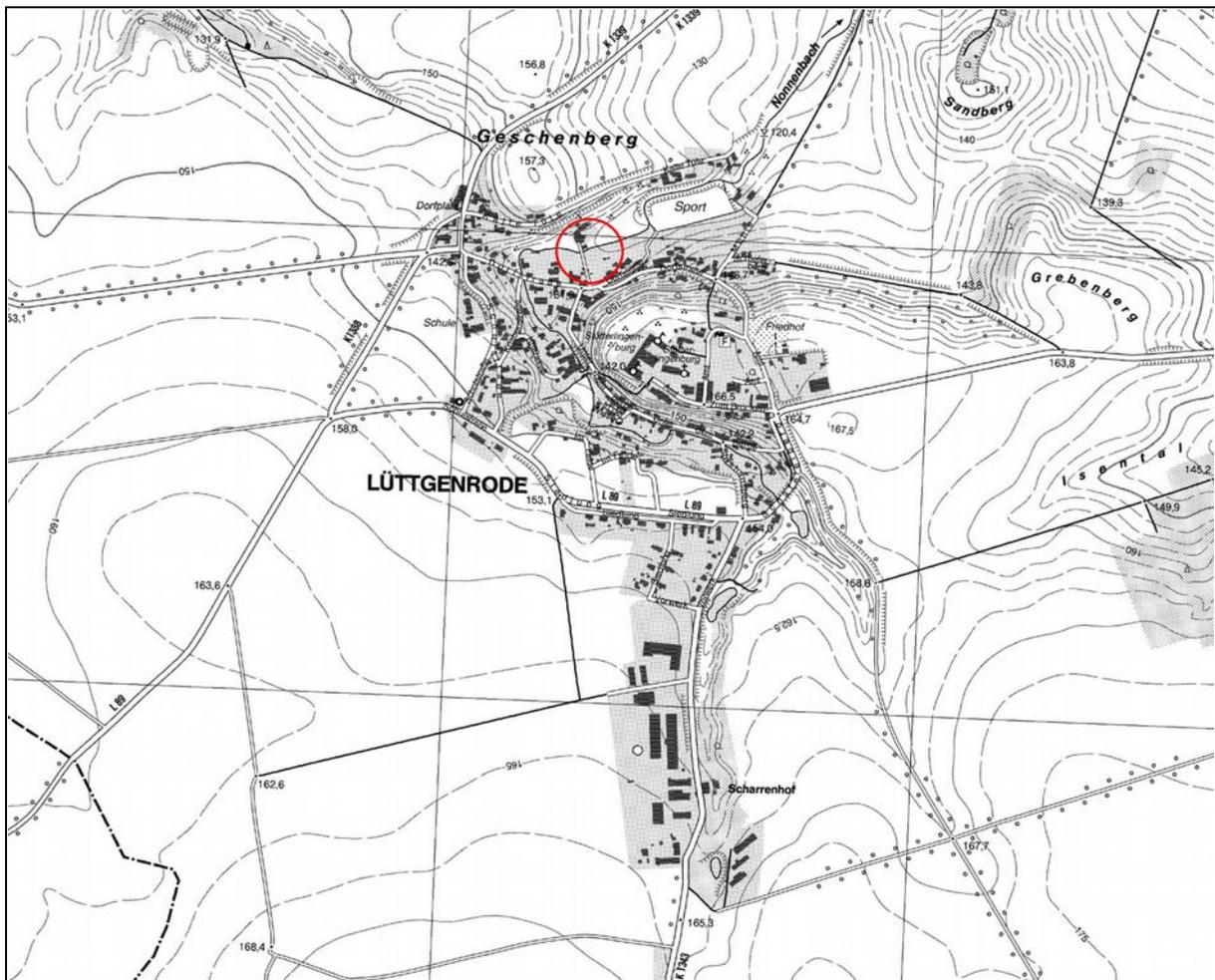


# Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan  
„Dorfstraße“ Ortsteil Osterwieck

Entwurf, Stand Februar 2015



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

Aufgestellt:

**AG gebautes Erbe**

An der Petrikirche 4

38100 Braunschweig

Tel. 0531 4803630

Fax 0531 4803630

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

[www.ag-ge.de](http://www.ag-ge.de)





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. GRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>5</b>
<b>3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>5</b>
3.1. Lagebedingungen.....	5
3.2. Geltungsbereich.....	6
<b>4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen....	7
4.2. Flächennutzungsplan.....	8
<b>5. BESTANDSANALYSE.....</b>	<b>9</b>
5.1. Städtebau.....	9
5.1.1. Umgebung.....	9
5.1.2. Planungsgebiet.....	9
5.2. Natur- und Landschaft.....	9
5.3. Gewässer.....	10
5.4. Denkmalschutz.....	11
5.4.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	11
5.4.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	11
5.5. Immissionsschutz.....	11
5.6. Infrastruktur.....	15
5.7. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	15
5.7.1. Verkehrserschließung.....	15
5.8. Ver- und Entsorgung .....	15
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>20</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	20
6.2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	21
6.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	21
6.4. Verkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	21
6.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB .....	21
6.6. Festsetzung über örtliche Bauvorschriften gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §85 Abs. 3 BauO LSA.....	22
<b>7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....</b>	<b>22</b>
<b>8. ANHANG.....</b>	<b>25</b>





## 1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, Stand: Geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 70 Abs. 2 geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: außer Kraft getreten mit Ausnahme von § 58 Abs. 1b, §§ 75 bis 85, 88a und 153 Abs. 2 durch Artikel 23 Absatz 5 Nr. 1 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) - Diese treten durch Artikel 23 Absatz 6 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) zum 1. Juli 2019 außer Kraft.

