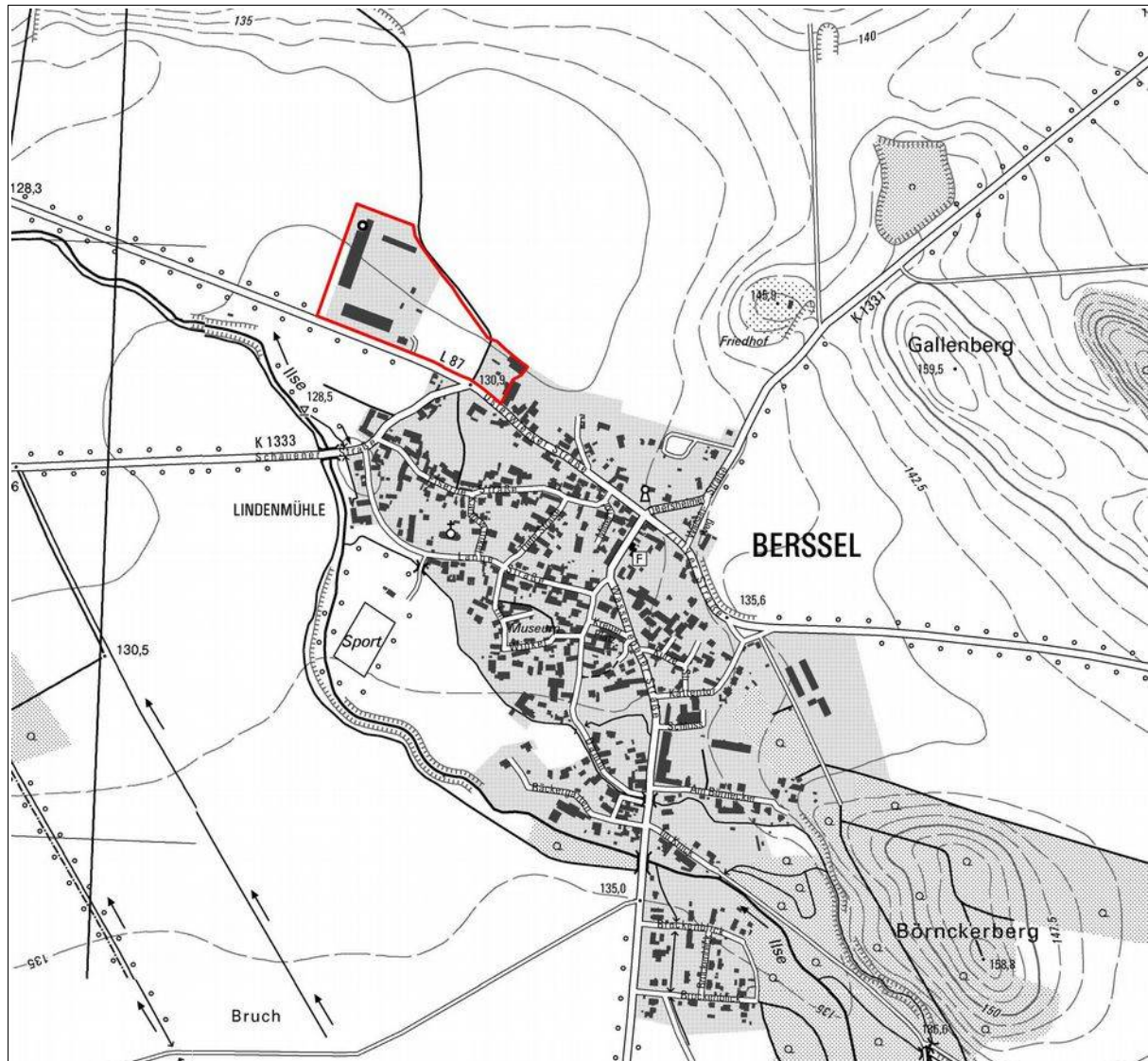


Stadt Osterwieck

Entwurf Begründung zum
Bebauungsplan „Osterwiecker Straße“, Berßel

Stand: 28. Mai 2015



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

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4

38100 Braunschweig

Tel. 0531 4803630

Fax 0531 4803630

info@ag-ge.de

www.ag-ge.de



Stadt Osterwieck

Stand: 28. Mai 2015

Entwurf Begründung zum
Bebauungsplan „Osterwiecker Straße“, Berßel



Inhaltsverzeichnis

1.RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
3.LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	6
3.1.Lage im Raum.....	6
3.2.Geltungsbereich.....	8
4.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	9
4.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen....	9
4.2.Flächennutzungsplan.....	12
4.3.Natur- und Landschaft.....	14
5.VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....	15
6.BESTANDSANALYSE.....	15
6.1.Umgebung des Planungsgebietes.....	15
6.2.Planungsgebiet.....	15
6.3.Kulturdenkmale.....	15
6.3.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	15
6.3.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	15
6.4.Infrastruktur.....	16
6.4.1.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	16
6.4.2.Verkehrerschließung.....	16
6.4.3.Technische Infrastruktur.....	16
6.5.Altlasten.....	19
7.INHALT DES BEBAUUNGSPLANES UND VERFAHREN.....	19
7.1.Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	19
7.2.Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	22
7.3.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	22
7.4.Verkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	23
7.5.Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	23
7.6.Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	24
7.7.Flächen für die Landwirtschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB.....	24
7.8.Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB).....	24
7.9.Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB.....	26
7.10.Eingriffsregelung.....	26
8.VERFAHREN.....	27
8.1.Vorprüfung des Einzelfalles.....	27
8.2.Anpassung des F-Plans im Wege der Berichtigung	28
9.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	30
10.ANHANG.....	31
- Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB	
- Pflanzliste Ausgleichsmaßnahmen und Lage externe Ausgleichsmaßnahme	





1. RECHTSGRUNDLAGEN

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

