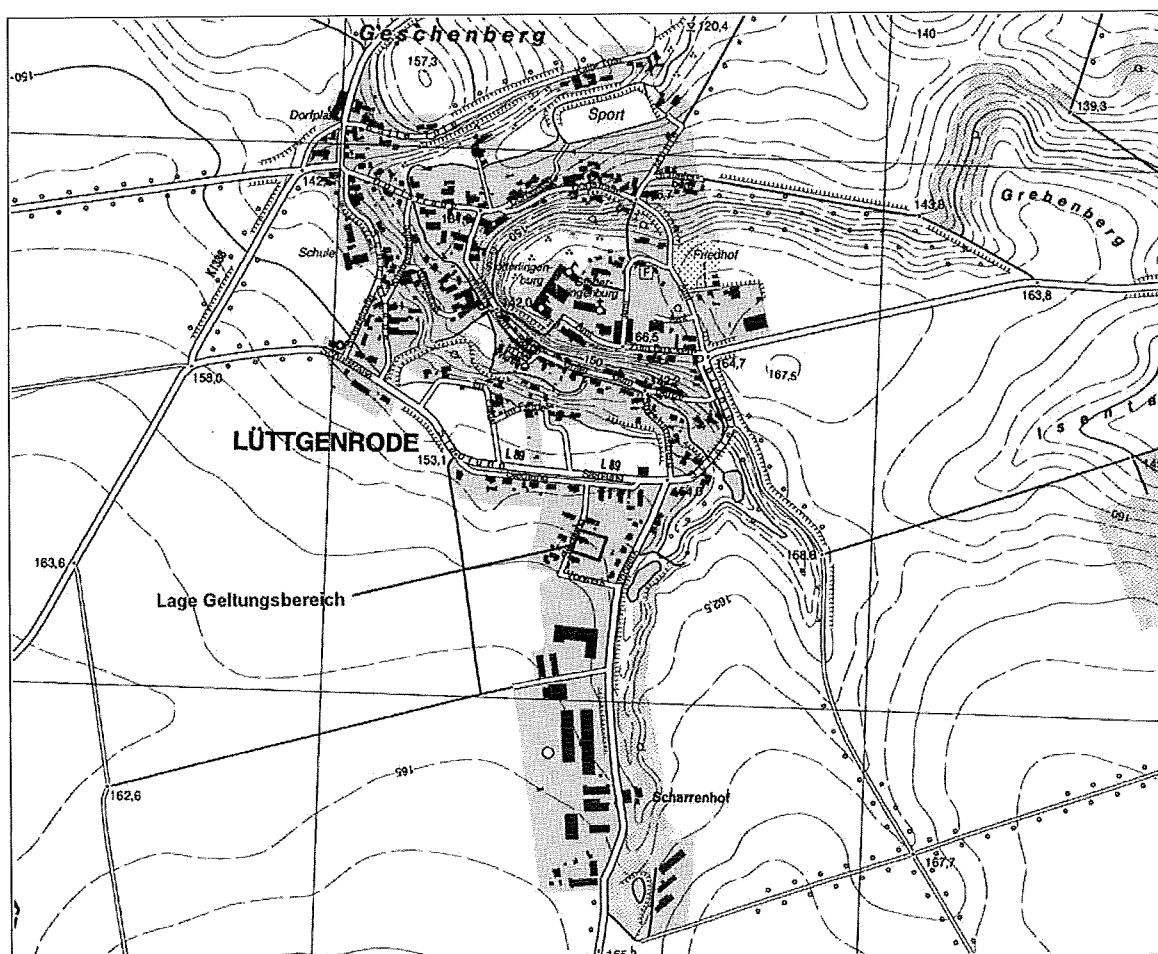


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan „Siedlung 5“ Ortsteil Lüttgenrode

Stand: 14. September 2016



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. GRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	8
3.1. Lagebedingungen.....	8
3.2. Geltungsbereich.....	11
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	12
4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen..	12
4.2. Flächennutzungsplan.....	13
5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....	13
6. BESTANDSANALYSE.....	15
6.1. Städtebau.....	15
6.1.1. Umgebung.....	15
6.1.2. Planungsgebiet.....	15
6.2. Natur- und Landschaft.....	15
6.3. Denkmalschutz.....	16
6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	16
6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	16
6.4. Immissionsschutz.....	16
7. INFRASTRUKTUR.....	19
7.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	19
7.1.1. Verkehrserschließung.....	19
7.2. Ver- und Entsorgung	19
8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	22
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.....	23
8.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	23
9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	24



1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722,
- 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) Planzeichenverordnung 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,
- 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),
- 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.

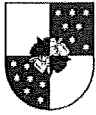
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Grundstückseigentümer, im Geltungsbereich hinter der bereits vorhandenen Wohnbebauung ein weiteres Wohngebäude für die Familie ihres Sohnes zu errichten. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit geschaffen werden.

