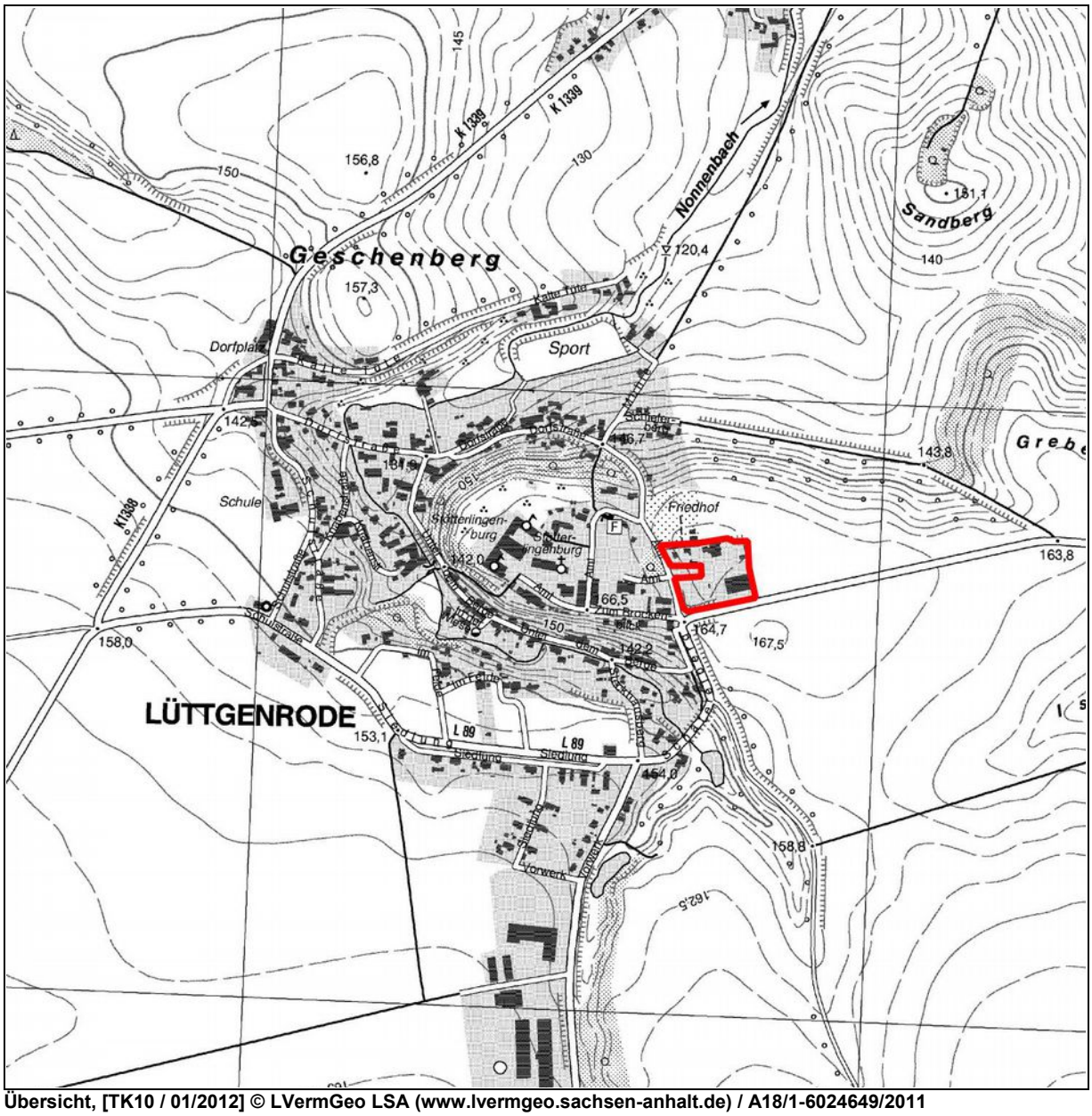
Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Amt“ Ortschaft Lüttgenrode

Stand: August 2020



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

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

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN....5

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS....5

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH....6

3.1. Lagebedingungen....6
3.2. Geltungsbereich....9

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG....10

4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen..10
4.2. Flächennutzungsplan....11

5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG....12

6. BESTANDSANALYSE....13

6.1. Städtebau....13
6.1.1. Umgebung....13
6.1.2. Planungsgebiet....13
6.2. Natur- und Landschaft....13
6.3. Denkmalschutz....14
6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale....14
6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale....15
6.4. Immissionsschutz....15

7. INFRASTRUKTUR....18

7.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur....18
7.1.1. Verkehrserschließung....18
7.2. Ver- und Entsorgung 18

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES....23

8.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB....23
8.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB....24
8.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB....24
8.4. Zulässigkeit von Zisternen im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO....25
8.5. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB....25
8.6. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB....25
8.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB....25
8.8. Nachrichtliche Übernahme....26

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 27

10. ANHANG....29

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
  Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
  Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 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,
  Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057,
- 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).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des hier ansässigen Gewerbebetriebes Siegl & Siegl Metallbau OHG im Plangebiet bauliche Umstrukturierungen und Erweiterungen umzusetzen.

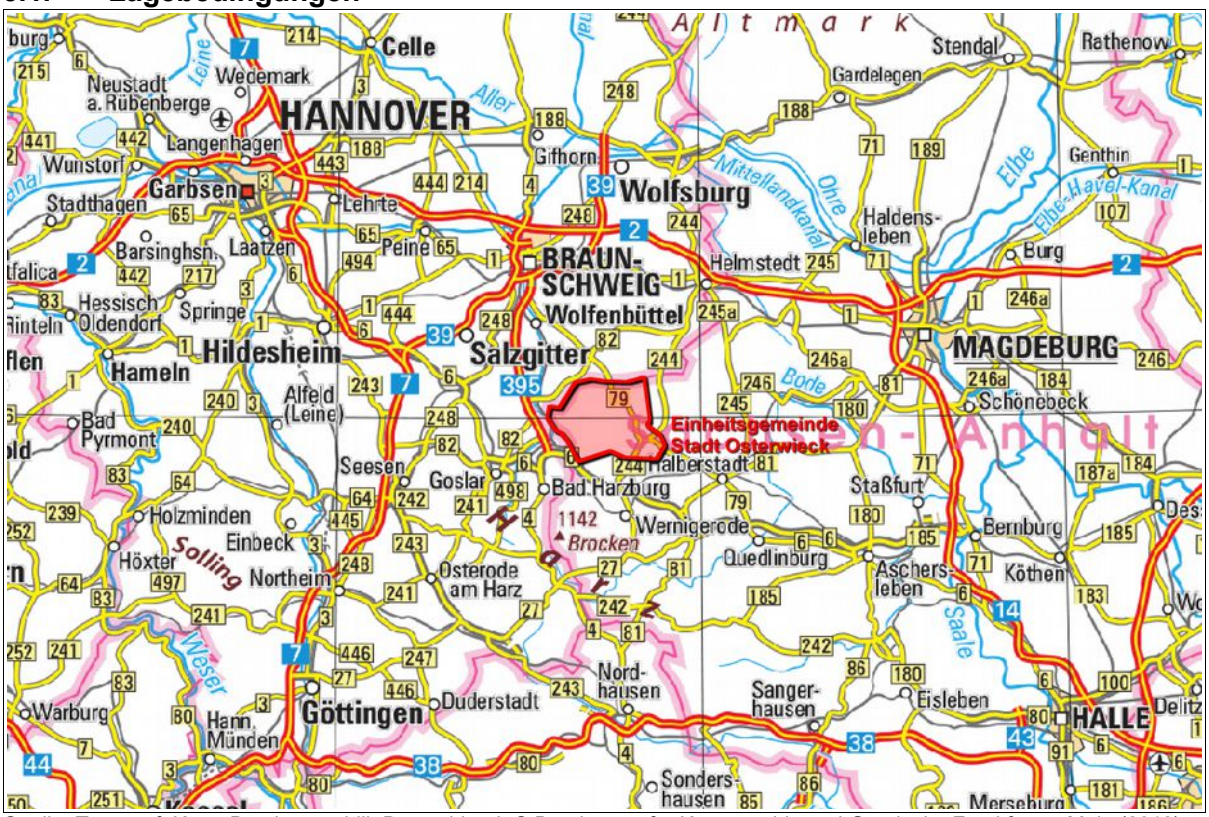
Durch die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten soll dieser erfolgreiche Gewerbestandort gesichert und entwickelt werden. Dies dient dem Ziel der Stadt Osterwieck, ortsansässige Gewerbebetriebe zu halten und zu fördern.

