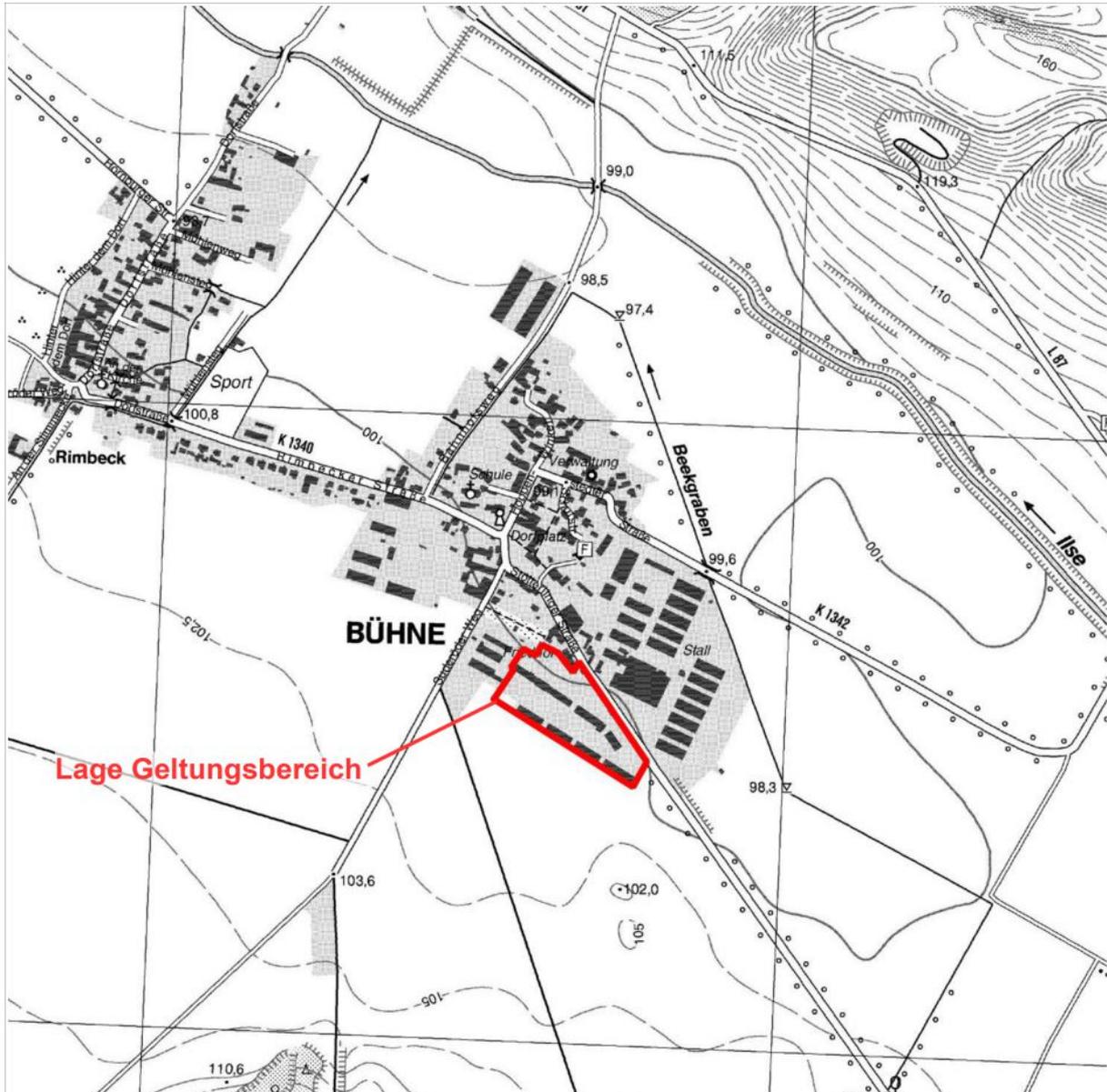


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan „Stötterlinger Straße“ Ortschaft Bühne

Entwurf, Stand: 20. Januar 2020



Übersicht, [TK10 / 12/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-18384/2009

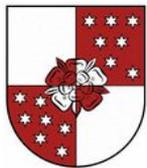
Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

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

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



**Begründung zum Bebauungsplan
„Stötterlinger Straße“,
Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck - Ortschaft Bühne
Entwurf**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe, Hessen / Braunschweig

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Hessen / Halberstadt im Januar 2020



Inhaltsverzeichnis

1.GRUNDLAGEN.....	7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	7
3.LAGEBEDINGUNGEN.....	8
3.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.....	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3.Ortschaft Bühne.....	10
3.4.Lagebedingungen Geltungsbereich.....	11
4.STANDORTALTERNATIVEN.....	12
5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN.....	13
5.1.Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....	13
5.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	15
5.3.Flächennutzungsplan.....	18
5.4.Schutzgebiete.....	19
6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....	19
6.1.Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz.....	19
6.2.Umweltbericht.....	20
6.3.Artenschutz.....	20
6.4.Kulturdenkmale.....	21
6.4.1.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	21
6.5.Altlasten.....	21
6.6.Kampfmittel.....	22
6.7.Immissionsschutz.....	22
6.8.Vorbeugender Brandschutz.....	24
6.9.Löschwasserversorgung.....	25
6.10.Anbindung an das öffentliche Straßennetz.....	25
6.11.Öffentlicher Personennahverkehr.....	25
6.12.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	26
6.13.Niederschlagswasser.....	27
7.INHALT DER SATZUNG.....	28
7.1.Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	28
7.2.Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	29
7.3.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	29
7.4.Einfahrtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	30
7.5.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO).....	30
7.6.Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB.....	30
7.7.Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	30
7.8.Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	30
7.9.Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB).....	31
7.10.Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).....	31
7.11.Nachrichtliche Übernahme Hauptversorgungsleitungen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 sowie Abs. 6 BauGB).....	31
7.12.Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	32
8.VERFAHREN.....	32
9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	32
10.ANHANG.....	33





1. GRUNDLAGEN

- 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 DER PLANUNG

Im Plangebiet südlich der „Stötterlinger Straße“ in Bühne sind ein landwirtschaftlicher Betrieb – die Bio Landwirtschaft Ilsetal - sowie zwei weitere, unmittelbar mit der Landwirtschaft in Verbindung stehende Betriebe ansässig. Es sind dies die Bio Landtechnik GbR, ein Unternehmen zur Wartung und Reparatur von Landmaschinen und Landtechnik sowie die Ilsetal Biogemüse GmbH.

Seitens der Ilsetal Biogemüse GmbH besteht die Absicht, Gebäude und Nebenanlagen zur Lagerung / Aufbereitung / Sortierung / Vertrieb von landwirtschaftlichen Bioprodukten zu errichten.

Weiterhin sollen der Bestand und die Entwicklung der am Standort ansässigen landwirtschaftlichen und mit der Landwirtschaft verbundenen Betriebe gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Für den Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck eine Sonderbaufläche „Landwirtschaftstechnikstützpunkt“ dar. Um Baurecht für die geplante Nutzung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Gelände wurde in der Vergangenheit durch die LPG genutzt. Der gesamte Standort ist daher bereits von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Anlagen geprägt. Das Plangebiet wird von der „Stötterlinger Straße“ aus erschlossen und grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bühnes an.

Durch Weiterentwicklung und Nachverdichtung der vorgefundenen städtebaulichen Strukturen wird grundsätzlich der Neuinanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen entgegen gewirkt.

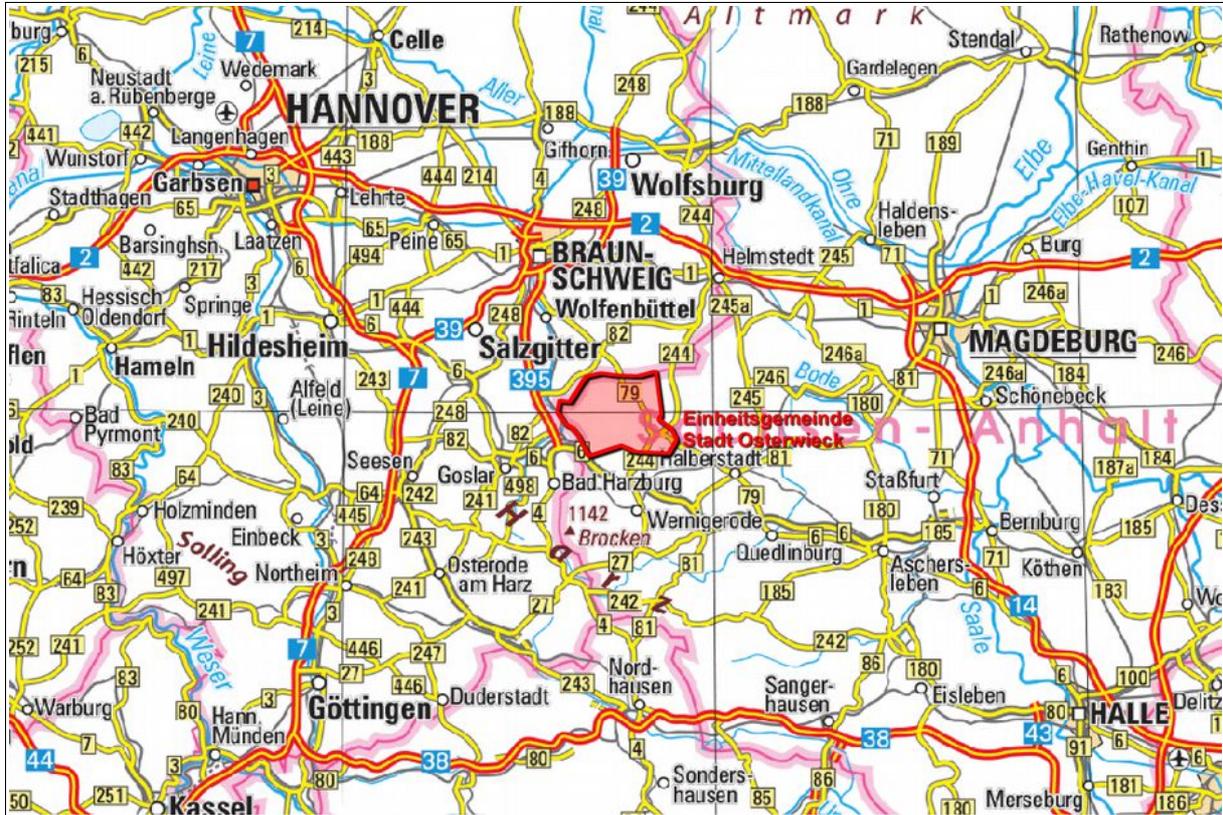
Zudem entspricht es den Zielen der Stadt Osterwieck, landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe im ländlich geprägten Gemeindegebiet zu entwickeln und zu fördern – insbesondere da die geplante Lagerung / Aufbereitung / Sortierung / Vertrieb von landwirtschaftlichen Bioprodukten im Zusammenhang mit der Landwirtschaft im Gemeindegebiet steht und so wirtschaftliche Synergieeffekte zu erwarten sind.

Die Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck strebt an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen und damit verbundenen Nutzungen zu schaffen.



3. LAGEBEDINGUNGEN

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Quelle: [TÜK 250] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.466 Einwohner¹.

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

Osterwieck ist über die L89 an die Bundesstraße 79 im Norden (Hessen) und über die L87 im Osten (Zilly) an das bundesweite Straßennetz angeschlossen. Über die L88 und über die L510 erreicht man direkt die Bundesautobahn A36.

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).

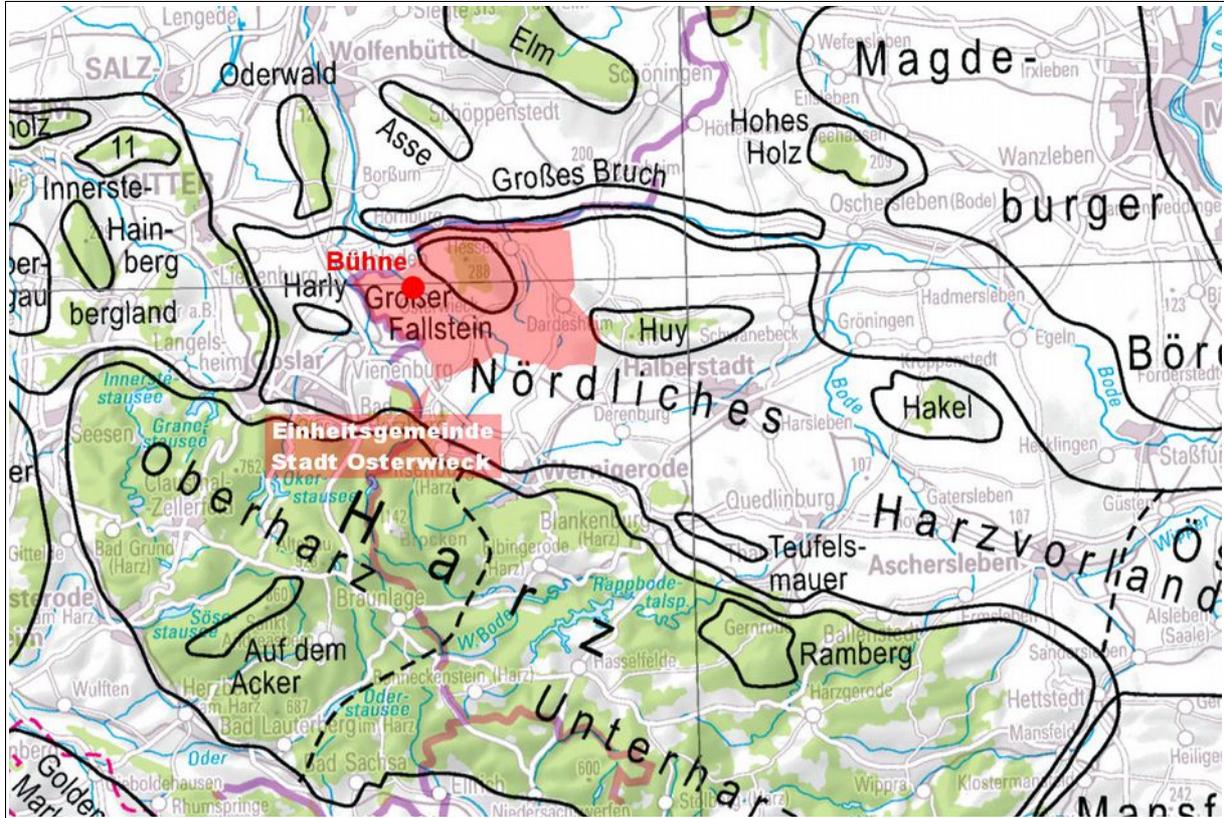
Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel gehörenden Gemeinden Winigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie die Ortschaften Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.

