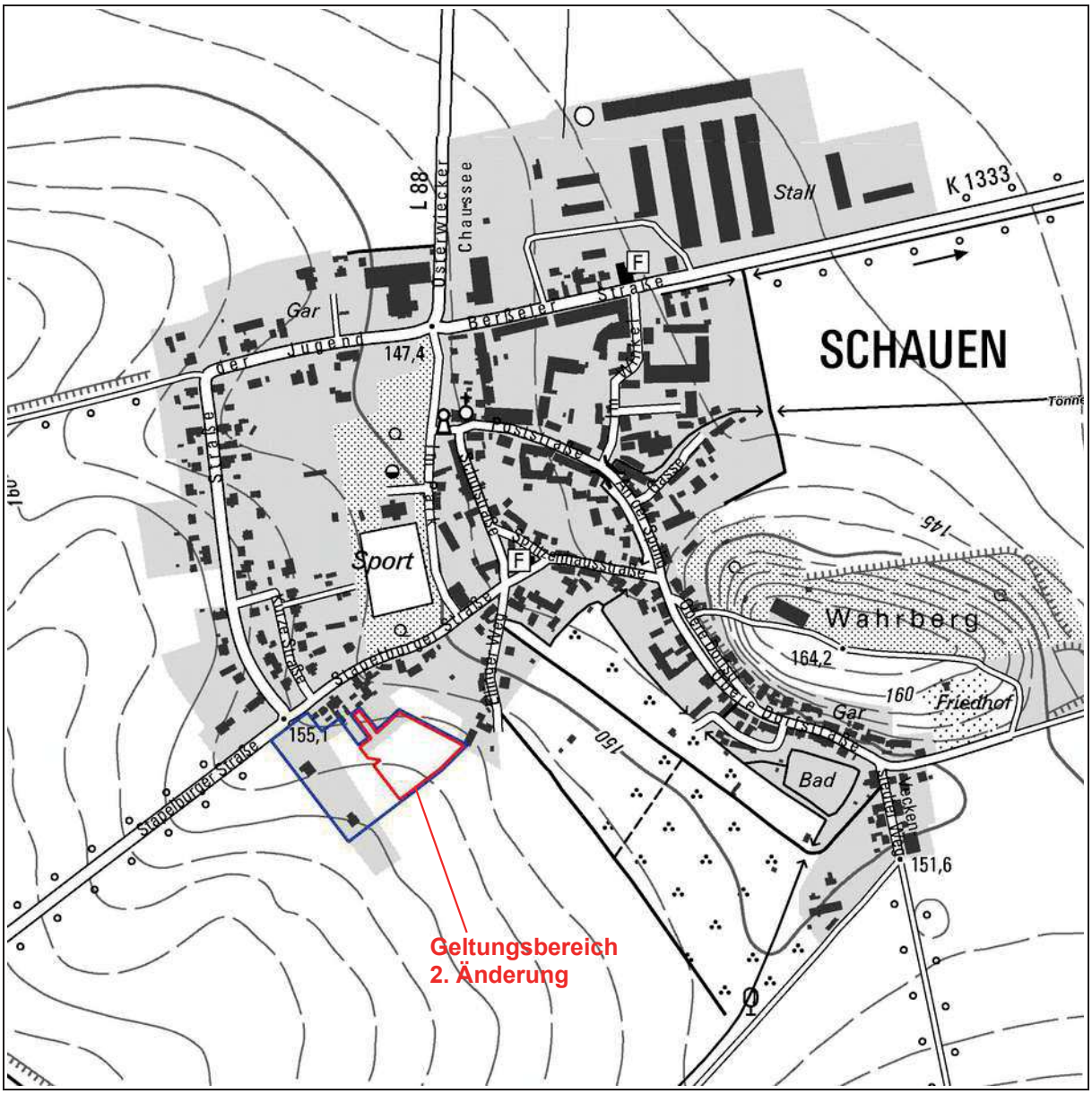
Stadt Osterwieck

Begründung zur 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Brockenblick“, Schauen

Entwurf, Stand: März 2021



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

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe

Büro Braunschweig:
An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Begründung zur 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Brockenblick“, Schauen Entwurf

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen im März 2021

Inhaltsverzeichnis

1.RECHTSGRUNDLAGEN....7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG....7
3.LAGE UND GELTUNGSBEREICH....8
3.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck....8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen....9
3.3.Ortschaft Osterwieck....10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich....11
4.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN....12
4.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen...12
4.2.Flächennutzungsplan....13
4.3.Schutzgebiete....13
5.VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG....14
5.1.Bebauungsplan „Brockenblick“, Schauen....14
5.2.Bebauungsplan „Brockenblick“, Schauen – 1. Änderung....16
5.3.Bebauungsplan „Ellinger Weg II“, Schauen....17
6.EINZELFACHLICHE BELANGE....18
6.1.Natur- und Landschaft....18
6.2.Artenschutz....19
6.3.Kulturdenkmale....20
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale....20
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale....20
6.4.Altlasten....20
6.5.Katastrophenschutz....20
6.6.Immissionsschutz....21
6.7.Vorbeugender Brandschutz....22
6.8.Löschwasserversorgung....23
6.9.Anbindung an das öffentliche Straßennetz....23
6.10.Öffentlicher Personennahverkehr....23
6.10.1.Versorgende / soziale Infrastruktur....23
6.11.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur....24
7.INHALT DER SATZUNG....26
7.1.Städtebauliches Konzept....26
7.2.Teilaufhebung gem. § 1 Abs. 8 BauGB....27
7.3.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB....27
7.4.Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB....27
7.5.Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB....27
7.6.Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB....28
7.7.Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15....28
7.8.Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB....28
7.9.Textliche Festsetzungen....28
7.10.Festsetzung über örtliche Bauvorschriften gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 Abs. 3 BauO LSA....28
8.VERFAHREN....29
9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE....30

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert am 22.06.2018.

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG

Ein Teil des Geltungsbereiches des BPlans „Brockenblick“ wurde im Südosten durch den seit 25.03.2020 (Bekanntmachung Amtsblatt) rechtskräftigen Bebauungsplan „Ellinger Weg II“, Schauen überlagert.
Dieser Teil des BPlans „Brockenblick“ soll mit seiner 2. Änderung aufgehoben werden, da hier die Festsetzungen des jüngeren BPlans „Ellinger Weg II“ gelten.