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Absicht der Stadt Osterwieck, für die im Planungsgebiet befindlichen Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Es handelt sich um bereits baulich genutzte und ehemals bebaute Flächen sowie dazwischenliegendes Brachland in der nordöstlichen Ortslage des Ortsteiles Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.

Zum einen gibt es Interesse in der Bevölkerung hinsichtlich einer Weiterentwicklung der Bebauung zu Wohn- und gewerblichen Zwecken im östlichen Bereich des Planungsgebietes an der Osterwiecker Straße. Hier ist auch bereits ein Unternehmensstandort vorhanden. Zum anderen beabsichtigt die Landboden - Osterwieck Agrodienste GmbH & Co. KG eine bauliche Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung auf ihrem bereits etablierten Standort im Westen.

Angesichts des demografischen Wandels und der Abwanderung besonders junger Menschen ist die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck daran interessiert, gerade junge Bürger in Osterwieck zu halten. Dieses Ziel kann im Geltungsbereich konkret durch die Schaffung von Baurecht für gemischte Nutzungen erreicht werden, da hier junge Familien zum einen die Errichtung von Wohneigentum und zum anderen die Weiterentwicklung des eigenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebes beabsichtigen.

Des weiteren strebt die Stadt Osterwieck die Sicherung und Weiterentwicklung erfolgreicher Unternehmensstandorte an. Dieses Ziel soll durch die bauplanungsrechtliche Absicherung einer baulichen Weiterentwicklung des Gewerbebestandes im Westen von Berßel verfolgt werden. Durch die Wiedernutzbarmachung ehemals bebauter Flächen sowie eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung innerhalb der Ortslage von Berßel wird Bodenneuversiegelung sowie Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Fläche, vermieden. Dieser Bebauungsplan soll aus den genannten Gründen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohn- und Gewerbegebäuden mit zugehörigen Nebenanlagen schaffen.



3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Lage im Raum

Lagebedingungen Osterwieck



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

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat ca. 11.380 Einwohner (Stichtag 31.12.2013). Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24km Entfernung.

Nachbargemeinden der Einheitsgemeinde 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.