¹Quelle: Volksstimme vom 17.01.2019



3.2. Naturräumliche Lagebedingungen



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

Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine acker geprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung².

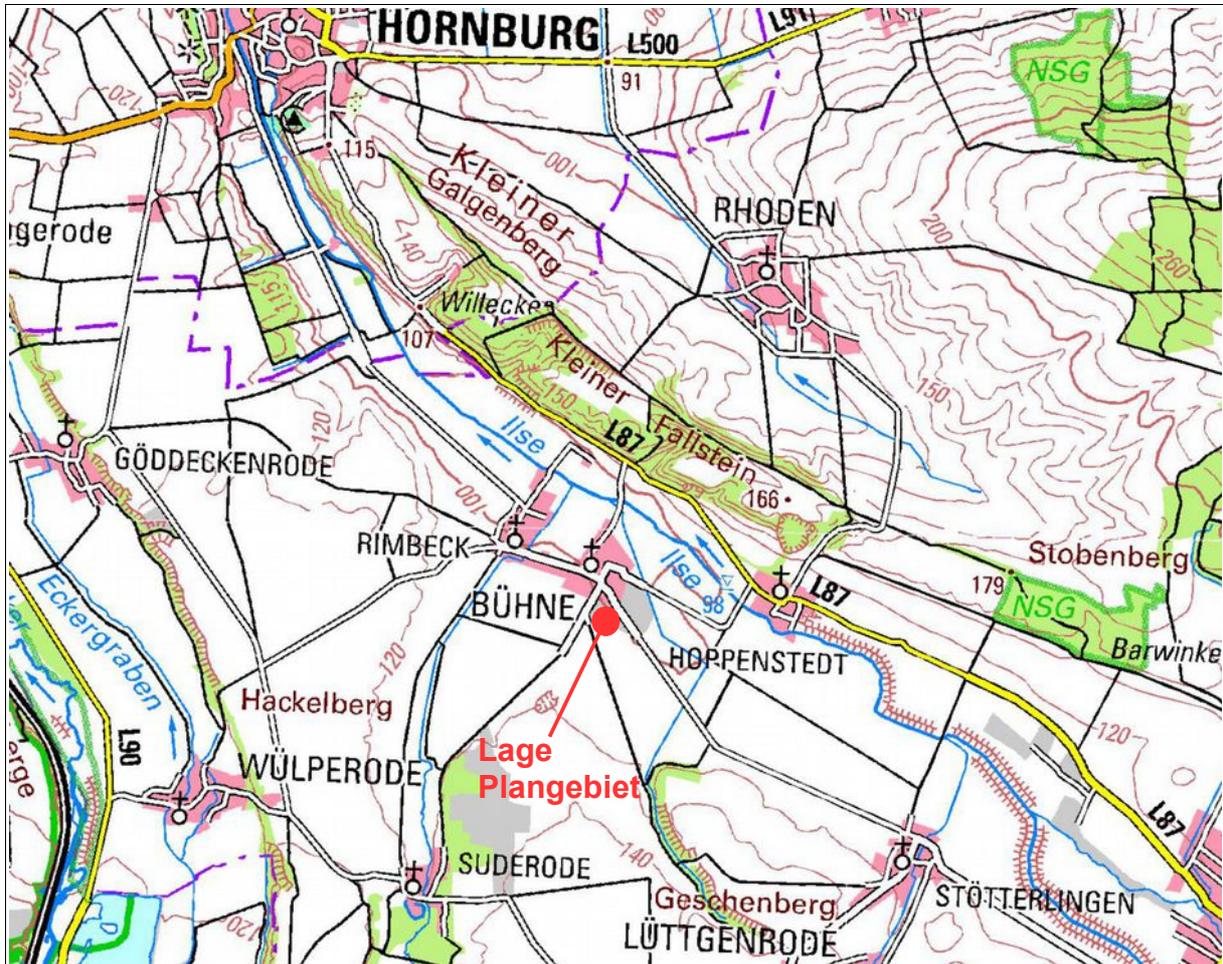
Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche³.

²Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

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



3.3. Ortschaft Bühne



Quelle: [DTK100/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Bühne liegt im Westen der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, südlich des Kleinen Fallsteins und der Ilse. Die Ortschaft Bühne besteht aus den Ortsteilen Bühne, Rimbeck und Hoppenstedt. Bühne selbst hat 189 Einwohner⁴. Der Hauptort Osterwieck liegt ca. 8 km südöstlich. Nachbarortschaften innerhalb der EHG Stadt Osterwieck sind:

- Rhoden (5 km nördlich)
- Hoppenstedt (2 km östlich)
- Stötterlingen (3 km südöstlich),
- Suderode (5 km südlich)
- Wülperode (4 km südwestlich)
- Rimbeck (1 km westlich) und
- Göddeckenrode (5 km westlich).

Benachbart in Niedersachsen (Landkreis Wolfenbüttel) liegt die Stadt Hornburg (ca. 5 km nordwestlich).

Der Ort befindet sich auf ca. 100 m ü. NHN. Wesentliche Höhenunterschiede sind innerhalb der Ortslage nicht vorhanden. Das Fließgewässer Beekgraben passiert Bühne im Südwesten und verläuft Richtung Norden.

Das Plangebiet liegt im Süden von Bühne.

⁴Volksstimme vom 17.01.2019



3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



Quelle: [TK10/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand Bühnes. Er wird von der östlich verlaufenden, öffentlichen „Stötterlinger Straße“ (Kreisstraße 1340) über drei befestigte Zufahrten erschlossen. Östlich der K1340 befindet sich ein Gelände mit intensiver Tierhaltung sowie gemischte Bebauung. Nördlich schließt Wohnbebauung an. Östlich und südlich grenzen Ackerflächen an. Westlich befindet sich ein Gelände der ehemaligen LPG Tierproduktion mit leer stehenden Gebäuden, die früher der Intensivtierhaltung dienten. Östlich und südlich grenzen Ackerflächen an.

Das Plangebiet war zu DDR-Zeiten als Technikstützpunkt Bestandteil der LPG Tierproduktion. Es ist mit eingeschossigen, offenen Unterständen, Hallen, Werkstattgebäuden und einem Gebäude der Pflegestation für Landtechnik sowie Befestigungen nahezu vollständig bebaut. Ein kleiner Teil im Westen des Geltungsbereiches ist der angrenzenden Ackerfläche zugehörig und wird entsprechend bewirtschaftet. Der Standort wird derzeit von den Betrieben Bio-Landwirtschaft Ilsetal (Landwirtschaftsbetrieb), Bio-Technik GbR (Landmaschinen und -technik) und Ilsetal Biogemüse GmbH genutzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bühne, Flur 1 und umfasst das gesamte Flurstück 211. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt den Flurstücksgrenzen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 24.028 m² (rd. 2,4 ha). Das Gelände liegt auf 100 m ü. NHN und ist nahezu eben.



4. STANDORTALTERNATIVEN

Ziel der vorliegenden Planung ist die städtebaulich nachhaltige Sicherung des etablierten Standortes und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen zur Lagerung, Aufbereitung, Sortierung und zum Vertrieb von landwirtschaftlichen Bioprodukten.

Vorhabenbeschreibung

Anlass für die geplante Entwicklung ist die anhaltend steigende Nachfrage nach Bioprodukten im Lebensmitteleinzelhandel (LEH). Während die biologisch bewirtschaftete Fläche kontinuierlich gestiegen ist, sind Lagerungs- und Verarbeitungskapazitäten dieser Entwicklung nicht ausreichend gefolgt. Die vorhandenen Verarbeitungskapazitäten sind zudem weit von den Produktionsstandorten in Sachen-Anhalt entfernt.

Dies führt im Ergebnis dazu, dass

- bereits in der Ernte logistische Probleme auftreten,
- durch fehlende Sortierungs- und Kalibrierungsmöglichkeiten der Region Wertschöpfung verloren geht,
- dadurch der Zugang zu regionalen Märkten nahezu ausgeschlossen wird,
- enorme Transportentfernungen mit unspezifischem Transportgut zu bewältigen sind und
- dadurch die Wertschöpfung bei aussortierten Sortimenten den hiesigen Unternehmen entzogen wird.

Genau bei diesen Defiziten setzt die geplante Entwicklung an. Bei dem Investor - der Biogemüse Ilsetal GmbH - handelt sich um ein Unternehmen der Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Es werden ausschließlich Produkte aus biologischer Erzeugung gelagert und aufbereitet.

Die geplanten Dienstleistungen umfassen:

- Lagerung von Bio- Rote Beete in wettergeschützten Mieten,
- Lagerung von Biogetreide im Außenluftlager,
- Lagerung von Bio-Möhren, -Zwiebeln und -Kartoffeln im Kühllager,
- Aufbereitung der eingelagerten Produkte des Kühllagers in marktspezifisch nachgefragte Chargen: Kalibrierung, Sortierung, Trennung der Qualitäten (Ware für LEH, Naturkosthandel, Industrieware, Futterware) Verwertung und Zwischenlagerung der aussortierten Qualitäten für Saft oder Futterware,
- Aufbereitung von Getreide zu Saatgut, Qualitätsspeisegetreide, Schälung von z.B. Dinkel und Emmer.⁵

Das Vorhaben stellt eine Weiterentwicklung dieses bereits von landwirtschaftlicher und mit der Landwirtschaft verbundener Nutzung stark vorgeprägten Standortes im Südosten Bühnes dar. Die im Plangebiet bestehenden Gebäude – Unterstände, Werkstattgebäude, Pflegestation - sollen teilweise entsprechend umgenutzt und saniert werden. Abgängige Gebäude sollen durch Neubauten ersetzt werden können.

Zudem ist das Plangebiet bereits voll erschlossen, so dass durch eine Weiternutzung die bereits vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet wird.

Zu den Entwicklungszielen der Stadt Osterwieck gehört es, ansässigen Unternehmen günstige Arbeitsbedingungen zu bieten und dadurch im Gemeindegebiet zu halten - insbesondere Betrieben, die mit der das Gemeindegebiet prägenden Landwirtschaft im Zusammenhang stehen.

Die Weiternutzung und Sanierung der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude und An-

⁵Quelle: Vorhabenbeschreibung des Investors



lagen und die Nachverdichtung des Standortes wirken der Neuversiegelung bzw. Neuanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen entgegen. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt grundsätzlich erhalten bzw. wird ergänzt. So wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht.

Auch die Lagebedingungen des Plangebietes als Standort zur Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Bioprodukten sind als günstig anzusehen. Das Gebiet liegt nahe an den Erzeugern der hier weiterzuverarbeitenden landwirtschaftlichen Produkte und ist sehr gut ins Straßennetz eingebunden.

Durch die Lage am südöstlichen Rand der Ortslage ist zudem eine wesentliche Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit Verfall und Verwahrlosung der nicht benötigten Bausubstanz und des Geländes zu rechnen. Vermüllungstendenzen würden einsetzen. Zudem wäre eine Abwanderung des Betriebes zur Weiterverarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen an einen anderen Standort zu erwarten. Dies würde zum einen mit dem Verlust von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen für die EHG Stadt Osterwieck einhergehen, zum anderen aber eine ähnliche bauliche Entwicklung an anderer Stelle nach sich ziehen.

Derzeit sind in Bühne und Umgebung keine ausreichend großen und geeigneten Bauplätze in baurechtlich gesicherten Flächen verfügbar. Zudem ist die angestrebte Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur an diesem Standort möglich.

Aus den genannten Gründen sind für dieses Vorhaben keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

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.

Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) festgelegt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für die Planung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP2010)

Die Stadt Osterwieck ist ein im REPHarz ausgewiesenes Grundzentrum. Der Ortschaft Bühne hat keine zentralörtliche Funktion.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010, Z 34).

Nach den Festlegungen des LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwi-



ckeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.

In Bühne sind in der Vergangenheit am südlichen / südöstlichen Ortsrand beidseitig der Kreisstraße K1340 auf größeren Flächen Anlagen und Gebäude für Intensivtierhaltung, Landwirtschaft und Technik entstanden. Im Bereich nördlich der K1340 wird auch weiterhin Intensivtierhaltung betrieben.