## 2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundstückseigentümers, im Geltungsbereich die hier ehemals bebauten Flächen wieder zu nutzen und zudem baulich nachzuverdichten. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit geschaffen werden.

Angesichts des demografischen Wandels und der Abwanderung besonders junger Menschen ist die Stadt Osterwieck bestrebt, ihre vorhandenen städtebaulichen Potenziale zu nutzen. Durch die Bereitstellung von Bauflächen und die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten u.a. für junge Familien kann Abwanderungstendenzen entgegengewirkt werden.

Zudem soll durch die Nutzung dieses ehemals bebauten, voll erschlossenen Grundstückes der Neuversiegelung, insbesondere von bisher unbebauten Flächen für die Landwirtschaft und den Wald, entgegengewirkt werden.

Die Stadt Osterwieck strebt im Ortskern von Lüttgenrode deshalb die Wiederbelebung einer ehemals bebauten Brachfläche in Verbindung mit einer moderaten Nachverdichtung an.

## 3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

### 3.1. Lagebedingungen

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat ca. 11.538 Einwohner (Stand 31.12.2012).

Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24km Entfernung.

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 Hornburg und Schladen (Samtgemeinde Schladen) an.

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich die Stadt Vienenburg.

Lüttgenrode ist ein Ortsteil der Stadt Osterwieck und hat ca. 700 Einwohner. Stötterlingen, liegt in 2km Entfernung, Suderode ist 3,5km entfernt; alle ebenfalls Ortsteile der Stadt Osterwieck. Der Hauptort Stadt Osterwieck liegt in 4km Entfernung. Weitere Nachbarorte sind Abbenrode (8 km) und Vienenburg (9km).

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

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harli-Berg, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NN unmittelbar an den Harz anschließt. Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden. Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche<sup>(2)</sup>.

Der Ortsteil Lüttgenrode ist eingebettet in die bewegte Topografie im Süden des Großen und Kleinen Fallstein. Von Süden kommend quert der Nonnenbach zwischen Stötterlingenburg (ca. 160m) und dem "Geschenberg" (ca. 157m) die Ortslage.

Die Gebäude der Stötterlingenburg auf ihrer Erhebung prägen das Ortsbild. Die Baustrukturen des historischen Ortes gruppieren sich den Vorgaben der Topografie folgend im Tal um die Stötterlingenburg und dehnen sich dann weiter nach Westen aus. Im Süden des Ortes findet sich Siedlungsbebauung aus der 2. Hälfte des 20. und Anfang des 21. Jahrhunderts und daran anschließend größere Betriebsflächen der Agrargenossenschaft.

### **3.2. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet „Dorfstraße“ liegt zwischen "Geschenberg" und Stötterlingenburg im nördlichen Teil der alten Ortslage Lüttgenrodes. Es wird von der Dorfstraße aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 22 und 23/1 in der Flur 4, Gemarkung Lüttgenrode und hat eine Größe von ca. 3468 m<sup>2</sup>. Nördlich des Geltungsbereiches schließen die Hänge des "Geschenberg" an.

Die Grenze des Geltungsbereiches folgt im Süden („Dorfstraße“) und Westen den Flurstücksgrenzen. Im Norden und Nordosten orientiert sich die Abgrenzung an den Flächen der Hofstelle. Der Nonnenbach begrenzt das Plangebiet im Norden. Weiter südlich folgt die Ostgrenze der Flurstücksgrenze des Flurstückes 23/3 bis zur Dorfstraße.

Es gibt keine nennenswerten Höhenunterschied Planungsgebiet; lediglich im Uferbereich des Nonnenbach fällt das Gelände leicht ab.

---

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

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



## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

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

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2012 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor.

#### Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab. Da das Plangebiet im Westen, Süden und Osten unmittelbar an vorhandene dörfliche Baustrukturen anschließt und sich die Siedlungstätigkeit somit konzentriert, wird hier kein raumordnerischer Konflikt gesehen.

#### Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24,2km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22,4km Entfernung. Die Stadt Osterwieck in 4km Entfernung ist als Grundzentrum eingestuft.