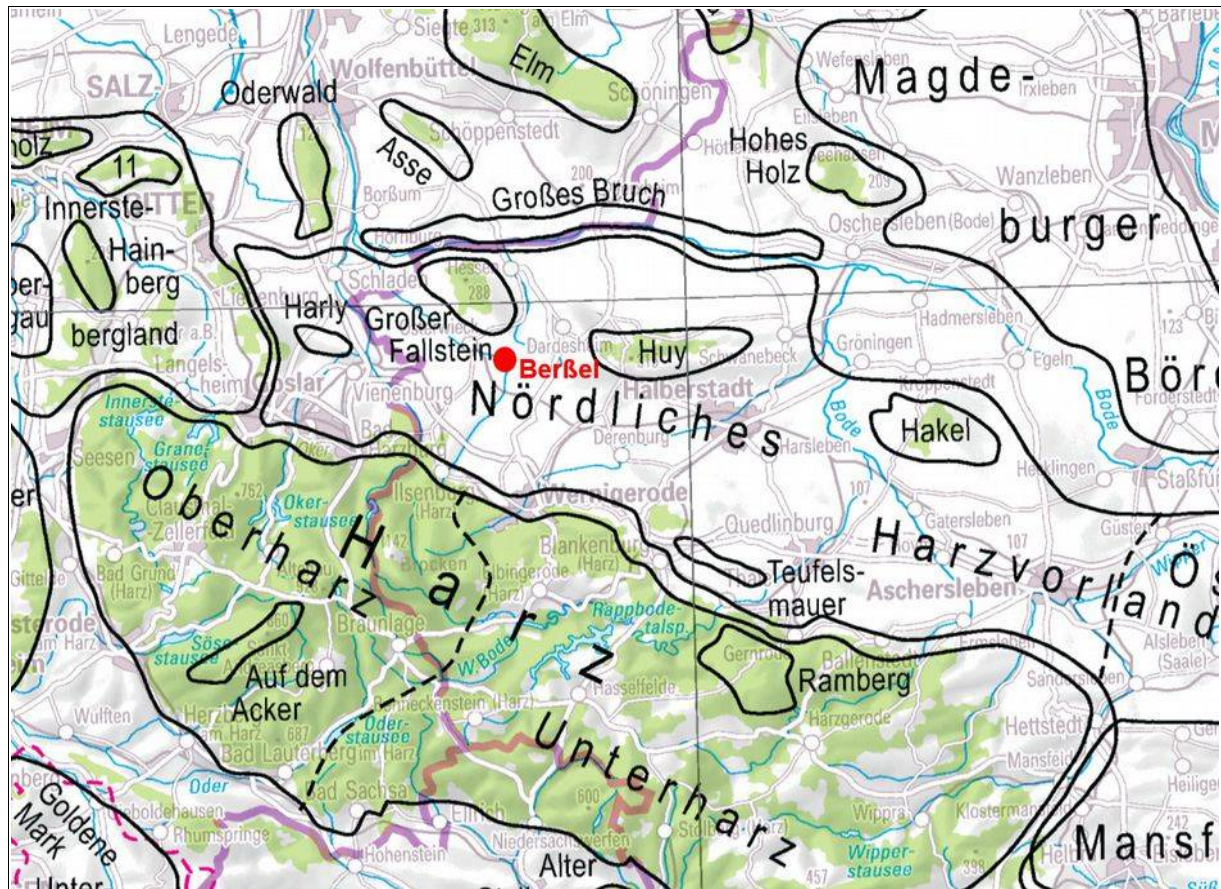
Hier grenzt das Gemeindegebiet nördlich an die im Landkreis Helmstedt gelegenen Gemeinden Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben (Samtgemeinde Heeseberg).

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

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich die Stadt Vienenburg.



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 ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung¹.

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harli-Berg, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NN unmittelbar an den Harz anschließt. Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden.

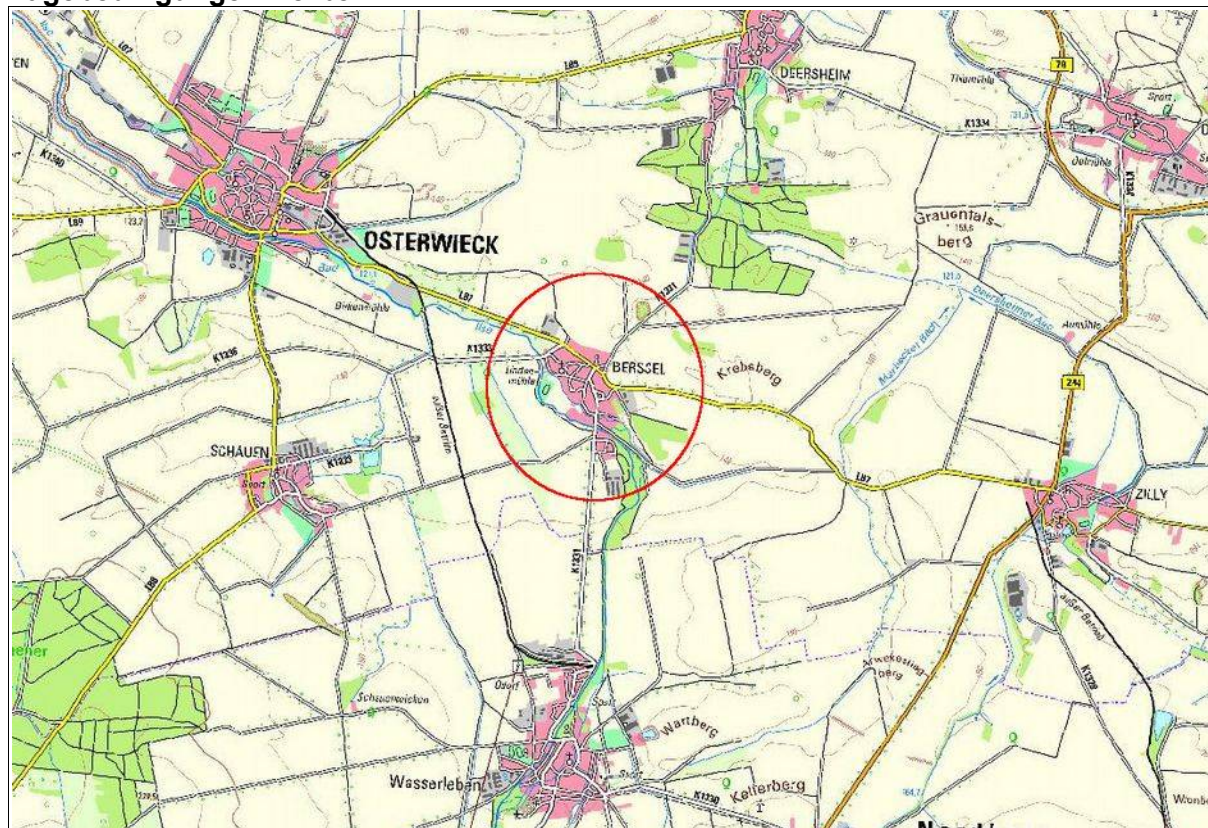
Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche².