Im Plangebiet südlich der K1340 sollen die vorhandenen, von den am Standort ansässigen landwirtschaftlichen und landwirtschaftsverbundenen Unternehmen genutzten Baustrukturen im Bestand gesichert und eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Insbesondere soll der Standort durch Errichtung einer Kühl- und Lagerhalle kurzfristig in Richtung Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Bioprodukten weiter entwickelt werden.

Das Planungsziel ist mit den Vorgaben des LEP2010 zur Eigenentwicklung in Einklang zu bringen, da es gem. Begründung im LEP2010 zum Ziel Z26 darauf abzielt, die im Plangebiet vorhandenen, gewachsenen und genutzten Strukturen angemessen zu entwickeln.

Unter Eigenentwicklung ist gem. Begründung im LEP2010 zum Ziel Z26 die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde zu verstehen, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Bezogen auf das Ziel der Sicherung und Entwicklung des landwirtschaftsbezogenen Gewerbestandortes im Plangebiet bedeutet dies:

In Bühne hat sich in den vergangenen Jahren im Osten / Südosten der Ortslage beidseitig der K 1340 ein stabiler landwirtschaftsbezogener Standort etabliert. Es finden sich hier klassische landwirtschaftliche Betriebe, Tierhaltung, Lagerflächen und -gebäude für landwirtschaftliche Erzeugnisse, Unternehmen zur Wartung und Reparatur von Landtechnik, aber auch die Nutzung regenerativer Energien mittels Photovoltaik und Biogas.

Die Einwohnerzahlenentwicklung in Bühne hat in der Vergangenheit eine positive Entwicklung genommen. So stieg die Einwohnerzahl der gesamten Ortschaft Bühne (bestehend aus Rimbeck, Bühne, Hoppenstedt) im Saldo um 16 Personen von 487 auf 503 Einwohner (+3%).

Im Ortsteil Bühne selbst stieg die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum sogar von 169 auf 189 Einwohner um 20 Personen an - und damit am stärksten innerhalb der gesamten Ortschaft (+12 %).

In der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ging die Bevölkerung im Zeitraum 2015-2018 um 173 Personen von 11.639 auf 11.466 Einwohner zurück (-1,5%).

Die auch im Vergleich mit der in jüngster Zeit relativ stabilen Entwicklung der Einheitsgemeinde sehr positive Einwohnerzahlenentwicklung im Ortsteil ist mittelbar auch auf die positive Entwicklung des Standortes im Südosten der Ortslage zurückzuführen. Hier sind einige stabile Arbeitsplätze entstanden.

Die Planungsziele sollen auf einem bereits zum Standort gehörenden Areal für die Ansprüche ortsansässiger Betriebe umgesetzt werden. Es wird keine Neuinanspruchnahme von Flächen begründet. Die Planung bewegt sich vollständig innerhalb der bereits von gewachsenen Baustrukturen ortsansässiger Betriebe belegten Flächen Bühnes – und damit im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung für die Entwicklung nicht zentraler Orte.



Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (Ziffer 4.2.1, G 122)

Gem. Ziel Z 129 sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Der Teilbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“. Die vorliegende Planung hat zum Ziel, den landwirtschaftlich genutzten Standort in Richtung der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Bioprodukten weiter zu entwickeln. Die Neuinanspruchnahme bisher nicht von Bebauung geprägter, insbesondere Acker- oder Waldflächen, wird nicht begründet.

Das Vorhaben steht daher vollumfänglich im Einklang mit dem Ziel Z129 des LEP2010.

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Aufgrund der bereits geführten Ausführungen zum LEP2010 kann festgestellt werden, dass infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze des LEP2010 zu erwarten sind.

5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten:

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. Gem. 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 stellt – wie bereits im Pkt. 5.1 ausgeführt – einen bereits von landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen geprägten und entsprechend genutzten Altstandort am Ortsrand Bühnes dar. Die Planungsziele sollen vollständig auf diesem bereits baulich geprägten Areal umgesetzt werden. Es wird eine Nachverdichtung und Weiterentwicklung bereits besiedelter Flächen angestrebt. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen wird nicht begründet.

Damit wird dem Ziel der Siedlungskonzentration und dem damit verbundenen Freiraumschutz entsprochen.

Zentralörtliche Gliederung (Sachlicher Teilplan (STP) des REPHarz):

Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft. Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 29 km von Osterwieck entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode ca. 20 km.

Die Ortschaft Bühne hat - wie schon im Pkt. 5.1 ausgeführt - gem. aktuellem Stand des REPHarz keine zentralörtliche Funktion inne. Es sei auf die Ausführungen zu den Vorgaben des LEP2010 im Pkt. 5.1 verwiesen. Wie dort beschrieben, steht die angestrebte bauliche Entwicklung im Einklang mit dem Ziel der notwendigen und angemessenen Eigenentwicklung.

Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.3 - Vorranggebiete des REPHarz sind diese von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.



Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

Das Plangebiet wird nicht unmittelbar von Vorranggebieten berührt.

Östlich, in ca. 40 m Entfernung befindet sich die Abgrenzung des Vorranggebietes für Hochwasserschutz „Ilse“.

Gem. Ziel Z1 zum Pkt. 4.3.1 – Vorranggebiete für Hochwasserschutz – des REPHarz sind diese zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsorientierte Erholung zu erhalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz „Ilse“ und ist bereits überwiegend mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Nebenanlagen bebaut. Infolge der Planung werden die vorhandenen baulichen Nutzungen im Bestand gesichert und nur innerhalb der bereits von entsprechender Bebauung geprägten Bereiche bauliche Entwicklungen ermöglicht. Es wird somit nicht zu einem Heranrücken von Nutzungen oder Baustrukturen an das Vorranggebiet kommen, welche die Hochwasserentstehung begünstigen oder den Hochwasserabfluss behindern könnten.

Eben so wenig wird das Vorranggebiet in seiner Funktion für Natur und Landschaft, als Teil des ökologischen Verbundsystems oder für die landschaftsorientierte Erholung beeinträchtigt, da sich die bauliche Entwicklung auf den bereits bestehenden landwirtschaftlichen Altstandort beschränkt. Diesbezügliche Wirkungen über die Plangebietsgrenze hinaus sind nicht zu erwarten.

Die Belange des Vorranggebietes für Hochwasserschutz „Ilse“ werden durch die Planung daher weder unmittelbar, noch durch Hineinwirken beeinträchtigt.

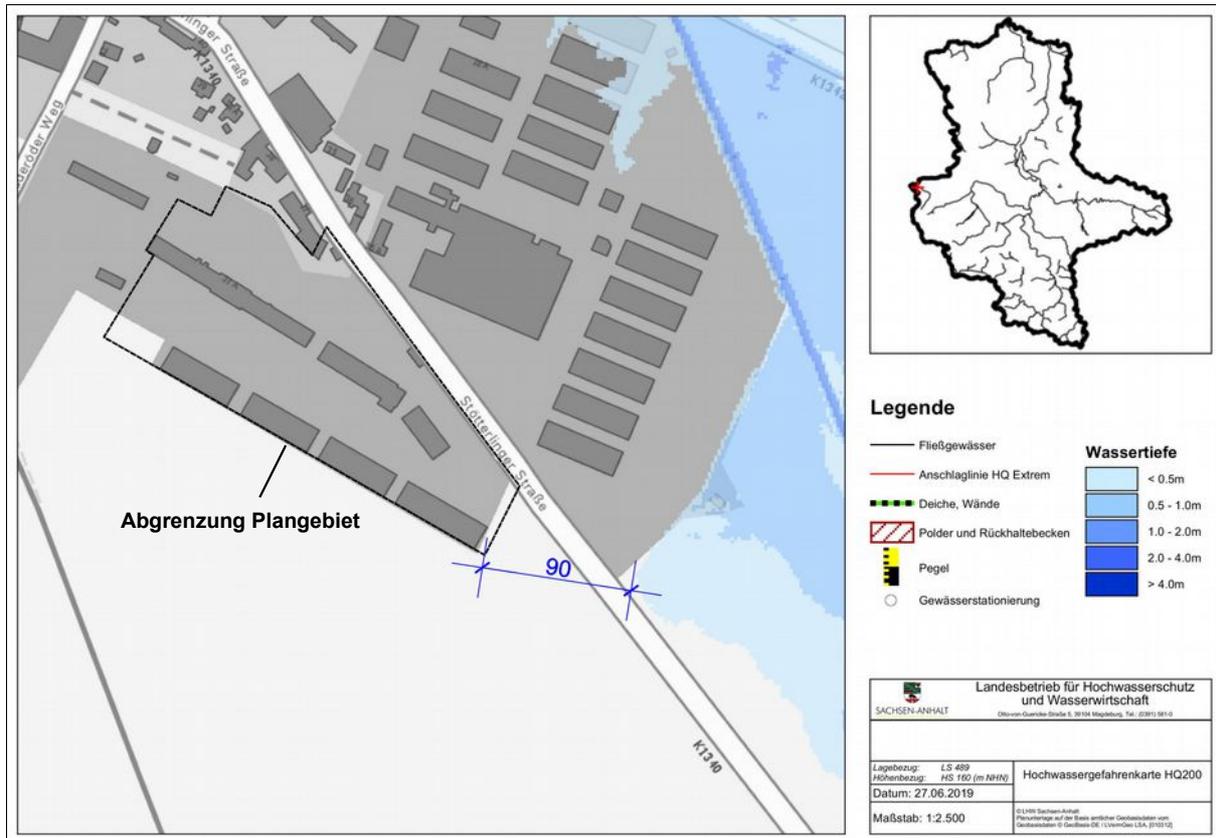
Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Gem. Ziel Z1 zu Pkt. 4.5 - Vorbehaltsgebiete des REPHarz ist bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Ilse – Ilsenburg/Veckenstedt“.

Gem. Ziel Z1 zum Pkt. 4.5.1 – Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz – des REPHarz Z 1 ergänzen die Vorbehaltsgebiete die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung der potentiellen Überflutungsbereiche der im Pkt. 4.3.1. genannten Fließgewässersysteme, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Unter Extremhochwasser versteht man ein Hochwasserereignis, das seltener als alle 200 Jahre eintritt (HQ200).

Nachstehend eine aktuelle Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt bezüglich Extremhochwasser (HQ200) in der Umgebung des Plangebietes:



Quelle: WebGIS-Anwendung des LHW Sachsen-Anhalt am 27.06.2019 um 15:00 Uhr
<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Gem. Ziel Z1 des REPHarz (Pkt. 4.51 - Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz) ergänzen Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz die entsprechenden Vorranggebiete, die bei Extremhochwasser überflutet werden. Der vorstehenden aktuellen Hochwassergefahrenkarte für ein HQ200-Ereignis (Extremhochwasser) ist zu entnehmen, dass das Plangebiet ca. 90 m außerhalb von dessen Überflutungsbereich liegt.

Daher ist nicht zu erwarten, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des REPHarz bezüglich des des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Ise: Ilsenburg-Veckenstedt“ entgegensteht.

Fazit

Wie zuvor ausgeführt, ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen ist. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung.



5.3. Flächennutzungsplan

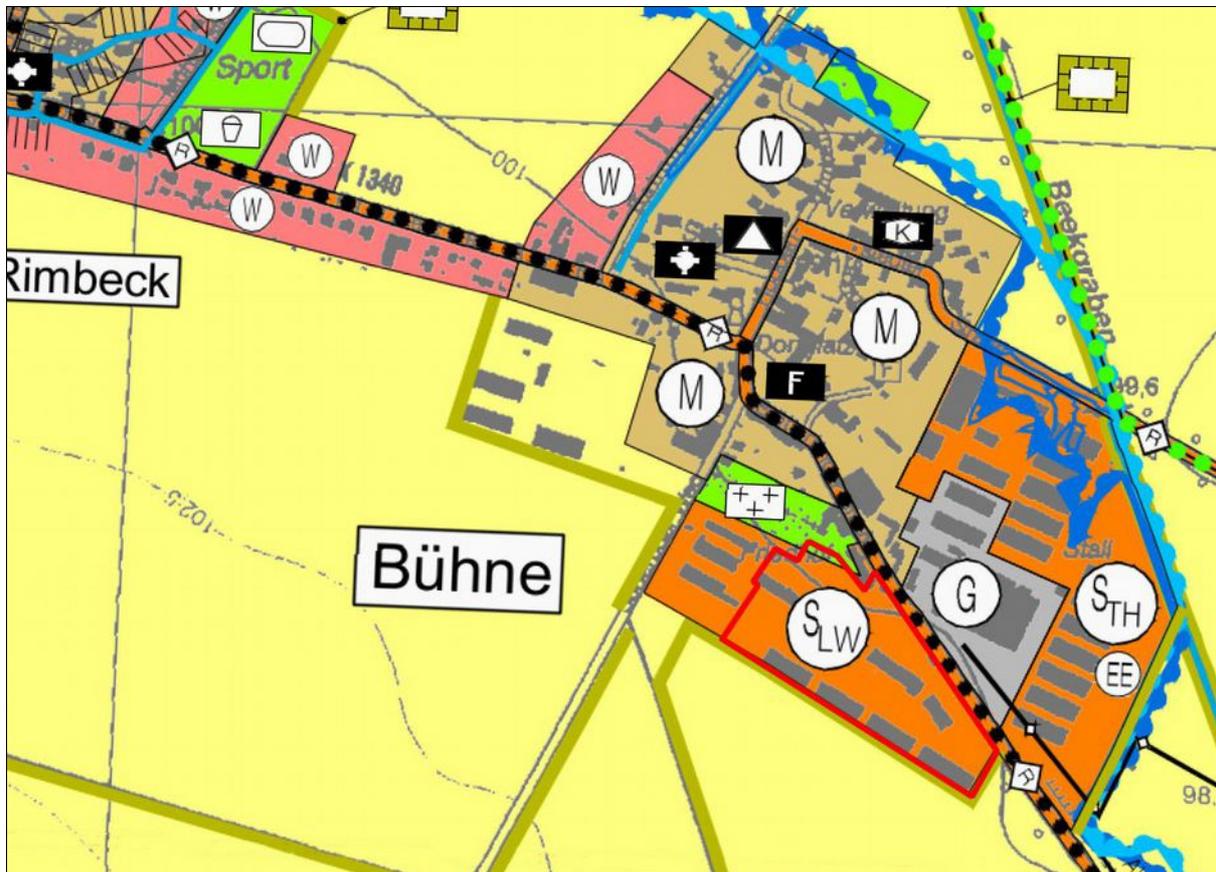


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Bühne, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck (Bekanntmachung der Genehmigung am 01.07.2015), stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „Landwirtschaftstechnik-Stützpunkt“ dar. Die westlich angrenzenden Flächen gehören ebenfalls zur Sonderbaufläche.