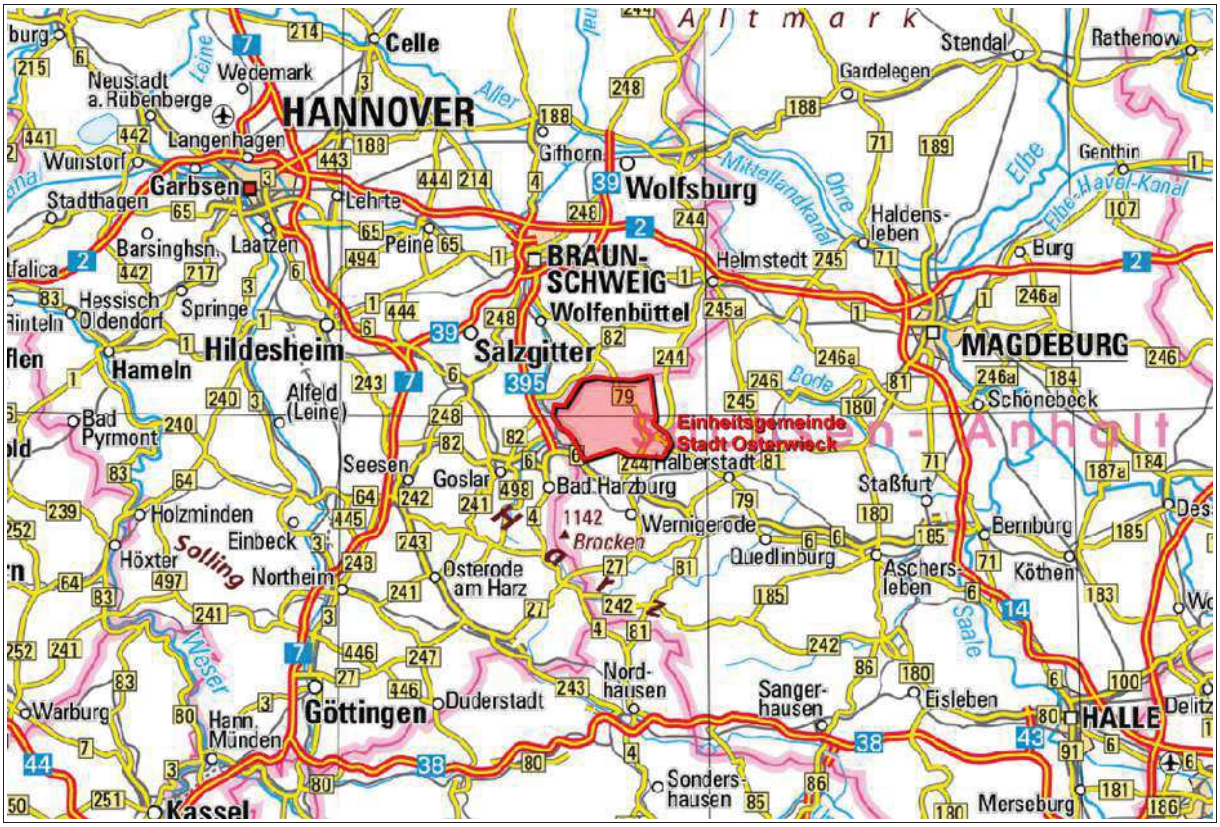
Durch die 2. Änderung muss der Bebauungsplan an die hieraus resultierend veränderten räumlichen Vorgaben und die aktuell geplanten Bauvorhaben im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung angepasst werden. Insbesondere wird die Straßenführung überarbeitet.

Zudem liegen für den Bereich der 2. Änderungen mehrere Anfragen von Bauwilligen vor, die hier Eigenheime für ihre Familien errichten wollen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den östlichen Bereich des BPlans „Brockenblick“. Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



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

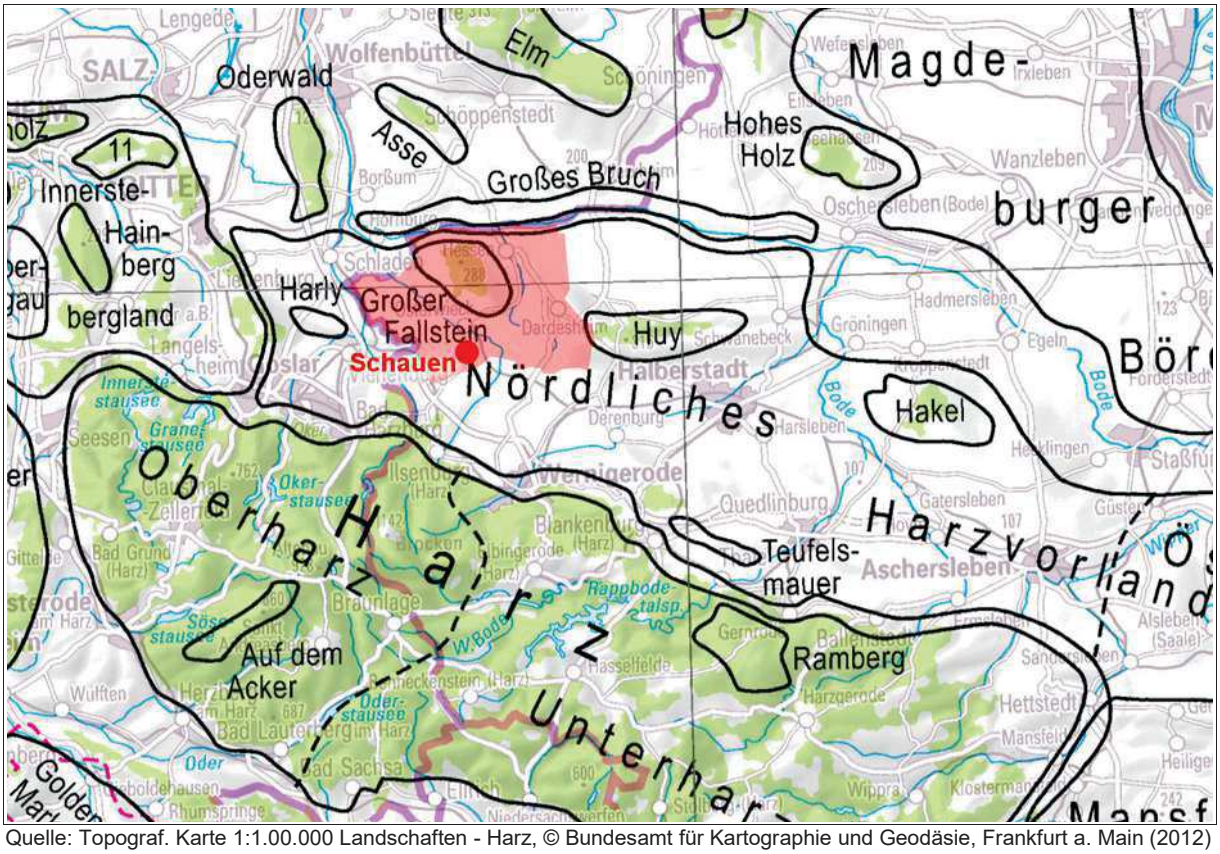
Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.377 Einwohner[1].

Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.
Osterwieck ist über die L89 an die Bundesstraße 79 im Norden (Hessen) und über die L87 im Osten (Zilly) an das bundesweite Straßennetz angeschlossen. Über die L88 erreicht man direkt die Bundesautobahn (BAB) 36.

Nachbargemeinden der Stadt Osterwieck sind im Süden die Gemeinde Nordharz, im Südosten die Stadt Halberstadt und im Osten die Gemeinde Huy.
Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze der Stadt Osterwieck einen Teil der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen.
Hier grenzt das Gemeindegebiet im Norden an die im Landkreis Helmstedt gelegenen Gemeinden Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben (Samtgemeinde Heeseberg).
Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel gehörenden Gemeinden Winnigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie die Ortschaften Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.
Westlich im Landkreis Goslar befindet sich der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.

[1]Quelle: Volksstimme vom 31.01.2020

3.2. Naturräumliche Lagebedingungen



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

Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck überwiegend Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft[2]. Neben der überwiegenden landschaftlichen Nutzung spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche[3].

Nördlich-zentral im Gemeindegebiet befindet sich der Fallstein. Er zählt zur Landschaft Harlyberg-Fallstein-Huyberg-Hakel-Blankenburger Erhebungen - vom Landschaftstyp her eine gehölz- bzw. waldreiche ackergeprägte Kulturlandschaft. Bei dieser Landschaft handelt es sich um einen Verbund aus einander ähnlichen Einzellandschaften - in diesem Fall bewaldeten Sattelstrukturen/"Waldinseln", die sich über die Harzrandmulde bzw. das nördliche Harzvorland erheben. Das nördliche Harzvorland wurde tektonisch geprägt durch die saxonische Gebirgsbildungsphase, in der das durch die variskische Gebirgsbildung gefaltete und verfestigte Grundgebirge in Schollen zerstückelt wurde. Die Landschaft umfasst den Harlyberg mit einer Höhe bis zu 256 m, den Fallstein mit 288 m, den Hakel mit 245 m und das Gebiet um den Huyberg mit Höhen zwischen 150 bis 315 m ü. NN.
Weiterhin ist der Landschaft das Gebiet nordöstlich von Blankenburg mit Höhenlagen zwischen 100 und 308 m ü. NN zugehörig. Die Sättel werden forstwirtschaftlich genutzt. Alle genannten Waldinseln mit ihren naturnahen Waldbeständen sind für ihre artenreiche und

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

schutzwürdige Vogelwelt bekannt und deshalb von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Fallstein, Huy und Quedlinburger Sattel werden fast vollständig von LSGs eingenommen, während der Hakel großflächig als NSG geschützt wird. Der Fallstein zeichnet sich durch seine geschlossenen Rotbuchen-Bestände und geophytenreiche Bergahorn-Eschen-Wälder aus [4].