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

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



Lagebedingungen Berßel



Quelle: [DTK50] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Berßel ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck und hat ca. 700 Einwohner. Die L87 verbindet Berßel mit Osterwieck (ca. 3km im Nordwesten) und Zilly (ca. 5 km im Osten), die K1331 mit Deersheim (ca. 4 km im Norden) und Wasserleben (ca. 4km im Süden). Ferner führt die K1333 nach Schauen (ca. 4 km im Südwesten).

In Zilly ist mit der B244 Anschluss ans Bundesstraßennetz gegeben. Über die L88 in Osterwieck erreicht man die autobahnähnlich ausgebaute B6n und über die L510 die BAB 395 an der AS Vienenburg.

Der Ortsteil Berßel auf ca. 135 m ü.NN. liegt am Ufer des Fließgewässers „Ilse“. Die Ilse quert die Ortslage am Südwestrand von Süden kommend und fließt dann weiter nach Osterwieck. Nördlich von Berßel erhebt sich der Gallenberg auf 141 m ü.NN. An diesen schließt das waldartige Seberlaholz im Norden an. Östlich befindet sich der Krebsberg mit 167 m ü.NN. Angrenzend an die südliche Ortslage liegt der von Gehölz bestandene Börncker Berg mit ca. 158 m ü.NN. Westlich von Berßel erstreckt sich das „Bruch“.

3.2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortseingang von Berßel.

Die „Osterwiecker Straße“ führt an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang und erschließt das Planungsgebiet. Eine öffentliche Erschließungsstraße quert den Geltungsbereich von der „Osterwiecker Straße“ nach Norden. Südlich und östlich des Plangebietes schließt die Bebauung des Ortskernes an, nördlich und westlich die Feldflur.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Berßel, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 34/1, 34/3, 35/1, 39/1, 36/1, 37/1, 38, 40/1, 41/1, 43/3, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 68/1, 191, 254 sowie einen Teil des Flurstücks 68/2. Er hat eine Größe von ca. 49.830 m². Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt größtenteils den Flurstücksgrenzen.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

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

Im LEP 2010 wird für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ ausgewiesen. Südlich angrenzend befindet sich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“.

Das Plangebiet ist bzw. war zum großen Teil bereits bebaut. Durch die bereits jahrelange bauliche Nutzung der Flächen ist eine Eignung als Landwirtschafts- oder Biotopverbundfläche nicht gegeben.

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.

Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

Das Plangebiet ist zur im Zusammenhang bebauten Ortslage Berßels zu rechnen. Die Siedlungstätigkeit somit auf die Innenentwicklung konzentriert. Es wird kein raumordnerischer Konflikt gesehen.

Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 24,2km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 22,4km Entfernung. Die Stadt Osterwieck als Nachbarort in ca. 3km Entfernung ist als Grundzentrum eingestuft. Der Ortsteil Berßel hat keine zentralörtliche Funktion.

Gemäß Ziel Z 17 sind in zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau ... schwerpunktmäßig bereitzustellen. In den nicht zentralen Orten hat die Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes zu erfolgen.

Im Geltungsbereich soll einem bestehenden Gewerbebetrieb auf dessen größtenteils schon von gewerblicher Bebauung geprägten Grundstück eine weitere Entwicklung im direkten Anschluss ermöglicht werden. Zudem ist beabsichtigt, auf zur Ortslage zu rechnenden Fläche im Sinne einer Nachverdichtung gemischte Bebauung, ebenfalls unter Einbeziehung eines schon bestehenden gewerblichen Standortes, zu entwickeln.