Zudem wird durch die bauliche Entwicklung am voll erschlossenen Standort innerhalb der Ortslage Lüttgenrodes der Neuversiegelung, insbesondere von bisher unbebauten Flächen für die Landwirtschaft und den Wald, entgegengewirkt.

Die Stadt Osterwieck strebt städtebaulich eine moderate Nachverdichtung mit gewerblich Nutzungen im Geltungsbereich an.

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Lagebedingungen



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

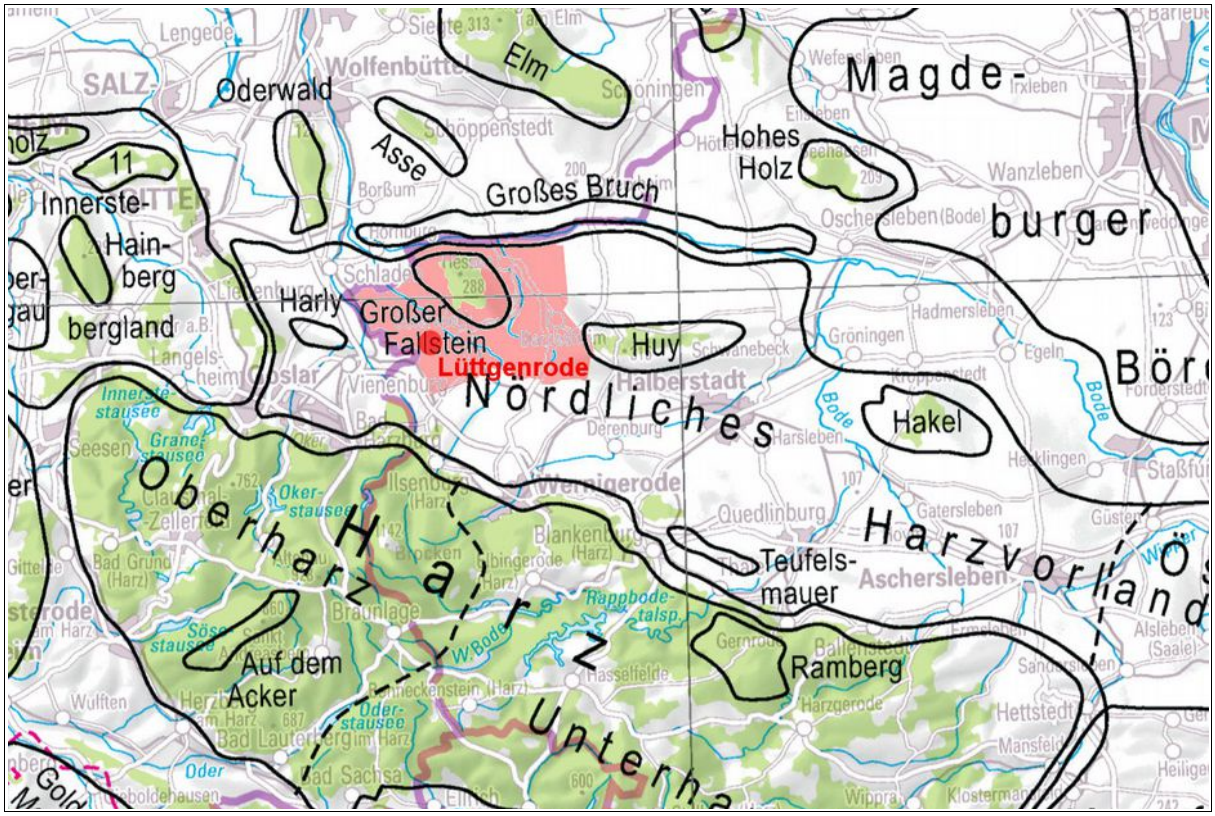
Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat ca. 11.466 Einwohner (Stand 31.12.2018)[1].
Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

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 die Ortschaften Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.
Westlich im Landkreis Goslar befindet sich der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.

Lüttgenrode ist eine Ortschaft der Stadt Osterwieck. Die Ortschaft besteht aus 2 Ortsteilen – Lüttgenrode mit 495 Einwohnern und Stötterlingen mit 198 Einwohnern (Stand 2018)[2]. Stötterlingen, liegt in 2 km Entfernung, Suderode ist 3,5 km entfernt (ebenfalls Ortschaft der Stadt Osterwieck). Der Hauptort Stadt Osterwieck befindet sich in 4 km Entfernung. Weitere Nachbarorte sind Abbenrode (8 km) und Vienenburg (9 km).