Angesichts des demografischen Wandels und der Abwanderung gerade junger Menschen ist die Stadt Osterwieck bestrebt, ihre vorhandenen städtebaulichen Potenziale zu nutzen, um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Durch die Bereitstellung von Bauflächen und die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen vor allem für junge Familien Anreize zum Bleiben geschaffen werden.

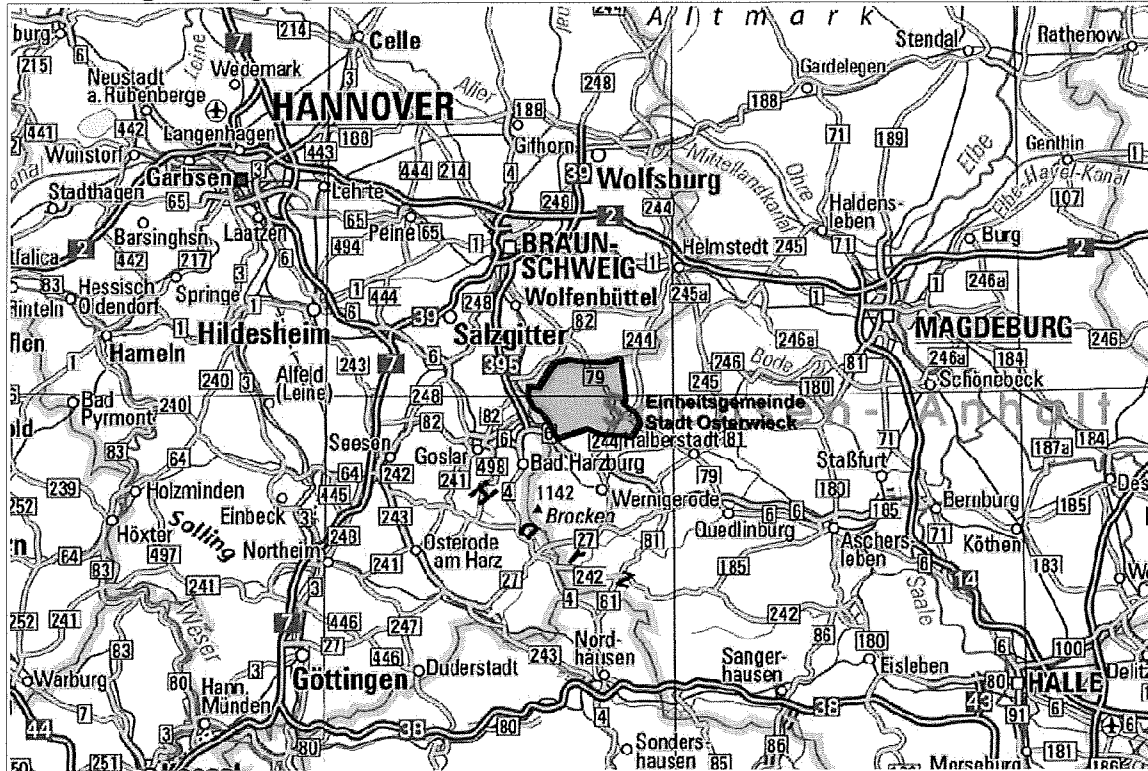
Zudem wird durch die bauliche Verdichtung dieses voll erschlossenen Grundstückes innerhalb der Ortslage Lüttgenrodes der Neuversiegelung, insbesondere von bisher unbebauten Flächen für die Landwirtschaft und den Wald, entgegengewirkt .

Die Stadt Osterwieck strebt städtebaulich eine moderate Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung 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. 11.376 Einwohner (Stand 31.12.2014).

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.