Die angestrebten Entwicklungen bewegen sich im Rahmen des Eigenbedarfes im nicht zentralen Ortsteil Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Ilseburg-Veckenstedt“. Dieses ist dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz „VIII - Ilse“ außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Gem. Ziel Z1 Pkt. 4.5.1 REPHarz ergänzen Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz die entsprechenden Vorranggebiete um die Ausweisung der



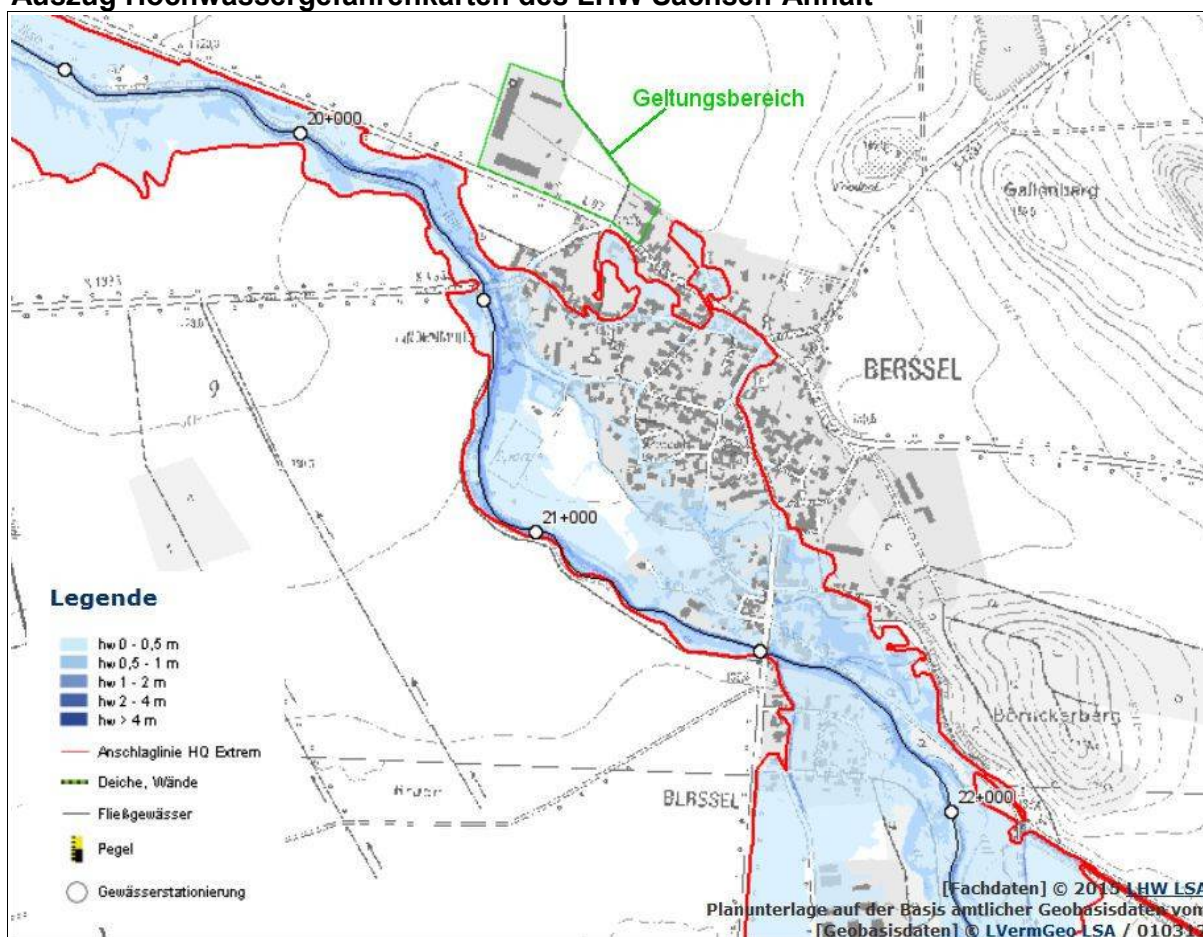
potentiellen Überflutungsbereiche, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser (HQ-extrem oder HQ-200) überschwemmt werden können.

Das Vorbehaltsgebiet bildet hier einen Bereich sogar jenseits des HQ-extrem/HQ-200-Ereignisses ab (siehe Abbildung unten). Von einem HQ-extrem/HQ-200-Ereignis betroffen ist die Fläche, die nach Bruch aller Deiche in einem Extremhochwasser voraussichtlich überflutet würde. Dessen Folgen gehen noch über die eines Jahrhunderthochwassers (HQ-100) hinaus. Es handelt sich hierbei um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährlich).

Nach Rücksprache mit Anliegern ist aus der Vergangenheit kein einziges Hochwasserereignis bekannt, bei dem Flächen im Geltungsbereich oder auch nur nördlich der Osterwiecker Straße betroffen waren. Selbst 2002 war die Nordseite der Osterwiecker Straße nicht überflutet.