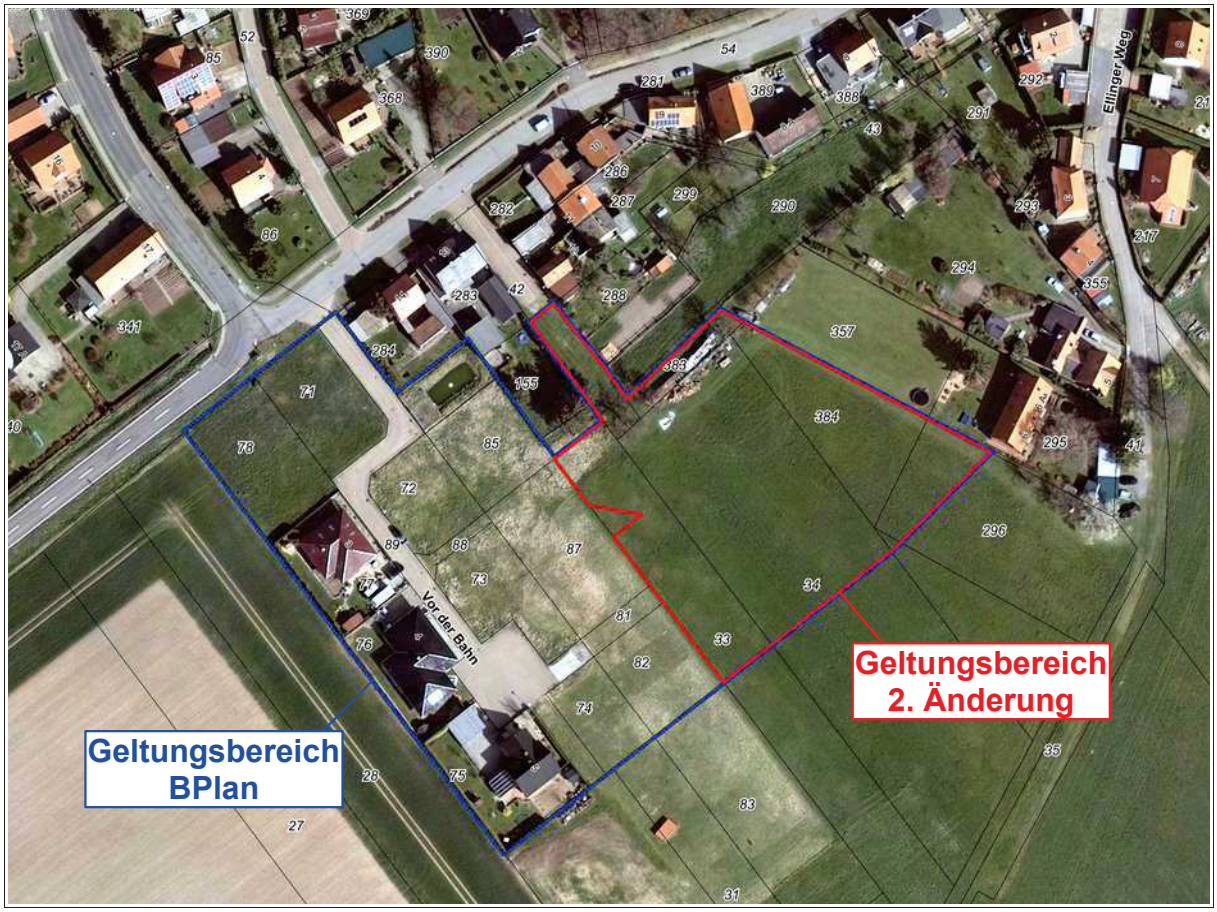
3.3. Ortschaft Osterwieck

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

Schauen ist ein Ortsteil der Stadt Osterwieck und hat ca. 500 Einwohner. Osterwieck befindet sich ca. 3,5 km nördlich. Weitere Nachbarorte von Schauen sind Berßel (ca. 4 km östlich), Wasserleben (ca. 4 km südöstlich) und Stapelburg (ca. 7,5 km südwestlich).
Erstmals wurde Schauen im Jahre 973 erwähnt. Der Ort ist von landwirtschaftlichen Baustrukturen, wie alten Bauernhäusern in Fachwerk, aber auch durch neuere Wohn- und Gewerbebauten geprägt. Herausragende, ortsbildprägende Gebäude sind das ehemalige Schloss sowie die gut erhaltene Kirche aus dem Jahre 1609.
In den letzten 20 Jahren wurde die gesamte Infrastruktur erneuert und Straßen, Plätze und Wege neu gestaltet. Das früher landwirtschaftlich geprägte Dorf ist heute auch ein moderner Gewerbestandort.[5]
Im Südwesten erhebt sich das Schauener Holz (ca. 210 - 220 m ü.NN). Östlich angrenzend an die Ortslage befinden sich der Wahrberg mit 164 m ü.NN sowie Mühlen- und Wüstenteich. Der Ort liegt etwa auf etwa 150 m ü.NN.

[4]Webseiten Bundesamt für Naturschutz am 28.02.2020:
https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/51003.html?tx_lsprofile_pi1%5Bbundesland%5D=6&tx_lsprofile_pi1%5BbackPid%5D=13857&cHash=865587bc2384f6e11547f5f7b39c129b
[5]Webseite EHG Stadt Osterwieck,18.10.2016, 14:30 Uhr: www.osterwieck.de/ortschaften/ortschaft-schauen

3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



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

Das Plangebiet 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 schließt jenseits der Stapelburger Straße Wohnbebauung an. Südöstlich und südwestlich liegen Acker- und Grünflächen.
Die öffentliche Erschließungsstraße „Vor der Bahn“ mit Wendehammer bindet das Plangebiet an die Stapelburger Straße an.

Der Geltungsbereich des BPlans „Brockenblick“ ist in seinem südwestlichen, erschlossenen Teil mittlerweile mit 7 Einfamilienhäusern (Stand: 2021, Luftbild: Stand 2015) nahezu vollständig bebaut.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung mit Bereich der Teilaufhebung grenzt nordöstlich an den bereits überwiegend bebauten Teil an. Es liegen mehrere Anfragen von Bauinteressenten vor, so dass die Erschließung nun in Angriff genommen werden kann.

Er liegt in der Gemarkung Schauen und umfasst die nachstehenden Flurstücke:

- Flur 7: 383 und 384 ganz sowie 42, 296 und 385 teilweise
- Flur 9: 33 und 34 teilweise

Der Geltungsbereich der 2. Änderung mit Bereich der Teilaufhebung hat eine Größe von ca. 5.491 m² (ca. 0,5 ha).

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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 an 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 (Sachlicher Teilplan (STP) des REPHarz):
Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 30 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22 km Entfernung. Die Stadt Osterwieck in 4 km Entfernung ist als Grundzentrum eingestuft.
Der Ortsteil Schauen hat keine zentralörtlichen Funktionen. 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.

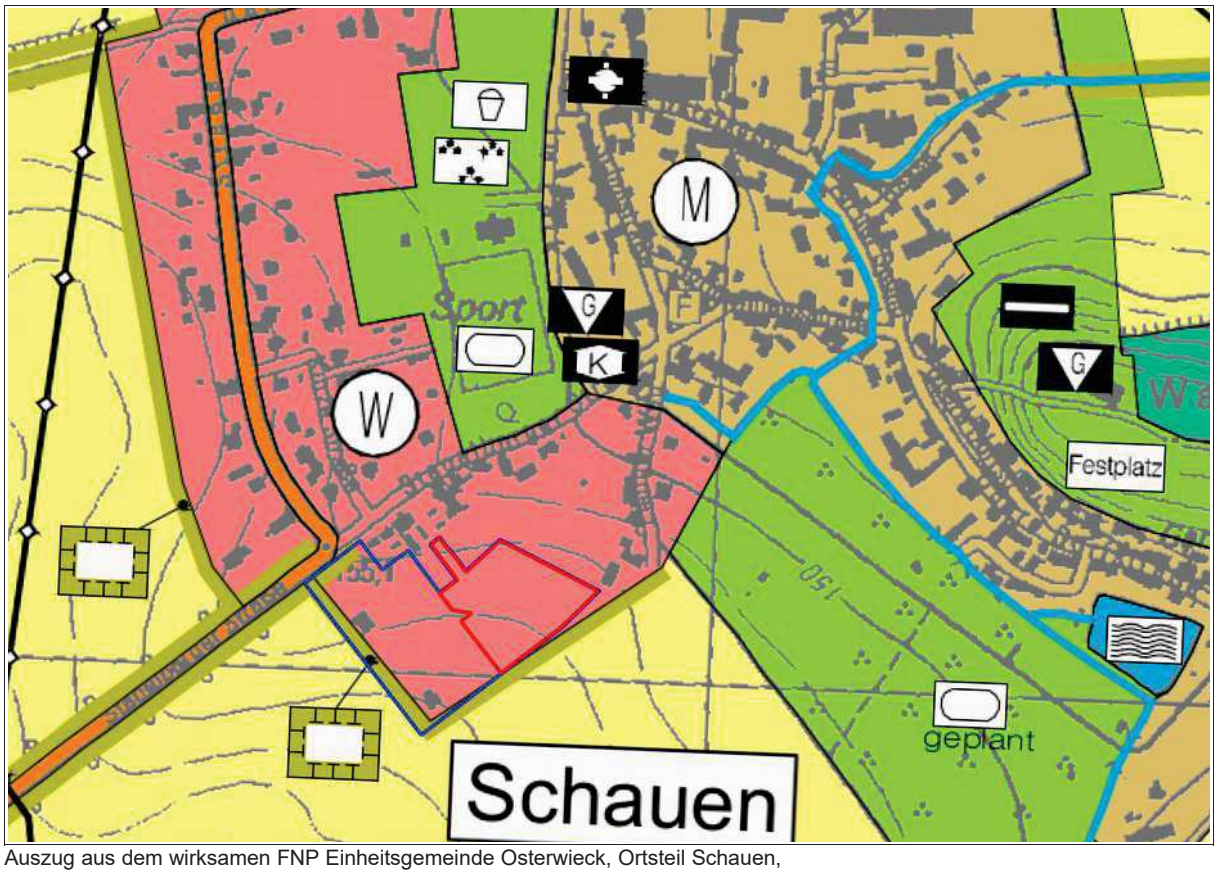
Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)
Gem. Grundsatz G 5 ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen. Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.
Da das Plangebiet im wirksamen 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 Zielset-