Der Ortsteil Lüttgenrode hat keine zentralörtlichen Funktionen. Eine weitere kleinflächige Bebauung innerhalb eines bereits von Bebauung geprägten Bereiches des historischen Ortskernes stellt 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 sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde Lüttgenrode (Stand 21.11.2002) als auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck (Stand Januar 2014) als Gemischte Baufläche dargestellt ist, hat eine grundlegende Abwägung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes bereits in den Aufstellungsverfahren der Flächennutzungspläne stattgefunden.

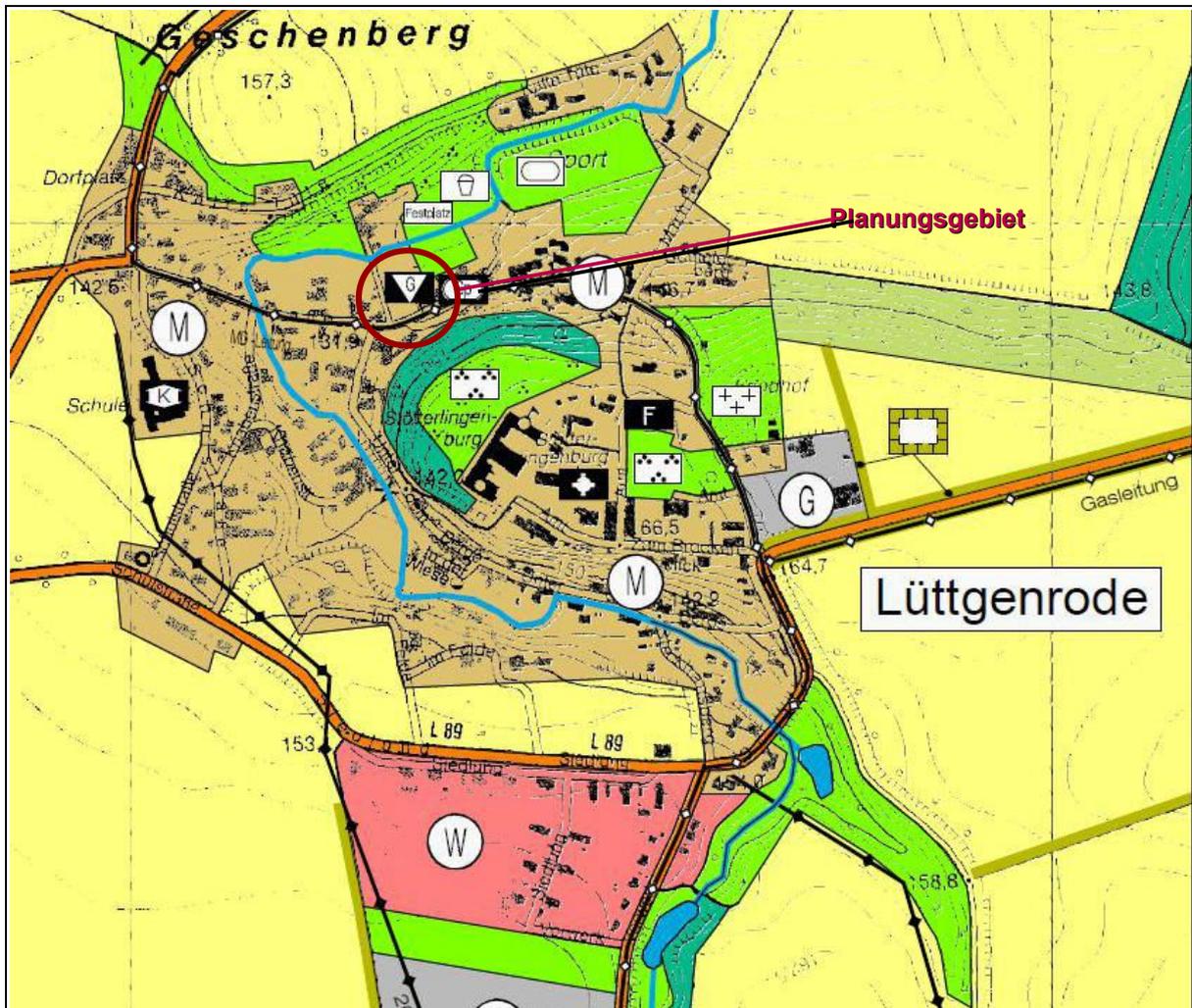
Der Geltungsbereich grenzt im südlichen Teil unmittelbar an bestehende gemischte, dörfliche Bebauung an. Nördlich grenzt eine Hofstelle mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden an. Das Planungsgebiet war zu früherer Zeit bereits bebaut.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung stellt eine Wiedernutzbarmachung in Verbindung mit einer Nachverdichtung im Sinne der Schließung einer Lücke im Siedlungszusammenhang dar. Hierdurch wird grundsätzlich zusätzlicher Flächenverbrauch und insbesondere eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

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



#### 4.2. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Entwurf des FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil Lüttgenrode, mit freundlicher Genehmigung der Stadt Osterwieck, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Lüttgenrode, gültig seit 21.11.2002, sind für den Ortskern und den dazugehörigen Geltungsbereich Gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Darstellung wurde auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Stand September 2014, übernommen.