[1]Volksstimme vom 17.01.2019

[2]Volksstimme vom 17.01.2019



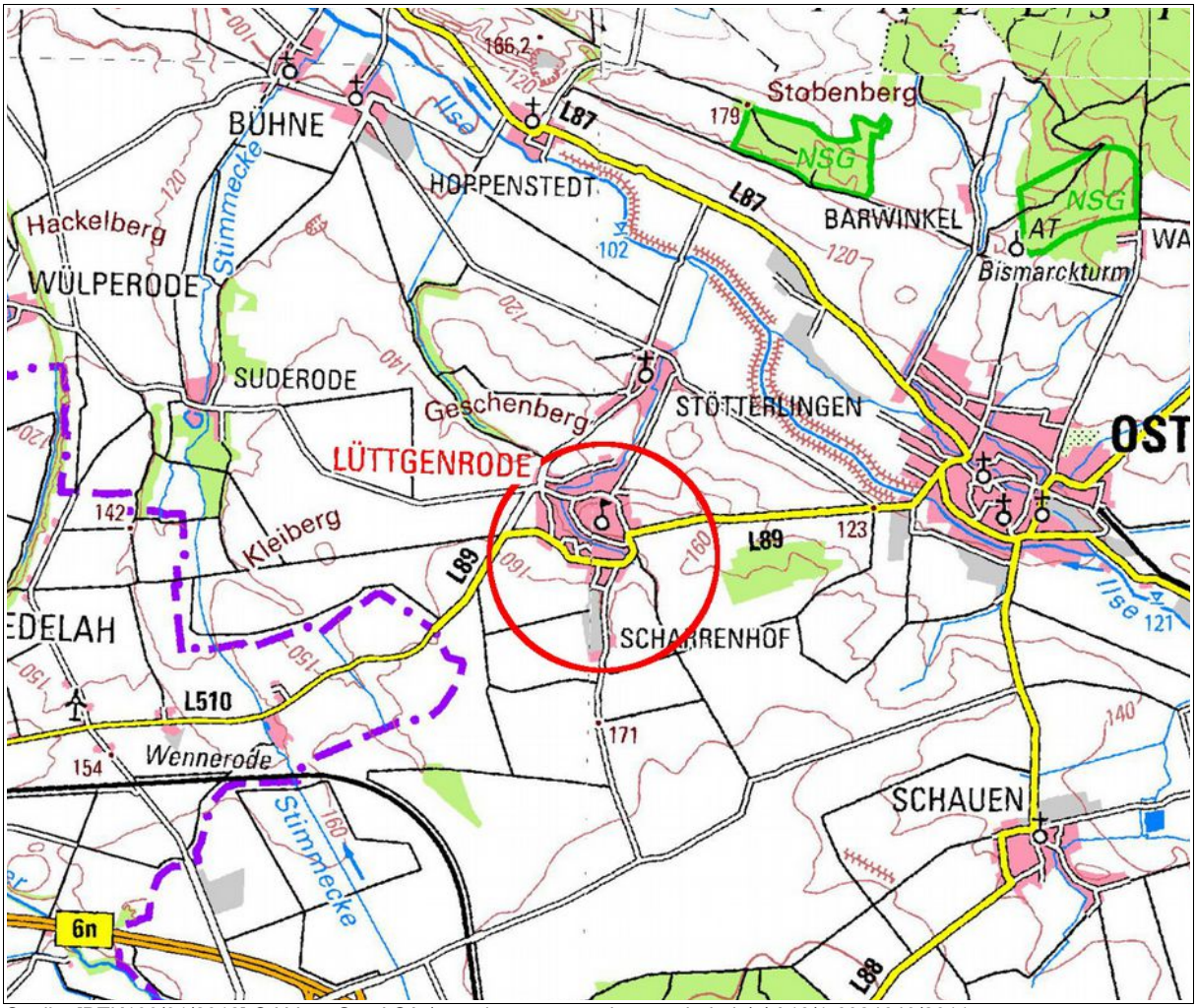
Quelle: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung[3].

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[4].

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



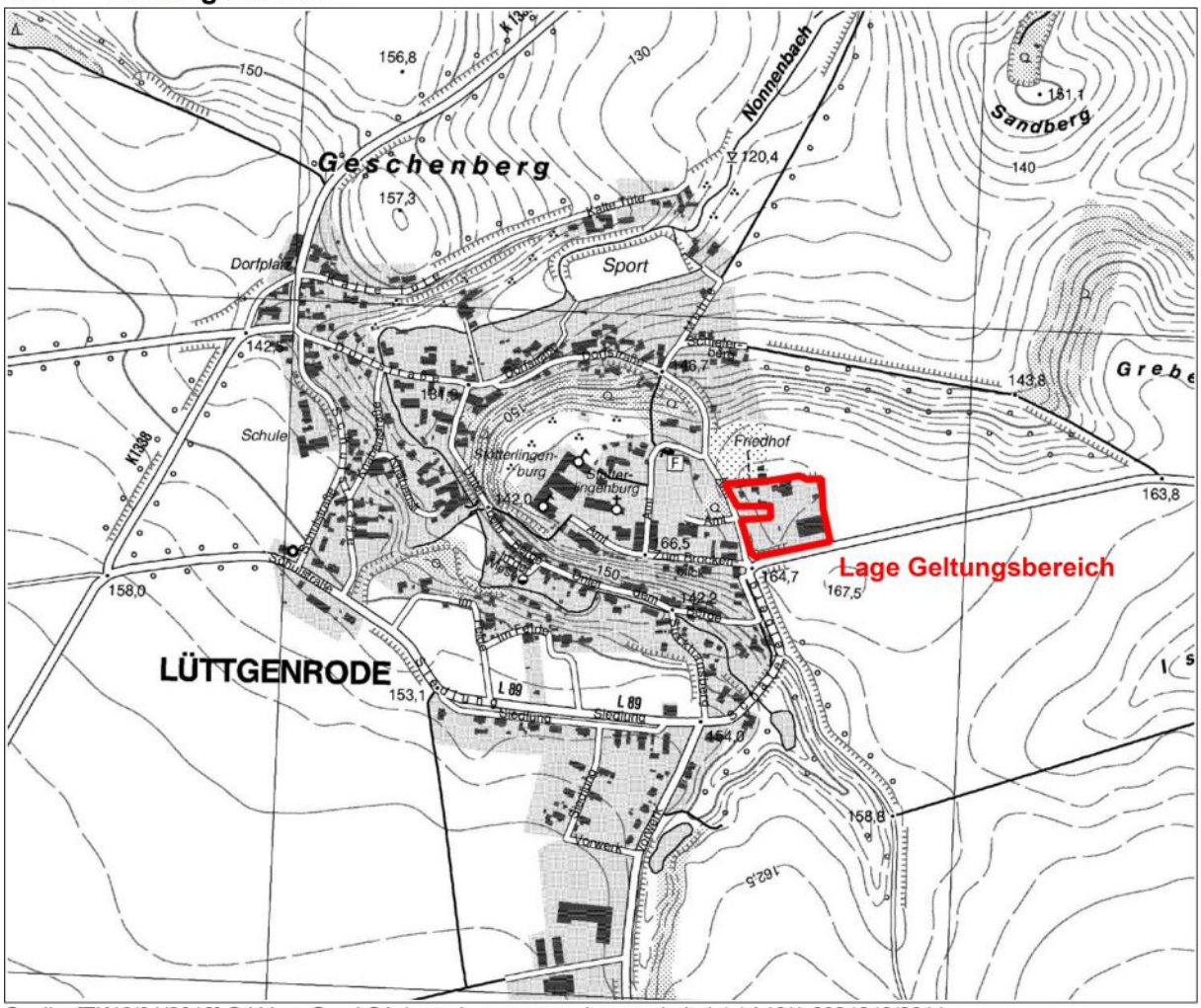
Quelle: [DTK100/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

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 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 Grünflächen, gewerbliche Betriebsflächen und Stallungen.