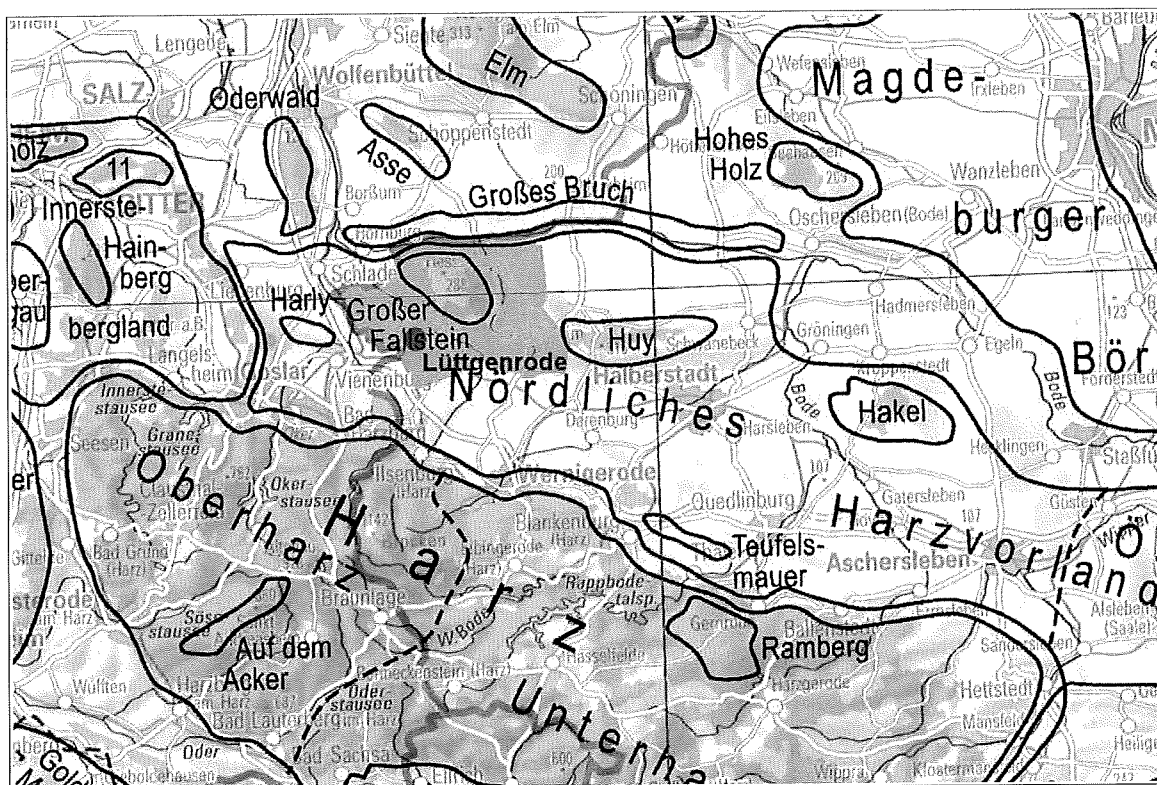
Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze der Stadt Osterwieck einen Teil der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen.

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 Winzigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie Hornburg und Schladen (Samtgemeinde Schladen-Werla) an.

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich die Stadt Goslar, Ortsteil 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 befindet sich in 4km Entfernung. Weitere Nachbarorte sind Abbenrode (8 km) und Vienenburg (9km).



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

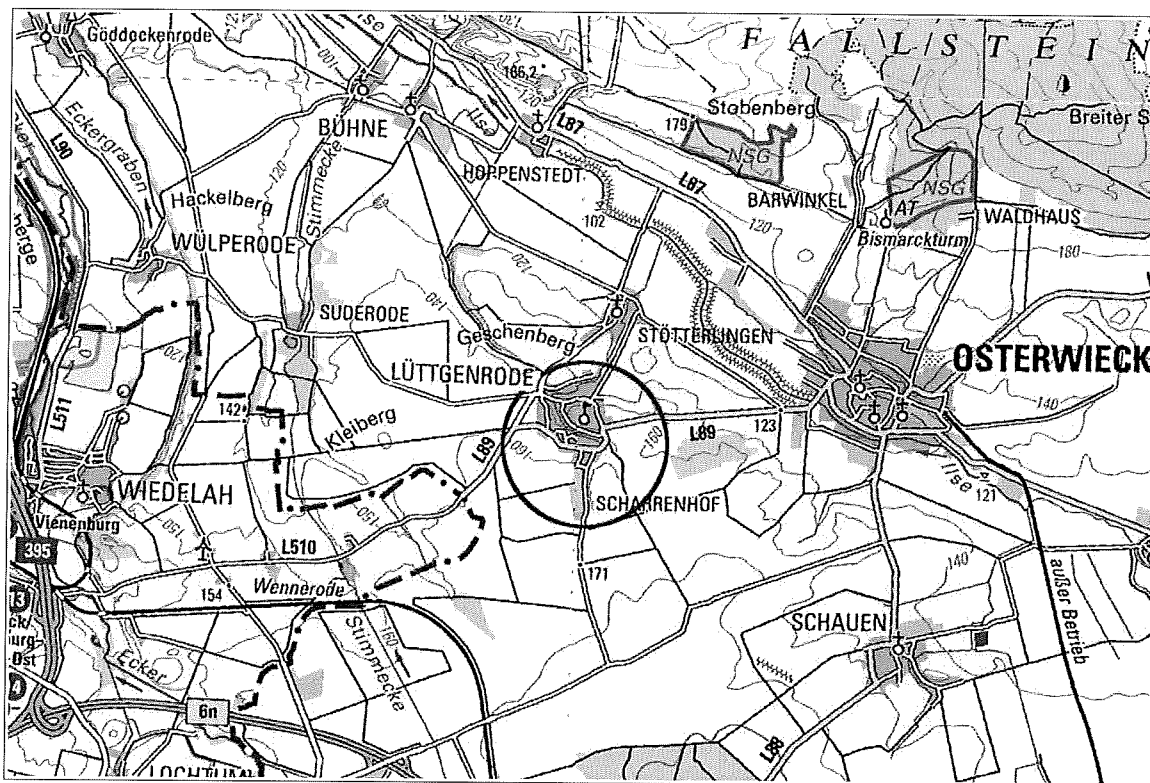
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung¹.