zung 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 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung.

4.2. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil Schauen,
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (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 i.S. einer Ortsrandeingrünung eingetragen.

Im rechtskräftigen BPlan „Brockenblick“ (Stand 1. Änderung) ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung soll auch in der vorliegenden 2. Änderung nicht geändert werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

4.3. Schutzgebiete

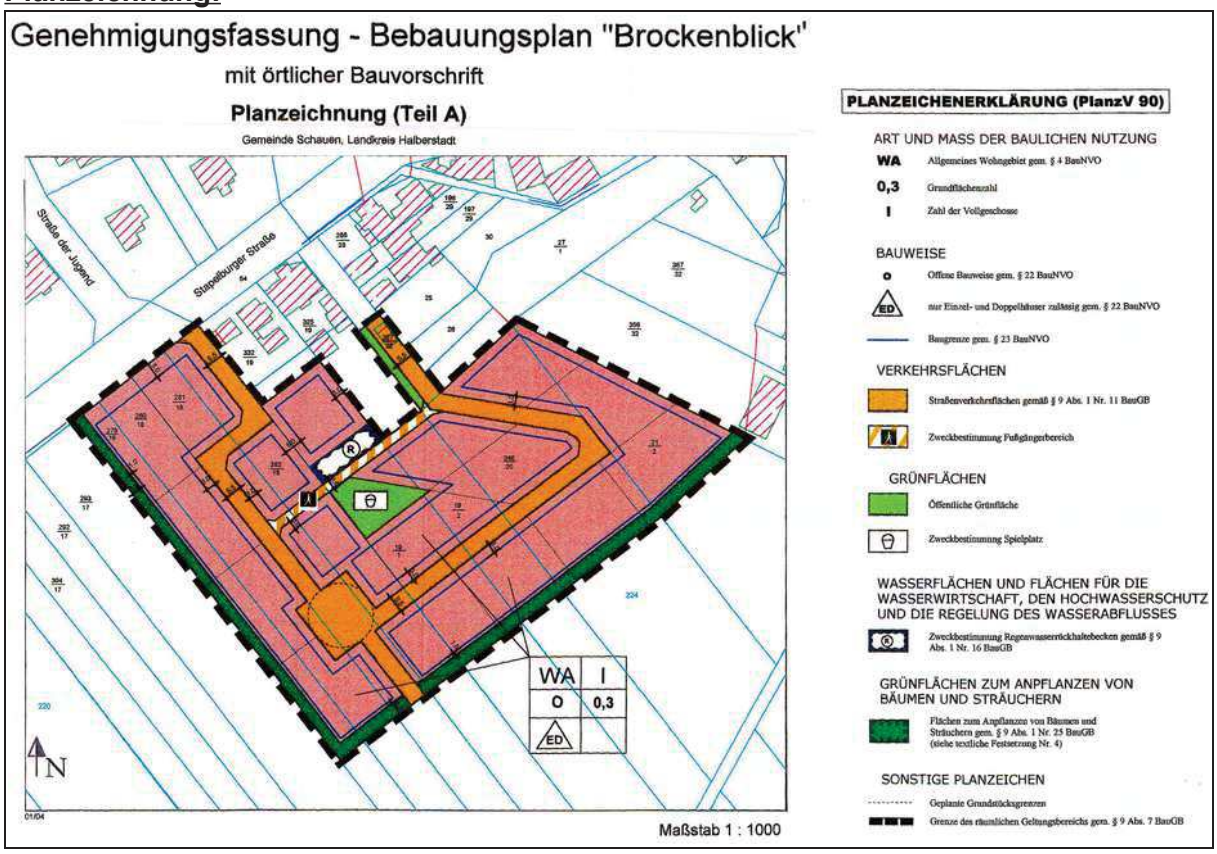
Das Plangebiet wird weder von Schutzgebieten berührt, noch befinden sich Schutzgebiete in der näheren Umgebung.

5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

5.1. Bebauungsplan „Brockenblick“, Schauen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt innerhalb des Teils des Bebauungsplanes „Brockenblick“ (Rechtskraft: 21.06.2006), der von dessen 1. Änderung nicht betroffen wurde. Zudem wurde zum BPlan eine örtliche Bauvorschrift erlassen.
Es ist im Ursprungsplan folgendes festgesetzt:

Planzeichnung:



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 Nutzobstbäume 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 angefan-

genen 100 m² mindestens ein Wildobst- oder Nutzobstbaum 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 sanguniea
Hundsrose	Rosa canina
Schlehdorn	Prunus apinosa
Hasel	Corylus aveilana
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Craetaegus monogyna

Artenliste Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petrea
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulus minor
Hänge-Birke	Betula pendul

Obstbäume als Hochstamm veredelt

Örtliche Bauvorschriften

(Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (G0 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 Große 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.

5.2. Bebauungsplan „Brockenblick“, Schauen – 1. Änderung

Die 1. Änderung des BPlans „Brockenblick“ ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck am 29.11.2017 rechtskräftig. Der Geltungsbereich der 1. Änderung belegt den südöstlichen Teil des Ursprungsplans. Dieser ist bereits erschlossen und überwiegend bebaut.