3.2. Geltungsbereich



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

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang an der Kreuzung der Straßen Amt, Schäferberg, Am Brockenblick und der in Richtung Osterwieck führenden Landesstraße (L89). Es wird von der Straße Amt von Westen aus erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 95/5, 95/41, 360, 445, 448, 449 und 450 in der Gemarkung Lüttgenrode, Flur 4 und hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

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 zu vermeiden.
Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es befindet sich innerhalb der Ortslage Lüttgenrodes. Die Siedlungstätigkeit wird im Sinne der Nachverdichtung konzentriert. Somit entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Sachlicher Teilplan (STP) „Zentralörtliche Gliederung“ (REPHarz):
Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24,2 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22,4 km Entfernung. Die Stadt Osterwieck in 4 km Entfernung ist als Grundzentrum eingestuft.
Der Ortsteil Lüttgenrode hat keine zentralörtlichen Funktionen. Eine weitere kleinflächige Bebauung innerhalb eines bereits von Bebauung geprägten Bereiches der Ortslage stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Pkt. 4.5.4 REPHarz)
Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“. Zudem gibt es im nördlichen und nordöstlichen Bereich leichte Überschneidungen. An den Überschneidungen ist jedoch keine bauliche Nutzung geplant (vgl. Pkt. 8.1, 8.3 und 8.6). Eine Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebietes ist nicht zu erwarten.

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.

Fazit
Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck bereits als Baufläche im Siedlungszusammenhang (gewerbliche und Mischbauflächen) dargestellt ist, hat eine grundlegende Abwägung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes bereits in den Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes stattgefunden.
Der Geltungsbereich ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut. Angrenzend finden sich Mischnutzungen, Ackerflächen und Grünflächen (Friedhof und private Parkanlage).
Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung stellt eine Nachverdichtung einer bereits gewerblich genutzten Fläche 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

Bestehende Darstellung des wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

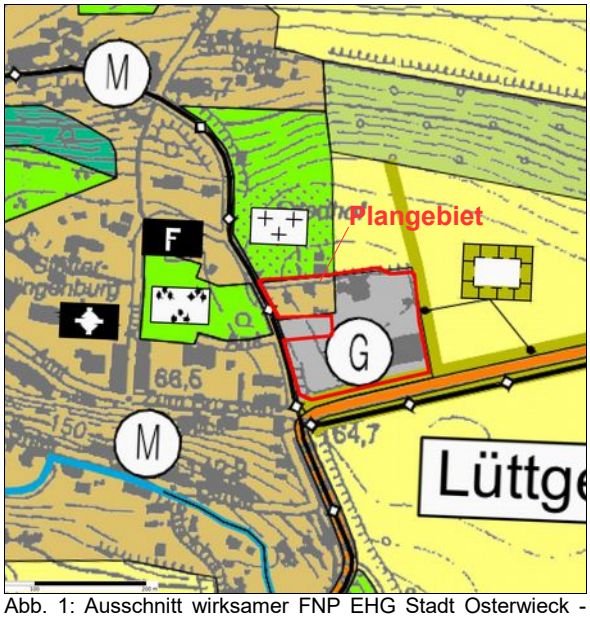


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Lüttgenrode,
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Darstellung der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des FNP EHG Osterwieck

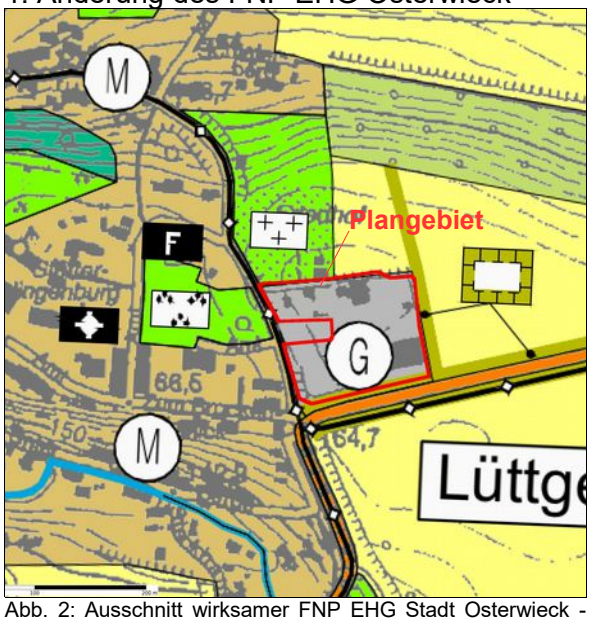


Abb. 2: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Lüttgenrode,
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck (Bekanntmachung der Genehmigung am 01.07.2015), stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche dar. Im Nordwesten wird eine Mischbaufläche dargestellt.
Südlich innerhalb und östlich außerhalb angrenzend ist als lineares Element eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Planungsziel des vorliegenden BPlanes ist es, den vorhandenen Gewerbestandort zu sichern und seine Weiterentwicklung zu ermöglichen. Entsprechend soll für das Plangebiet insgesamt ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.
Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wurde am 22.03.2018 gefasst, die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 22.01.-25.02.2019.
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 07.10.-08.11.2019 statt, die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.10.-11.11.2019 durchgeführt.
Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt die Billigung der 1. Änderung des FNP voraussichtlich in der Sitzung des Stadtrates der EHG Stadt Osterwieck am 30.01.2020.

Die bisherigen Darstellungen im wirksamen FNP - Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche - werden mit der 1. Änderung des FNP in eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO überführt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung des Ziels der Entwicklung von gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle geschaffen.

5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG



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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „AS-69“ Lüttgenrode – und zwar im bereits gewerblich genutzten Teil.

Festsetzungen des VEP „AS-69“, Lüttgenrode:

Lage Geltungsbereich:

- östlicher Ortseingang,

Art der baulichen Nutzung

- 1. Bauabschnitt:
  Gewerbegebiet mit einer Produktions- und Handels-GmbH mit Lager- und Produktionshalle, Ausstellungsbecken, Ausstellungsflächen für Technik und Gerät, Stellplätze, Garage sowie ein Gebäude mit Büro (Erdgeschoss), Wohnung (Obergeschoss) und Garage,

  weiterhin:
  eine weiträumige Erweiterungsfläche nördlich und östlich des 1. Bauabschnittes, der jedoch im Plan keine Nutzung zugeordnet ist,

Maß der baulichen Nutzung:

- Baumassenzahl (BMZ) 4,8; Grundflächenzahl (GRZ) 0,8; Gebäudehöhe (GH) 6,00 m gemessen von der Straßenmitte der angrenzenden Erschließungsstraße,
- offene Bauweise, ausnahmsweise bis 120 m Einzelgebäudelänge zulässig,
- Baugrenze entlang der Grenze des Geltungsbereiches im Abstand von 10 m im östlich und nördlich bzw. 3,5 m südlich und nördlich,

Versorgungsanlagen

- eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung,

Grünflächen

- Randeingrünung der nicht näher beschriebenen Fläche mit Festsetzungen zur Bepflanzung.