## **5. BESTANDSANALYSE**

### **5.1. Städtebau**

#### **5.1.1. Umgebung**

Das Planungsgebiet an der Dorfstraße im nördlichen Teil Lüttgenrodes zählt zum historischen Ortskern, der sich um die Stötterlingenburg entwickelt hat.

Entlang der „Dorfstraße“ ist die Baustruktur in der Umgebung des Planbereiches von zweigeschossiger Wohnbebauung und ein- bis zweigeschossigen landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt. Östlich befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus. Nördlich des Geltungsbereiches liegt eine Hofstelle mit zweigeschossiger Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Grundflächenzahlen der näheren Umgebung bewegen sich zwischen 0,2 und 0,4. Sie entsprechen damit den typischen Gegebenheiten im ländlichen Raum.

Nördlich der Baustrukturen der Dorfstraße und der Hofstelle befinden sich Grünflächen, daran anschließend verläuft die Erschließungsstraße „Kalte Tüte“ mit den dahinterliegenden Ackerflächen am „Geschenberg“.

#### **5.1.2. Planungsgebiet**

Das Plangebiet war in der jüngeren Vergangenheit bereits bebaut, Reste der Bebauung finden sich südlich an der Dorfstraße. Im Geltungsbereich sind bereits Müllablagerungen erkennbar. Das Planungsgebiet stellt sich als Brache bzw. Lücke in der Bebauung entlang der Dorfstraße dar. Es wird nördlich vom Fließgewässer „Nonnenbach“ begrenzt, östlich und westlich befinden sich Grünflächen und Bebauung und südlich die Dorfstraße.

Neben der Haupteerschließung über die Dorfstraße ist an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flurst. 22) eine Stichstraße vorhanden. Diese erschließt einerseits das Planungsgebiet in der Tiefe und stellt andererseits die Erschließung des nördlich des Nonnenbaches gelegene Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes dar.

### **5.2. Natur- und Landschaft**

Der Geltungsbereich in der nördlichen Ortslage ist im Westen, Süden und Osten größtenteils von Bebauung umgeben. Im Nordwesten und Nordosten grenzt er an Grünflächen (u.a. Festwiese), dahinter erstreckt sich jenseits einer Erschließungsstraße landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich des das Plangebiet begrenzenden Fließgewässers Nonnenbachs befindet sich eine die bereits erwähnte landwirtschaftlich genutzte Hofstelle.

Der Nonnenbach, ein Gewässer 2. Ordnung, und seine an beiden Ufern bestehenden Gewässerrandstreifen stellen naturschutzfachlich besonders wertvolle und schützenswerte Bereiche dar.

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

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist von gemischt genutzten, dörflichen Baustrukturen geprägt. Diese Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten.

Aus diesen Gründen sind negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB durch die Planungen nicht zu erwarten.

---



Durch die beabsichtigte Lückenschließung auf einer Brache in der bereits vorhandenen gemischten dörflichen Bebauung 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 Planungsgebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung (ENEV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 18.11.2013 I 3951) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder von sonstigen Plänen, wie des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht berührt (§1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB).

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

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

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

### **5.3. Gewässer**

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereich im Norden verläuft das Fließgewässer 2. Ordnung „Nonnenbach“. Gem. §50 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind für Gewässer 2. Ordnung im Außenbereich Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5m zu beachten.

Zuständig für die Unterhaltung ist der Unterhaltungsverband Ilse / Holtemme, Am Thie 6, 38871 Ilseburg OT Drübeck.

Die Unterhaltungsseite liegt auf der Nordseite des Nonnenbaches und damit außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Lagerung von Baumaterialien während der Bauarbeiten am Wasserlauf bzw. im Schonstreifen des Gewässers hat so zu erfolgen, dass keine Gefährdung des Wasserabflusses bzw. eine Gewässerverschmutzung erfolgt.

Die ggf. beanspruchten Lagerflächen sind nach Beendigung der Bauarbeiten vollständig von Baumaterialien, Erden und Reststoffen zu beräumen.

Bei den Bauarbeiten eventuell in Mitleidenschaft gezogene Böschungs- und Schonstreifenbereiche sind mit Mutterboden abzudecken und einer Rasenmischung anzusäen.



## **5.4. Denkmalschutz**

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

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. §2 Abs. 3 und 4 DenkmSchG LSA zur Zeit der Stadt Osterwieck 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. DenkmSchG LSA §14,9) 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.

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

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

## **5.5. Immissionsschutz**

Zur Bewertung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden Nutzungen betrachtet. Immissionen von räumlich weiter entfernten Emissionsquellen sind nicht zu erwarten.

Der Süden des Geltungsbereiches wird von der innerörtlichen Erschließung Dorfstraße begrenzt. Im Südosten und Südwesten grenzt dörfliche Wohnbebauung an.