Südlich und südöstlich des Geltungsbereiches sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Entlang der Plangebietsgrenze verläuft zudem die Signatur einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Nördlich grenzen die Grünfläche des Friedhofes, Mischbauflächen sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche der „Stötterlinger Straße“ an das Plangebiet. Die Straßenverkehrsfläche überlagernd ist hier ein bestehender Radwanderweg dargestellt. Nördlich der Straße befinden sich die Mischbaufläche des Ortskernes, eine gewerbliche Baufläche und eine Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ und „Erneuerbare Energien (Biogasanlage)“.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Planungsziel des vorliegenden BPlanes ist es, die bestehende landwirtschaftliche und landwirtschaftlich-technische Nutzung (Wartung / Reparatur Landmaschinen und Technik) zu sichern und in Richtung der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten – insbesondere durch Einsatz von Kühltechnik – weiter zu entwickeln. Durch die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes wird dem Planungsziel und dem Entwicklungsgebot entsprochen.



5.4. Schutzgebiete

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

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

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

Der Geltungsbereich grenzt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Er ist Teil eines landwirtschaftlichen Standortes, der sich bereits zu DDR-Zeiten entwickelt hat und auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Plangebiet ist größtenteils mit landwirtschaftlichen Gebäuden, Anlagen und Erschließungsstrukturen bebaut. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich auch in der Zukunft erhalten. Deshalb 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 bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der schon vorhandenen Gebietsausprägung ebenfalls nicht absehbar.

Durch die beabsichtigte Nutzung des bereits bebauten und erschlossenen Plangebietes werden zusätzliche Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB grundsätzlich vermieden. Das Planungsgebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen. Somit ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet.

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

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung (ENEV, in der Fassung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht tangiert (§ 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 der Geltungsbereich nicht davon berührt wird.

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 Anfalligkeit 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 aller Voraussicht nach nicht erheblich beeinträchtigt.

6.2. Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht wird der Verpflichtung gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Rechnung getragen.

Er behandelt detailliert die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. § 2 UVPG und sonstigen Belange des Natur- und Umweltschutzes. Zudem werden aufgrund der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Zusammenfassend ist zu sagen:

Der Eingriff ist überwiegend von geringer Erheblichkeit.

Zum teilweisen Ausgleich des vorhabenbedingten Eingriffes soll auf den ausgewiesenen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Stötterlinger Straße“ eine Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten an den nordöstlichen und östlichen Grenzen angelegt werden. Des Weiteren wird auf dem Grundstück eine aufgrund bestehender Leitungsrechte nicht mit Gehölzen bepflanzbare Fläche durch eine fachgerechte Einsaat und anschließender Dauerpflege zu einem Extensivrasen umgewandelt. Es wird eingeschätzt, dass sich dieser bei Beachtung der Aussaat- und Pflegeempfehlungen zu einem artenreichen extensivem Grünlandbereich entwickeln wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernommen.

Nach Realisierung der Planung sowie Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der entsprechenden Kompensation des Punktedefizits verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.3. Artenschutz

Zu den Belangen des Artenschutzes werden ebenfalls im Umweltbericht detaillierte Aussagen getroffen.

Grundsätzlich ist zu beachten:

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

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

Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.



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

Es wird ein Hinweis zum Artenschutz in die Planzeichnung aufgenommen.

6.4. Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck keine archäologischen Kultur- bzw. Flächen-denkmale 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. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA) 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.

6.4.1. 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.

6.5. Altlasten

Im Plangebiet ist gem. Auflistung der Altlastenverdachtsflächen aus der Stellungnahme des Landkreises Harz, Umweltamt/ Abt. Untere Bodenschutzbehörde zur Aufstellung des FNP vom 17.08.2012 eine altlastverdächtige Flächen vorhanden:

Gemeinde	Art	Lfd. Nr.	Bezeichnung	Infos zur Lage	Rechtswert	Hochwert	Altlasten/Bauflächen Kennzeichnung im FNP als
15085230	5	02043	Landwirtschaft Bühne GmbH u. Co.	Bühne	4406747	5762994	--

Es handelt sich von der Art (5) her um einen Altstandort. Hierbei handelt es sich um landwirtschaftliche Produktionsstätten, aber insbesondere um eine ehem. Tankstelle und Werkstatt. Zurzeit laufen altlastentechnische Untersuchungen hinsichtlich evtl. notwendiger Sanierungsmaßnahmen, die Tankstelle ist teilweise bereits zurückgebaut.

Nach Abschluss dieser Maßnahmen kann die Fläche aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.

Es ist insbesondere bei erdeingreifenden Maßnahmen darauf zu achten, ob sich im Unter-



grund noch Hinweise auf nicht entdeckte Bodenbelastungen finden.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren.

Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

6.6. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

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.

Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 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 das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

6.7. 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

Im Plangebiet sind landwirtschaftliche Gebäude, Anlagen und Erschließungsstrukturen vorhanden.

Diese werden von den am Standort ansässigen landwirtschaftlichen und mit der Landwirtschaft verbundenen Betrieben - Bio-Landwirtschaft Ilsetal (Landwirtschaftsbetrieb), Bio-Technik GbR (Landmaschinen und -technik) und Ilsetal Biogemüse GmbH – entsprechend genutzt. Ein kleiner Bereich im Nordwesten ist Teil der angrenzenden Ackerfläche.

Der Standort wird von der östlich verlaufenden „Stötterlinger Straße“ (Kreisstraße K1340) über drei Zufahrten erschlossen. Entlang des Plangebietes ist die Straße Teil des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Bühne. Es gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Jenseits der „Stötterlinger Straße“ befinden sich gemischte, dörfliche Baustrukturen des Ortskerns, ein Gewerbebetrieb für Schwimmbadtechnik sowie ein Standort mit Intensivtierhaltung (Putenmast) sowie zugehörigen Biogasanlagen im Südosten.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich Wohnbebauung an, die zum gemischt genutzten Ortskern zu rechnen ist, sowie der Friedhof.



Westlich liegt eine Brachfläche, die mit ehemals zur Intensivtierhaltung genutzten Gebäuden und Anlagen bebaut ist.

Südlich und südwestlich begrenzen Ackerflächen das Plangebiet.

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen⁶.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche „Landwirtschafts-technik-Stützpunkt“ dar.

Planung

Planungsziel des vorliegenden BPlanes ist es, die bestehende landwirtschaftliche und landwirtschaftlich-technische Nutzung (Wartung / Reparatur Landmaschinen und Technik) zu sichern und in Richtung der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten – insbesondere durch Einsatz von Kühltechnik – weiter zu entwickeln.

Beurteilung

Das Plangebiet ist Teil des gewerblich und landwirtschaftlich geprägten Standortes im Südosten von Bühne.

Es sind innerhalb des Plangebietes daher die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete 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)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB	55 dB bzw. 50 dB

Für die nördlich angrenzende Mischbebauung des Ortskerns (tagsüber und nachts) und den Friedhof (nur tagsüber) sind die Richtwerte der DIN 18005-1 / TA Lärm für Mischgebiete einzuhalten:

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

Nördlich angrenzende Mischbebauung und Grünfläche des Friedhofes

Die bisherige Nutzung als Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes und zugehöriger landwirtschaftlich-technischer Betriebe (Wartung/Reparatur Landtechnik und -maschinen sowie Lagerung / Verpackung Biogemüse) bleibt grundsätzlich erhalten.

Eine Beeinträchtigung der Schutzansprüche der in der gemischten Bebauung vorhandenen Wohnnutzungen sowie der Nutzung des Friedhofes ist grundsätzlich nicht zu erwarten, da es nicht zu einem Heranrücken von immissionsträchtigen Nutzungen kommt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist konkret eine Kühllhalle für Gemüse mit einem Gesamtlagervolumen von 6.000 t geplant. Zudem sollen hier auch Trocknungsvorgänge durchgeführt werden.

Für dieses Vorhaben ist im Juli 2019 eine Schallimmissionsprognose gem. TA Lärm vom Büro öko-control GmbH, Schönebeck erstellt worden (Anhang I dieser Begründung).

Für die Halle ist mit Immissionen aus Anlieferverkehr durch Schlepperzüge (Kapazität bis 18 t, bis zu 30 mal am Tag), Verladung mittels Gabelstapler und Abtransport mittels LKW (Kapazität bis zu 26 t, bis zu 4 mal pro Tag). Die Lieferverkehre erfolgen ausschließlich tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr.

⁶Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen-Anhalt (Bernburg 2010): „Cross Compliance – Information zur Hauptwindrichtung gemäß § 2 Abs. 4 der DirektZahlVerpflV zur Berücksichtigung bei Maßnahmen zum Schutz vor Winderosion“, S. 3



Zudem ist ganztägig – auch nachts zwischen 6 und 22 Uhr – mit Immissionen aus der Kühl- / Trocknungstechnik zu rechnen (Ventilatoren, Kondensatoren).

Im Ergebnis wird in der Schallimmissionsprognose festgestellt, dass an den Immissionsorten (schutzbedürftige Wohnnutzungen in der Mischbaufläche im Norden und Friedhof) keine Überschreitungen der Richtwerte für Mischgebiete zu erwarten sind. Vielmehr werden die jeweiligen, gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Die vollständige Schallimmissionsprognose befindet sich im Anhang der Begründung.

Eine Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Mischbaufläche bzw. für den Friedhof ist daher infolge der Planung nicht zu erwarten (vgl. Anhang I, Schallimmissionsprognose Pkt. 4).

Ackerflächen südlich und südöstlich des Plangebietes

Wechselseitige negative Beeinflussungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind aus der Bewirtschaftung der Ackerflächen und dem bestehenden und künftigen Betrieb im Plangebiet nicht zu erwarten.

Straßenverkehr

Immissionsschutzrechtlich sind hier die zusätzlichen Anlieferungsverkehre für das Plangebiet zu betrachten (68 Fahrten pro Tag, ca. 4,25 pro Stunde)..

Gem. Schallimmissionsprognose des Büros öko-control GmbH wird Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB(A) nicht überschritten. Eine Erhöhung der vorhandenen Verkehrsgeräusche und eine Überschreitung des Grenzwertes sind gem. Schallimmissionsprognose nicht zu erwarten (siehe Anhang I, Schallimmissionsprognose Pkt. 2.7).

Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung der von schutzbedürftigen Nutzungen infolge der Planung ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

6.8. Vorbeugender Brandschutz

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

Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Die Bewegungsfläche muss eine Größe von mindestens 12 m x 7 m haben.

Alle notwendigen Flächen für die Feuerwehr gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ 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 Rand-



begrenzung haben.

Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehruzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt - insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr - zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

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

6.9. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die EHG Stadt Osterwieck.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen / mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min) / 192m³/h über 2 Stunden (insgesamt 192 m³) erforderlich.

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.

6.10. Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Für die straßenmäßige Erschließung muss das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße haben, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt.

Das Plangebiet wird von der östlich verlaufenden öffentlichen „Stötterlinger Straße“ über drei Zufahrten erschlossen.

Gem. Pkt. 2.7 der Schallimmissionsprognose (Anhang I der Begründung) ist infolge der Planung tagsüber (6 bis 22 Uhr) saisonal bedingt mit maximal 68 Fahrten pro Tag (hin- und zurück) zu rechnen. Das entspricht ca. 4,25 Fahrten pro Stunde. Dies ist jedoch nicht als das regelhafte Verkehrsaufkommen anzusehen, sondern als saisonal bedingter Maximalwert.

Die „Stötterlinger Straße“ wird für diese zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der bestehenden und künftig möglichen Nutzungen als ausreichend dimensioniert angesehen.

Sollten sich jedoch nach Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der K1340 ergeben, behält sich der Straßenbaulastträger dazu Forderungen/Auflagen vor.

6.11. Öffentlicher Personennahverkehr

Gem. Pkt. F 5.2.1 des Nahverkehrsplanes des Landkreis Harz soll der Abstand zwischen Haltestellen in erschlossenen Siedlungsgebieten 300 m nicht überschreiten.

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB) der Linien 211, 212 und dem RufAST 1. Die nächste Haltestelle Bühne, Busbahnhof liegt ca. 200 m Luftlinie von der Mitte des Plangebietes entfernt. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes eingehalten.



6.12. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV)

Tränkestraße 10

38889 Blankenburg (Harz)

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sowie an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen. Erweiterungen bzw. Details zur erweiterten Nutzung sind rechtzeitig mit dem TAZV abzuklären.

Alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen des Verbandes (Trinkwasserhausanschlussleitung; Grundstücksanschluss Schmutzwasser inkl. Revisionschacht) dürfen nicht überbaut werden.

Für die geplanten Nutzungen ist darauf hinzuweisen, dass beispielsweise bei Aufbereitung von Getreide, Saatgut, Schälung von z.B. Dinkel und Emmer oder der Aufbereitung eingelagerter Produkte, keine Stoffe in die zentrale Schmutzwasseranlage eingeleitet werden, die nach unserer Abwasserbeseitigungssatzung (ABES) nicht eingeleitet werden dürfen. Unter Umständen sind entsprechend Vorbehandlungsanlagen auf Kosten des Betreibers zu installieren.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass bei Pflegestationen (Waschplatte o.ä.), Werkstattgebäuden für die landwirtschaftlichen Anlagen zur Reparatur darauf zu achten ist, dass entsprechende Abscheideanlagen vorzusehen sind (Leichtflüssigkeitsabscheider o.a.).

Sollten für das Plangebiet weitere Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Hausanschlussleitungen in der K1340 erforderlich werden, hat der Versorgungsträger rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Bauausführung, das Verlegerecht beim Landkreis Harz, Amt für Kreisstraßen, Friedrich-Ebert-Str. 42, 38820 Halberstadt zu beantragen und einen separaten Straßenbenutzungsvertrag (Straßensondernutzung) abzuschließen.

Versorgung mit Elektroenergie

Avacon Netz GmbH

Standort Ohrleber Weg 5

38364 Schöningen

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen zentralen Netzanlagen gesichert.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden evtl. Anlagenerweiterungen seitens des Versorgungsträgers Avacon notwendig. Daher sollte die Avacon an den weiteren Planungen beteiligt werden.

Im Plangebiet verlaufen 2 unterirdische Mittelspannungsleitungen (20 kV) der Avacon. Die Leitungsverläufe werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Entsprechend der Leitungsschutzanweisungen werden textliche Festsetzungen getroffen, die eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Mittelspannungsleitungen verhindern.

Weiterhin ist im Plangebiet ein Trafohäuschen der Avacon vorhanden. Der Standort und die belegte Fläche werden in die Planzeichnung übernommen (Pkte. 7.7, 7.11 und 7.12).

Der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen wird somit gesichert.



Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Das Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen.

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung, realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

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 2013, zu beachten.

Abfallentsorgung

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

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand den öffentlichen Straßen statt – hier die „Stötterlinger Straße“.

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), das zuletzt durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert wurde, 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.B. 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 die Untere 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.

6.13. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine zurzeit private Leitung, welche die Stötterlinger Straße kreuzt und über das Gelände der Behncke Schwimmbadtechnik und der Börde Puten GmbH in den Vorfluter mündet. Der Investor sollte sich die Leitungsrechte bzw. Benutzung der Niederschlagswasserableitung privatrechtlich (Vereinbarung bzw. Grund-



recht) sichern.

Die Leitung ist als ausreichend dimensioniert für die Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet anzusehen.

Eine Entwässerung des Niederschlagswassers auf die angrenzende Kreisstraße (Stötterlinger Straße) ist zu vermeiden.

7. INHALT DER SATZUNG

7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zeichnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Technik“ geplant. Damit werden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gesichert und eine Weiterentwicklung in Richtung mit der Landwirtschaft verbundener Technik sowie technischer Nutzungen ermöglicht.

Das Sondergebiet „Landwirtschaft und Technik“ ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der im FNP dargestellten Sonderbaufläche „Landwirtschaftstechnik-Stützpunkt“ entwickelt.

Es werden zwei Sondergebiete „Landwirtschaft und Technik“ festgesetzt – SO1 und SO2., Die Differenzierung dient der Festlegung, dass nur im Sondergebiet SO2 im Süden des Geltungsbereiches zulässig sein sollen. Aufgrund der Bauhöhe von Silos sollen diesen einen möglichst großen Abstand zur Ortslage einhalten. So werden eine Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert und Verschattungen vermieden.

Die Sondergebiete werden mit einer Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen abgegrenzt.

Textliche Festsetzungen

Die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen werden den Planungszielen entsprechend mit textlichen Festsetzungen konkretisiert. Grundsätzlich sollen, der bestehenden Nutzung und ihrer angestrebten Weiterentwicklung entsprechend, in beiden Sondergebieten Gebäude und Anlagen für landwirtschaftliche Betriebe, für mit der Landwirtschaft in Verbindung stehende Nutzungen sowie für die Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten zulässig sein.

Als mit der Landwirtschaft verbundene Nutzungen und Technik sind insbesondere zulässig Gebäude und Anlagen zur:

- Lagerung, Kühlung, Sortierung und Verpackung landwirtschaftlicher Produkte und Erzeugnisse,
- Unterstellung, Reparatur, Wartung, Bau und Entwicklung von Landmaschinen und Landtechnik,
- Verwaltungsgebäude, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.

Zudem soll ein Ladengeschäft (Einzelhandel ähnlich Hofladen) zulässig sein, um auch direkt landwirtschaftliche Produkte vermarkten zu können. Dies wird als ein wichtiger Bestandteil des wirtschaftlichen Betriebes angesehen.

Diese Nutzung wird auf ein Ladengeschäft im Geltungsbereich beschränkt, da die Etablierung von mehreren Einzelhandelsnutzungen dem vorhandenen und künftig angestrebten Gebietscharakter im Plangebiet zuwider laufen würde.

Um großflächigen Einzelhandel mit seinen potenziell problematischen Auswirkungen von vornherein auszuschließen, wird textlich festgesetzt, dass die Verkaufsfläche des Hofladens geringer als 800 m² sein muss⁷. Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

⁷BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8.05



„Zur Verkaufsfläche sind ... auch diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Insofern handelt es sich um einen Bereich, der bei einem reinen Bedienungsladen herkömmlicher Art ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen wäre. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen.

...

Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichtshofs wird die Verkaufsfläche auch unter Einbeziehung von Windfang und Kassenvorraum sowie einem angemessenem Abzug für Putz (1 cm) ermittelt.⁸“

Weiterhin soll im Plangebiet eine Betriebswohnung zugelassen werden, solange sich diese städtebaulich unterordnet. So wird dem Betreiber oder seinen beauftragten Aufsichts- / Bereitschaftspersonen die Möglichkeit gegeben, auch außerhalb der Betriebszeiten das Gelände zu beaufsichtigen und bei Störungen – z.B. der Kühlanlage – zeitnah eingreifen zu können.

Die Anzahl wird auf eine Betriebswohnung im Plangebiet beschränkt, die zudem städtebaulich den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Landwirtschaft und Technik“ untergeordnet sein muss.

So wird einer nicht beabsichtigten Veränderung des angestrebten Gebietscharakters und Konflikten infolge sich ausbreitender Wohnnutzungen (z.B. 3 Betriebe - 3 Betriebswohnungen) entgegengewirkt.

Um, wie schon erwähnt,[#] im Sondergebiet SO2 die Errichtung von Silos zuzulassen, wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als grundlegendes Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. So wird eine effektive Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Die damit zu erzielende bauliche Dichte wird für einen landwirtschaftlich und technisch genutzten Standort als städtebaulich verträglich und wirtschaftlich angesehen.

Im Plangebiet sollen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. So wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes – insbesondere für grundsätzlich zulässige Verwaltungs- und Lagergebäude oder die zulässige Betriebswohnung – ermöglicht und dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen.

7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Grundsätzlich sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie zu den Grenzen des Geltungsbereiches ein Mindestabstand von 3,0 m einhalten. So wird ein zu starkes Heranrücken der Bebauung an die Nachbarflurstücke vermieden.

Im Bereich der Randeingrünungen des Plangebietes halten sie einen Abstand von 1 m zur Grenze zu den festgesetzten Grünflächen. So wird eine Beeinträchtigung des Wurzelwerks der auf den Grünflächen geplanten Bepflanzungen durch Bebauung verhindert. Die Grünstreifen haben eine Mindestbreite von 5 m. Ein zu dichtes Heranrücken an die Nachbarflurstücke wird so ebenfalls vermieden.

⁸BVerwG, Urteil vom 24. 11. 2005 - 4 C 10.04, Abs. Nr. 42 +43



7.4. Einfahrtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Anschluss an die „Stötterlinger Straße“ vorhandenen Einfahrten werden mit der Festsetzungen von Einfahrtbereichen gesichert.

7.5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung des Plangebietes soll dies möglich sein. Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

7.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass neu anzulegende Stellplätze dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen sind. Für bestehende Stellplatzflächen gilt diese Regelung nicht.

Die Festsetzung dient der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers mittels Versickerung und der Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelungen, ohne die vorhandene Nutzbarkeit des Geländes und die bestehenden betrieblichen Abläufe zu sehr einzuschränken.

7.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der Plangebietsgrenzen werden private Grünflächen in einer grundsätzlichen Breite von mindestens 5 m festgesetzt.

So wird zum einen für die Pflanzungen im Süden und Südosten der im FNP dargestellten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne einer Ortsrandeingrünung Rechnung getragen. Zum anderen bilden die Grünstreifen einen Übergang zur „Stötterlinger Straße“ und schirmen das Gelände gleichzeitig von Staubeinträgen ab.

Weiterhin werden im Bereich der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entlang der Trassen der im Plangebiet verlaufenden Mittelspannungsleitungen ebenfalls Grünflächen festgesetzt, um eine Überbauung zu verhindern (vgl. Pkt. 7.12 - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)).

7.8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf dem zuvor beschriebenen Grünstreifen und Flächen an den Rändern des Plangebietes wird überlagernd eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese soll notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufnehmen und gleichzeitig der Umsetzung der im FNP dargestellten Ortsrandeingrünung dienen.

In den Bereichen der auszubildenden Ortsrandeingrünung befinden sich auch teilweise die Leitungsschutzbereiche der im Plangebiet verlaufenden Mittelspannungsleitungen. Diese dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Daher soll hier ein artenreicher Extensivrasen entwickelt werden.



Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - wie z.B. die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke - angrenzend an Ackerland geplant werden, haben diese einen ausreichenden Abstand dazu einzuhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z.B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.

Daher wird festgesetzt, dass zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Randstreifen von 2 m von Gehölz- und Baumpflanzungen freizuhalten ist. Der Abstand von 2 m wird als ausreichend angesehen, um Verschattungen und Nährstoffentzug zu vermeiden und die Bewirtschaftung mit Großmaschinen zu gewährleisten.

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen sowie ihr Umfang sind in der im Umweltbericht enthaltenen Eingriffsbilanzierung erarbeitet worden und als entsprechende textliche Festsetzungen in die Planung eingeflossen.

7.9. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB)

In der nordwestlichen Ecke zählt ein Teil des Plangebietes zur Ackerfläche und wird entsprechend bewirtschaftet. Diese Nutzung soll erhalten bleiben. Daher wird hier eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

7.10. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Geschossigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen ermöglicht eine optimale Bodennutzung im Plangebiet.

Damit aber eine dem Gebietscharakter und dem Ortsbild nicht entsprechende Gebäudehöhe vermieden wird und gleichzeitig die im Plangebiet angestrebte Nutzung umgesetzt werden kann, soll die Höhe zulässiger baulicher Anlagen auf maximal 12 m begrenzt werden.

Im Sondergebiet SO2 wird festgesetzt, dass Silos eine Höhe von maximal 20 m erreichen dürfen. Dies wird im südlichen Teil des Plangebietes als städtebaulich vertretbar angesehen. Zudem sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich des Areals der Putenmast bereits Futtersilos in ähnlicher Höhe vorhanden.

Sonstige zulässige bauliche Anlagen dürfen aber - wie im Sondergebiet SO1 - eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.

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 100 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese Höhe entspricht nach vorliegendem Planmaterial der bestehenden Geländehöhe im nahezu ebenen Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung. 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.

7.11. Nachrichtliche Übernahme Hauptversorgungsleitungen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 sowie Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen Elektroenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Vom „Suderöder Weg“ kommend verlaufen 2 Mittelspannungsleitungen (20 kV) der Avacon entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bis zum Trafohäuschen an der „Stötterlinger Straße“. Von hier aus verläuft eine Mittelspannungsleitung weiter südlich der befestigten



Fahrbahn der „Stötterlinger Straße“. Weiter südöstlich quert die Leitung die Straße und verläuft dann weiter auf dem Gelände der Behncke Schwimmbadtechnik bzw. Börde Puten GmbH.

Der Verlauf dieser Leitungen wird gemäß der übersandten Leitungspläne nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Das an der nördlichen Plangebietsgrenze an der „Stötterlinger Straße“ vorhandene Trafo-Häuschen der Avacon wird mit der zugehörigen Fläche in die Planzeichnung übernommen.

7.12. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gem. Leitungsschutzanweisung der Avacon Netz GmbH müssen zur Achse von unter Spannung stehenden Leitungen über 1 kV bis 110 kV Schutzabstände von min. 3 m eingehalten werden.

Innerhalb der Schutzabstände sind die Überbauung und die Überpflanzung mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) untersagt.

Zum Schutz der vorhandenen Hauptversorgungsleitungen werden daher Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers in einem Abstand von 3 m zu den nachrichtlich übernommenen Leitungsverläufen festgesetzt.

Zugehörig wird textlich festgesetzt, dass die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte weder überbaut, noch mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) überpflanzt werden dürfen.

8. VERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Sondergebiet SO 1	ca.	18.939 m ²	=	78,9%
Sondergebiet SO 2	ca.	2.629 m ²	=	11,0%
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	50 m ²	=	0,2%
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	514 m ²	=	2,1%
Grünfläche	ca.	1.861 m ²	=	7,8%
Plangebiet gesamt	ca.	23.993 m ²	=	100,0%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
Hessen, 20. Januar 2020



10. ANHANG

I – Schallimmissionsprognose, öko-control GmbH



öko – control GmbH

Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse

Schallimmissionsprognose

für eine Kühnhalle in 38835 Osterwieck, OT Bühne

Auftraggeber: Biogemüse Ilsetal GmbH
Stötterlingerstraße 37a
38835 Osterwieck Bühne

Berichts-Nr.: 1 – 19 – 05 – 237

Datum: 17.07.2019

öko-control GmbH

Burgwall 13a · 39218 Schönebeck (Elbe)
Telefon: 03928 42738 · Fax: 03928 42739
E-Mail: oeko-control.sbk@t-online.de

Bericht

Auftraggeber:	Biogemüse Ilsetal GmbH Stötterlingerstraße 37a 38835 Osterwieck Bühne
Auftragsgegenstand:	Schallimmissionsprognose für eine Kühlhalle in 38835 Osterwieck OT Bühne
öko-control Berichtsnummer:	1 – 19 – 05 – 237
öko-control Bearbeiter:	Dipl.-Ing. M. Hüttenberger
Seiten/Anlagen:	24/1

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 AUFGABENSTELLUNG	4
2 ERMITTLUNG DER LÄRMIMMISSIONEN	6
2.1 Immissionsorte / Immissionsrichtwerte nach TA Lärm	6
2.2 Methodik der Untersuchungen	7
2.3 Regelwerke bzw. zusätzliche Unterlagen sowie Informationen	9
2.4 Qualität der Prognose	13
2.5 Ermittlung der Vorbelastung	14
2.6 Ermittlung der Zusatzbelastung	14
2.7 Fahrverkehr auf öffentlichen Flächen	14
3 BERECHNUNGSERGEBNISSE	20
4 ZUSAMMENFASSUNG	23
5 SCHLUSSBEMERKUNG	24

1 Aufgabenstellung

Die Firma Biogemüse Ilstetal GmbH plant den Bau einer Kühllhalle für Möhren, Kartoffeln und Zwiebeln in der Stötterlingerstraße 37a in 38835 Osterwieck Bühne mit einem Gesamtlagervolumen von 6.000 t.

Es ist geplant, die Zwiebeln (900 t) sowie die Kartoffeln (1.100 t) im September und Möhren im Oktober eines jeden Jahres einzulagern. Darüber hinaus sollen die Zwiebeln einem Trocknungsvorgang unterzogen werden.

Der Lieferverkehr erfolgt ausschließlich tagsüber zwischen 06:00 und 20:00 Uhr per Schlepperzug mit einer Kapazität zu je 18 t bei maximal 30 Schlepperzügen pro Tag. Die Auslagerung erfolgt per LKW mit je 26 t Kapazität bis zu vier Mal täglich. Die Verladung der Gemüsepaletten erfolgt mit Hilfe eines Elektrogabelstaplers.

Im Rahmen der Genehmigung gilt es eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zu erarbeiten. Die öko-control GmbH Schönebeck, Messstelle nach § 29b BImSchG, wurde beauftragt die entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen durchzuführen.

Auf der folgenden Abbildung ist das Untersuchungsgebiet einmal dargestellt.

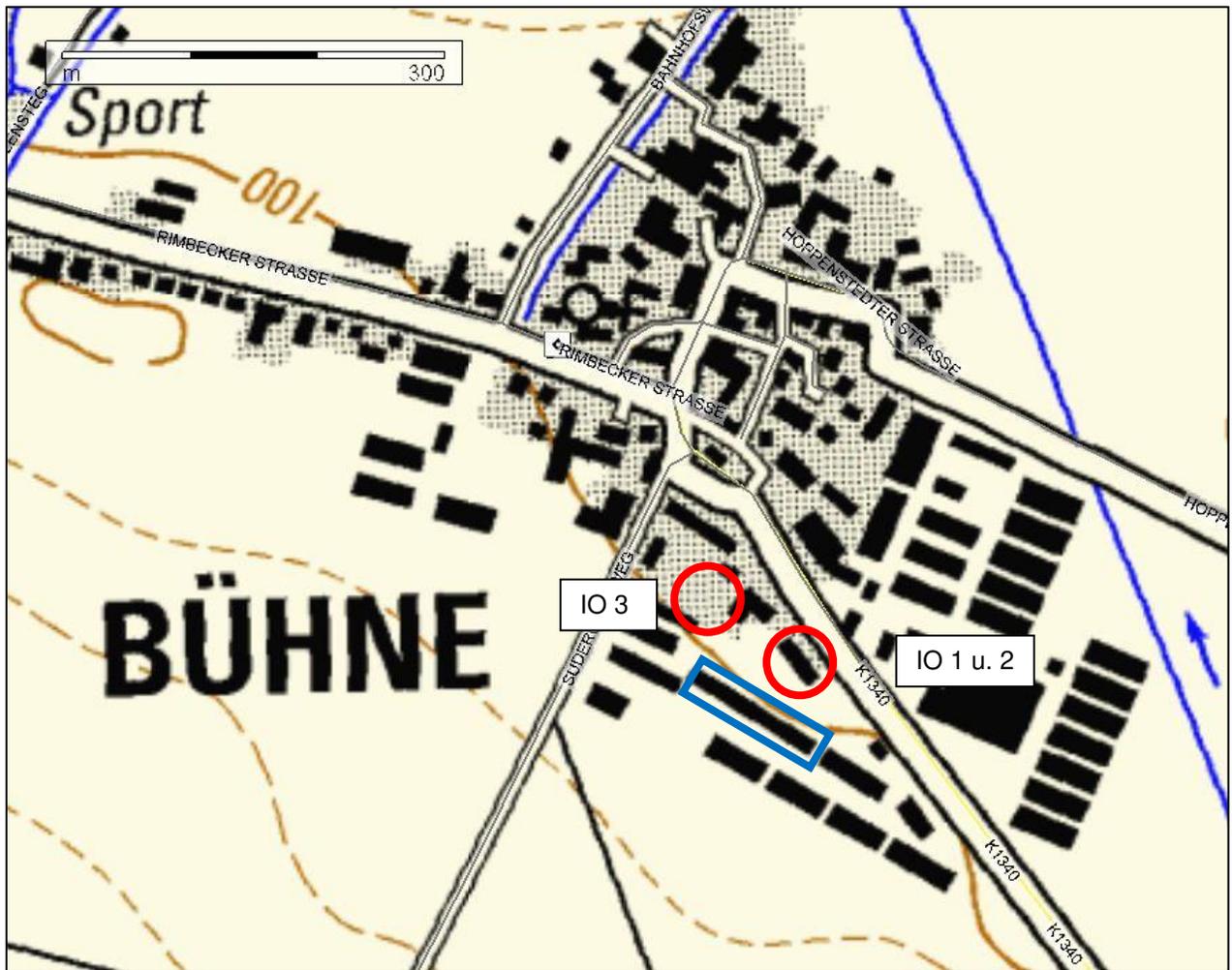


Abbildung 1: Standort der geplanten Kühnhalle (blau) sowie Lage der maßgeblichen Immissionsorte (rot)

Quelle: MagicMaps Tour Explorer

2 Ermittlung der Lärmimmissionen

2.1 Immissionsorte / Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Nach einer Begehung vor Ort am 25.06.2019 sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Flächen-nutzungsplanes wurden die folgenden Immissionsorte zu Grunde gelegt:

Tabelle 1: Immissionsorte und dazugehörige Immissionsrichtwerte gemäß FNP (Sept. 2014)

	Immissionsort	Höhe	Gebietseinordnung	Immissionsrichtwert TA Lärm in dB(A)	
				Tag	Nacht
1	Stötterlingerstraße 37 Südwestseite	6 m	Dorf- / Mischgebiet	60	45
2	Stötterlingerstraße 37 Südostseite	4 m	Dorf- / Mischgebiet	60	45
3	Stötterlingerstraße	2 m	Friedhof ¹⁾	60 ¹⁾	-

1) In [11] heißt es: „(...) wird der Schutzbedürftigkeit von Parkanlagen, Dauerkleingärten und Friedhöfen i. d. R. mit einem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) (Nr. 6.1 Buchst. d) bis 60 dB(A) (Nr. 6.1 Buchst. c) entsprochen. Dabei kommen wegen der Art der Nutzung grundsätzlich nur die Tages-Immissionsrichtwerte zur Anwendung.“

Als Beurteilungszeitraum für die Tagzeit zählt die Zeitdauer von 06.00 bis 22.00 Uhr. Für die Nachtzeit ist die Zeitdauer von 22.00 bis 06.00 Uhr festgelegt. Maßgebend für die Beurteilung der Nachtzeit ist diejenige volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (TA Lärm, Nr. 6.1).

2.2 Methodik der Untersuchungen

Die Belastung des Menschen durch Lärm hängt insbesondere von folgenden Geräuschfaktoren ab:

Stärke,
Dauer,
Häufigkeit und Tageszeit des Auftretens,
Auffälligkeit,
Frequenzzusammensetzung,
Ortsüblichkeit,
Art und Betriebsweise der Geräuschquelle.

Außerdem ist die Situation des Betroffenen von Bedeutung, wie z.B.

Gesundheitszustand (physisch, psychisch),
Tätigkeit während der Geräuscheinwirkung,
Einstellung zum Geräuscherzeuger.

Die subjektiven Einflüsse sind quantitativ schlecht zu beurteilen. Die individuellen Empfindungen können sehr unterschiedlich sein, daher können bei gleicher Geräuscheinwirkung auf mehrere Personen nicht selten sehr verschiedene Reaktionen beobachtet werden; auch kann die Reaktion der Einzelnen zeitlich erheblichen Schwankungen unterliegen. Durch den Gesetzgeber wurden daher Richtwerte vorgegeben, die unabhängig von den Befindlichkeiten einzelner Personen durch eine Anlage einzuhalten sind. Im vorliegenden Fall sind die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm vorgegeben.

Die Berechnung zur Ermittlung der Lärmbelastungen basiert auf einem mathematischen Modell der örtlichen Situation, der vorhandenen Gebäude und Anlagen, der geplanten Gebäude, Anlagen und Quellen sowie der Umgebung des Betriebes und simuliert die im Gebiet zu erwartende Lärmausbreitung.

Mittels Lärmberechnungen kann somit die vorhandene Lärmsituation ermittelt und die Einhaltung der Richtwerte nachgewiesen werden. Weiterhin kann durch eine Rasterdarstellung die Verteilung der Immissionspegel grafisch dargestellt werden.

Die Untersuchung wird nach den Berechnungsgrundlagen der DIN EN 12354-4, der DIN 9613-2, der VDI 2720 und mit Hilfe des Rechnerprogrammes IMMI 2018 der Fa. WÖLFEL durchgeführt. Dabei wird mit Hilfe des digitalisierten Geländemodells, unter Berücksichtigung der Ausgangswerte für die Schallemission, der Beurteilungspegel für die ausgewählten Immissionsorte berechnet.

Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, für Ton- und Informationshaltigkeit sowie für Impulshaltigkeit nach TA Lärm werden in dem Berechnungsprogramm entsprechend berücksichtigt. Zusätzlich ist nach TA Lärm die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 zu beachten.

Bei der Berechnung wurden alle, für die Schallemission und -ausbreitung geltenden Vorschriften, berücksichtigt.

2.3 Regelwerke bzw. zusätzliche Unterlagen sowie Informationen

Folgende Regelwerke wurden im Rahmen der Untersuchungen verwendet:

1. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung (2002), zuletzt geändert am 02. Juli 2013
2. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (1990), zuletzt geändert am 19. September 2006
3. DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (1999)
4. DIN 45641: Mittelung von Schallpegeln (1990)
5. DIN 45645 - 1: Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen (1996)
Teil 1: Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft (1996)
6. VDI 3770: Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen (2012)
7. Lageplan
8. Gewerbelärm – Kenndaten und Kosten für Schutzmaßnahmen-, Schriftenreihe Heft 154, Bayrisches Landesamt für Umweltschutz (2000)
9. Emissionsdatenkatalog 2016, Forum Schall, https://www.oal.at/images/Forum_Schall/Arbeitsbehelfe/2016_Emissionsdatenkatalog.pdf
10. Datenblatt zum Ventilator, ZN091-ZIL.GL.V5P1, 165010 Portfolio STD-WW, Gemessen in ZAPLUS mit druckseitigem Berührschutz in Förderrichtung V und Einbauart A nach ISO 5801
11. Kommentar – TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sonderdruck aus Feldhaus, BImSchR – Kommentar, Feldhaus/Tegeeder, 2014

Die Ermittlung der Höhe der Schallimmissionen der Betriebsgeräusche erfolgt nach den Bestimmungen der TA Lärm. Wird der Bezugszeitraum T_B in Teilzeiten der Dauer T_j unterteilt, dann berechnet sich der Beurteilungspegel L_r entsprechend Gleichung (1):

$$L_r = 10 \cdot \left(\log \frac{1}{T_B} \cdot \sum_{j=1}^N T_j \cdot 10^{0,1 \cdot (L_{Aeq,j} - C_{met} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right) \quad (1)$$

mit	T_B	Beurteilungszeitraum "Tag" mit 16 Stunden bzw. "Nacht" auf die schlechteste Nachtstunde bezogen
	T_j	Teilzeit j
	$L_{Aeq,j}$	Mittelungspegel in Teilzeit j
	C_{met}	meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2
	$K_{T,j}$	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit nach TA Lärm Nummer A.2.5.2 in der Teilzeit j
	$K_{I,j}$	Zuschlag für Impulshaltigkeit nach TA Lärm Nummer A.2.5.3 in der Teilzeit j
	$K_{R,j}$	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach TA Lärm Nummer 6.5 in der Teilzeit j.

