

## **Inhaltsverzeichnis**

- **Begründung zum Entwurf 2. Änderung B-Plan**
  
- **Lageplan Bestand**
  
- **2. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus:**
  - \* Planzeichnung – Teil „A“**
  - \* Textliche Festsetzung, Planzeichenerklärung, Präambel – Teil „B“**
  
- **Teil C: Umweltbericht**

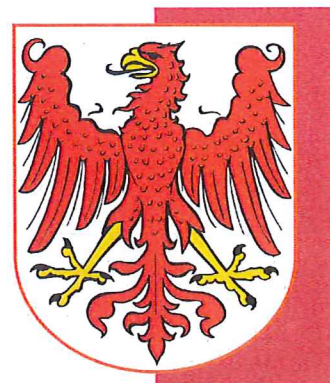
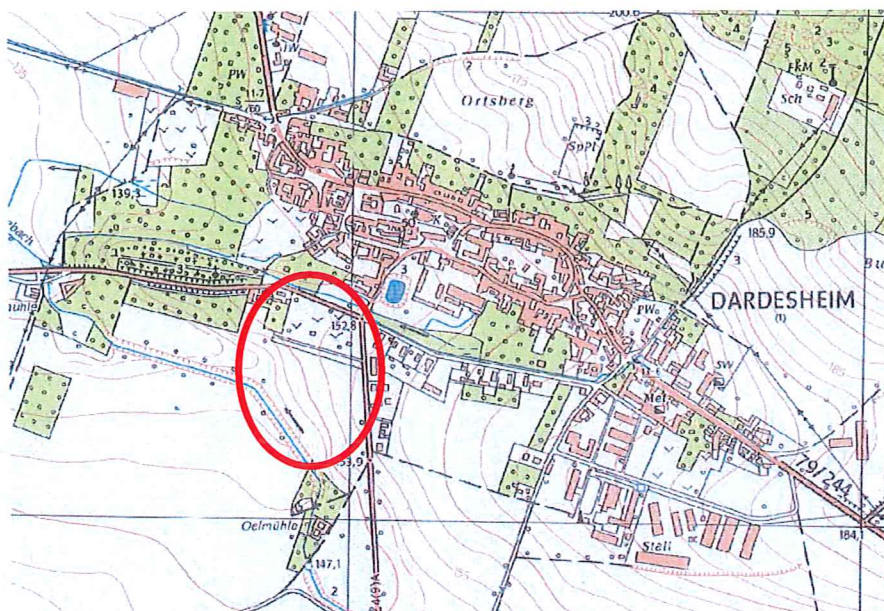
## **BEGRÜNDUNG zur** **2. Änderung zum Bebauungsplan** **„Unter dem Vogelberge“ Einheitsgemeinde Osterwieck/ OT Stadt** **Dardesheim**

**Landkreis Harz, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck / OT Stadt Dardesheim**

**Gemarkung: Dardesheim Flur: 8**

**Flurstücke:** 1177; 1178; 1179; 1180; 1181; 1182; 1183; 1184; 1185; 1186; 1187; 1188;  
1189; 1190; 1191; 1192; 1193; 1194; 1195; 1196; 1197; 1198; 1199; 1200;  
1201; 1202; 1203; 1204; 1205; 1206; 1207; 1208; 1209; 1210; 1211; 1213;  
1214; 1215; 1216; 1217; 1218; 1219; 1220; 1221; 1222; 1223; 1224; 1225;  
1226; teilweise 1227; 1228; 1229; 1230; 1231

**Flur: 11 ; Flurstücke: 168; 169; 170**



aufgestellt: gezeichnet Dipl.Ing. Kai Fünfhausen  
**Fünfhausen und Köhler**  
**Gesellschaft für Gestaltung und Ingenieurwesen mbH**  
**Steinweg 24 – 06484 Quedlinburg**