Die Nutzung durch die Firma Siegl & Siegl Metallbau OHG entspricht nicht den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. „AS-69“ Lüttgenrode.
Zudem widerspricht die festgesetzte Erweiterungsfläche den Planungszielen der Stadt Osterwieck im Ortsteil Lüttgenrode. Der wirksame FNP stellt hier eine landwirtschaftliche Fläche dar.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Gewerbebetrieb Siegl & Siegl Metallbau OHG wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

6. BESTANDSANALYSE

6.1. Städtebau

6.1.1. Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang Lüttgenrodes. Nördlich grenzen der Friedhof und Ackerflächen an. Östlich und jenseits der südlich angrenzenden Landesstraße 89 (L 89) liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Westen jenseits der angrenzenden Erschließungsstraße Amt findet sich die gemischte Bebauung des alten Ortskernes sowie der zum Areal der Stötterlingenburg gehöriger private Park.
Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe auf ca. 167,5 m ü.NN. Im Geltungsbereich steigt das Gelände von der Straße „Amt“ her leicht gen Osten an.

6.1.2. Planungsgebiet

Es wird überwiegend Gewerbebetrieb genutzt und ist eingefriedet. Im Nordwesten befindet sich ein brachliegendes ehemaliges Wohngrundstück mit leerstehender Bausubstanz.
Im gewerblich genutzten Teil sind eine Produktionshalle (1- bzw. 2- geschossig), ein Verwaltungs- und Lagergebäude sowie ein Fahrzeugunterstand vorhanden. Dazwischen liegen gepflasterte Hofflächen sowie ein Parkplatz an der Zufahrt von Straße Amt.
Im südöstlichen, nordöstlichen und nordwestlichen Bereich sowie in einem ca. 3 m breiten Streifen am Zaun finden sich Rasenflächen. Parallel zur L 89 im Süden besteht ein ca. 1,5 m hoher Wall mit einer Breite von ca. 5 - 7,5 m.

6.2. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und grenzt im Westen an die gemischten Baustrukturen des dörflichen Ortskernes von Lüttgenrode an.

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

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand Lüttgenrodes. Es ist der Ortslage zuzurechnen und wird bereits von baulichen Nutzungen geprägt. Der Gebietscharakter bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten.
Aus diesen Gründen sind erhebliche 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 Verdichtung der Bebauung innerhalb der bereits vorhandenen gewerblichen Baustrukturen 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, vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

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

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

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

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 „Gewerbegebiet Amt“ in vollem Umfang berücksichtigt.

6.3. Denkmalschutz

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich im Areal archäologischer Kulturdenkmale (gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA).
Es handelt sich um einen Fundplatz des Neolithikums und das Vorburgareal der mittelalterlichen Stötterlingenburg (vgl. Benehmensherstellung mit dem Landkreis Harz, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 07.04.2015 / 17.04.2015 zum Bauantrag der Siegl & Siegl Metallbau OHG).

Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9). Bei Bodeneingriffen kommt es zur Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale. Aus archäologischer Sicht kann

nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand dennoch dem Bebauungsplan zugestimmt werden, wenn gem. DenkmSchG LSA § 14 Abs. 9 gewährleistet ist, dass bei Bodeneingriffen und Bauvorhaben die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).
Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archäologische Ausgrabung durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) in Verbindung zu setzen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine gesicherten Aussagen zum Umfang erforderlicher archäologischer Dokumentationsarbeiten möglich, da keine Kenntnisse zur archäologischen Befundsituation (genaue Ausdehnung der archäologischen Kulturdenkmale, qualitative und quantitative Befundsituation, Erhaltungsbedingungen) im Vorhabengebiet vorliegen.
Aus Gründen der Planungssicherheit wird deshalb empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ausgehend von deren Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum archäologischen Dokumentationsaufwand (finanziell und zeitlich) möglich.

Unabhängig von den erforderlichen archäologischen Dokumentationsarbeiten sind die ausführenden 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.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

6.4. Immissionsschutz

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

Bestand
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Lüttgenrodes und wird zu gewerblichen Zwecken genutzt. Angrenzend sind Grünflächen – nördlich der Friedhof und westlich eine Grünbrache – sowie im Osten landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Weiter westlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Amt“ befinden sich gemischt genutzte Baustrukturen.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend durch die Fa. Siegl & Siegl gewerblich genutzt. Im nordwestlichen Teil befindet sich ein brachliegendes Grundstück mit leerstehender ehemaliger Wohnbebauung. Dieser Bereich soll künftig ebenfalls gewerblich genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt derzeit für den bereits gewerblich genutzten Teil des Geltungsbereiches eine gewerbliche Baufläche dar. Für das brachliegende Grundstück im Nordwesten wird eine Mischbaufläche dargestellt.

In der parallel durchgeführten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der EHG Stadt Osterwieck wird die genannte Mischbaufläche in die Darstellung der angrenzenden gewerblichen Baufläche einbezogen.
Westlich des Geltungsbereiches auf der gegenüberliegenden Straßenseite stellt der FNP Mischbauflächen sowie ein Grünfläche dar. Bei der im Westen dargestellten Grünfläche handelt es sich um den zum ehem. Herrenhaus in der Mischbaufläche gehörigen privaten Park.

Planung
Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes geschaffen werden.

Grundlagen
Es sind im Planungsgebiet die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete einzuhalten. In den westlich angrenzenden gemischt genutzten Flächen – hierzu ist auch der zum Herrenhaus in der Mischbaufläche gehörige private Park zu rechnen - sind die Vorgaben für Mischgebiete zu beachten. Weiterhin ist auch ein gewisser Schutzanspruch für die Grünfläche des Friedhofes zu beachten.
Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:
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 die niedrigeren Nachtwerte von 45 dB für Mischgebiete (MI) bzw. von 50 dB für Gewerbegebiete regelhaft an.

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Mischgebiet (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB
Gewerbegebiet (GE)	65 dB	55 dB bzw. 50 dB

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.

Beurteilung
Landwirtschaft
Von der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche sind zeitweise Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) zu erwarten. Diese stellen jedoch aufgrund ihres zeitlich begrenzten Auftretens in lediglich periodischen Abständen voraussichtlich keine wesentliche Beeinträchtigung der geplanten gewerblichen Nutzung dar.

Mischnutzungen
Die westliche Umgebung des Plangebietes ist von typisch dörflicher Nutzungsmischung geprägt, deren Schutzansprüche zu beachten sind.

Gewerbliche Nutzungen
Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sind die entsprechenden Vorgaben zum Immissionsschutz relevant. Zudem sind auch die Schutzansprüche der umgebenden Mischnutzungen zu beachten.
Durch die im Gewerbegebiet gültigen Vorgaben des Immissionsschutzes kann es zur Beeinträchtigung der Schutzansprüche der in den Mischbauflächen westlich des Plangebietes zulässigen Wohnnutzungen kommen, da hier niedrigschwelligere Vorgaben gelten.

Um die Schutzansprüche der in der Mischbaufläche vorhandenen Wohnnutzungen zu gewährleisten, soll eine Staffelung der zulässigen gewerblichen Nutzungen festgesetzt werden.
Im westlichen Teil, angrenzend an die Straße „Amt“ werden damit nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen, die auch im Mischgebiet zulässig wären (eingeschränktes Gewerbegebiet GEe). Die weiteren in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen sollen erst in einem ausreichenden Abstand zur Mischnutzung möglich sein.