In ca. 40m Entfernung östlich der Plangebietsgrenze befindet sich der Festplatz.

Das Dorfgemeinschaftshaus liegt in ca. 50 m Entfernung.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Im Westen verläuft an der Plangebietsgrenze die befestigte Erschließung für den landwirtschaftlichen Betrieb und das Plangebiet.

### Bereich im Süden, Südosten, Südwesten und Nordwesten - Dorfstraße, angrenzende Bebauung und private Grünflächen

Die innerörtliche Erschließungsstraße „Dorfstraße“ stellt keine Beeinträchtigung der beabsichtigten Wohnnutzung im Geltungsbereich dar. Ebenso ist nicht von einer Beeinträchtigung durch die angrenzende Bebauung und die zugehörigen Grünflächen auszugehen.

### Bereich Nordosten - Festplatz

Auf dem Festplatz von Lüttgenrode finden jeweils am 1. Juliwochenende das Schützenfest und am 1. Advent der Weihnachtsmarkt statt. Dies sind die einzigen hier stattfindenden Veranstaltungen.

---



Hierzu wird eingeschätzt, dass vom Weihnachtsmarkt aller Voraussicht nach keine störenden Lärmimmissionen ausgehen.

Das Schützenfest hingegen wird als das Ereignis angesehen, von dem störende Lärmimmissionen ausgehen können.

Grundsätzlich besteht immer ein Schutzanspruch von Wohnnutzungen gegenüber lärmemittierenden Anlagen. Dieser kann bei seltenen Ereignissen, aufgrund des geringen zeitlichen Umfangs möglicher Beeinträchtigungen, reduziert sein. Jedoch gelten auch bei seltenen Ereignissen und bei Veranstaltungen im dörflichen Interesse maximal zulässige Immissionsrichtwerte.

Gemäß Punkt 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie sind bei seltenen Ereignissen folgende Immissionsrichtwerte maßgebend:

- tags außerhalb von Ruhezeiten 70 dB(A),
- tags innerhalb von Ruhezeiten 65 dB(A),
- nachts 55 dB(A).

Eine über diese Werte hinausgehende Lärmbelästigung ist auch im Falle eines seltenen Ereignisses von den Anwohnern regelmäßig nicht hinzunehmen.

Veranstaltungen vom allgemeinen dörflichen Interesse können die Beurteilungszeiten (in Grenzen) zu verschieben, aber auch hierfür gelten keine anderen Immissionsrichtwerte. Eine grundsätzliche Duldungspflicht von Lärmimmissionen bei Veranstaltungen der dörflichen Lebenskultur gibt es im Immissionsschutzrecht nicht.

Das Schützenfest in Lüttgenrode findet einmal jährlich am 1. Juliwochenende statt.

Gem. Pkt. 7.2 TA Lärm werden als seltene Fälle Ereignisse angesehen, die an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Somit ist das Schützenfest als seltenes Ereignis zu bewerten. Deshalb wären die o.g. Immissionsrichtwerte gem. Punkt 4.4 Freizeitlärmrichtlinie maßgebend.

Das Schützenfest mit Festumzug wird vom ortsansässigen Schützenverein für die Lüttgenröder Einwohner veranstaltet und auch von ihnen besucht und ist von besonderer Bedeutung für den Ortsteil Lüttgenrode.

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshof (Urteil vom 26.09.2003, Aktenzeichen V ZR 41/03) können Nachbarn bei Veranstaltungen, die für eine Stadt oder eine Gemeinde von besonderer Bedeutung sind und nur einmal jährlich stattfinden, auch nach 22 Uhr über die genannten Richtwerte hinausgehende Lärmbelästigungen zuzumuten sein.

Die vom Schützenfest ausgehenden Immissionen sind in diesem Sinne von den Anwohnern ausnahmsweise hinzunehmen.

#### Bereich Osten - Dorfgemeinschaftshaus

Im Dorfgemeinschaftshaus finden jährlich Sitzungen des Ortschaftsrates sowie in unregelmäßigen Abständen Familienfeiern statt.

Das Dorfgemeinschaftshaus befindet sich in ca. 40 m Entfernung von der Grenze des Geltungsbereiches.

Die Eingangstür und auch der Parkplatz befinden sich jedoch auf der dem Geltungsbereich abgewandten Seite.

Die Fenster im Westgiebel sind nicht offenbar. Zwischen dem Westgiebel des Dorfgemeinschaftshauses und dem Geltungsbereich liegen drei zweigeschossige Wohnhäuser sowie ein eingeschossiges Nebengebäude. Diese schirmen von hier potenziell ausgehende Schallemissionen wirksam ab.

Auf der Traufseite im Norden des Dorfgemeinschaftshauses befindet sich ein Nebenausgang. Dieser ist jedoch meist verschlossen. Ansonsten sind hier keine Öffnungen vorhanden.