Quedlinburg, Dezember 2018

## **1. Änderung zum Bebauungsplan „Unter dem Vogelberge“ der Stadt Dardesheim Begründung**

|                                                                                                    | Seite |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                          |       |
| 1. Vorbemerkung zur 2. Änderung zum B-Plan                                                         | 5     |
| 2. Grundlagen zur 2. Änderung zum B-Plan                                                           | 5     |
| 2.1. Rechtsgrundlagen                                                                              |       |
| 2.2. Darstellungsgrundlagen                                                                        |       |
| 3. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung zum Bebauungsplan                                         | 6     |
| 3.1 Allgemeine Vorbemerkungen                                                                      |       |
| 3.2 Räumlicher Geltungsbereich                                                                     |       |
| 3.3 Bestand                                                                                        |       |
| 3.3.1 Bauliche Anlagen                                                                             |       |
| 3.3.2 Geologische Verhältnisse / Grundwasserverhältnisse / Archäologie /<br>Kampfmittelbeseitigung |       |
| 3.4 Bevölkerungsentwicklung / Wohnungsentwicklung                                                  |       |
| 4. Bestehende Rechtsverhältnisse zur 2. Änderung zum B-Plan                                        | 9     |
| 5. Planungsziele zur 2. Änderung zum B-Plan                                                        | 10    |
| 5.1 Aufstellungsnotwendigkeit                                                                      |       |
| 5.2 Festsetzungen gem. § 9 BauGB                                                                   |       |
| 5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)                                                   |       |
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                                                                        |       |
| 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)                                                |       |
| 5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche<br>(§§ 22 und 23 BauNVO)                          |       |
| 5.2.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 12, 14 BauNVO)                                                   |       |
| 5.2.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)                                                       |       |
| 5.2.6 Begrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)                                                             |       |
| 5.2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen                                                                  |       |
| 5.2.3.1 Löschwasserversorgung                                                                      |       |
| 5.2.3.2 Schmutz- und Regenwasserkanalisation                                                       |       |
| 5.2.3.3 Trinkwasserversorgung                                                                      |       |
| 5.2.3.4 Gasversorgung                                                                              |       |
| 5.2.3.5 Stromversorgung                                                                            |       |
| 5.2.3.6 Fernmeldekabel                                                                             |       |
| 5.2.3.7 Abfallbeseitigung                                                                          |       |
| 5.2.4 Immissionsschutz                                                                             |       |
| 5.2.5 Auswirkungen auf die Umwelt                                                                  |       |

|     |                                                 |    |
|-----|-------------------------------------------------|----|
| 6.  | Ordnungsmaßnahmen zur 2. Änderung zum B-Plan    | 16 |
| 6.1 | Ordnung Grund und Boden                         |    |
| 6.2 | Ordnung Bebauung                                |    |
| 7.  | Städtebauliche Daten zur 2. Änderung zum B-Plan | 17 |
| 8.  | Verfahrensablauf zur 2. Änderung zum B-Plan     | 17 |

## **1. Vorbemerkung zur 2. Änderung zum B-Plan**

Aufgabe der Bauleitplanung ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan „Unter dem Vogelberge“ wurde am 29.04.1998 durch das RP Magdeburg genehmigt. Die 1. Änderung des B-Plan ist genehmigt und rechtskräftig. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen/Änderungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er bildet die Grundlage für die Nutzung und Bebauung des im Vorhaben gefassten Grundstückes entsprechend § 12 BauGB und regelt die Gestaltung der geplanten Bebauung.

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan wird durch die Stadt als Satzung beschlossen und ist für jedermann verbindlich nach Veröffentlichung.

## **2. Grundlagen zur 2. Änderung zum B-Plan**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlage der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Planungserleichterungsgesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 2414) und zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechtes vom 31.07.2010.

Das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie die Texte der Baunutzungsverordnungen vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) und in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) und unter Berücksichtigung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665) und der Änderung des § 25 c durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Das Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) erlassen als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt und zur Änderung weiterer

Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769; 27. Dezember).

Flächennutzungsplan genehmigt am 31.01.1994; veröffentlicht am 21.02.1994

## **2.2 Darstellungsgrundlagen**

Kartengrundlage: - Auszug aus dem FNP der Stadt Dardesheim i.M. 1: 10.000  
- Flächendeckender Auszug aus der Liegenschaftskarte i.M. 1: 2.000  
- Auszug aus der Liegenschaftskarte i.M. 1: 1.000

Quellenvermerk: [ALK / 01/2012]c LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/A18/1-6024649/2011](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/A18/1-6024649/2011))  
[TK25 / 01/2012]c LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/A18/1-6024649/2011](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/A18/1-6024649/2011))

## **3. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung zum Bebauungsplan**

### **3.1 Allgemeine Vorbemerkungen**

Die Einheitsgemeinde Osterwieck / OT Stadt Dardesheim plant mit dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplan „Unter dem Vogelsberge“ die betroffenen Grundstücksbereiche und Flurstücke bezüglich ihrer Bebaubarkeit zu ändern und teilweise neu zu ordnen.

Betroffen ist der Bereich:

Gemarkung: Dardesheim

Flur: 8

Flurstücke: 1177; 1178; 1179; 1180; 1181; 1182; 1183; 1184; 1185; 1186;  
1187; 1188; 1189; 1190; 1191; 1192; 1193; 1194; 1195; 1196;  
1197; 1198; 1199; 1200; 1201; 1202; 1203; 1204; 1205; 1206;  
1207; 1208; 1209; 1210; 1211; 1213; 1214; 1215; 1216; 1217;  
1218; 1219; 1220; 1221; 1222; 1223; 1224; 1225; 1226; teilweise  
1227; 1228; 1229; 1230; 1231

Flur: 11

Flurstück: 168; 169; 170

mit einer Größe von insgesamt ca. 1,352 ha Grundstücksfläche.

Die Flurstücke befinden am südlichen Ortsrand der Stadt Dardesheim. Das Plan-gebiet hat eine durchschnittliche Höhenlage von ca. 150 m ü.HN und weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd auf.