Das derzeit leerstehende ehemalige Wohngebäude Amt 98a wird in das Gewerbegebiet einbezogen, da eine Wohnnutzung hier nicht mehr angestrebt wird. Der im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb wird sein Betriebsgelände auf das zugehörige Flurstück 360 erweitern.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung befindet sich auf der Westseite der Straße „Amt“ in ca. 95 m Entfernung von der westlichen Gebäudekante der bestehenden Halle im Plangebiet. Zum Schutz der Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen wird seitens des Immissionsschutzes ein Mindestabstand von 100 m zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet empfohlen.

Bisher wird die bestehende Lager- und Produktionshalle im Sinne eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO genutzt. Im westlichen Teil der Halle sind derzeit sanitäre Einrichtungen und Verwaltungsräume untergebracht. Zufahrten und Produktionsräume befinden sich dahinter (> 100 m von den schutzbedürftigen Nutzungen entfernt).
Weiterhin befindet sich die Halle ca. 2 - 3 m höher als die westlich gelegenen Wohnnutzungen an der Straße „Amt“. Zudem ist als Hauptwindrichtung für das Plangebiet West anzusehen[5]. Daher wird eingeschätzt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung aus dem Gewerbebetrieb am Standort nicht zu erwarten ist. Deshalb wird der bestehende Abstand von 95 m der westlichen Gebäudekante der Lager- und Produktionshalle zu den genannten Wohnnutzungen in der Mischbaufläche als ausreichend angesehen.
Nördlich der Halle soll das Gewerbegebiet ebenfalls mittels einer eingeschränkten gewerbliche Nutzung (GEe) gestaffelt werden. Als Grenze des GEe wird hier ein Abstand von 100 m zu den in der Mischbaufläche vorhandenen Wohnnutzungen festgelegt.

An den Friedhof grenzt das zuvor beschriebene eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) an, welches sich immissionsschutzrechtlich am Mischgebiet orientiert. Damit ändern sich die bisher im unmittelbar angrenzenden Bereich des Friedhofes die einzuhaltenden immissionschutzrechtlichen Vorgaben nicht.
Erst in einem Abstand von ca. 35 m wird das reguläre Gewerbegebiet (GE) mit entsprechenden Vorgaben des Immissionsschutzes festgesetzt. Für die Fläche des Friedhofes entfaltet die vorhandene Bebauung im Plangebiet sowie an der Südostecke des Friedhofes eine abschirmenden Wirkung. Zur Schutzwirkung trägt auch der im Norden des Plangebietes mindestens 3 m breite Grünstreifen der Ausgleichs- und Erdsatzmaßnahme mit dort anzulegender Baum-Strauchhecke bei.

Daher und unter Beachtung der Hauptwindrichtung West wird eingeschätzt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung infolge der Planung nicht zu erwarten ist. Insbesondere ist zu beachten, dass aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Felder sowie aus der bestehenden gewerblichen Nutzung auch eine gewisse Vorbelastung vorhanden ist, die aller Wahrscheinlichkeit nach nicht überschritten wird.

Fazit:
Mittels der zuvor beschriebenen Staffelung der gewerblichen Nutzung kann sichergestellt werden, dass die Vorgaben des Immissionsschutzes für das Plangebiet unter Rücksichtnahme auf seine Umgebung erfüllt werden.

[5]"Cross Compliance – Information zur Hauptwindrichtung gemäß § 2 Abs. 4 der DirektZahlVerpflV" Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau des Landes Sachsen-Anhalt, Bernburg 2010

7. INFRASTRUKTUR

7.1. 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 Fußball, Volleyball und Tanz umfasst.
Weitere versorgende und soziale Infrastruktureinrichtungen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen im benachbarten Grundzentren Osterwieck sowie im Nachbarort Vienenburg.

7.1.1. Verkehrserschließung

Öffentliches Straßennetz
Lüttgenrode ist über die Landesstraße 89 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Die AS Vienenburg in nur 6 km Entfernung bindet den Ort über Die A 36 an das Netz der Bundesautobahnen an.
Die Zufahrten auf das Planungsgebiet liegen an der öffentlichen Straße „Amt“.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Die ÖPNV-Anbindung des OT Lüttgenrode erfolgt durch die Linie 203. Die einzige Bushaltestelle des Ortes befindet sich am nordwestlichen Ortsende im Kreuzungsbereich Dorfstraße / Schulstraße (Haltestelle „Schulstraße") und ist durch die Streckenführung der Buslinie begründet. Die Luftlinienentfernung zwischen B-Plangebiet und Haltestelle betragt ca. 800 m, der Fußweg ca. 1.100 m.
Aus dem Inkrafttreten des B-Planes kann kein Anspruch auf die Einrichtung einer näher gelegenen ÖPNV-Zugangsstelle (z.B. durch veränderte Linienführung) abgeleitet werden.

7.2. Ver- und Entsorgung

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

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung
Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV) Vorharz,
Tränkestraße 10,
35559 Blankenburg (Harz)

Das Planungsgebiet ist an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen.

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.

Das Flurstück 95/5 ist laut Ausschlusssatzung des TAZV seit dem 01.01.2012 für weitere 10 Jahre von der Anschlusspflicht an die zentrale Abwasserkanalisation befreit. Ein zentraler

Anschluss kann für das Flurstück 95/5 nur hergestellt werden, wenn eine Erweiterung des Schmutzwasserortsnetzes erfolgt, ggf. auch über Abschluss eines Erschließungsvertrages.
Für das Flurstück 360 besteht Anschluss an das zentrale Schmutzwasserentsorgungssystem.

Für konkrete geplante Vorhaben hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Erweiterung (Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage) beim Verband zu stellen.

Für ein bau – oder immissionsschutzrechtliches Verfahren ist Folgendes zu berücksichtigen:
An Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden gesonderte technische und infrastrukturelle Anforderungen gestellt. Diese ergeben sich aus den gehandhabten wassergefährdenden Stoffen und der gehandhabten Menge. Die technischen Anforderungen basieren auf den Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik nach § 62 Abs. 2 WHG.
Diese gesonderten Anforderungen sind ggf. bei der weiteren Planung durch einen fachkundigen Planer zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserentsorgung
Das anfallende Niederschlagswasser wird im bereits gewerblich genutzten Teil des Planungsgebietes über bereits vorhandene Niederschlagswasserkanäle gesammelt und in den parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden und verrohrten Graben eingeleitet.
Im Bereich der derzeitigen Zufahrt verläuft eine Sammelleitung DN150 und daran anschließend Leitungen bzw. Sammelleitungen DN100 mit Hofeinläufen und Revisionsschächten.
Das Entwässerungskonzept / der Entwässerungsantrag war Teil des Bauantrages aus dem Jahre 1992 für die heute am Standort bestehenden baulichen Anlagen (Halle, Büro, Nebenanlagen usw.). Am 25. Mai 1992 wurde durch das Bauordnungsamt die Baugenehmigung Nr. 511/92 erteilt, die auch den Entwässerungsantrag umfasst. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung ist damit im Bestand gewährleistet.