Aufgrund der Seltenheit eines solchen Ereignisses (seltener als 100 Jahre) und unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereiches außerhalb der HQ-extrem/HQ-200-Linie wird das Risiko für Überflutungen als so gering angesehen, dass es einer baulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Auszug Hochwassergefahrenkarten des LHW Sachsen-Anhalt



Quelle am 16.02.2015: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>



Der südwestliche Teil des Planungsgebietes (südwestlich Flurst. 39/1 und 34/3) ist Teil des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Ilseae und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“.

Im Planungsgebiet ist dieser Bereich bis auf eine kleinere landwirtschaftlich genutzte Fläche vollständig von gewerblich genutzten Gebäuden und Hofflächen überbaut. Es steht deshalb und auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse für die Umsetzung der Ziele des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ÖVS nicht mehr zur Verfügung.

Gemäß Ziel Z1, Pkt. 4.3 REP Harz sind Ortslagen von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgeschlossen. Diese Zielstellung ist entsprechend auf die Vorbehaltsgebiete anzuwenden, da Vorbehaltsgebiete Ergänzungen der Vorranggebiete darstellen.

Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

Gem. Grundsatz G 5 ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Da das Plangebiet sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Berßel als auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck als gewerbliche Baufläche und Mischbaufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt ist, hat eine grundlegende Abwägung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes bereits in den Aufstellungsverfahren der Flächennutzungspläne stattgefunden. Der Geltungsbereich gehört zur bestehenden, zusammenhängenden Bebauung der Ortslage.

Eine Beeinträchtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz ist nicht zu erwarten.

Straßenverkehr

Die Osterwiecker Straße gehört zum Verlauf der L87. Diese stellt gem. REP Harz eine Straße mit regionaler Bedeutung dar.

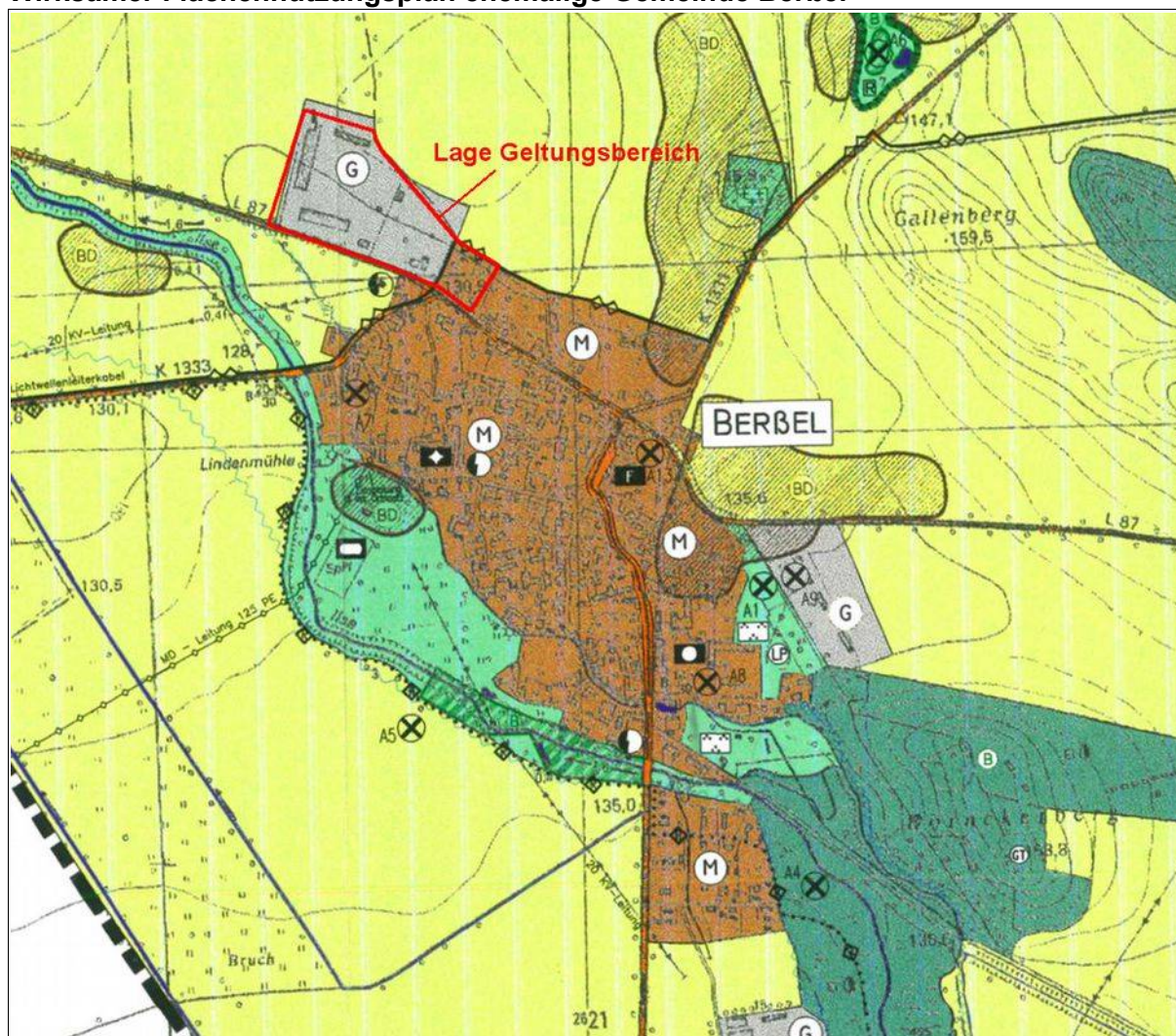
Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