Die Grundstücke westlich der K 1334 (Strasse Wernigeröder Tor) sind parzelliert und überwiegend bereits mit Eigenheimen bebaut.

Die restliche Fläche (südlich der Bahnhofstrasse) wird gegenwärtig landwirtschaftlich und teilweise als Gartenland genutzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers, Bauunternehmen Schmidt.

Die zweite Änderung beinhaltet die Verschiebung der Erschließungsstraße - Zufahrtsbereich von der Bahnhofstraße – um 10,00 m in östliche Richtung, Entfall des Regenwasserrückhaltebereiches (mind. 300 m³ Fassungsvermögen) im Bereich parallel der Bahnhofstraße und Verschiebung der Baugrenzen entlang der Bahnhofstraße und nördlicher Bereich Wernigeröder Tor – Parzelle 1, 7, 8 und 11 gemäß vorläufigen Parzellierungsplan.

Weiterhin wird der Geltungsbereich in südliche Richtung um 20,00 m erweitert und die private Grünfläche der Parzellen 3, 4 und 5 vergrößern sich somit – hier

Flur 11; Flurstücke 168, 169, 170. Die Größe des Baufeldes bzw. der zu bebauenden Fläche wird nicht verändert.  
Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Dardesheim, genehmigt am 31.01.1994.

### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind die Flurstücksgrenzen:

Umgrenzt wird das Plangebiet im:

Norden: Bahnhofstrasse mit dahinter liegender Mischbebauung  
Süden: Acker- und landwirtschaftlich genutzte Flächen  
Osten: Strasse „Wernigeröder Tor“ mit dahinter liegender Mischbebauung  
Westen: Kleingärten und Mischbebauung westlich der Flurstücke 371/19 und 371/34

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende

Flurstücke der Flur 8:

Flurstücke: 1177; 1178; 1179; 1180; 1181; 1182; 1183; 1184; 1185; 1186;  
1187; 1188; 1189; 1190; 1191; 1192; 1193; 1194; 1195; 1196;  
1197; 1198; 1199; 1200; 1201; 1202; 1203; 1204; 1205; 1206;  
1207; 1208; 1209; 1210; 1211; 1213; 1214; 1215; 1216; 1217;  
1218; 1219; 1220; 1221; 1222; 1223; 1224; 1225; 1226; teilweise  
1227; 1228; 1229; 1230; 1231

Flurstücke der Flur 11:

Flurstücke: 168; 169; 170

mit einer Größe von insgesamt ca. 1,352 ha Fläche.

### 3.3 Bestand

#### 3.3.1 *Bauliche Anlagen*

Im nördlichen Plangebiet sind einige Gartenlauben, Einfriedungen und Holzschuppen vorhanden. Diese werden abgebrochen und zurückgebaut.

#### 3.3.2 *Geologische Verhältnisse / Grundwasserverhältnisse / Archäologie / Kampfmittelbeseitigung*

Nachfolgende Angaben ersetzen keine Baugrunduntersuchung nach DIN1054. Die Mitteilungen sind dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan – Stand 1994 - und der Stellungnahme des Landesamt für Geologie und Bergwesen entnommen. Vor Baubeginn wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

##### *Geologische Verhältnisse*

- Im Plangebiet sind unter einer geringmächtigen Mutterboden- und Lössschicht (< 2,0 m) Festgesteine des Keupers verbreitet. Die Ton und Mergelgesteine sind oberflächlich verwittert, so dass unter dem Löß zunächst bindige Schichten (Ton, Schluff) folgen, die mit zunehmender Tiefe in Festgestein übergehen.
- Lokal sind Dolomit- und Gipseinlagerungen in diesen Schichten ausgebildet. Letztere unterliegen natürlichen Lösungsprozessen durch im Untergrund zirkulierende Wässer (Auslaugung). Auswirkungen solcher Vorgänge auf die Geländeoberfläche (lokale Erdfälle oder Geländesenkungen) sind uns im Raum Dardesheim jedoch bisher nicht bekannt geworden.

#### *Grundwasserverhältnisse*

- Hauptgrundwasserleiter sind die Kalksteinschichten (Festgestein) des oberen Muschelkalkes, die an der Südflanke des Huy zu Tage treten. Der Grundwasserflurabstand wird im Landschaftsrahmenplan (LK Halberstadt 1997) für den Bereich Dardesheim mit 1,00 m bis 10,00 m angegeben.
- Im nördlichen Plangebiet ist mit dem Einfluß des „Dorfgraben Dardesheim“, welcher sich unmittelbar nördlich der Bahnhofstrasse befindet, auf den Grundwasserstand zu rechnen.
- Eine Regenwasserversickerung erfolgt auf den Grundstücken. Das Regenwasser der Grundstücke soll auf den Grundstücken genutzt und versickert werden.  
Durch die Eigentümer der einzelnen Grundstücke ist der Nachweis zur Nutzung/Versickerung zu erbringen und eine grundstücksbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchung ist durchzuführen.
- Das Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Bereich der Verkehrsanlagen wird gedrosselt in den „Dorfgraben Dardesheim“ eingeleitet werden.