Für die vorhandene Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde unverzüglich ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu stellen.
Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Anforderung wird mit einer Versickerung oder Rückhaltung / Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen erfüllt.
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG).
Der Grundstückseigentümer ist nach § 79b WG LSA nicht zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet, da die Gemeinde / Abwasserverband den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt bzw. vorschreiben wird.

Das brachliegende, ehemals zu Wohnzwecken genutzte Grundstück im Nordwesten des Plangebietes ist an den betriebsfertigen, öffentlichen Niederschlagswasserkanal DN 300 in der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße „Amt“ angeschlossen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist somit im Bestand und für die künftig möglichen Nutzungen als gewährleistet anzusehen.

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

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsleitungen angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Niederspannungs-Leitungen der Hausanschlüsse. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netzanlagen gesichert werden.
Eventuelle Erweiterung durch neu zu legende Leitungen sollten vorausschauend mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Gasversorgung
Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Netz zur Versorgung mit Erdgas angeschlossen. Es sind im Geltungsbereich bereits Erdgasversorgungsleitungen für die Hausanschlüsse vorhanden.

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.
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. Für Fragen zur Klärung technischer Belange steht bei den Halberstadtwerken Herr Thiel, Telefon 03941/ 579 385 gern zur Verfügung.

Harz Energie Netz GmbH
Postfach 16 11
37506 Osterode am Harz

Südlich des Plangebietes verläuft auf dem Grundstück der Landesstraße L89 eine Gas-Hochdruckleitung der Harz Energie Netz GmbH. Weiter ist östlich in ca. 25 m Entfernung zum Plangebiet eine Gas-Übernahmestation vorhanden, die mit Gas-Hochdruckleitungen aus unserem Netz gespeist wird.
Die Hochdruckanlage und die südlich des Planbereiches in der Straße befindlichen Leitungen müssen weiterhin im Bestand gesichert bleiben.

Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Bei Tiefbauarbeiten ist im Schutzbereich der Leitung, beiderseits der Leitungsachse 2,0 m, besondere Vorsicht geboten, ggf. Handschachtung.
Arbeiten im Schutzbereich der Leitung sind frühzeitig im Vorfeld mit der Harz Energie Netz GmbH abzustimmen.
Bei Fragen oder Terminabstimmungen steht Herrn Ullrich Leßmann unter Tel. 05321 / 789-7305 zur Verfügung

Der Verlauf der Leitung und die Hinweise zum Leitungsschutz werden gem. des mit Stellungnahme vom 13.07.2020 übersandten Bestandsplanes nachrichtlich übernommen.

Telekommunikation
Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Hausanschlussleitungen). Die vorhandenen Telekommunikationslinien dienen der Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt und zur dauerhaften Sicherung der Linien Telekom im privaten Stichweg (Flurstück 448) sollte wie folgt verfahren werden:
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.

Vor Erweiterung des Anschlusses 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.
Eine koordinierte Erschließung wäre wünschenswert.

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 „Gewerbegebiet Amt“ 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 an-

deren 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 der geplanten Nutzung entsprechende Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.
In einer Entfernung von 300 m Luftlinie befinden sich Löschwasserentnahmestellen mit folgender Leistungsfähigkeit:

- Zisterne Amt 97 96 m³
- Hydrant 8 m³ / Std.

Insgesamt stehen über 2 Stunden somit 112 m³ zur Verfügung.

Grundsätzlich sind für die Löschwasserversorgung bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 192 m³/h (entspricht 3.200 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Der tatsächliche Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens aufgrund der konkreten Bauvorlagen zu ermitteln und in den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen. Abhängig davon sind eventuell notwendige Versorgungsanlagen zu planen und umzusetzen.

Für die Löschwasserversorgung sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 192 m³/h (entspricht 3.200 l/min) über 2 Stunden erforderlich.
Die Löschwasserversorgung kann neben der bereits vorhandenen Zisterne und dem Hydranten über weitere Zisternen im Plangebiet sichergestellt werden. Eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Zisternen wird daher in die Planung aufgenommen.
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.
Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Brandschutz
Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlage 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.

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten so als Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.
Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 - D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr", Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 - D 1 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.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der “Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Der Nachweis der Flächen für die Feuerwehr ist im Baugenehmigungsverfahren in den sonstigen Bauvorlagen zu führen.

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. 03941169999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren

Die Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen, zu Flächen für die Feuerwehr usw. kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.
Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

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 Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung sollen gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden.

Das Plangebiet wird in ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO sowie ein hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Störwirkung eingeschränktes Gewerbegebietes (GEe) gegliedert. Deren Abgrenzung verläuft in Nord-Süd-Richtung. Sie orientiert sich im Süden an der westlichen Gebäudegrenze der bereits vorhandenen Lager- und Produktionshalle, im Norden an der östlichen Grenze des dortigen Bürogebäudes und einem Abstand von ca. 100 m zur nächsten bestehenden Wohnnutzung in der Mischbaufläche des Ortskernes.

Es wird textlich festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) alle Nutzungen, Gewerbebetriebe und -anlagen unzulässig sind, die auch in einem Mischgebiet (MI) unzulässig wären. Dies dient der Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche von in umgebenden Mischbauflächen vorhandenen Wohnnutzungen.

Alle weiteren grundsätzlich und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO sind auch weiterhin zulässig, soweit sie die vorgenannte Einschränkung hinsichtlich der Störwirkung erfüllen. So wird eine relative große Bandbreite gewerblicher Nutzungen ermöglicht und damit sichergestellt, dass sich der angestrebte städtebauliche Charakter eines Gewerbegebietes nachhaltig entwickeln kann.

Im wirksamen FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck für den Ortsteil Lüttgenrode wird für den überwiegenden Geltungsbereich eine Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 3 BauNVO dargestellt und für einen Teilbereiche im Nordosten eine Mischbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO.
Die Mischbaufläche ist Gegenstand der derzeit parallel durchgeführten 1. Änderung des FNP der EHG Stadt Osterwieck. Sie soll im Zuge dessen in die Darstellung der angrenzenden gewerblichen Baufläche einbezogen werden.
Daher ist zu erwarten, dass nach Wirksamkeit der 1. Änderung des FNP die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Amt“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen orientiert sich am Bestand im Plangebiet und an der die Ortslage Lüttgenrodes prägenden Bebauung. Damit eine dem Gebietscharakter nicht entsprechende Gebäudehöhe vermieden wird, soll diese auf maximal 9 m begrenzt werden.
Um die Höhe unabhängig von der Form der baulichen Anlage vorzugeben, wird eine Festlegung zur Oberkante baulicher Anlagen getroffen. Die Oberkante bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion. Dieser Punkt kann z.B. auch die Oberkante eines Trägers sein, der aus statisch konstruktiven Gründen über das Gebäude hinausragt.

Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 167,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese Höhe entspricht nach vorliegendem Planmaterial der bestehenden Geländehöhe im Bereich der vorhandenen Halle. Der untere Bezugspunkt orientiert sich damit an den bereits vorhandenen Höhenbezügen baulicher Anlagen und ordnet diesen den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.

