNDERUNG

Im Zuge der Vermessung der Grundstücke wurde festgestellt, dass das an den nordwestlichen Geltungsbereich angrenzende Flurstück 284 kleiner ist und das jetzige Flurstück 84 um 6 m weiter in nordwestliche Richtung reicht. Hier wurde inzwischen auf Wunsch der Ortschaft Schauen und in Abstimmung mit der Feuerwehr das Regenwasserrückhaltebecken auch zur Löschwasserversorgung errichtet.

Das Regenrückhaltebecken wurde in die nordwestliche Richtung verschoben und das betroffene Wohnbaugrundstück entsprechend in südöstliche Richtung. Für diese Baumaßnahme wurde im Vorfeld eine Befreiung erteilt. Der Bebauungsplan soll durch die 1. Änderung angepasst und ergänzt werden.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz entfällt, hierfür soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung werden den angrenzenden Grundstücken angepasst. Die Gemeinde hat die Notwendigkeit eines Spielplatzes innerhalb des Bebauungsplangebietes erneut überprüft. Der Spielplatz an der Stapelburger Straße liegt zwischen 100 und 200 m von den Grundstücken des Plangebietes entfernt. Durch die Fußwegverbindung ist der Spielplatz gut erreichbar. Auch bieten die Grundstücksgrößen ausreichende Möglichkeiten für Spielflächen für Kleinkinder.

Die bisher als Verkehrsfläche ausgewiesene Anbindungsmöglichkeit im südöstlichen Geltungsbereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, da zur Zeit keine Notwendigkeit für ein weiteres, hier angrenzenden Wohngebiet erkennbar ist. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche ergeben sich geringere Unterhaltskosten. Die Möglichkeit einer späteren Anbindung bleibt dennoch erhalten, da eine Überbauung so verhindert wird. Der im Bebauungsplan vorgesehene Fußweg (zur Erreichbarkeit des Spielplatzes) entfällt und seine Fläche wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brockenblick“, Schauen, werden im Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen.

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. Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Fläche von 9.039 m<sup>2</sup>. Mit zu betrachten i.S.d. § 13a Abs. 1 BauGB ist auch der Geltungsbereich des rechtskräftigen BPlanes „Brockenblick“. Dieser hat inkl. der 1. Änderung eine Fläche von ca. 14.300 m<sup>2</sup>. Somit ist eine überbaubare Grundfläche von mehr 20.000 m<sup>2</sup> i.S.d. §13a Abs. 1 BauGB für diese Planung nicht erreichbar.

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 (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB).

Im Geltungsbereich ist beidseitig der Erschließungsstraße „Vor der Bahn“ bereits Wohnbebauung errichtet worden. Das Plangebiet stellt sich als Bestandteil des Siedlungszusammenhangs der Ortslage Schauens dar.

Durch die Einbeziehung der Flächen des Spielplatzes und des zugehörigen Fußweges in die umgebende Wohnnutzung wird hier eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung erreicht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Brockenblick“ erfüllt somit die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.



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

Die Stadt Osterwieck beabsichtigt, neue Wohnbauvorhaben vor allem durch Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. Nachverdichtung bereits vorhandener Wohngebiete, zu entwickeln.

Dem rechtskräftigen BPlan „Brockenblick“ ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. §4 BauNVO geplant.

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den Ortsteil Schauen wird für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gem. §1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO dargestellt.

Daher ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brockenblick“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. So soll eine höhere bauliche Dichte und damit bessere Ausnutzung des Baulandes auch i.S.d. sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens erreicht werden. Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss orientiert sich am Bestand im Plangebiet und der umgebenden, diesen Teil der Siedlungsstruktur Schauens prägenden Bebauung, sowie an den bisherigen Vorgaben.

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

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

#### Bauweise

Es wird dem Umfeld entsprechend eine offene Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern festgelegt. Somit wird das harmonische Einfügen künftiger Bebauung in die vorhandene Baustruktur gewährleistet.

#### Baugrenzen

Um den aufgelockerten Charakter der Baustrukturen zu erhalten und die Ausbildung von Vorgärten zu forcieren, werden entlang der Erschließung in einem Abstand von 3,0 m Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze wird zum geplanten Grünstreifen am Ortsrand eine Baugrenze im Abstand von 1,0 m festgesetzt. Diese dient dem wechselseitigen Schutz von Bebauung und Bepflanzung.