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. Lang gestreckte 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 Bereiche².

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

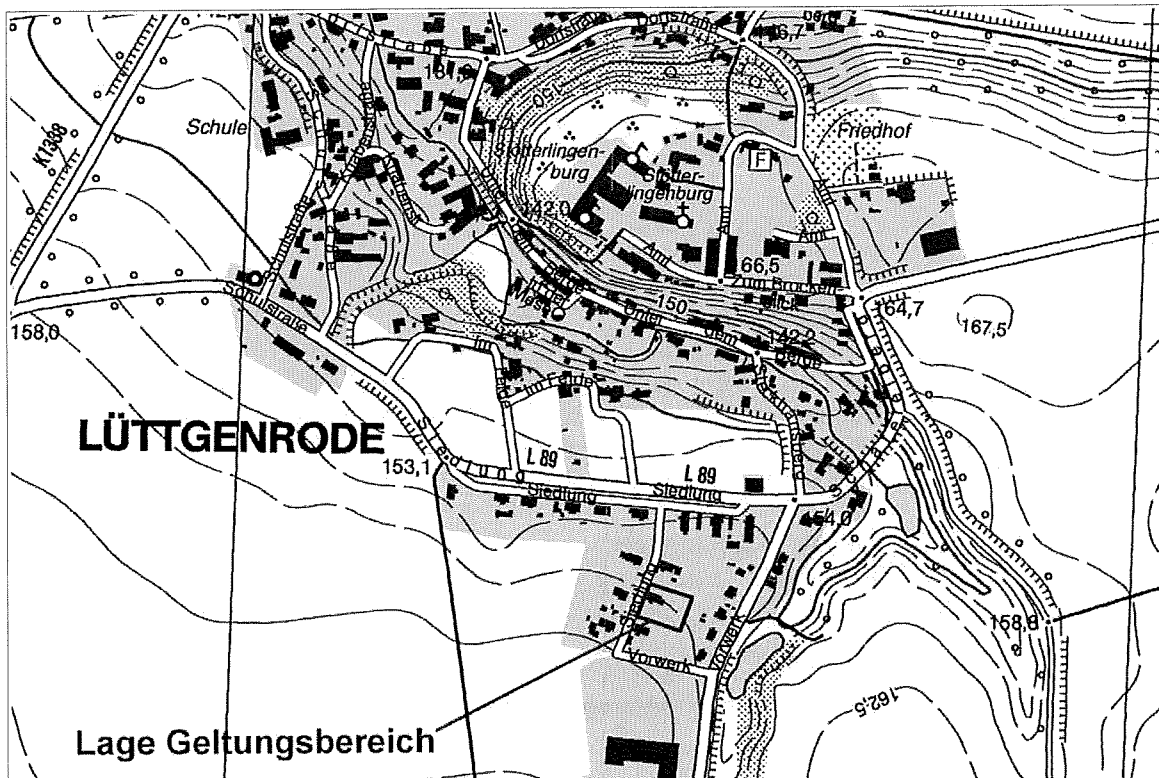


Quelle: [DTK100/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

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



3.2. Geltungsbereich



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

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.

Das Planungsgebiet „Siedlung 5“ gehört zur im Süden gelegenen Siedlungsbebauung aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Es wird von der Straße „Siedlung“ aus erschlossen. Südlich und im östlichen Bereich der Siedlungsbebauung verläuft abknickend die Straße „Vorwerk“.

An den Siedlungsbereich insgesamt schließen Grün- und Ackerflächen an.

Insgesamt steigt die Landschaft vom Siedlungsbereich nach Süden hin sanft an. Östlich der Straße „Vorwerk“ fällt das Gelände einige Meter zum Nonnenbach hin ab und bildet parallel zur Straße ein kleines Tal mit Grün- und Waldflächen aus. Hier befindet sich auch ein Teich. Im Planungsgebiet (ca. 157,5 m ü.NN) selbst gibt es keine nennenswerten Höhenunterschiede.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 18/108 in der Flur 3 der Gemarkung Lüttgenrode und hat eine Größe von ca. 2003 m².



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. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Die Siedlungstätigkeit wird somit konzentriert. Somit entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 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 4km 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.

Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

Gem. Grundsatz G 5 ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen. Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck als Wohnbaufläche dargestellt ist, hat eine grundlegende Abwägung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes bereits in den Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes stattgefunden.