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

8.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen werden im wesentlichen den Grundstücksgrenzen und den Hauptrichtungen der vorhandenen Bebauung folgend festgelegt. Die Baugrenzen halten grundsätzlich den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m zu den Plangebietsgrenzen ein. So soll ein zu nahes Heranrücken der Bebauung an die Grenzen des Plangebietes verhindert werden.

Im südlichen Teil verläuft die Baugrenze direkt auf der Grenze zur hier festgesetzten privaten Grünfläche und bildet so die Anbauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Straßengesetz Sachsen-Anhalt (StrG LSA) ab.

Westlich angrenzend an die öffentliche Straße „Amt“ verläuft die Baugrenze auf der Flurstücksgrenze. Gem. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) dürfen Abstandsflächen bis zur Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im öffentlichen Straßenraum liegen. Aufgrund der allgemein in den Orten des Harzvorlandes und insbesondere im Orts-

kern Lüttgenrodes häufig anzutreffenden Grenzbebauung zur öffentlichen Straße wird diese regionaltypische Bauweise als städtebaulich vertretbar und im Sinne der effektiven Ausnutzung des Baugrundstückes als wirtschaftlich sinnvoll angesehen.

8.4. Zulässigkeit von Zisternen im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Insbesondere zur dezentralen Absicherung des Löschwasserbedarfes sollen Zisternen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein.
Durch die Festsetzung wird in den vor genannten Gebieten eine flexible, auch künftigen noch nicht absehbaren Anforderungen entsprechende Bereitstellung von Löschwasser in Zisternen vor Ort ermöglicht.
Die Festsetzung als Ausnahme erfolgt, da durch eine regelhafte Zulassung von Zisternen der Gebietscharakter des Gewerbegebietes bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes zu stark beeinflusst würde und das jeweilige Planungsziel verfehlt werden könnte.

8.5. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Der Verlauf der unterirdischen Niederschlagswasserleitung nachrichtlich ist in die Planzeichnung übernommen worden.

8.6. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Um die Ausbildung eines grünen Randstreifens im Sinne einer Eingrünung zu ermöglichen, wird an der südlichen, nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche soll insbesondere der Aufnahme der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Durch die Festsetzung der Grünflächen wird auch den Vorgaben des wirksamen FNP entsprochen, der entlang der Süd- und Ostgrenze des Bebauungsplanes eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als lineares Element darstellt.

An der südlichen Plangebietsgrenze wird ebenfalls eine Grünfläche festgesetzt. Diese bildet die Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA entlang der L 89 ab.

8.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Umweltbericht detailliert eingegangen.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können gem. Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes vollständig im Geltungsbereich umgesetzt werden.
Detaillierte Vorgaben zu Art, Umfang und zeitlicher Umsetzung werden entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichtes textlich und zeichnerisch im Entwurf festgesetzt.

Im Plangebiet wird zum einen die als Ausgleichsmaßnahme A1 bezeichnete Grünfläche an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze herangezogen. Sie wird überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt. Die Maßnahme erfüllt zudem i.S. der Vorgaben des FNP die Funktion einer Ortsrandeingrünung dient als Abschirmung zum Friedhof.

Zum anderen wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A2 festgesetzt, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Rasenfläche (max. 80%) zu begrünen und mit Bäumen und

Sträuchern (min. 20 %) zu bepflanzen. Weiterhin ist je 500 m² Neuversiegelung ein Laubbaum zu pflanzen

8.8. Nachrichtliche Übernahme

Archäologisches Kulturdenkmal
Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 18.10.2016 befindet sich das Plangebiet im Areal eines archäologischen Kulturdenkmals. Die genaue Ausdehnung des Kulturdenkmales ist nicht bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Befunde im gesamten Plangebiet bei Erdarbeiten zu Tage treten.
Daher wird der gesamte Geltungsbereich textlich als archäologisches Kulturdenkmal gekennzeichnet.
Zum detaillierten Umgang mit diese´m Sachverhalt - insbesondere im Vorfeld von Bauarbeiten - siehe Pkt. 6.3.1 - Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.

Bauverbotszone
Gem. § 24 Abs.1 Nr. 1 StrG LSA dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Diese Bauverbotszone wird im vorliegenden Plan durch die im Süden des Plangebiets parallel verlaufende Baugrenze und eine Grünfläche abgebildet.
Weiterhin wird gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA nachrichtlich übernommen, dass Hochbauten und bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen.
Der Einhaltung des Abstand gem. § 24 Abs.1 Nr. 1 StrG LSA durch die bestehende Halle ist im Anhang der Begründung dokumentiert.

Gas-Hochdruckleitung südlich des Plangebietes
Südlich des Plangebietes verläuft auf dem Grundstück der Landesstraße L89 eine Gas-Hochdruckleitung der Harz Energie Netz GmbH. Weiter ist östlich in ca. 25 m Entfernung zum Plangebiet eine Gas-Übernahmestation vorhanden, die mit Gas-Hochdruckleitungen aus unserem Netz gespeist wird.
Die Hochdruckanlage und die südlich des Planbereiches in der Straße befindlichen Leitungen müssen weiterhin im Bestand gesichert bleiben.
Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Bei Tiefbauarbeiten ist im Schutzbereich der Leitung, beiderseits der Leitungsachse 2,0 m, besondere Vorsicht geboten, ggf. Handschachtung.
Arbeiten im Schutzbereich der Leitung sind frühzeitig im Vorfeld mit der Harz Energie Netz GmbH abzustimmen. Bei Fragen oder Terminabstimmungen steht Herrn Ullrich Leßmann unter Tel. 05321 / 789-7305 zur Verfügung.

Die Eintragung der Leitungen und Anlagen der Harz Energie GmbH zeigt lediglich deren Vorhandensein, soweit dieses dem Leitungsträger bekannt ist. Für Angaben, insbesondere Maße, wird seitens der Harz Energie GmbH keine Gewähr übernommen. Die genaue Lage ist an Orts und Stelle durch geeignete Maßnahmen, z.B. Querschläge, vor Beginn der Arbeiten zu ermitteln.
Außer den eingezeichneten Leitungen ist mit weiteren außer Betrieb befindlichen Leitungen zu rechnen, auch mit diesen ist wie oben beschrieben zu verfahren.
Beschädigungen, Gasgerüche oder sonstige Störungen sind sofort der Netzleitstelle (Tel. 05522 / 503-9215) zu melden.

Der Verlauf der Leitung und die Hinweise zum Leitungsschutz werden gem. des mit Stellungnahme vom 13.07.2020 übersandten Bestandsplanes nachrichtlich übernommen.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca.	6.649 m²	=	54,7%
Gewerbegebiet (GE)	ca.	2.879 m²	=	23,7%
Private Grünfläche	ca.	2.634 m²	=	21,7%
Plangebiet insgesamt:	ca.	12.162 m²	=	100,0%

Aufgestellt:
AG gebautes Erbe,
August 2020

10. ANHANG

– Dokumentation Abstand Südkante bestehende Halle zum Rand der befestigten Fahrbahn L96

Dokumentation Abstand Südkante bestehende Halle – Rand der befestigten Fahrbahn L89