Abb. 1: Auszug Planzeichnung 1. Änd. BPlan "Brockenblick", Planverfasser: Dipl. Ing. Frank Ziehe, Braunschweig / Hessen, Kartengrundlage: [ALKIS /01/2020] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die 1. Änderung enthält im wesentlichen Folgendes:
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. Dies wurde in die 1. Änderung aufgenommen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz konnte entfallen, hierfür wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden den angrenzenden Grundstücken angepasst. Die EHG Stadt Osterwieck hatte die Notwendigkeit eines Spielplatzes innerhalb des Bebauungsplangebietes überprüft. Der Spielplatz an der Stapelburger Straße liegt zwischen 100 und 200 m von den Grundstücken des Plangebietes entfernt. Durch eine 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 wurde als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, da zur Zeit keine Notwendigkeit für ein weiteres, hier angrenzenden Wohngebiet erkennbar ist. Die Möglichkeit einer späteren Anbindung bleibt dennoch grundsätzlich erhalten, da eine Überbauung so verhindert wird. Der im Bebauungsplan vorgesehene Fußweg (zur Erreichbarkeit des Spielplatzes) konnte entfallen und seine Fläche wurde dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

Weiter wurde an der westlichen Ecke des Plangebietes eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Der Bereich liegt innerhalb der Anbauverbotszone gem. § 24 StrG.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen BPlans „Brockenblick“ sowie die örtliche Bauvorschrift wurden übernommen.

5.3. Bebauungsplan „Ellinger Weg II“, Schauen

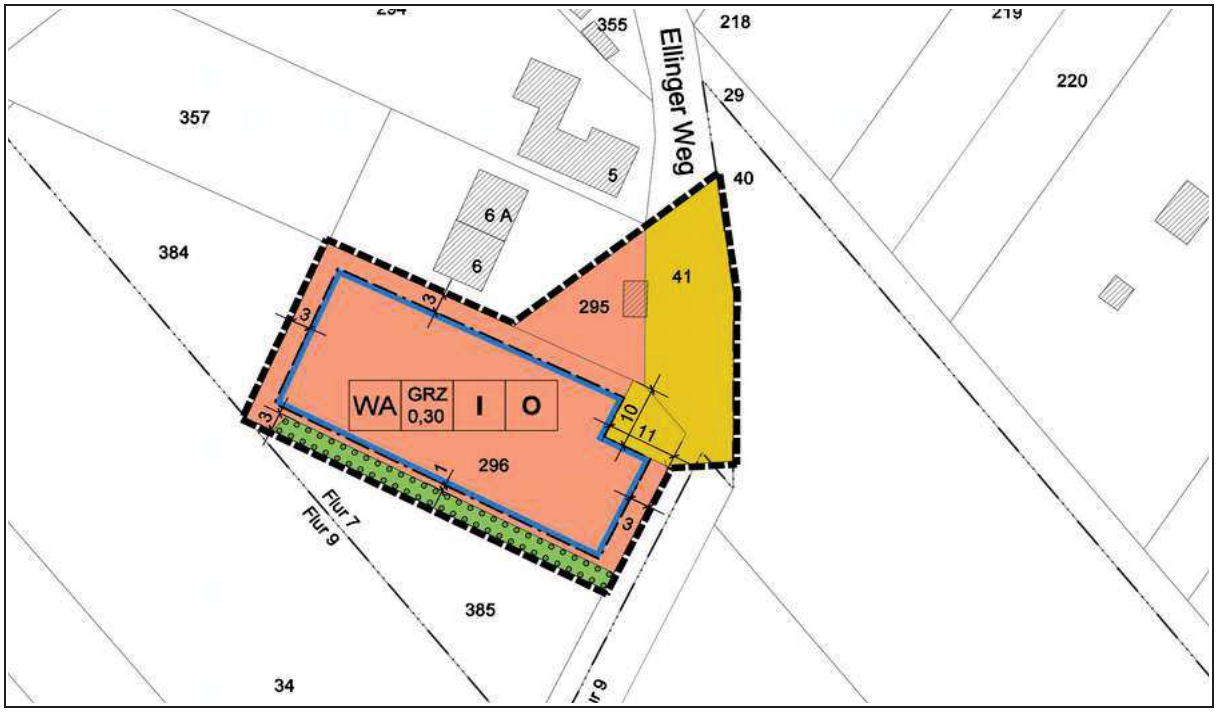


Abb. 2: Auszug Planzeichnung BPlan "Ellinger Weg II", Planverfasser: Dipl. Ing. Frank Ziehe, Braunschweig / Hessen,Kartengrundlage: [ALKIS /01/2020] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der Geltungsbereich des BPlans „Ellinger Weg II“ überschneidet sich im Bereich des Flurstückes 296 mit dem BPlan „Brockenblick“ und dessen vorliegender 2. Änderung.
Im BPlan „Ellinger Weg II“ sind im wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet (WA), öffentli-

che Verkehrsflächen sowie ein Grünstreifen mit Festsetzungen zur Ausbildung einer Ortsrandeingrünung festgelegt.
Bei der Erarbeitung der Planung wurde darauf geachtet, die Festsetzungen des BPlans „Ellinger Weg II“ und des teilweise überlagerten BPlans „Brockenblick“ aufeinander abzustimmen. Insbesondere die Ortsrandeingrünung wurde so ausgebildet, dass diese nahtlos in die im BPlan „Brockenblick“ festgesetzte Ortsrandeingrünung übergeht.

Damit wurde die zur vorliegenden 2. Änderung des BPlans „Brockenblick“ gehörende Teilaufhebung im Bereich der Überlagerung bereits planerisch vorbereitet. Im Zuge der 2. Änderung wird der Überlagerungsbereich durch Teilaufhebung aus dem BPlan „Brockenblick“ herausgelöst. Konflikte sind aus der Teilaufhebung nicht zu erwarten.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Natur- und Landschaft

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich der Ortslage Schauen. Es wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Die Umgebung des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist im Westen, Norden und Osten bereits von Wohnbebauung geprägt. Im Plangebiet ist bereits rechtskräftig ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene und festgesetzte Gebietsausprägung wird durch die Planung nicht beeinflusst. Dennoch sind Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, da der Änderungsbereich derzeit eine Grünfläche (Scherrasen) darstellt. Diese gelten jedoch - da es sich bei der vorliegenden Planung um einen BPlan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird - als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der geringen Größe (ca. 0,5 ha) und der schon vorhandenen Gebietsausprägung 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 wird durch Erweiterung der zentralen Netze an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.
Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht berührt.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder von sonstigen Plänen, wie des

Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB).