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



4.2. Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan ehemalige Gemeinde Berßel

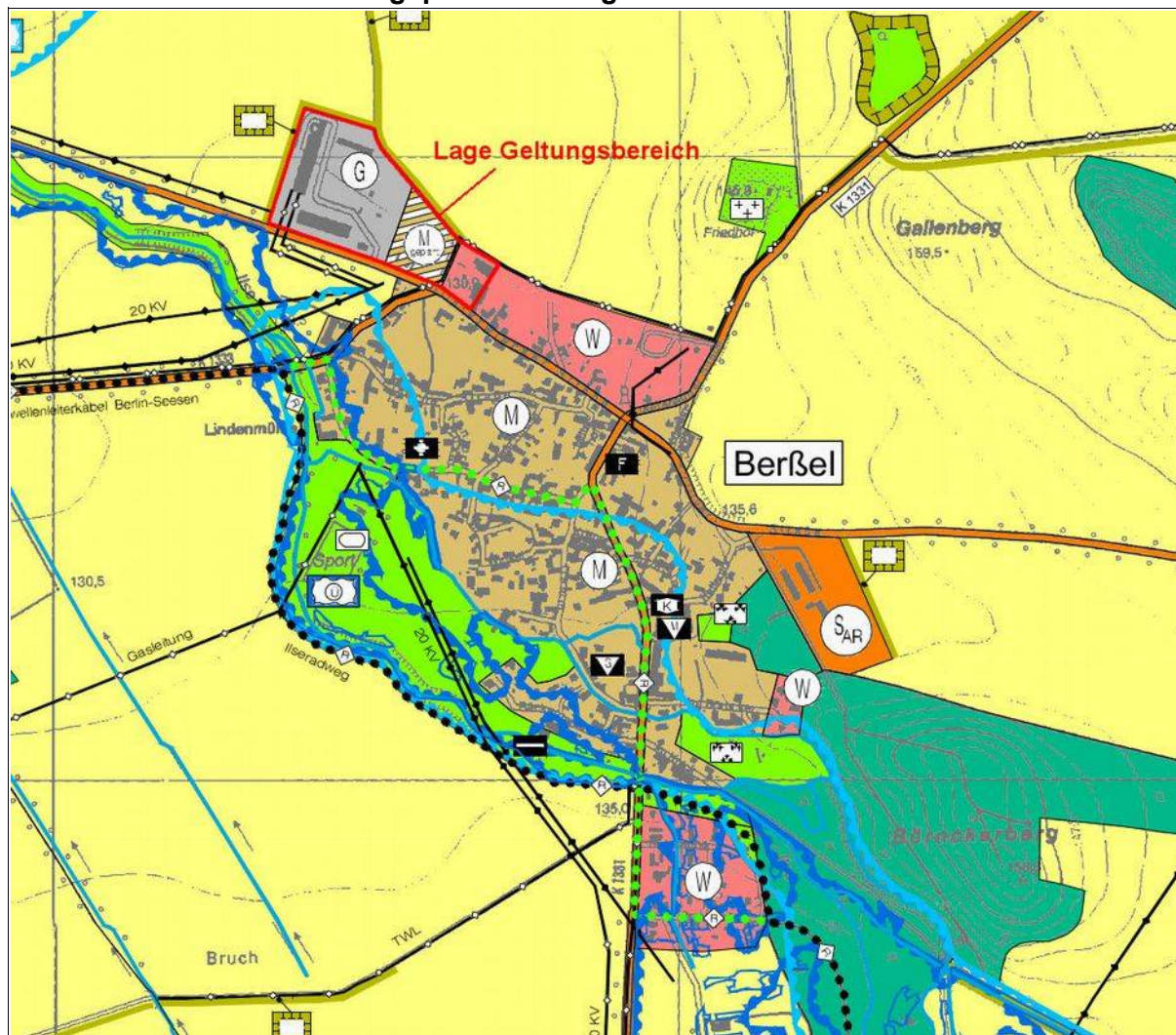


Auszug aus dem wirksamen FNP der ehemaligen Gemeinde Berßel,
mit freundlicher Genehmigung der Stadt Osterwieck, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand Dezember 1999,
Kartengrundlage: Auszug aus der Topografischen Karte M 1:10.000, Ausgabejahr 1994/1995, Herausgeber: Landesamt für
Landesvermessung und Datenverarbeitung, Vervielfältigung erteilt durch: siehe Herausgeber
[TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der seit August 2000 wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Berßel stellt für den Geltungsbereich gewerbliche und gemischte Bauflächen dar.