Zur Stapelburger Straße hin wird grundsätzlich, der bereits vorhandenen Bebauung entsprechend, eine Baugrenze in 5,0 m Abstand festgesetzt.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes liegt jedoch ein Teil des Flurstückes 78 aus straßenrechtlicher Sicht an freier Strecke an der L88. Der Erschließungsbereich der L 88 Ortsdurchfahrt (OD) Osterwieck, OT Schauen, endet von Netzknoten 4030 004 bei Station 0.655. Bei der Errichtung baulicher Anlagen in diesem Abschnitt der L 88 gelten die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß § 24 Abs. 1 und 2 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA). Es gilt hier eine Bauverbotszone von 0 bis 20 m gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (§ 24 Abs. 1 Satz 1 StrG LSA).

Die Baugrenze wird im nordwestlichen Teil des Flurstückes 78 dem Beginn der freien Strecke gemäß den Vorgaben des § 24 Abs. 1 Satz 1 StrG LS festgesetzt. Die Position des Ortsdurchfahrt-Steines wird in die Planzeichnung übernommen.

Die Baugrenzen, die sich im Ursprungsplan am Spielplatz bzw. am zugehörigen Fußweg orientierten, werden angepasst. Die Baugrenze am Spielplatz entfällt (Flurst. 33). Im Bereich der Flächen des ursprünglich vorgesehenen Fußweges wird die Baugrenze begradigt (Flurst. 33 und 34, Gemarkung Schauen, Flur 9).



Die Flurstücke 72 und 85 (Gemarkung Schauen, Flur 9) bilden ein Baugrundstück. Deshalb verlaufen die Baugrenzen hier entlang der Abgrenzungen dieses Gesamtgrundstückes im Abstand von 3 m.

Dieses Baugrundstück, bestehend aus den Flurstücken 72 und 85, grenzt unmittelbar an die öffentliche Straße „Vor der Bahn“. Die Erschließung ist somit gesichert.

#### **8.4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Bereich der Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 StrG LSA wird i.V.m. der auf dem nord-westlichen Teil des Flurstückes 78 festgesetzten Baugrenze eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Dies dient dem Zweck, auch Nebenanlagen an dieser Stelle auszuschließen und so den Vorgaben des § 24 Abs. 1 StrG LSA vollumfänglich zu entsprechen.

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

Zur Sicherung der Erschließung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

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

An der westlichen südlichen Grenze des Geltungsbereiches werden private Grünflächen festgesetzt. Sie sollen insbesondere die Pflanzmaßnahmen aus den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung aufnehmen, um - den Vorgaben der Flächennutzungsplanung und des rechtskräftigen BPlanes „Brockenblick“ folgend - einen Grünstreifen im Sinne einer Ortsrandeingrünung ausbilden.

Weiterhin soll, wie schon einleitend zum Inhalt der 1. Änderung erwähnt, die bisher festgesetzte Verkehrsfläche im südöstlichen Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt werden.

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

Den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung entsprechend werden, die Grünflächen überlagernd, entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt.

Im Bereich der ehemaligen Anbindungsmöglichkeit im Südosten wird die überlagernde Festsetzung unterbrochen, um künftig die Möglichkeit einer Reaktivierung offen zu halten.

#### **8.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

Der Bereich des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens wird als Wasserfläche entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

#### **8.9. Textliche Festsetzungen**

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen, da sie nicht den Planungszielen der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck für den Gebietscharakter in diesem Teil Schauens entsprechen.

Den Vorgaben der Flächennutzungsplanung und des rechtskräftigen BPlanes „Brockenblick“ folgend werden für den Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) verbindliche Festsetzungen zur Umsetzung der Bepflanzung getroffen.

**8.10. Festsetzung über örtliche Bauvorschriften gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §85 Abs. 3 BauO LSA**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Brockenblick“ getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift gelten für die 1. Änderung fort und werden entsprechend übernommen.

**9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

|                        |     |                       |   |        |
|------------------------|-----|-----------------------|---|--------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 6855,4 m <sup>2</sup> | = | 75,8%  |
| Verkehrsflächen        | ca. | 1261,0 m <sup>2</sup> | = | 14,0%  |
| Grünflächen            | ca. | 197,3 m <sup>2</sup>  | = | 2,2%   |
| Regenrückhaltebecken   | ca. | 725,7 m <sup>2</sup>  | = | 8,0%   |
| Plangebiet gesamt      | ca. | 9039,4 m <sup>2</sup> | = | 100,0% |

---

---

**Aufgestellt:**

AG gebautes Erbe, Braunschweig / Hessen  
2. Oktober 2017