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

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

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

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

6.2. Artenschutz

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

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollten eventuelle Gehölzentnahmen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.

Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den ruderalen Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.
Um eine mögliche Ansiedlung der Arten, initiiert durch aufkommende Spontanvegetation auf den abgeschobenen Flächen, bis zum eigentlichen Baustart wirksam zu verhindern, ist die Baufläche bis dahin dauerhaft vegetationsfrei zu halten. Sämtliche Baunebenflächen (Lagerflächen u. ä.) schließt dies mit ein.
Unter Anwendung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel nicht erwartet.

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

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

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

Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.
Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. LSA § 14 Abs. 9 DenkmSchG) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind.
Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.
Beim Auffinden von Befunden mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals im Plangebiet ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Ansprechpartner: Herr Jochen Fahr Tel.: 0345/5247-403; Email: JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de) unverzüglich zu informieren.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

6.4. Altlasten

Für das Plangebiet ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlast erfasst.

Sollten dennoch Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erneut besteht bzw. ausgeräumt werden kann.
Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen. Evtl. aufgefundene belastete Materialien sind auch in abfalltechnischen Untersuchungen zu bewerten und nach entsprechender Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des LK Harz zu entsorgen. § 1 Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBI. LSA S.214) in der derzeit geltenden Fassung, beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

6.5. Katastrophenschutz

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

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfra-

gen 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 (GVBI LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

6.6. Immissionsschutz

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

Bestand
Das Gebiet der 2. Änderung befindet sich am südlichen Ortsrand der hier von Wohnnutzungen geprägten Ortslage Schauens innerhalb des BPlans „Brockenblick“, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Angrenzend sind ebenfalls ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden.
Südlich und westlich liegen Acker- und Grünflächen.
Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt eine Wohnbaufläche dar.

Planung
Im Änderungsbereich sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans an die bereits im Bereich der 1. Änderung errichteten sowie künftig geplante Wohnbauten im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung angepasst werden. Der vom rechtskräftigen BPlan „Ellinger Weg II“ überlagerte Bereich Teilbereich soll aufgehoben 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.

Im Bereich der 2. Änderung ist im rechtskräftigen BPlan “Brockenblick“ bereits ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Seine unmittelbare Umgebung ist bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Das Einfügen in die direkte Nachbarschaft ist somit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entspricht der bereits vorhandenen Nutzung innerhalb der planungsrechtlich gesicherten Fläche des Bebauungsplanes „Brockenblick“.

Das Plangebiet 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.

6.7. Vorbeugender Brandschutz

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

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

Zu den Flächen für die Feuerwehr ist grundsätzlich folgendes zu beachten:
Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Die Bewegungsfläche muss eine Größe von mindestens 12 m x 7 m haben.
Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt - insbesondere für

Fahrzeuge der Feuerwehr - zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Weitere Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz
Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

6.8. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck.

Für die Löschwasserversorgung sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h über 2 Stunden erforderlich.
Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BPlans „Brockenblick“ ist ein Regenrückhaltebecken errichtet worden. Dieses erfüllt gleichzeitig die Funktion eines Löschwasserteiches. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet sicher gestellt.

6.9. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Für die straßenmäßige Erschließung muss das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße haben, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Über die im BPlangebiet „Brockenblick“ verlaufende öffentliche Straße „Vor der Bahn“ und die im Änderungsbereich festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wird das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden.
Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der bestehenden und künftig möglichen Nutzungen als ausreichend dimensioniert anzusehen.

6.10. Öffentlicher Personennahverkehr

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

6.10.1. 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 Grundzentrum Osterwieck.

6.11. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

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

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung
TAZV Vorharz
Tränkestraße 10
38889 Blankenburg (Harz)

Schmutzwasser
Das Plangebiet kann durch Erweiterung des Netzes an die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen des TAZV-Vorharz angeschlossen werden.

Trinkwasser
Das Plangebiet kann durch Erweiterung der zentralen Netze an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage 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.

Niederschlagswasserentsorgung
Stadt Osterwieck
Am Markt 11
38820 Osterwieck

Das anfallende Regenwasser wird über im Geltungsbereich des BPlans „Brockenblick“ über einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal sowie das vorhandene Rückhaltebecken entsorgt. An diesen kann angeschlossen werden. Er ist aller Voraussicht nach auch für die im Änderungsbereich anfallenden Niederschlagswassermengen ausreichend dimensioniert. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung ist somit sichergestellt.

Versorgung mit Elektroenergie
E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netzanlagen gesichert werden. Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie entsteht, werden Erweiterungen der Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Leitungen und ggf. Demontage von vorhandenen Anlagen sollten vorausschauend mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Gasversorgung
Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Das Gebiet des BPlans „Brockenblick“ ist im südwestlichen, bebauten Teil bereits an das zentrale Netz zur Versorgung mit Erdgas angeschlossen. Der vorliegende Änderungsbereich kann ebenfalls durch Erweiterung des Erdgasnetzes versorgt werden.

Durch geplante Baumaßnahmen dürfen Leitungs- und Anlagensysteme der Halberstadtwerke nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten. Ergeben sich aufgrund ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden!
Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen - kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in unseren Bestandsplänen entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.
Ein Netzanschluss der einzelnen Grundstücke an das Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung ist nach Antragstellung auf einen Hausanschluss durch den Anschlussnehmer jederzeit möglich.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken einzureichen ist. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen.
Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten.

Telekommunikation
Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Der Bereich der 2. Änderung 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 öffentliche Abfallentsorgung erfolgt gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßen-

rand der angrenzenden öffentlichen Straße „Vor der Bahn“ sowie nach Fertigstellung in deren Verlängerung im Bereich der vorliegenden 2. Änderung.

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.
Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

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

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

7. INHALT DER SATZUNG

7.1. Städtebauliches Konzept

Teilaufhebung
Der vom rechtskräftigen BPlan „Ellinger Weg II“ überlagerte Bereich im Osten des Plangebietes (Flur 7, Flurstück 296 teilweise) wird aufgehoben. Er ist dmit nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des BPlans „Brockenblick“.
Schon bei der Aufstellung des BPlans „Ellinger Weg II“ wurde dafür Sorge getragen, dass die Festsetzungen – insbesondere der Übergang der Ortsrandeingrünung – aufeinander Abgestimmt sind.