#### *Archäologie*

- Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmales-Siedlungsareal der vorrömischen Eisenzeit.
- Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Durch den Bauherren/Erschließungsträger ist eine Voruntersuchung in einem Dokumentationsabschnitt zu veranlassen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.
- Vor jeglichen Erdarbeiten sind archäologische Ausgrabungen (gem. § 14.9 DenkmSchG LSA) zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz durchzuführen. Die Baumaßnahme darf erst nach Abschluss der archäologischen Dokumentation realisiert werden.
- Die ausführenden Firmen sind über die Meldepflicht im Falle von unerwarteten freigelegten Funden zu belehren.

#### *Kampfmittelbeseitigung*

Sollten bei den Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt oder die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz zu informieren.

### **3.4 Bevölkerungsentwicklung / Wohnungsentwicklung**

Die Bevölkerung in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck nahm ab dem 31.12.2007 bis zum Stichtag 31.12.2017 von 12.515 Einwohnern auf 11.176 Einwohner ab (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Bevölkerungsstatistik – siehe Anlage 1). Das sind insgesamt 1.339 Einwohner weniger im Zeitraum von 10 Jahren. Die Bevölkerungsprognose zeigt einen weiteren Abwärtstrend bis zum Jahr 2025 auf insgesamt 10.213 Einwohner in der EHG Stadt Osterwieck – siehe Anlage 2.

Die Bevölkerungsabnahme in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck mit 20 Ortschaften ist zwar hoch, trotzdem gilt es den Abwärtstrend durch die Möglichkeit der Ansiedlung junger Familien zu stoppen. Der Bevölkerungsrückgang soll durch das ausgewiesene Wohngebiet „Unter dem Vogelberge“ in der Ortschaft Dardesheim gestoppt bzw. verringert werden

In der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck befinden sich zum Stichtag 31.12.2011 4.103 Wohngebäude und 6.499 Wohnungen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Wohnungsbestand – siehe Anlage 3). In den letzten drei Jahren wurden nur wenige (23 Wohngebäude) in der Einheitsgemeinde mit ihren 20 Ortsteilen neu gebaut.

Das Baualter der vorhandenen Wohngebäude im Ortsteil Dardesheim liegt oftmals weit über 100 Jahre. Der Bauzustand wird für eine Vielzahl der Wohngebäude als befriedigend bis gut eingeschätzt.

Für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck gibt es einen Flächennutzungsplanentwurf. Der Bebauungsplan „Unter dem Vogelberge“ für die Ortschaft Dardesheim ist in dem, im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung, ermittelten Bauflächenbedarf berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Osterwieck wurde ein Bedarf von 12 Stück weiteren Wohnbauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern für die Ortschaft Dardesheim bis zum Jahr 2025 ermittelt. Dieses kann durch innerörtliche Baulandreserven nicht gedeckelt werden. Weiterhin stehen mit nur einem bis zwei freien Bauplätzen in dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Braunschweiger Tor“ nicht genügend Flächen in weiteren städtebaulichen Satzungen für die Ortschaft Dardesheim zur Verfügung. Daher soll die Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die Weiterentwicklung des Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Zusätzlicher Bedarf für Wohnbauland entsteht durch höhere Anforderungen an Wohnkomfort und Wohnqualität durch die Bevölkerung und Bauwilligen in Dardesheim. Nach Berechnungen und Statistiken ist die pro-Kopf-Wohnfläche im Jahre 2008 auf 39,00 m<sup>2</sup> angestiegen (1989 27,40 m<sup>2</sup> in Ostdeutschland).

Die Tendenz ist steigend.

Der auf den ersten Blick erscheinende Widerspruch, zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche bei sinkender Einwohnerzahl, wird durch den Anstieg der pro-Kopf-Wohnfläche relativiert.

Die jungen Familien, die beabsichtigen in Dardesheim ansässig zu werden, stellen höhere Ansprüche an die Größe, Wohnkomfort und an die Umfeldqualität der Baugrundstücke, die von den alten, vorhandenen Gebäuden und kaum noch vorhandenen Baulücken geboten werden können.

Gemäß Information durch den Erschließungsträger haben mehrere junge Familien - Bauwillige und Bauherren – ihre Absicht bekundet im B-Plangebiet neue Einfamilienhäuser zu errichten.

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse zur 2. Änderung zum B-Plan**

Das ausgewiesene Plangebiet ist derzeit schon Inhalt eines Bebauungsplanes.

Eine Beurteilung von geplanten Bauvorhaben nach Umgebungsbebauung entsprechend § 34 BauGB entspricht dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gebietes. Das Gebiet ist städtebaulich entwickelt. Das Gebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage der Stadt Dardesheim und wird dem Innenbereich zugeordnet.