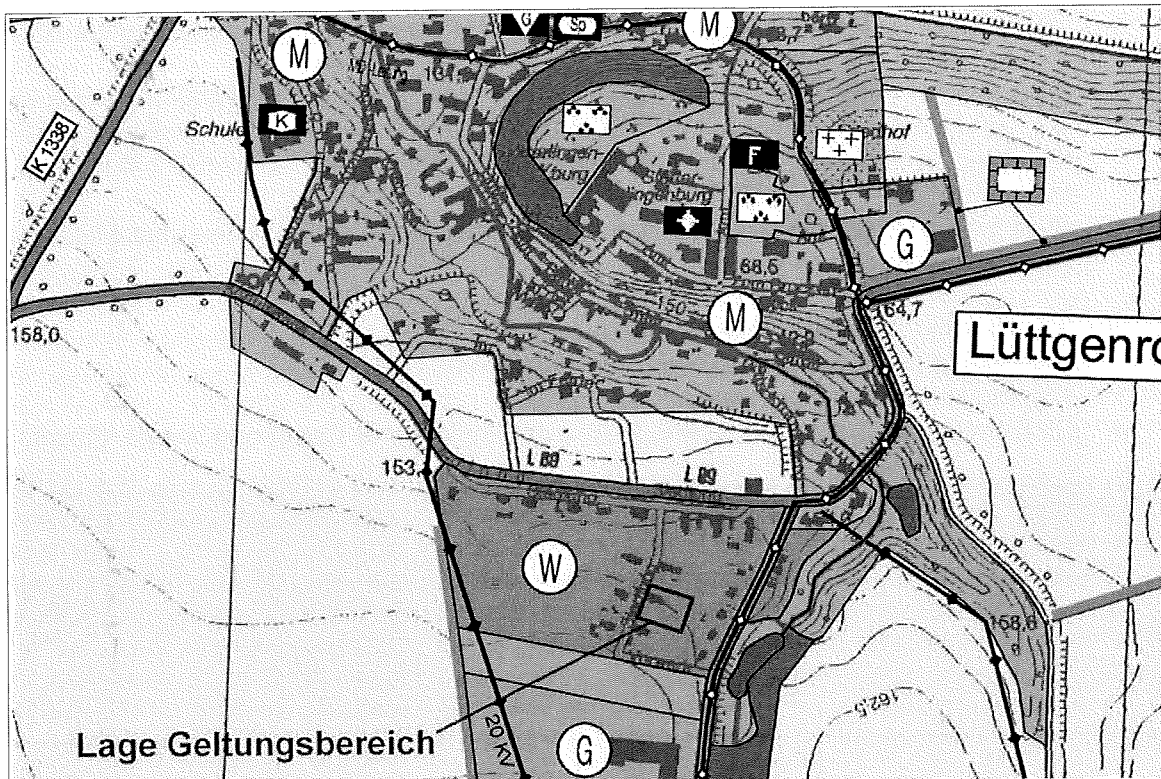
Der Geltungsbereich ist allseitig von bestehende Wohnnutzungen umgeben.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung stellt eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich 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 wirksamen FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortsteil 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, Stand September 2014, stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Im Geltungsbereich selbst sind keine rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen vorhanden, in der Umgebung jedoch drei rechtskräftige verbindliche Bauleitpläne.

VEP „GGL“ mit örtlicher Bauvorschrift (1998)

- Lage Geltungsbereich: südlich vorh. Siedlungsbebauung,
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), GRZ = 0,8, GFZ = 1,6, zweigeschossige, offene Bauweise, max. Firsthöhe 8,28 m = 169 m ü.NN,
- Lärmschutzwand, Verkehrsfläche, Grünfläche der Zweckbestimmung Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Örtliche Bauvorschrift, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

BPlan „Siedlung Süd“ (2001)

- Lage Geltungsbereich: südlich bzw. östlich vorh. Siedlungsbebauung, überdeckt Geltungsbereich des vorgenannten VEP „GGL“.

Nördlicher Teil des Geltungsbereiches:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Baugrenzen, Verkehrsflächen und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- offene, eingeschossige Bauweise, GRZ 0,4, max. Firsthöhe 8,50 m.