Bei der Berücksichtigung der o. g. Zuschläge zur Ermittlung des Beurteilungspegels ist wie folgt zu verfahren:

- Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit $K_{R,j}$ nach Nummer 6.5
In allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten, in reinen Wohngebieten, in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten ist die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in bestimmten Teilzeiten durch einen Zuschlag in der Höhe von 6 dB zu berücksichtigen.
- Zuschlag für Impulshaltigkeit $K_{I,j}$ nach Nummer A.2.5.3
Enthält das zu beurteilende Geräusch während bestimmter Teilzeiten T_j Impulse, so beträgt der Zuschlag für Impulshaltigkeit für diese Teilzeiten

$$K_{I,j} = L_{AFT_{eq,j}} - L_{A_{eq,j}} \quad (1a).$$

- meteorologische Korrektur c_{met} nach DIN ISO 9613-2 (Entwurf)
Die meteorologischen Bedingungen am Messort sind durch einen Parameter c_{met} zu berücksichtigen, der sich nach Gleichung (1b) bzw. (1c) ergibt:

$$c_{met} = 0, \text{ wenn } d_p \leq 10 \cdot (h_s + h_r) \quad (1b)$$

$$c_{met} = c_0 \cdot \left[1 - \frac{(10 \cdot h_s + h_r)}{d_p} \right] \text{ wenn } d_p \geq 10 \cdot (h_s + h_r) \quad (1c)$$

- mit h_s Höhe der Quelle in m
 h_r Höhe des IMP in m
 d_p Abstand Quelle - IMP in m, projiziert auf die horizontale Bodenebene
 c_0 abhängig von Wetterstatistik für Windgeschwindigkeit und -richtung

Im vorliegenden Fall wurde $c_{met} = 0$ gesetzt und damit an allen Immissionsorten mit Mitwindbedingungen (worst case) gerechnet.

- Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit $K_{T,j}$ nach Nummer A.2.5.2
Es ist zu prüfen, ob das Geräusch deutlich hervortretende Einzeltöne enthält.

2.4 Qualität der Prognose

Gemäß TA Lärm ist im Rahmen der Ergebnisdarstellung (Punkt A.2.6) auf die Qualität der Prognose einzugehen. Die Qualität einer Schallimmissionsprognose hängt maßgeblich von der Güte der verwendeten Eingangsdaten, der Genauigkeit des Prognosemodells einschließlich seiner programmtechnischen Umsetzung und der Aussagekraft der angesetzten Betriebsdaten ab.

Hinsichtlich der Genauigkeit des Prognosemodells gibt die DIN ISO 9613-2 einen geschätzten Genauigkeitswert von ± 3 dB(A), für Abstände von $100 \text{ m} < d < 1000 \text{ m}$ bzw. von ± 1 dB(A), für $d \leq 100 \text{ m}$ vor. Die im Rahmen dieser Prognose angesetzten Schallleistungspegel basieren auf Angaben in der Fachliteratur sowie Datenblättern der Aggregathersteller.

Weiterhin wurde beim Immissionsansatz durchweg vom jeweils ungünstigsten Betriebszustand ausgegangen (Schallleistung, Betriebsdauer, Gleichzeitigkeit von Betriebsaktivitäten). Berücksichtigt man ferner, dass sich bei mehreren Emissionsquellen mit jeweils gleicher Unsicherheit die Unsicherheit nach dem Gauß'schen Fehlerfortpflanzungsgesetz reduziert, so nimmt die Genauigkeit der Prognose mit zunehmender Anzahl an Immissionsquellen zu.

Zudem wurde bei der vorliegenden Berechnung keine meteorologische Korrektur berücksichtigt, d.h. die Berechnungen wurden unter Mitwindbedingungen ausgeführt. Aufgrund dessen wird erwartet, dass die berechneten Beurteilungspegel auf der sicheren Seite liegen und somit kein Zuschlag für die Prognoseungenauigkeit anzusetzen ist.

2.5 Ermittlung der Vorbelastung

Die Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die die Technische Anleitung (TA Lärm) gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage.

Bzgl. der Relevanz des Immissionsbeitrages einer Anlage werden in der TA Lärm folgende Kriterien genannt:

- Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt.
- Der Immissionsbeitrag einer Anlage ist nach TA Lärm als nicht relevant anzusehen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der Tabelle 1 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB unterschreitet.

Im vorliegenden Fall wird auf die Irrelevanz der Zusatzbelastung abgestellt.

2.6 Ermittlung der Zusatzbelastung

Die Zusatzbelastung ist der Immissionsbeitrag, der an einem Immissionsort durch die zu beurteilende Anlage voraussichtlich oder tatsächlich hervorgerufen wird.

Im Einzelnen ergaben sich die folgenden Ausgangswerte für die Berechnungen, die in das mathematische Modell digitalisiert wurden.

Einzel-schallquellen

Tabelle 2: Einzel-schallquellen

Quelle		L _w in dB(A)	Höhe in m	Zuschlag K _T /K _I	Einwirkzeit in h
1	Verladung LKW/Schleppzug ¹⁾ mittels Elektrogabelstapler 1-2 t Nutzlast, mittlerer Arbeitszyklus	90,0 ¹⁾	1,0	3,0 dB	14 ²⁾
2	Zuluftventilatoren (10x)	86,0 ³⁾	1,0	-	24
3	Kondensatoren (2x)	90,0 ⁴⁾ / 76,0 ⁵⁾	2,0	-	16 ⁴⁾ / 8 ⁵⁾

- 1) Literaturwert gemäß Quelle [9]
- 2) die Einwirkzeit entspricht der Betriebszeit von 06:00 – 20:00 Uhr
- 3) gemäß Quelle [10]
- 4) zur Tagzeit von 06:00 – 22:00 Uhr
- 5) zur Nachtzeit von 22:00 – 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde

Linienschallquellen

Die Bestimmung der Emissionsdaten von LKW und Traktoren erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen in [9]. Es ist ein zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Traktor pro Stunde und 1 m von $L_{WA',1h} = 65,0$ dB(A) in Ansatz zu bringen.

$$L_{WA} = L_{WAT,1h} + 10 \lg n - 10 \lg \left(\frac{T_r}{1h} \right) \quad (2)$$

mit	$L_{WA',1h}$	zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Lkw/Traktor pro Stunde und Meter
	n	Anzahl der Traktor-Fahrten in der Beurteilungszeit T_r , (hier: 34*2)
	T_r	Beurteilungszeit in Std. (hier 14)

Es ist mit folgenden Fahrten pro Tag zu rechnen:

- Einlagerung (zu je 18 t pro Schlepperzug) max. 30/d (saisonal)
- Auslagerung (zu je 26 t pro LKW) max. 4/d

Es ergibt sich demnach ein längenbezogener Schallleistungspegel von $L_w' = 71,3$ dB(A)/m.

Für den Ein- und Auslagerbetrieb der Gemüsepaletten mittels Elektrogabelstapler wurde gemäß [9] ein Schallleistungspegel von $L_w = 90$ dB(A) in Ansatz gebracht. Die Einwirkzeit wurde mit 14 Stunden pro Tag angenommen.

Für das Zuschlagen der Lkw/Gabelstapler-Türen wurde ein maximaler Schallleistungspegel von $L_{w,max} = 112$ dB(A) vergeben.

Flächenschallquellen

Die abstrahlenden Wände und das Dach der Kühlhalle wurden als Flächenschallquellen im Modell nachgebildet. Der Innenpegel L_i wurde entsprechend der in Tabelle 3 aufgeführten Aggregate zu $L_i = 60,9 \text{ dB(A)}$ ermittelt. Die Einwirkzeit beträgt 24 h.

Für die Raumumschließungsflächen wurden die folgenden bewerteten Schalldämm-Maße R_w' in Rechnung genommen [9]:

- Wände (Sandwichpaneel) 25 dB
- Dach (Dach- und Deckenkonstruktion, Sandwichpaneel) 20 dB
- Thermostahltüren 20 dB
- Sektionaltore - nachts 15 dB
- Sektionaltore – tags (offen) 0 dB
- Lüftungsklappen 12 dB

Tabelle 3: Übersicht der Schallquellen innerhalb der Kühlhalle

Quelle		L_w in dB(A)
1	Verladung Gemüse mittels Elektrogabelstapler 1-2 t Nutzlast, mittlerer Arbeitszyklus	90,0 ^[9]
2	Verdampfer klein, 20x	73,5 ¹⁾
3	Verdampfer groß, 2x	77,5 ¹⁾

1) Angabe lt. Hersteller

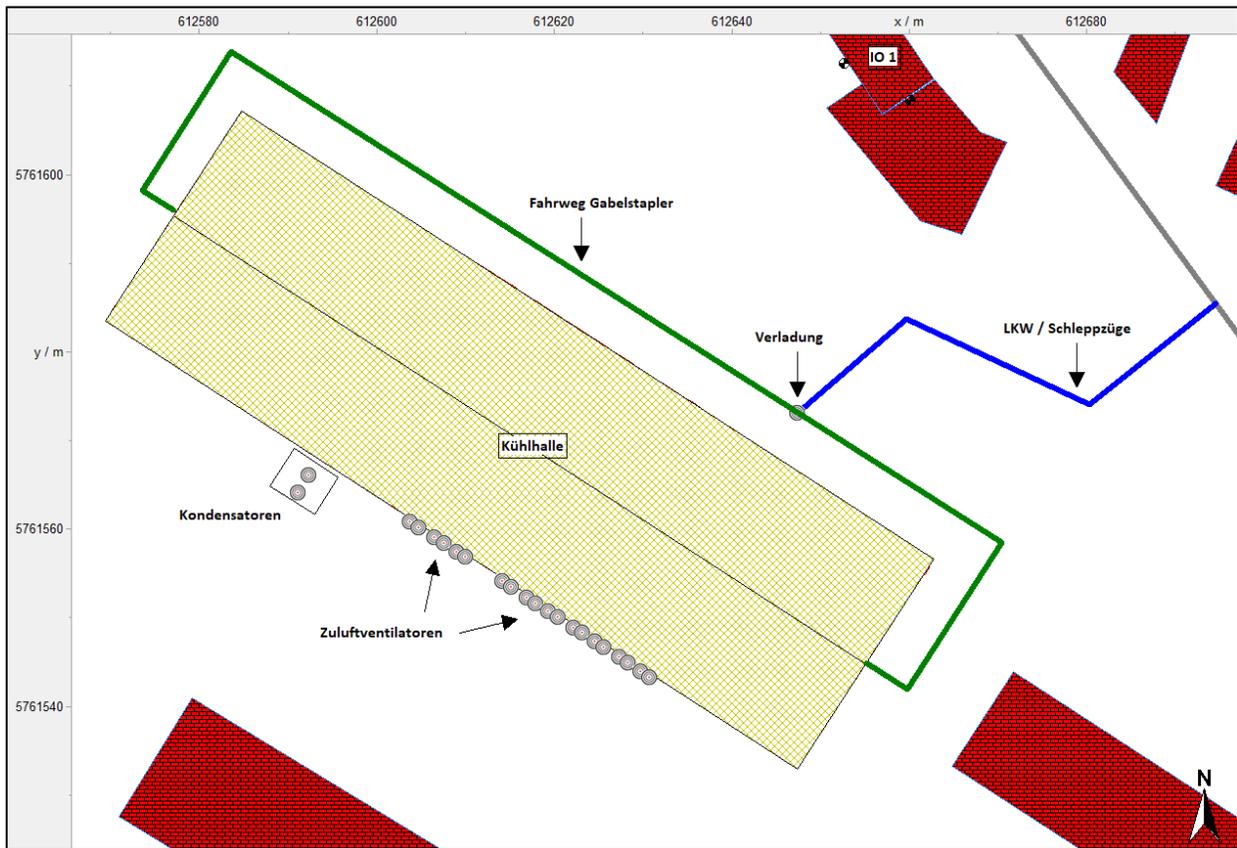


Abbildung 2: Lage der Schallquellen (UTM-Koordinaten)

2.7 Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, so weit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Mit einem konservativen Ansatz ergeben sich im vorliegenden Fall saisonal bedingt maximal 68 Fahrten pro Tag (hin- und zurück). Daraus erhält man ca. 4,25 Fahrten pro Stunde. Gemäß den Rechenvorschriften der *RLS 90* ergibt sich entlang der Stötterlinger Straße ein Beurteilungspegel für die Tageszeit von 57 dB(A) unter der Annahme, dass alle Fahrten aus und in Richtung Nordwesten erfolgen.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags 64 dB(A) wird nicht überschritten. Eine Erhöhung der vorhandenen Verkehrsgeräusche und eine Überschreitung des Grenzwertes können demzufolge nicht gleichzeitig eintreffen.

3 Berechnungsergebnisse

Auf der Grundlage der in Kapitel 2 beschriebenen Emissionsgrößen wurden mittels des akustischen Modells die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet (Zusatzbelastung). Detaillierte Angaben zu den Teilbeurteilungspegeln sind der Anlage zu entnehmen.