Die Aufstellung und Genehmigung des Bebauungsplanes „Unter dem Vogelberge“ ist erfolgt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grund der grundsätzlichen Änderung der versorgungs- und verkehrstechnischen Erschließung im nördlichen Plangebiet notwendig.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (siehe Teilflächennutzungsplan) der Stadt Dardesheim, genehmigt am 31.01.1994.

Im Flächennutzungsplan und rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als „Mischgebiet“ (MI) - § 1 (2) Nr. 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Einheitsgemeinde Osterwieck führt zum jetzigen Zeitpunkt eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Hier sind die Grundstücke im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Wernigeröder Tor als Wohnbaufläche eingestuft.

Die 1. Änderung des B-Plan soll im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entwickelt werden und ist somit genehmigungspflichtig – siehe § 10 Abs. 2 BauGB.

## **5. Planungsziele zur 2. Änderung zum B-Plan**

### **5.1 Aufstellungsnotwendigkeit der 2. Änderung zum Bebauungsplan**

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB). Dies ist für den Bereich – Fläche südlich der K 1334 (Bahnhofstrasse) und westlich der K 1334 ( Wernigeröder Tor ) – mit dem Bebauungsplan „Unter dem Vogelberge“ 1998 erfolgt. Hier wurde der B-Plan durch das RP Magdeburg genehmigt. Mit der 1. Änderung des B-Plan wurde die Änderung der versorgungs- und verkehrstechnischen Erschließung, sowie Parzellierung im nördlichen Geltungsbereich genehmigt.

Die geplante 2. Änderung beinhaltet die Verschiebung der Erschließungsstraße - Zufahrtbereich von der Bahnhofstraße – um 10,00 m in östliche Richtung, Entfall des Regenwasserrückhaltebereiches (mind. 300 m³ Fassungsvermögen) im Bereich parallel der Bahnhofstraße und Verschiebung der Baugrenzen entlang der Bahnhofstraße und nördlicher Bereich Wernigeröder Tor – Parzelle 1, 7, 8 und 11 gemäß vorläufigen Parzellierungsplan. Weiterhin wird der Geltungsbereich in südliche Richtung um 20,00 m erweitert und die private Grünfläche der Parzellen 3, 4 und 5 vergrößern sich somit – hier Flur 11; Flurstücke 168, 169, 170. Die Größe des Baufeldes bzw. der zu bebauenden Fläche wird nicht verändert.

Deshalb muss ein 2. förmliches Änderungsverfahren durchgeführt werden. Beabsichtigt ist über das Änderungsverfahren die Grundstückszuschnitte und Bebaubarkeit der Grundstücke zu optimieren.

Die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben für Neuansiedlungen ist mit dem rechtskräftigen B-Plan und der 1. Änderung geklärt. Durch die 2. Änderung zum B-Plan soll die Entwicklung eines Teilbereiches des Plangebietes optimiert werden.

Das Plangebiet ist städtebaulich entwickelt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan soll die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung, Geschossigkeit, Bebauungstiefe, Baugrenze und Geschoßflächenzahl städtebaulich ergänzt und überarbeitet werden – siehe Punkt 5.2.2.

Die vorhandenen baulichen Anlagen – Gartenlauben, Holzschuppen und Nebengelass – stehen teilweise leer und befinden sich in einem überwiegend schlechten Zustand.

Die Neuformierung eines Großteils des gesamten Geländes und seine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung sind von öffentlichem Interesse. Insgesamt soll eine geordnete, städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteiles der Stadt Osterwieck erreicht und der südliche Randbereich abgerundet werden.

Durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan wird wie in der 1. Änderung sichergestellt werden, dass die Bebauung / Nutzungsänderung / Erweiterung den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung, sowie der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung des Ortsteiles der Stadt Osterwieck/OT Dardesheim entspricht. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (siehe Teilflächennutzungsplan der Stadt Dardesheim) entwickelt.

## **5.2. Festsetzung gemäß § 9 BauGB**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)**

Das gesamte Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „Unter dem Vogelberge“ als allgemeines Wohngebiet (WA) baurechtlich geordnet.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Gemäß § 4 BauNVO soll das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen, dienen.

zulässig sind:

1. Wohngebäude – Einfamilien- und Doppelhäuser
2. Läden die der Versorgung der Anwohner des Plangebietes dienen

Darüber hinaus gehende Nutzungen sind nicht zulässig.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)**

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde und wird im Planbereich festgelegt:

|                            |             |         |
|----------------------------|-------------|---------|
| 1) Grundflächenzahl GRZ    | 1. Änderung | 0,4     |
|                            | 2. Änderung | 0,4     |
| 2) Geschossflächenzahl GFZ | 1. Änderung | 0,5     |
|                            | 2. Änderung | 0,5     |
| 3) Zahl der Vollgeschosse  | 1. Änderung | max. II |
|                            | 2. Änderung | max. II |

Begründung:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden Festsetzungen der 1. Änderung zum Maß der baulichen Nutzung nicht geändert.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung haben die Aufgabe, die Bebauungsdichte und im weiteren das zulässige Bauvolumen und dessen Ausformung zu bestimmen.