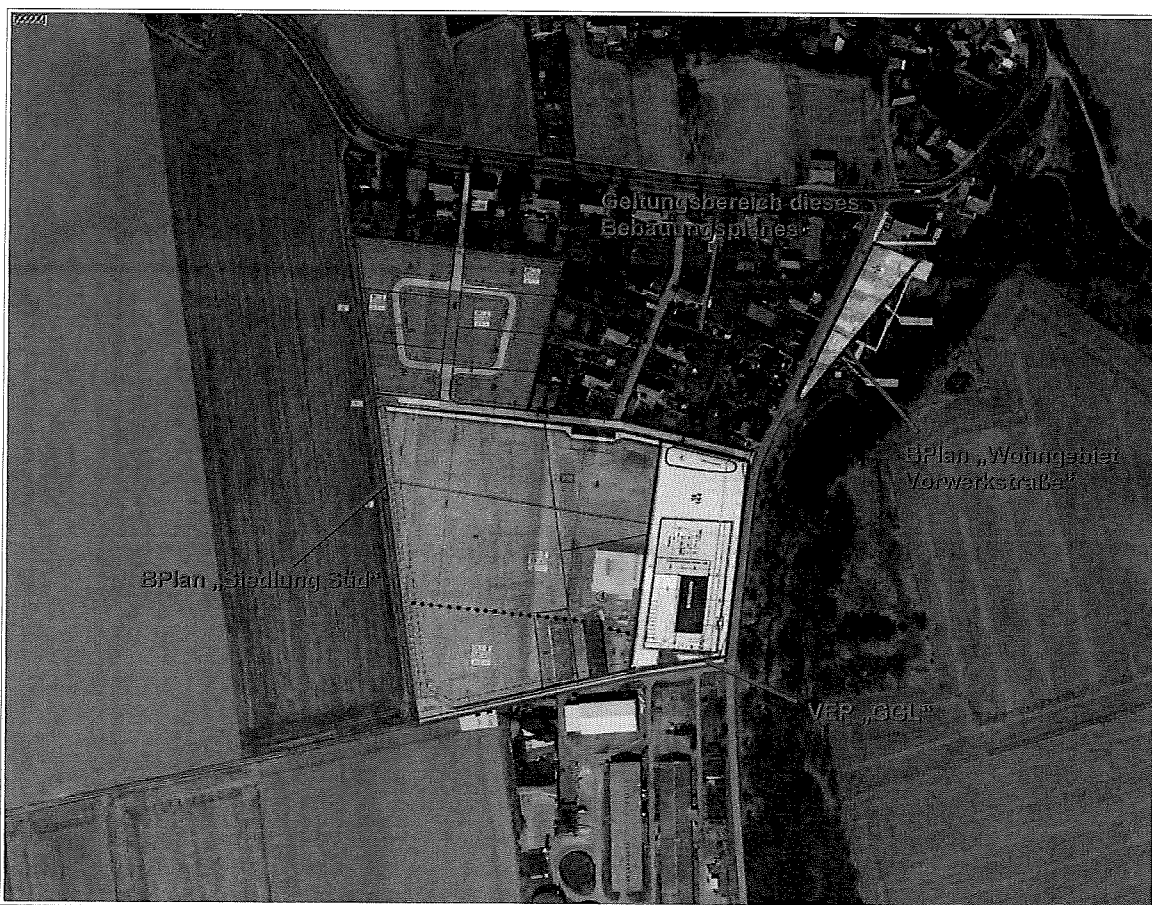


Südlicher Teil des Geltungsbereiches:

- Verkehrsfläche, Fläche für Aufschüttungen (zusammen ca. 12 m), Grünfläche der Zweckbestimmung Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ca. 50-60 m),
- südlich anschließend: eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (ca. 80-85 m), zulässig sind gewerbliche Nutzungen gem. §6 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Betriebswohnungen, GRZ 0,8, Baugrenzen, zweigeschossige offene Bauweise, max. Firsthöhe 8,50 m,
- südlich GEe: Gewerbegebiet (GE), selbe Festsetzungen zu Bauweise und Maß der baulichen Nutzung wie vor.

BPlan „Wohngebiet Vorwerkstraße“ (2001)

- Lage Geltungsbereich: Östlich der Straße „Vorwerk“
- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- GRZ 0,4 bzw. 0,3, eingeschossige Bauweise, Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser.



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



6. BESTANDSANALYSE

6.1. Städtebau

6.1.1. Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Teil Lüttgenrodes. Es liegt zentral in der Siedlungserweiterung aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Siedlungserweiterung ist umgeben von Grün- und Ackerflächen. An der Nordostecke schließen die Baustrukturen des historischen Ortskernes an. Südlich finden sich jenseits einer Grünfläche Gewerbebauten und daran anschließend Stallungen. Diese stehen auf dem Gelände der ehemaligen LPG. Die an das Planbereiches angrenzende Baustruktur besteht ausschließlich aus eingeschossiger Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenanlagen.

6.1.2. Planungsgebiet

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich an der Erschließungsstraße „Siedlung“ mit einem giebelständigen, eingeschossigen Wohngebäude und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Im rückwärtigen Bereich liegt eine Gartenfläche.

6.2. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut und allseitig von Wohnbebauung umgeben.

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

Auch die Umgebung des Geltungsbereiches ist von Wohnbebauung 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 Verdichtung der Bebauung innerhalb der bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen 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).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung 5“ in vollem Umfang berücksichtigt.

6.3. Denkmalschutz

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

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

Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach §9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. 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.

