

Landkreis Harz

**Stadt Osterwieck
OT Götterdeckenrode**

Begründungsentwurf

der Ergänzungssatzung

"Wölperöder Weg Götterdeckenrode"

- 1. Änderung für die Ortschaft Götterdeckenrode,
Gemarkung Götterdeckenrode, Flur 14,
Flurstücke 155 und 157**

Inhaltsverzeichnis

Teil: 1

Begründung

	<u>Seite</u>	
1. Allgemeines	3	
1.1 Grundlagen	3	
1.2 Topographie und Einordnung in die Umgebung	3	
1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4	
1.4 Baugrund	4	
2. Rahmenbedingungen für die Ergänzungssatzung	4	
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4	
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5	
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit der Ergänzungssatzung	5	
3. Wesentlicher Inhalt der Ergänzungssatzung/Planungsrecht		5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5	
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6	
3.3 Erschließungsmaßnahmen	6	
3.4 Niederschlagswasser	7	
4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung	7	
5. Flächenübersicht	8	
6. Kostenübersicht	8	

Teil: 2

Umweltbericht

Teil: 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Ergänzungssatzungsaufstellung sind:

1. Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 20.07.2017 durch Artikel 2 Abs. 14a und 15 des zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2808),
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634),
3. Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 170), mehrfach geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
4. VO über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 160),
5. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013, S. 440), zuletzt geändert am 26.06.2018 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (GVBl. LSA Nr. 12 vom 05.07.2018, S. 187).

1.2 Topographie und Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage von Götterode in direkter Zuordnung zur vorhandenen Ortslage.

Es wird umgrenzt:

- **Im Süden** durch die südwestliche Bebauung der Straße „Wülperöder Weg“.
- **Im Westen** durch die nordöstliche Bebauung der Straße „Kampstraße“.
- **Im Norden** durch die südwestliche Bebauung der Straße „Wülperöder Weg“.
- **Im Osten** durch die Straße "Wülperöder Weg".

Die eben erscheinende Fläche mit einer Längenausdehnung Nordost/Südwest von 140 m und mittlerer Tiefe von 107 m, liegt im nordöstlichen Harzvorland.

Das Plangebiet beinhaltet ein beplantes Wohngebiet gemäß der vorhandenen Ergänzungssatzung „Wülperöder Weg Götterode“, Einheitsgemeinde Osterwieck, Februar 2016

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Wülperode:

- Flur 14:

Flurstück: 155; 157,
und eine Teilfläche von 156.

Die in die Ergänzungssatzung einbezogene Fläche beträgt insgesamt

ca. 0,38 ha.

1.4 Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Der Baugrund kann als generell tragfähig für die Wohnbebauung angesehen werden.

2. Rahmenbedingungen für die Ergänzungssatzung

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planregion Harz (REPHarz) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der Ortsteil Götdeckenrode hat keine zentralörtliche Funktion. Eine weitere kleinflächige Bebauung innerhalb eines bereits überwiegend von Wohnbebauung geprägten und voll erschlossenen Bereiches stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebietes zur Wassergewinnung IV – Rhoden-Wülperode (Börßum-Heiningen). Gem. Pkt.4.3.2, Ziel Z1 REPHarz sind die Vorranggebiete für Wassergewinnung von herausragender Bedeutung für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Es ist auf Grund der Lage des Planungsgebietes in der bereits von Bebauung geprägten Ortslage und seiner geringen Größe nicht davon auszugehen, dass die hier angestrebte Wohnbebauung in Konflikt mit der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gerät.

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

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom 01.07.2015 ist die für den östlichen Geltungsbereiches eine Mischbaufläche festgesetzt, westlich der Mischbaufläche ist landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung

Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung ist, die Ausweisung eines sehr schmalen Bau-fensters der Ergänzungssatzung auf eine Tiefe von 32 m ab östlicher Grundstücksgren-

ze zu erweitern und die restliche geplante Grundstücksfläche als private Grünfläche festzusetzen.