Die Zahl der Vollgeschosse dient der Begrenzung der Höhenentwicklung zur Wahrung des vorhandenen Charakters.

Mit Rücksicht auf die Ortsrandlage, die vorhandenen Nachbarbebauungen, die vorhandene und geplante Nutzung und mit Rücksicht auf den Übergang an die angrenzenden Flächen ist es geboten, die Neubebauung mit möglichst großzügigen Abständen untereinander und mit einem möglichst nur geringen Anteil an versiegelten Flächen zuzulassen.

Eine Grundflächenzahl von 0,4 für das gesamte Plangebiet bietet hinreichende Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke für bauliche Anlagen und widerspiegelt die vorhandene Bebauungsdichte in der näheren Umgebung.

Die Höhenentwicklung der Baukörper soll unter Berücksichtigung der Bauhöhen der Ortsrandlage auf 2 Vollgeschosse begrenzt werden. In der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plan ist die Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse im Bereich südlich der Bahnhofstrasse festgesetzt. Dies wird nicht geändert. Die Traufhöhe soll maximal 7,00 m betragen bezogen auf Oberkante Gelände. OK Gelände entspricht OK Pflaster der Planstrasse, mittig bezogen auf die jeweilige Grundstücksbreite.

### **5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch umlaufende Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze parallel der Bahnhofstraße (Parzelle 1, 7, 8) und parallel des Wernigeröder Tor (Parzelle 11) sollen in der 2. Änderung zum B-Plan verschoben/ geändert werden.

#### Begründung:

Die im B-Plan 2. Änderung festgesetzten Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen entsprechen der im Ortsbereich Dardesheim vorherrschenden Bebauung. Der dörfliche Charakter wird aufgenommen.

### **5.2.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 12,14 BauNVO)**

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen besteht für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen hinreichend Platz. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.

Im Bereich der mit Pflanzgeboten vorgesehenen Flächen werden durch textliche Festsetzungen Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

### **5.2.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung des Plangebietes sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die K 1334 – Bahnhofstrasse und Wernigeröder Tor.

Für die innere Erschließung ist eine öffentliche Planstrasse mit Richtungsverkehr (Zufahrt von der Bahnhofstrasse, Ausfahrt Wernigeröder Tor) geplant. Die Innere Erschließung des nördlichen Geltungsbereiches erfolgt für alle Grundstücke über die Erschließungsstrasse. Die Erschließungsstrasse ist als kombinierter Geh- und Fahrweg in einer Gesamtbreite von 5,00 m und verkehrsberuhigt geplant. Im Zuge der Erschließungsplanung – Genehmigungsverfahren - erfolgen die konkreten Absprachen mit dem Strassenverkehrsamt, Brandschutz, Feuerwehr und den betroffenen Behörden.

Die Fahrbahnfläche der Planstrasse wird in Betonsteinpflaster ausgeführt. Öffentliche Einstellplätze sind in der 2. Änderung nicht mehr geplant. Parkmöglichkeiten für Besucher sind in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet bzw. auf den Grundstücken möglich.

Die verkehrstechnische Erschließung im Geltungsbereich soll dahingehend geändert werden, dass die Planstraße – Zufahrtsbereich von der Bahnhofstraße – um 10,00 m in östliche Richtung verschoben werden soll. Dies ist eine Änderung gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan.

#### **5.2.6 Begrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- siehe Teil „C“ Umweltbericht

Die Funktion der Ortschaft als Lebensraum des Menschen verlangt die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Umgebung. Die Nutzungsansprüche müssen daher die bauliche als auch nicht bauliche Nutzung des Bodens gewährleisten. Die nicht überbauten Flächen werden begrünt und renaturiert (Bereich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Gartennutzung), soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Im nördlichen Plangebiet wird ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen festgelegt. Zum einen dient dieser Pflanzgürtel gegenüber dem freien umgrenzenden Landschaftsraum (südliche Abgrenzung zur Feldflur) als Windschutz und gleichzeitig als Lebensraum für Vögel und Kleinlebewesen. Der 3,00 m breite Grüngürtel parallel der Bahnhofstrasse dient als natürliche Abgrenzung zwischen Verkehrs- und Gartenfläche. Außerdem stellt der Pflanzstreifen die Trennung zum öffentlichen Grabenbereich - Regenwasserentsorgung dar.

Als Baumgehölze und Sträucher sind für den 3,00 m breiten Pflanzstreifen im nördlichen Planungsgebiet ausschließlich landschaftsgerechte Arten zu verwenden – siehe Pflanzliste. Dabei sollten kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. StU 8/10 cm sowie Sträucher von mind. 40 cm Höhe gewählt und gepflanzt werden.