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 in der von Wohnnutzungen geprägten südlichen Ortslage Lüttgenrodes und wird auch bereits zu Wohnzwecken genutzt. Angrenzend sind ebenfalls ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt eine Wohnbaufläche dar.



Ein Lärmschutzwall mit Höhen von ca. 1 m und ca. 2,5 m, im niedrigeren östlichen Teil mit dichtem Baum- und Gehölzbestand, befindet sich in ca. 45 m Entfernung vom Geltungsbereich an der Grenze zu einer Grünfläche. Diese Nutzungen entsprechen den Festsetzungen des hier gültigen BPlanes „Siedlung Süd“ bzw. des VEP „GGL“.

Eine landwirtschaftliche Nutzfläche liegt ca. 80m östlich der Grenze des Plangebietes. Nördlich verläuft in 100 m Entfernung die Ortsdurchfahrt „Siedlung“ (L89).

Ca. 100 m südlich der Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes lässt der BPlan „Siedlung Süd“ gewerbliche Nutzungen gem. §6 BauNVO zu, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Hier sind auch bereits entsprechende Nutzungen vorhanden. In ca. 190 m Entfernung von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und Gewerbe vorhanden.

In ca. 210 m Entfernung stellt der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Tierhaltung“ sowie in ca. 355 m eine Biogasanlage dar. Die dargestellten Nutzungen sind bereits vorhanden.

Ansonsten ist die Umgebung von Grün- und Ackerflächen geprägt.

Planung

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtung der Wohnbebauung geschaffen werden. Deshalb müssen die Schutzansprüche von Wohnnutzungen beachtet werden.

Beurteilung

Es sind die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Wohngebiete einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 soll bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die TA Lärm setzt den niedrigeren Wert von 40 dB regelhaft an.

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist in Sachsen-Anhalt die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 und Ergänzung vom 10.09.2008 heranzuziehen.

Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt durch die TA Luft.

Wohnen

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Die Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung entspricht der bereits vorhandenen Nutzung.

Das Einfügen in die direkte Nachbarschaft ist somit gegeben, so dass hier grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

Zu den in der weiteren Umgebung vorhandenen Nutzungen ist zu beachten:



Landwirtschaft

Von der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche sind zeitweise Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt jedoch ca. 80 m von der landwirtschaftlichen Fläche entfernt und ist zudem durch Bebauung und Vegetation abgeschirmt. Deshalb und aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Immissionen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche erwartet.

Gewerbliche Nutzungen

Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. §6 BauNVO sind in ca. 100 m Entfernung zulässig, Gewerbebetriebe gem. §8 BauNVO erst in ca. 190 m.

Aufgrund der räumlichen Abstände der geplanten und vorhandenen Nutzungen untereinander, der Staffelung der Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen sowie der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Bebauung und des Lärmschutzwalles werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus gewerblichen Immissionen erwartet.

Verkehr

Für die Erschließungsstraße „Siedlung“ ist eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus Quell- und Zielverkehr und damit einhergehender Lärm-, Staub- Geruchs- und Lichtimmissionen nicht zu erwarten. Der Umfang des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs wird voraussichtlich nicht über das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinausgehen so dass Beeinträchtigung nicht zu erwarten sind.

Die Achse der Ortsdurchfahrt befindet sich im Abstand von ca. 100 m zum Geltungsbereich. Die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h beschränkt. Zudem kann sich der Schall von der Straße zum Planungsgebiet hin aufgrund von Bebauung und Vegetation nicht ungehindert ausbreiten.

Gem. Tabelle 1, DIN 18005-1 ist bei ungehinderter Schallausbreitung für eine vergleichbare Gemeindestraße bereits in einem Abstand von 40 m zur Achse des Verkehrsweges der Beurteilungspegel von 45 dB erreicht. Der Pegel von 40 dB wird nach 90 m erreicht. Aus diesen Gründen ist auch von der Ortsdurchfahrt keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Tierhaltung / Biogasanlage

Von der Anlage zur Tierhaltung und der Biogasanlage im Süden können Geruchsemissionen ausgehen.

Wohnnutzung und Tierhaltung sind ca. 210 m voneinander entfernt. Die Biogasanlage liegt in ca. 350 m Entfernung. Auch bezüglich möglicher Geruchsimmissionen entfalten die vorhandene Bebauung, die Vegetation und der Lärmschutzwall abschirmende Wirkung. Aus diesen Gründen wird eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung und Biogasanlage als unwahrscheinlich angesehen.

Weiterhin ist das Areal im Süden im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Tierhaltung“ mit einer Biogasanlage dargestellt. Für den Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Eine Abwägung der Belange beider Nutzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes hat somit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden.

Aus den vorgenannten Gründen wird davon ausgegangen, dass Wohnnutzungen im Geltungsbereich grundsätzlich verträglich und erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus Tierhaltung und Biogasanlage nicht zu erwarten sind.

Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.



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 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.