Tabelle 4: Ergebnisse der Zusatzbelastung

Immissionsort		Beurteilungspegel L_r in dB(A)		Immissionsrichtwert TA Lärm in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Stötterlingerstraße 37 Südwestseite	52	35	60	45
2	Stötterlingerstraße 37 Südostseite	52	35	60	45
3	Stötterlingerstraße Friedhof	53	-	60	-

Der Vergleich der Immissionsrichtwerte mit den Berechnungsergebnissen zeigt, dass an den Immissionsorten keine Überschreitungen zu erwarten sind. Vielmehr werden die jeweiligen, gebiets-spezifischen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Eine Betrachtung der Vorbelastung ist somit formal nicht notwendig.

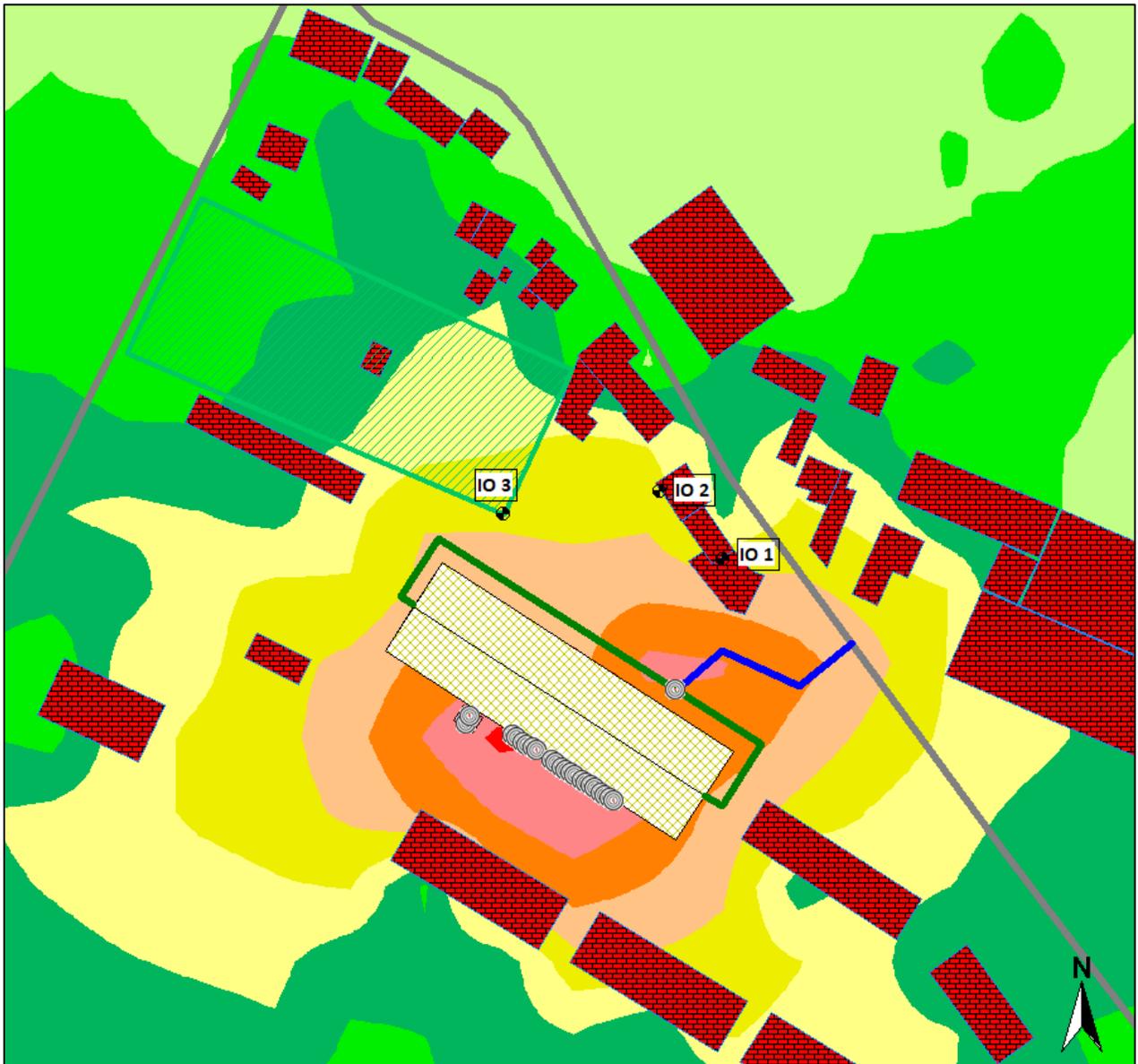
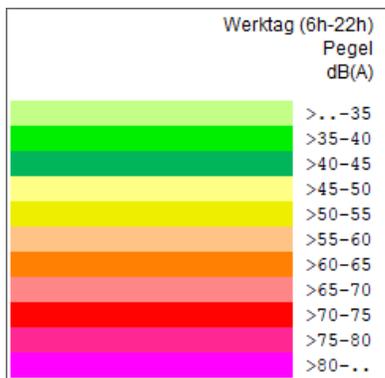


Abbildung 3: Immissionsraster Zeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr)



öko-control GmbH

Burgwall 13a · 39218 Schönebeck (Elbe)

Telefon: 03928 42738 · Fax: 03928 42739

E-Mail: oeko-control.sbk@t-online.de

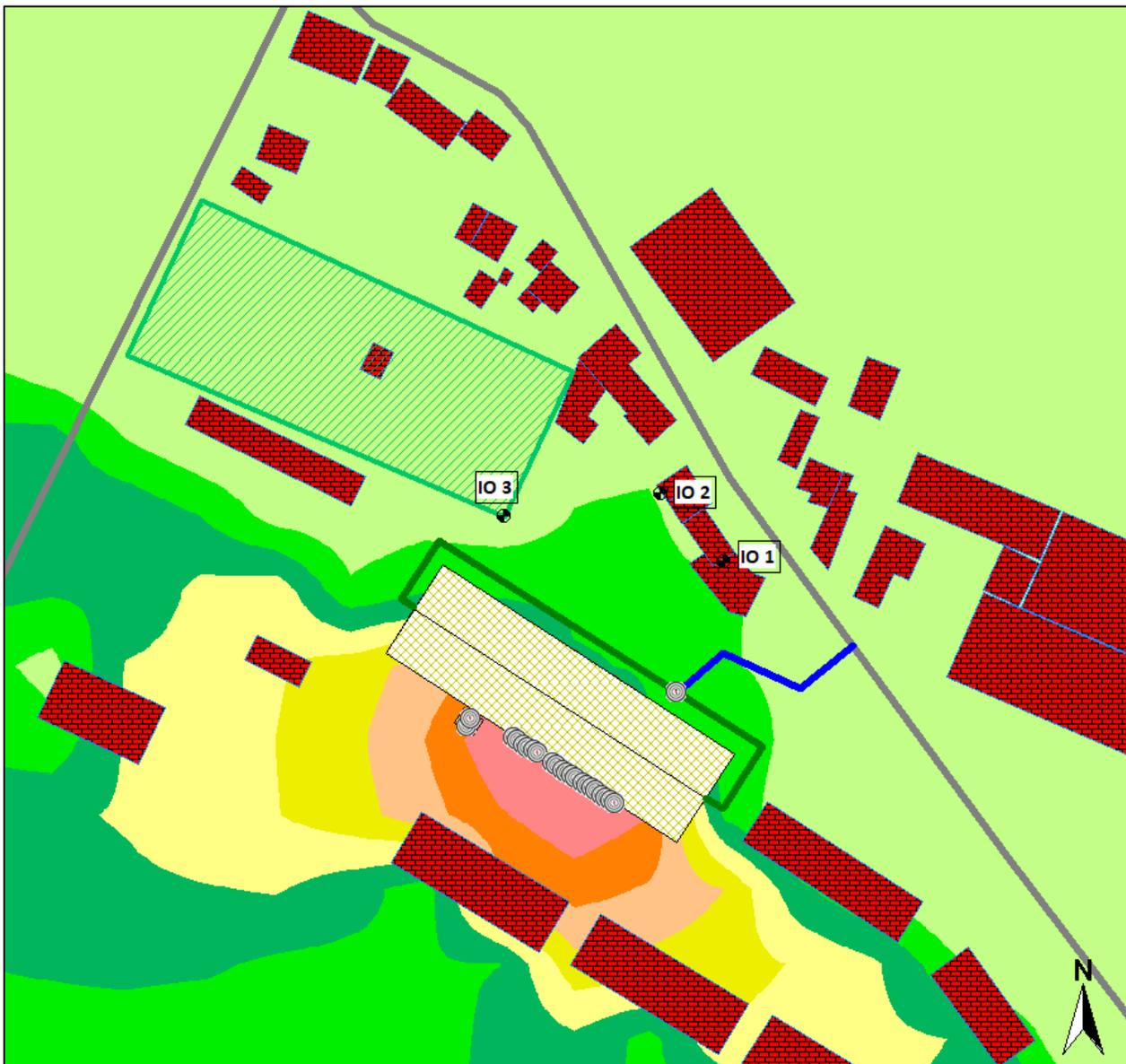
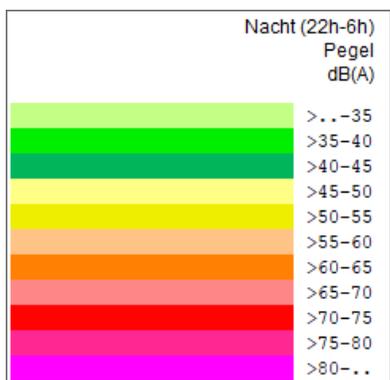


Abbildung 4: Immissionsraster Zeitraum Nacht (lauteste Nachtstunde)



4 Zusammenfassung

Die Firma Biogemüse Ilstetal GmbH plant den Bau einer Kühllhalle für Möhren, Kartoffeln und Zwiebeln in der Stötterlingerstraße 37a in 38835 Osterwieck Bühne mit einem Gesamtlagervolumen von 6.000 t.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens galt es eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zu erarbeiten.

Die öko-control GmbH Schönebeck, Messstelle nach § 29b BImSchG, wurde beauftragt die entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen durchzuführen.

Der Vergleich der Immissionsrichtwerte mit den Berechnungsergebnissen zeigt, dass an den Immissionsorten keine Überschreitungen zu erwarten sind. Vielmehr werden die jeweiligen, gebiets-spezifischen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Das Vorhaben ist dem Grunde nach nicht zu beanstanden.

5 Schlussbemerkung

Die öko-control GmbH verpflichtet sich, alle ihr durch die Erarbeitung des Gutachtens bekannt gewordenen Daten nur mit dem Einverständnis des Auftraggebers an Dritte weiterzuleiten.

Schönebeck, 17.07.2019



Dipl.-Phys. D. Kraemer
Fachlich Verantwortlicher



Dipl.-Ing. M. Hüttenberger
Bearbeiter

Anlage 1: Teilbeurteilungspegel

Mittlere Liste »		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)					
IO 1	Stötterlingerstr. 37 SO 4m	Variante 0 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 612660.16 m		y = 5761608.45 m		z = 4.00 m	
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
Elementgruppe »	Zuluftventilatoren	34.2	34.2	34.2	34.2		
Elementgruppe »	Kühlhalle	27.7	35.0	26.0	34.8		
Elementgruppe »	Kondensatoren	28.1	35.8	14.1	34.8		
Elementgruppe »	Lkw/Traktor	46.4	46.8		34.8		
Elementgruppe »	Gabelstapler	43.2	48.4		34.8		
Elementgruppe »	Verladung	50.1	52.3		34.8		
	Summe		52.3		34.8		

IO 2	Stötterlingerstr. 37 SW 6m	Variante 0 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 612642.96 m		y = 5761626.04 m		z = 6.00 m	
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
Elementgruppe »	Zuluftventilatoren	34.4	34.4	34.4	34.4		
Elementgruppe »	Kühlhalle	28.3	35.3	27.0	35.1		
Elementgruppe »	Kondensatoren	28.8	36.2	14.8	35.2		
Elementgruppe »	Lkw/Traktor	43.6	44.4		35.2		
Elementgruppe »	Gabelstapler	46.2	48.4		35.2		
Elementgruppe »	Verladung	49.7	52.1		35.2		
	Summe		52.1		35.2		

IO 3	Friedhof	Variante 0 Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		x = 612601.15 m		y = 5761619.97 m		z = 2.00 m	
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
Elementgruppe »	Zuluftventilatoren	30.0	30.0	30.0	30.0		
Elementgruppe »	Kühlhalle	30.1	33.1	29.2	32.6		
Elementgruppe »	Kondensatoren	25.9	33.8	11.9	32.6		
Elementgruppe »	Lkw/Traktor	38.7	39.9		32.6		
Elementgruppe »	Gabelstapler	52.2	52.5		32.6		
Elementgruppe »	Verladung	44.1	53.1		32.6		
	Summe		53.1		32.6		

Spitzenpegel

Immissionspunkt		Beurteilungszeitraum	Quelle(Lmax)		Lw,Sp	D,ges	Lr,Sp	RW,Sp
					/dB(A)	/dB	/dB(A)	/dB(A)
IO 1	Stötterlingerstr. 37 SO 4m	Werktag (6h-22h)	LIQi001	LKW Anlieferung+Auslagerung	112	-41	71	90.0
IO 2	Stötterlingerstr. 37 SW	Werktag (6h-22h)	LIQi022	Gabelstapler	112	-40	72	90.0
IO 3	Friedhof	Werktag (6h-22h)	LIQi022	Gabelstapler	112	-31	81	90.0