Die mit Pflanzgebot umgrenzten privaten Grünflächen, sind grünordnerisch wie folgt anzulegen:

- mind. 1 kleinkroniger, standortheimischer Laubbaum pro angefangene 30 m<sup>2</sup> Pflanzfläche. Dies betrifft die Grundstücke/Parzellen im nördlichen Geltungsbereich – siehe vorläufigen Parzellierungsplan Parzelle 11 bis 17
- mind. 1 Strauch pro 5,00 m<sup>2</sup> Pflanzfläche – siehe vorläufigen Parzellierungsplan Parzelle 11 bis 17

Die Bepflanzung des grundstücksbezogenen 3,00 m breiten privaten Grüngürtels erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bis spätestens 6 Monate nach Anzeige über die beabsichtigte Nutzung gegenüber dem Bauamt.

Die Grünflächengestaltung der Grundstücke bleibt den Eigentümern vorbehalten.

## **5.2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Planstrasse.

### **5.2.7.1 Löschwasserversorgung**

Für die ausreichende Löschwasserversorgung ist die Einheitsgemeinde Osterwieck zuständig. Der gesicherte Nachweis zur Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Osterwieck entsprechend Wasserblatt 405 des DVGW e.V. mit einer ausreichenden Löschwassermenge von mind. 48.00 m<sup>3</sup>/h im Umkreis von 300,00 m zu erbringen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Löschteich im Park. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 200,00 m. Somit ist die Löschwasserversorgung gesichert und der Teich als Löschwasserentnahmestelle nutzbar.

### **5.2.7.2 Schmutz- und Regenwasserkanalisation**

#### a) Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser der Grundstücke muss auf den Grundstücken verbleiben und wird nicht in den öffentlichen Regenwasserkanal – Erschließungsstraße – eingeleitet (2. Änderung). Durch die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke ist der Nachweis zur Regenwassernutzung/-versickerung zu erbringen.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird über den öffentlichen Regenwasserkanal mittels Speicherboxen unterhalb der Straße gedrosselt in die Vorflut „Dorfgraben Dardesheim“ abgeleitet. Hierzu wird im nordwestlichen Straßenbereich des Plangebietes eine Regenwasserrückhaltung (Abmaße der Speicherboxen L=8,00 m, B=2,40 m, H=0,65 m) mit Drosselschacht eingebaut.

Das Regenwasser aus dem öffentlichen Grabenbereich „Wernigeröder Tor“ wird über den Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße in die Vorflut „Dorfgraben Dardesheim“ abgeleitet – siehe vorläufigen Parzellierungsplan.

Die in der 1. Änderung geplante Rückstauenebene mit mind. 300 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen parallel der Bahnhofstraße ist nicht mehr notwendig und entfällt, da das Regenwasser von den Grundstücken auf den Grundstücken verbleibt.

Ein Teil des Oberflächenwassers der Bahnhofstraße wird über die vorhandenen Straßeneinläufe (Nordseite Bahnhofstraße) in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Der öffentliche Grabenbereich an der K1331 entlang der „Bahnhofstraße“ und des „Wernigeröder Tor“ wird wie folgt ausgebaut:

- die Grabenachse ist mindestens 2,50 m vom befestigten Fahrbahnrand anzuordnen
- die Grabensohle ist bis zu einer Tiefe von – 0,60 bis – 1,00 m gemessen von der Oberkante der Fahrbahn zu profilieren.

#### b) Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung ist der TAZV Vorharz mit Sitz in 38889 Blankenburg/Harz – Tränkestraße 10 zuständig.

Das öffentliche zentrale Abwassernetz der Stadt Dardesheim ist im Bereich der Bahnhofstrasse fertig gestellt. Im nördlichen Plangebiet

werden die einzelnen Parzellen über den neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in der Planstrasse entsorgt. Der Schmutzwasserkanal des Plangebietes wird an das öffentliche Abwassernetz des TAZV Vorharz angeschlossen. Die Anbindung erfolgt in der Bahnhofstrasse – Höhe Zufahrtsbereich zum Plangebiet. Der genau Übergabe- und Anbindepunkt wird mit dem TAZV Vorharz im Rahmen des Verfahrens abgestimmt. Zwischen dem TAZV Vorharz und dem Erschließungsträger wird ein Erschließungsvertrag bzw. städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

#### **5.2.7.3 Trinkwasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung ist der TAZV Vorharz mit Sitz in 38889 Blankenburg/Harz – Tränkestraße 10 zuständig. Die Versorgung des geplanten Plangebietes wird durch den TAZV Vorharz gesichert. Die Verlegung des Versorgungsnetzes für das nördliche Plangebiet erfolgt in der Planstrasse mittels einer Ringleitung. Zwischen dem TAZV Vorharz und dem Erschließungsträger wird ein Erschließungsvertrag bzw. städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

#### **5.2.7.4 Gasversorgung**

Eine Erdgasversorgung ist gesichert. Zuständig für die Versorgung sind die Halberstadtwerke, Wehrstedter Strasse 48 in 38820 Halberstadt.

Alternativ erfolgt die Wärmeversorgung des nördlichen Plangebietes mit Fernwärme, welche durch regenerative Energien erzeugt und bereitgestellt wird.