---



Aufgrund der baulichen Ausgestaltung und der Lagebedingungen des Dorfgemeinschaftshauses ist es nach Auskunft des Ortsbürgermeisters des Ortsteils Lüttgenrode seit Inbetriebnahme des Dorfgemeinschaftshauses 1998 lediglich 2 mal aufgrund von unangemessenem Nutzerverhalten zu Konflikten mit Anwohnern gekommen.

Diese Konflikte werden als Ausnahmen vom regelhaft über 26 Jahre konfliktfreien Nebeneinander von Wohnen und Feierlichkeiten im Dorfgemeinschaftshaus angesehen.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die geplante Wohnnutzung im Planungsgebiet nicht durch Immissionen aus dem Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses beeinträchtigt wird beziehungsweise die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

#### Bereich Norden - landwirtschaftlicher Betrieb

Der hier ansässige Landwirt ist im Bereich der Viehhaltung und Vermarktung von tierischen Produkten tätig. Die zugehörigen Ställe, Betriebs- und Verkaufsstätten befinden sich jedoch nicht hier, sondern in der südlichen Ortslage Lüttgenrodes (Vorwerk 7). Der Hof wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen aus dem landwirtschaftlichem Betrieb sind daher nicht zu erwarten.

#### Bereich Westen - Erschließung Plangebiet und landwirtschaftlicher Betrieb

Das gelegentliche Passieren eines landwirtschaftlichen Fahrzeuges kann nicht ausgeschlossen werden, eine regelmäßige Lärmbelastung aus landwirtschaftlichem Verkehr ist jedoch weder tagsüber noch nachts zu erwarten.

Die Erschließung wird überwiegend vom ansässigen Landwirt und den künftigen Nutzern für morgendliche und abendliche Befahrungen zur Arbeitsstelle sowie für die täglichen Besorgungen genutzt werden.

Zur genaueren Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Erschließungsstraße wird das Berechnungsmodell zum Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen gem. Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) herangezogen:

#### **Grundlagenermittlung:**

- Abschätzung durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV):  
max. 4 neue Baugrundstücke + 1 Bestand (Hofstelle) = 5 Grundstückseigentümer  
je Grundstück 2 Fahrzeuge = 10 Fahrzeuge  
durchschnittlich täglich 6 Befahrungen der Erschließungsstraße pro Fahrzeug (zur Arbeit und zurück plus 2x zusätzlich hin und zurück)  
DTV = Anzahl Befahrungen x Anzahl Fahrzeuge = 6 x 10 = 60
  - Straßengattung: privater Stichweg, am ehesten vergleichbar mit Gemeindestraße
  - Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h
  - Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphaltdecke
  - Steigung / Gefälle: 0%
  - Höhe Immissionsort über Fahrstreifen (fließender Verkehr als Linienschallquelle): 0,5m
  - Abstand Wohnbebauung von Mitte Fahrstreifen: 8,75 m
  - gerade Straßenführung auf einer Länge von ca. 75 m
-

**Berechnung gem. Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90):  
Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90**

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV :	60	45.5 dB(A)
Straßengattung: Gemeindefstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-4.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbeton		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	6 m	7.9 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	0,5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-1.7 dB(A)
<b>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</b>	<b>T</b> 47.6 dB(A)	<b>N</b> 37.4 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 28 m einsehen können!		

Quelle Tabellenberechnung: [http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_dtv.html](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html) am 28.01.2015, © Reimer Paulsen 2001-2008

Die voraussichtlichen Lärmimmissionen aus Straßenverkehr auf der Erschließung gehen (tags: 47,6 dB, nachts: 37,4 dB) damit nicht über das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Maß (tags: 55 dB, nachts: 45 dB bzw. 40 dB) hinaus und stellen voraussichtlich keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Zu beachten ist, dass die Wohnnutzung nach dieser Berechnung frühestens im Abstand von 6,0 m zur Straßenmitte beginnt. Die Baugrenzen werden dementsprechend festgesetzt.

Neben Straßenverkehrslärm können in geringem Maße Licht- und Staubemissionen aus dem Erschließungsverkehr nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Immissionen sind nicht zu erwarten.



## 5.6. Infrastruktur

### 5.7. Versorgende/ soziale Infrastruktur

Im Ortsteil Lüttgenrode befinden sich ein Sportplatz, ein Kindergarten, ein Einkaufsladen und eine Gaststätte.

Neben der Freiwilligen Feuerwehr existieren in Lüttgenrode der Schützenverein und eine Sportgemeinschaft, die sowohl Fußball, Volleyball, als auch den Tanzsport umfasst.

Weitere versorgende und soziale Infrastruktureinrichtungen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen im benachbarten Grundzentren Osterwieck sowie im Nachbarort Vienenburg.

#### 5.7.1. Verkehrserschließung

##### Öffentliches Straßennetz

Lüttgenrode ist über die Landesstraße 89 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Die AS Vienenburg in nur 6km Entfernung bindet den Ort an das Netz der Bundesautobahnen an.

Das Planungsgebiet wird von der öffentlichen Straße „Dorfstraße“ erschlossen.

##### ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Ortsteil Lüttgenrode mit Linienbussen Halberstädter Verkehrsbetriebe. Die nächsten Haltestellen ca. 400m Luftlinienentfernung. Der Ortsteil Lüttgenrode ist gem. Nahverkehrsplan des Landkreises Harz, Pkt. 5.2.1 Erschließung, Tab. 5.1 als „Sonstiges Gebiet“ einzustufen, für das eine maximale Luftlinienentfernung von 800m zur nächsten Bushaltestelle gilt. Damit werden die Festlegungen des Nahverkehrsplanes erfüllt.

## 5.8. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an die zentralen Ver- und Versorgungsnetze für Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie angeschlossen bzw. kann angeschlossen werden.

Im Rahmen des Straßenbaus und hochbaulicher Maßnahmen sind für den Ausbau des Leitungsnetzes und zur Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen.

##### Bestand

Laut Aussage von Einwohnern des Ortsteils Lüttgenrode der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wird das Plangebiet von einer wohl vor 1935 errichteten Regenwasserleitung gequert. Der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt.

Es wird nach Orstbegehung vermutet, dass sie vom Schacht an der Einmündung der Stichstraße an der Westgrenze des Planungsgebietes in die „Dorfstraße“ zum Auslauf östlich der Brücke über den Nonnenbach im Norden des Plangebietes verläuft.

Diese Leitung ist teilweise verstopft und vermutlich marode und wird deshalb vor der Bebauung des Plangebietes umgelegt.

##### Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

WA Ilsetal Osterwieck AöR  
Hornburger Straße 20  
38835 Osterwieck

Das Planungsgebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Die Kosten der Erschließung sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

---



Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Zweitanschluss) beim Verband zu stellen.

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 Lüttgenrode zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Die Entsorgung des o.g. Grundstückes an den öffentlichen Schmutzwasserkanal kann sichergestellt werden. Für das geplante Vorhaben hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Erweiterung (Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage) beim Verband zu stellen.

#### Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser kann die über Versickerung auf den Grundstücken entsorgt werden. Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Damit wird ein geringer Versiegelungsgrad des Bodens gewährleistet und eine natürliche Versickerung auch ermöglicht.

#### Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG  
Ohrslebener Weg 5  
38364 Schöningen

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

#### Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH  
Postfach 1511  
38805 Halberstadt

Im direkten Planungsgebiet befinden sich keine Erdgasversorgungsleitungen. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist jedoch über die vorhandene Leitung in der „Dorfstraße“ möglich.

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 jeweils 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 des Bebauungsplan-Gebietes an das Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung ist nach Antragstellung auf einen Hausanschluss durch den Anschlussnehmer jederzeit möglich.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken einzureichen ist. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen.

Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter [www.halberstadtwerke.de](http://www.halberstadtwerke.de) => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten. Für Fragen zur Klärung technischer Belange steht bei den Halberstadtwerken Herr Thiel, Telefon 03941/ 579 385 gern zur Verfügung.

#### Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Huylandstraße 18  
38820 Halberstadt

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

Im Bereich des privaten Stichweges sind Leitungsrechte zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH mit Sitz in Bonn, im Grundbuch einzutragen.

#### Abfallentsorgung

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

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

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

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

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



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

#### Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck:

Stadt Osterwieck  
Am Markt 11  
38835 Osterwieck

#### Löschwasserbedarf

Die Löschwasserbedarf (Grundschutz) ist gemäß Wasserblatt des DVGW W405 in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

Die Gefahr der Brandausbreitung wiederum ist gem. Tab. 1 Wasserblatt des DVGW W405 abhängig von der überwiegenden Bauart.

Für die Grundstücke der Gemarkung Lüttgenrode Flur 4 Nr. 19, 20/1 und 23/1 stehen in einer Entfernung bis 300 m folgende Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung:

- Hydrant Dorfstraße: 25 m<sup>3</sup>/h über min. 2h
- Zisterne Dorfstraße/ Knabenstraße: 50 m<sup>3</sup>

Für die Löschwasserversorgung sind normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von insgesamt 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden (entspricht 1600 Ltr./min über 2 Std.) erforderlich, bei einer überwiegenden Bauart mit mittlerer Brandausbreitung.

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

Es kann gem. Tab. 1 Wasserblatt des DVGW W405 auf 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden reduziert werden, wenn harte Bedachung und die Umfassungswände in feuerhemmender Bauweise ausgeführt werden. Alternativ hat der Bauherr für die Bereitstellung einer Löschwassermenge von insgesamt 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zu sorgen (z.B. durch Errichtung einer Zisterne). Auf diesen Sachverhalt wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

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

#### Kampfmittel

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

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leit-



stelle 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. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan „Dorfstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang des Ortsteils Lüttgenrode. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfstraße“ soll als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden (siehe Pkt. 6.2). Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Als maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S.d. §19 Abs. 3 BauNVO ist für diesen Bebauungsplan die Fläche innerhalb der Baugrenzen anzusehen (vgl. auch Fickert / Fieseler, Rn.1 und 6 zu §19).