Verkehrsstruktur
Aufgrund der Teilaufhebung wurde die Fläche des bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebietes reduziert. Die Erschließung wird begradigt und so geführt, dass sie im Norden an die „Stapelburger Straße“ anschließen kann. Damit ist das BPlangebiet über einen 2Einhänger“ an das öffentliche Straßennetz angebunden.
Um ggf. eine Erweiterung des Straßennetzes nach Süden vorzubereiten, wird in Verlängerung der neuen Planstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Möglichkeit einer späteren Anbindung bleibt so erhalten, da eine Überbauung verhindert wird.

Baustruktur
Es werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus der 1. Änderung

bzw. aus dem Ursprungsplan aufgegriffen, da auch in der 2. Änderung Wohnnutzungen in Einfamilien- und Doppelhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise entwickelt werden sollen.

7.2. Teilaufhebung gem. § 1 Abs. 8 BauGB

Der Geltungsbereich des BPlans „Brockenblick“ wird um den Bereich, der zum Flurstück 296 (Flur 7, Gemarkung Schauen) gehört, verkleinert.
Die Festsetzungen des BPlans „Brockenblick“ hierfür sind obsolet, da dieser Bereich mit dem rechtskräftigen BPlan „Ellinger Weg II“, Schauen überschrieben wurde.

7.3. 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. im rechtskräftigen BPlan „Brockenblick“ und in seiner vorliegenden 2. Änderung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. §4 BauNVO geplant.
Im wirksamen 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 ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brockenblick“ wird - wie schon in der 1. Änderung - als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. So soll eine höhere bauliche Dichte und damit bessere Ausnutzung des Baulandes als im Ursprungsplan - 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 Bereich der 1. Änderung 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.

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

<u>Bauweise</u>
Es wird dem Umfeld und den bisherigen Festsetzungen entsprechend offene Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern festgelegt. Somit wird das harmonische Einfügen künftiger Bebauung in die vorhandene Baustruktur gewährleistet.

<u>Baugrenzen</u>
Um den aufgelockerten Charakter der Baustrukturen zu erhalten und grundsätzlich die Ausbildung von Vorgärten zu ermöglichen, werden entlang der Erschließung und der öffentlichen Grünfläche im Süden in einem Abstand von 3,0 m Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen schließen so auch an die Baugrenzen im Bereich der 1. Änderung an.
Zu den Nachbargrundstücken an den Plangebietsgrenzen soll die Bebauung ebenfalls einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Auf diese Weise werden die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände berücksichtigt und Konflikte grundsätzlich vermieden.

Zum geplanten Grünstreifen am Ortsrand werden die Baugrenzen im Abstand von 1,0 m festgesetzt. Diese dient dem wechselseitigen Schutz von Bebauung und Bepflanzung.

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

Zur Sicherung der Verkehrserschließung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

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

An der 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“ sowie seiner 1. Änderung folgend - einen Grünstreifen im Sinne einer Ortsrandeingrünung ausbilden.

Weiterhin soll, wie schon einleitend im städtebaulichen Konzept erwähnt, in Verlängerung der Verkehrsfläche eine öffentliche Grünfläche ausgebildet werden werden.

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

Zur Ausbildung der im FNP vorgegebenen Ortsrandeingrünung werden überlagernd auf den privaten Grünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird die überlagernde Festsetzung unterbrochen, um künftig die Möglichkeit einer Reaktivierung offen zu halten.

7.9. 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 und zudem nicht Bestandteil des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung sind..

Den Vorgaben der Flächennutzungsplanung und des rechtskräftigen BPlanes „Brockenblick“ folgend werden für den Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) verbindliche Festsetzungen zur Umsetzung der Bepflanzung getroffen.
Um die Kontinuität der Ortsrandeingrünung zu sichern, werden die diesbezüglichen Festsetzungen aus der 1. Änderung des BPlans „Brockenblick“ übernommen.

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

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Brockenblick“ und seiner 1. Änderung getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift gelten für die 2. Änderung fort und werden entsprechend übernommen.

8. VERFAHREN

Die 2. Änderung des BPlans „Brockenblick“ soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.
Hierfür müssen die im § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Anforderungen erfüllt sein.

Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung
Der Geltungsbereich der 2. Änderung grenzt im Südwesten an die Eigenheimbebauung des BPlans „Brockenblick“. Nordöstlich befindet sich die Wohnbebauung der „Stapelburger Straße“. Im Südosten grenzen Wohngrundstücke und -bebauung des „Ellinger Wegs“ an. Im Südosten liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen BPlans „Ellinger Weg II“, der ebenfalls zeitnah mit einem Eigenheim bebaut sein wird. Das Plangebiet zählt zur Ortslage Schauens und ist bzw. wird künftig überwiegend von Wohnnutzungen umgeben. Daher ist die vorliegende 2. Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. als Nachverdichtung anzusehen.

Grundflächen der Planung und relevanten BPlänen ist kleiner 20.000 m²
Neben der vorliegenden Planung sind die Grundflächen im Bereich der 1.Änderung des BPlans „Brockenblick“ und des angrenzenden BPlans „Ellinger Weg“ zu berücksichtigen.
Als maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO ist die im Bauland liegende Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt, anzusehen.
Demnach sind die Grundflächen der Hauptnutzung zu berücksichtigen:

BPlan	**Fläche WA**	**Festgesetzte GRZ**	**Grundfläche Hauptnutzung**
BPlan „Brockenblick“, 2. Änderung	4.150 m²	0,4	1.660 m²
BPlan „Brockenblick“, restl. Flächen	6.719 m²	0,4	2.688 m²
BPlan „Ellinger Weg II“	1.913 m²	0,3	574 m²
			Summe: 4.922 m²

Die Größe der zu berücksichtigenden Grundflächen beträgt 4.922 m². Somit ist eine überbaubare Grundfläche von mehr 20.000 m² i.S.d. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für diese Planung nicht erreichbar.

Umweltverträglichkeitsprüfung, Schutzgüter und Schutzgebiete
Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB (siehe Pkt. 6.1 - Natur- und Landschaft).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Brockenblick“ erfüllt somit die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	4.150 m²	=	76%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	649 m²	=	12%
Grünfläche	ca.	692 m²	=	13%
Plangebiet insgesamt:	ca.	5.491 m²	=	100%

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