#### **5.2.7.5 Stromversorgung**

Für die Stromversorgung ist die Eon - Avacon AG, Ohrlebener Weg 05 in 38364 Schöningen zuständig. Die bestehende Bebauung im südlichen Plangebiet ist bereits mit Elektroenergie versorgt. Für die Versorgung des nördlichen Plangebietes ist ein Anschlusspunkt mit dem Versorgungsunternehmen festzulegen. Von hier aus erfolgt die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Geltungsbereiches über die Planstrasse.

#### **5.2.7.6 Fernmeldekabel**

Für die Versorgung ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Huylandstr. 18 in 38820 Halberstadt zuständig.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen – nördliches Plangebiet – sind die erforderlichen Abstimmungen mit der Telekom zu führen.

#### **5.2.7.7 Abfallbeseitigung**

Für die Abfallbeseitigung ist die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi), Braunschweiger Str. 87/88 in 38820 Halberstadt zuständig.

Die Abfallentsorgung für das Gebiet der Entsorgungswirtschaft (enwi) wird in der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (4. Satzung zur Änderung der Abfallentsorgungssatzung – AES i.d. Fassung vom 24.03.2013) veröffentlicht im Amtsblatt des LK Harz und nachfolgend geregelt.

### **5.2.8 Immissionsschutz**

Mit der Einordnung des Maßes der Nutzung, sowie Festsetzung der Baugrenzen wird das Plangebiet und die Umgebung keinen zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt die besondere Immissionschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Besondere Belastungen aus Verkehrsbeziehungen mit den entsprechenden Schallimmissionen sind nicht zu erwarten.

### **5.2.9 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Unter dem Vogelberge“ hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (5) BauGB).

- siehe Umweltbericht Teil „C“

Hinsichtlich der Luftbelastungen durch emittierte Schadstoffe werden durch die geplante Nutzung keine schädigenden Auswirkungen auf Umwelt und Bebauung zu verzeichnen sein, da eine Zulässigkeit stark emittierender Betriebe nicht gegeben ist.

Lärmemissionen werden ebenfalls im unteren Bereich liegen, da die Emissionsrichtwerte gem. DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 50/40 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten werden dürfen. Der Verkehrslärm im allgemeinen Wohngebiet ist als gering zu bewerten.

Zur Grundwasserneubildung wurden der Anteil der versiegelten Flächen mit GRZ 0,4 festgelegt.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten diese bei den Erdarbeiten in Erscheinung treten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die zuständige Behörde des Landkreises Harz zu verständigen.

Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend der § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen.

## **6. Ordnungsmaßnahmen zur 1. Änderung zum B-Plan**

### **6.1 Ordnung Grund und Boden**

Das Plangebiet umfasst mehrere Einzelflurstücke. Die Ordnung des Grund und Boden ist durch den Eigentümer, Bauunternehmen Schmidt aus Dardesheim, erfolgt. Der Erschließungsvertrag mit der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wurde geschlossen.

Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Durch das Vermessungsbüro Wiese, Domplatz 3 in 38820 Halberstadt wurde die Bestandsvermessung durchgeführt. Der Geltungsbereich hat sich nicht verändert. Eine Teilung der Flurstücke in einzelne Parzellen wurde durch das Vermessungsbüro Wiese, im Auftrag des Vorhabens- und Erschließungsträgers, vorbereitet/realisiert.

## **6.2 Ordnung Bebauung**

Örtliche Bauvorschriften sollen nicht Inhalt der 2. Änderung zum Bebauungsplan „Unter dem Vogelberge“ werden – keine Änderungen zur 1. Änderung.  
Es soll dem Bauherrn ermöglicht, die Außengestaltung der baulichen Anlagen selbst zu bestimmen.

## **7. Städtebauliche Daten**

|                               |                |          |
|-------------------------------|----------------|----------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. 1,35236 ha | 100,00 % |
| WA-Baufläche                  | ca. 1,11100 ha | 82,15 %  |
| Verkehrsfläche                | ca. 0,08946 ha | 6,62 %   |
| Grünflächen / Verkehrsgrün    | ca. 0,15190 ha | 11,23 %  |

## **8. Verfahrensablauf zur 2. Änderung zum B-Plan**

### **8.1 Aufstellungsbeschluß**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung am ..... 2019  
unter Beschluss-Nr. ....

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll als öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt werden. Die Informationsveranstaltung wird öffentlich bekannt gemacht.

### **8.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird zeitgleich durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Begründung einzuarbeiten.

Entworfen und aufgestellt gem. BauGB, BauNVO, PlanzV in Zusammenarbeit mit der Stadt Osterwieck.

Quedlinburg, den 28.12.2019

Quedlinburg, den 07.01.2019

gezeichnet Dipl. Ing. Kai Fünfhausen

Fünfhausen und Köhler

Gesellschaft für Gestaltung und Ingenieurwesen mbH  
(Planverfasser)

In Abstimmung und Einvernehmen mit der Stadt Osterwieck / OT Dardesheim als vertretender Vorhabensträger