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Fläche innerhalb der Baugrenzen von 2.306 m<sup>2</sup>, beträgt zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfstraße“ demnach für die Hauptnutzung 922 m<sup>2</sup>. Unter Hinzuziehung der zulässigen Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert durch bauliche Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO ist eine Grundfläche von höchstens 1.383 m<sup>2</sup> zulässig.

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB).

Somit wird der Bebauungsplan „Dorfstraße“ gem. §13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Zur Erhaltung des beispielhaften Ortsbildes Lüttgenrodes wird zudem eine Festsetzung zur örtlichen Bauvorschrift getroffen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemein Wohngebietes (WA) gem. §4 BauNVO geplant.

Im rechtswirksamen FNP der ehemaligen Gemeinde Lüttgenrode ebenso wie im in Aufstellung befindlichen FNP der Stadt Osterwieck für den Ortsteil Lüttgenrode wird für den Geltungsbereich eine Gemischte Baufläche (M) gem. §1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO dargestellt.

Da das Wohnen neben gewerblichen Nutzungen ebenfalls zu den gemischten Nutzungen zu zählen ist und der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund seiner geringen Größe von 3463 m<sup>2</sup> den im Flächennutzungsplan dargestellten Gebietscharakter nicht beeinflusst, ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (vgl. auch Urteil des VGH Kassel vom 12.07.2004, 9 N 69/03).

Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB und bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung i.S.d. §13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist demnach ebenfalls nicht erforderlich.



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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfstraße“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt werden.

Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich wird als städtebaulich verträglich angesehen. Sie fügt sich harmonisch in die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauungsdichte ein.

Die festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen orientiert sich am Bestand im Plangebiet und der umgebenden, den Ortskern Lüttgenrodes an der „Dorfstraße“ prägenden Bebauung.

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

## **6.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Es wird dem Umfeld entsprechend eine offene Bauweise festgelegt.

Im Norden verläuft die Baugrenze in ausreichendem Abstand zum Nonnenbach, um ein Heranrücken von Bebauung in den Gewässerrandstreifen zu verhindern.

Zur Regelung der bebaubaren Grundstücksfläche werden Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen im Osten und Süden größtenteils auf den Flurstücksgrenzen. In der südöstlichen Ecke soll die künftige Bebauung zu den Gebäuden auf den Flurstücken 15/28 und 15/26 einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

Im Westen hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m zur Verkehrserschließung ein.

So wird ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Erschließung zum Schutz vor Lärmimmissionen festgesetzt (vgl. Berechnung gem. RLS-90 unter Pkt. 5.5) und der Schutz der Bebauung vor Staubimmissionen verbessert.

Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Diese Festsetzung wird getroffen, um das Heranrücken auch dieser Nebenanlagen und baulichen Anlagen in den Gewässerrandstreifen, an die Erschließung und an die angrenzende Bebauung zu verhindern.

## **6.4. Verkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Das Planungsgebiet wird über die öffentliche Straße „Dorfstraße“ erschlossen.

Zur Erschließung des Geltungsbereiches wird entlang seiner westlichen Grenze der schon vorhandene, befestigte Stichweg als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung privater Stichweg in seiner derzeitigen Breite von 4,5m festgesetzt.

Diese Fläche wird um eine Aufweitung von 20m x 11m in 40m Entfernung zur Dorfstraße ergänzt. Die Aufweitung ermöglicht sie das Wenden und Passieren für Rettungsfahrzeug und dient als Wendehammer und Erschließungsfläche für zu entwickelnde Grundstücke.

## **6.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die vorgenannten Verkehrsflächen sind als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung sowie zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Versorgungsträgern festgesetzt. Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



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

Ein wichtiges Hauptmerkmal des beispielhaften Ortsbildes Lüttgenrodes stellt die lebendige Dachlandschaft dar, die durch traditionelle, matte Ziegeldächer in Rottönen geprägt ist. Ein Erhalt der prägenden Dachlandschaft ist für die positive Gestaltung des Ortsbildes und zur Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes zwingend erforderlich.

Um einerseits die individuelle Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen und andererseits das Einfügen der künftigen Bebauung des Plangebietes in das Ortsbild zu gewährleisten, wird harte Bedachung mit matten Betondachsteinen oder Tonziegeln in Rottönen festgesetzt.

Es wird für das Ortsbild als verträglich angesehen, die Nutzung der Sonnenenergie für die Stromgewinnung und Brauchwassererwärmung zu ermöglichen. Deshalb sollen entsprechende Anlagen auf den Dächern im Geltungsbereich zugelassen werden.

## 7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Verkehrsflächen / Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	ca. 565 m <sup>2</sup>	=	16 %
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>ca. 2.903 m<sup>2</sup></u>	<u>=</u>	<u>84 %</u>
Plangebiet insgesamt:	ca. 3.468 m <sup>2</sup>	=	100 %

### Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,  
12. Februar 2015







## 8. ANHANG