7.1.1. 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 „Siedlung“ erschlossen.

ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Ortsteil Lüttgenrode mit Linienbussen Halberstädter Verkehrsbetriebe. Die nächste Bushaltestelle „Schulstraße“ befindet sich in ca. 820 m 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 800 m zur nächsten Bushaltestelle gilt.

Die Vorgaben des Nahverkehrsplanes sind knapp nicht erfüllt. Dem Planungsziel, einer jungen Familie die Errichtung ihres Wohnhauses im Ort zu ermöglichen wird jedoch ein höheres Gewicht als den Vorgaben des Nahverkehrsplanes beigemessen. Die Abweichung von 20 m wird somit als für die Planung unerheblich angesehen.

7.2. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze 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.

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Hornburger Straße 20

38835 Osterwieck

Das Planungsgebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Für die Erschließung mit Trinkwasser für den geplanten Neubau des Einfamilienhauses auf dem Grundstück ist die Verlegung eines Trinkwasserzweitanschlusses erforderlich. 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.

Schmutzwasserentsorgung

Das Grundstück ist bereits an den öffentlichen Schmutzwasserkanal des Verbandes angeschlossen. Für die Erweiterung der Schmutzwasserentsorgungsanlage ist der vorhandene Revisionsschacht zu nutzen. Sollte der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht im Freigefällekanal erfolgen können, so ist nach §§ 11 und 12 der Abwasserbeseitigungssatzung durch den Grundstückseigentümer eine Hauspumpstation auf seine Kosten herzustellen und zu betreiben.

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

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser wird in der gesamten Siedlung über die Versickerung auf den Grundstücken entsorgt. Im Geltungsbereich und in seiner Umgebung sind bereits Bodenversiegelungen vorhanden.

Hier wird und wurde das anfallende Niederschlagswasser wie auf den umgebenden bebauten Grundstücken der Siedlung problemlos versickert. Es ist nicht zu erwarten, dass im Geltungsbereich Bodenverhältnisse herrschen, die einer Versickerung entgegenstehen.

Des weiteren soll die Neuversiegelung durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Rahmen gehalten werden, der eine Versickerung an diesem Ort grundsätzlich ermöglichen wird.

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

Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Netz zur Versorgung mit Erdgas angeschlossen. 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 Plangebietes an das Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung ist nach Antragstellung auf einen Hausanschluss durch den Anschlussnehmer jederzeit möglich.

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

Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten. 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

Der Planbereich kann an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen werden. Ist ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom über die o.a. Adresse oder telefonisch über das Bauherrenbüro (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung zu treten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

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 „Siedlung“ 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

Die Löschwasserbedarf (Grundsatz) ist gemäß Wasserblatt des DVGW W405 in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Für das Grundstück der Gemarkung Lüttgenrode Flur 3, Flurstücks-Nr. 18/108 steht in einer Entfernung bis 300 m folgende Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung:

- Löschteich Vorwerk / Siedlung: 200 m³

Damit ist eine Löschwasserversorgung von insgesamt 96 m³/h über 2 Stunden (entspricht 1600 Ltr./min über 2 Std.) sichergestellt. Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

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

Kampfmittel / Katastrophenschutz

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

Der Bebauungsplan „Siedlung 5“ dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 „Siedlung 5“ soll als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden (siehe Pkt. 8.2). 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 die im Bauland liegende Fläche, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt, anzusehen.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der maßgebenden Fläche von 1.935 m², beträgt zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siedlung 5“ demnach für die Hauptnutzung 774 m². Unter Hinzuziehung der zulässigen Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert durch bauliche Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO ist eine Grundfläche von höchstens 1.161 m² 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).

Der Bebauungsplan „Siedlung 5“ erfüllt somit die Anforderungen des §13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

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

Die Stadt Osterwieck beabsichtigt, neue Wohnbauvorhaben vor allem durch Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. Nachverdichtung bereits vorhandener Wohngebiete, zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bereits innerhalb eines von Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereich. Dem hier vorhandenen Gebietscharakter entsprechend ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. §4 BauNVO geplant.

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Osterwieck für den Ortsteil Lüttgenrode wird für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gem. §1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO dargestellt. Daher ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siedlung 5“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschosse orientiert sich am Bestand im Plangebiet und der umgebenden, die Siedlung im südlichen Teil Lüttgenrodes prägenden Bebauung.

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

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

Es wird dem Umfeld entsprechend eine offene Bauweise festgelegt.

Im Osten wird der Gebäudeflucht in diesem Teil der Siedlung folgend eine Baugrenze im Abstand von 1,8 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Somit soll der das Siedlungsbild an dieser Stelle prägende, einheitliche Abstand der Wohngebäude von der Straße erhalten bleiben.



9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.003 m ²	=	100 %
Plangebiet insgesamt:	ca. 2.003 m ²	=	100 %

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
14. September 2016