Damit soll eine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet geschaffen werden und den Plänen der Grundstückbesitzer für eine Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

3. Wesentlicher Inhalt der Ergänzungssatzung/Planungsrecht

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich des Ergänzungssatzungsgebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß §4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4, Abs.3 Nr. 3 bis 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet ein Baufeld (WA), das westlich der vorhandenen Straße „Wülperöder Weg“ liegt. Dieses Baufeld hat eine Tiefe von 32 m.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Maße der baulichen Nutzungen sind für die in der Planzeichnung zur Bebauung gekennzeichneten Flächen eingetragen.

- Die Vorgabe der Traufhöhen soll im konkret eingegrenzten Baufeld die hier spezielle Nutzung ermöglichen. Es sollen optimale Verhältnisse zur Gestaltung, geringen Flächenverbrauch und Anpassung an die vorhandene Bebauung des Ortes geschaffen werden.

3.3 Erschließungsmaßnahmen

- Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung für das Plangebiet erfolgt über die östlich gelegene öffentliche Straße „Wülperöder Weg“.

- Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist die „WA Ilsetal Osterwieck AöR“ in Osterwieck zuständig. Diese sehen keine Einwände gegen die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser aus dem vorhandenem Trinkwassernetz in der Erschließungsstraße.

- Schmutzwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserentsorgung ist die „WA Ilsetal Osterwieck AöR“ in Osterwieck zuständig. Hier erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Netz, welches in der Straße "Wülperöder Weg" vorhanden ist.

- Energieversorgung

Für die Elektroenergieversorgung sind die eon-Avacon zuständig. Diese sehen keine Einwände gegen die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie.

- Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung des Plangebietes steht in einer Entfernung bis 300 m folgende Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung:

Mühlengraben, Staustelle Kampstraße 48 m³/h.

- Müllentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi). Die Abfallbehälter für das Plangebiet sind an den jeweiligen Entsorgungstagen am Straßenrand der Straße "Wülperöder Weg" bereit zu stellen.

3.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Bereich der privaten Grünfläche zur Versickerung gebracht werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen (mit Gehölzanpflanzungen) und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden.

Wege und Stellplätze für PKW auf den Grundstücken sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen zu versehen.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Um eine gute Einbindung der Neubebauung in das Gesamtbild zu gewährleisten sind folgende örtliche Bauvorschriften erlassen worden.

- Dächer:

- (1) Die Dächer Hauptgebäude sind als Flach- und Pultdächer auszuführen.
Dachfarbe: ?.

- Fassaden:

- (1) Fassaden sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

- Zusätzliche Bauteile, Anbauten, Nebengebäude:

- (1) Nebengebäude und Anbauten sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

- Einfriedungen, Vorgärten, Zufahrten, Stellplätze:

- (1) Einfriedungen sind nur zulässig als lebende Hecken und/oder Zäune bis 1,5 m Höhe.

- (2) Die privaten Freiflächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

- (3) Die Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit sickerfähigem Material zu befestigen. Bei Einsatz von Betonsteinpflaster ist das Regenwasser zur Versickerung abzuleiten.

4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung

- Auswirkungen auf Umweltbelange

Die mit der Umsetzung der Bebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden gemäß Umweltbericht ausgeglichen.

Durch das Vorhaben erfolgt kein Eingriff in die Klimafunktionen.

Altlasten sind im zu betrachtenden Bereich nicht bekannt.

5. Flächenübersicht

Flächenart	Ergänzungssatzung	
	Fläche in m²	%
WA Allg. Wohngebiet	1.743	46
Privates Grün	2.080	54
Gesamt:	3.823	100

6. Kostenübersicht

Den grundstücksgemäßen Anschluss an die öffentliche Erschließung trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

Aufgestellt:
Halberstadt, den 02.07.2019

Ingenieurbüro
Thiel und Partner GmbH