Entwurf zum Flächennutzungsplan Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



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

Der Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck befindet sich derzeit in Aufstellung. Im Entwurf des künftig gültigen Flächennutzungsplans, Stand September 2014, sind für den Geltungsbereich gewerbliche, Misch- und Wohnbauflächen dargestellt.



4.3. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck. Er wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich ist bereits von Bebauung geprägt und zur im Zusammenhang bebauten Ortslage von Berßel zu rechnen. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 von bereits zur bebauten Ortslage gehörigen und voll erschlossenen Flächen werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Planungsgebiet ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht 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), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) geändert worden ist) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

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

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

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

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. §1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Nicht zu vermeidende negative Auswirkungen durch die beabsichtigte bauliche Nutzung werden im erforderlichen Maße ausgeglichen.



5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für den Geltungsbereich sowie in seiner unmittelbaren Umgebung existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

6. BESTANDSANALYSE

6.1. Umgebung des Planungsgebietes

Die öffentliche Straße „Osterwiecker Straße“ (L87) mit straßenbegleitender, überwiegend zweigeschossiger Bebauung begrenzt das Plangebiet nach Süden. Auch östlich schließen typisch ländliche Baustrukturen mit zweigeschossigen Wohnbauten und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden an. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Norden befinden sich jenseits eines Feldweges ebenfalls Ackerflächen.

6.2. Planungsgebiet

Das westliche Planungsgebiet ist geprägt von den gewerblichen Bauflächen der Landboden Osterwieck Agrodienste. Hier befinden sich LKW-Stützpunkt (Scania, mit Werkstatt), ein Landmaschinenstützpunkt (Claas-Braunschweig), eine Tankstelle, Verwaltungs- und Lagergebäude mit zugehörigen befestigten Flächen.

Im Osten befindet sich ein derzeit ebenfalls gewerblich genutztes Gelände, zu dem in der Vergangenheit auch Wohngebäude gehörten. Eine befestigte Straße führt östlich dieses Bereiches zum nördlich verlaufenden Feldweg. Westlich dieser Straße liegt das Grundstück einer ehemaligen, bereits abgebrochenen Gaststätte sowie daran anschließend eine Gartenbrache mit ruinösen Zäunen und Resten von Nebengebäuden.

Das Gelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

6.3. Kulturdenkmale

6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Derzeit sind der Stadt Osterwieck im Geltungsbereich keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. §2 Abs. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt. Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach §9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. DenkmSchG LSA §14,9) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind. Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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



6.4. Infrastruktur

6.4.1. Versorgende / soziale Infrastruktur

Im Ortsteil Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck befinden sich u.a. eine Kindertagesstätte, eine Gaststätte, eine Tankstelle mit kleinem Laden, die Schützengesellschaft 1856 Berßel e.V. und der Sportverein TSV 1912 Berßel e.V.

Weitere versorgende und soziale Infrastruktureinrichtungen sind in ausreichendem Maße im nahegelegenen Grundzentrum Osterwieck vorhanden.

6.4.2. Verkehrserschließung

Straßennetz

Über die öffentliche Straße „Osterwiecker Straße“ und die davon abgehende Erschließungsstraße ist das Plangebiet an das Verkehrsnetz angebunden. Das Straßennetz ist für die vorhandenen und geplanten Nutzungen ausreichend dimensioniert.

ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Halberstädter Verkehrsbetriebe. Die nächste Haltestelle Berßel, Wasserlebener Straße liegt in ca. 650m Luftlinienentfernung (750m fußläufig). Gem. Nahverkehrsplan des Landkreises Harz, Pkt. 5.2.1 Erschließung, Tab. 5.1 ist der Geltungsbereich als „Sonstiges Gebiet“ einzustufen, für das eine maximale Luftlinienentfernung von 800m zur nächsten Bushaltestelle zu gewährleisten ist. Damit werden die Festlegungen des Nahverkehrsplanes erfüllt.

Die an das Bebauungsgebiet angrenzende L87 wird von den Linien 203, 219 und 255 der Harzer Verkehrsbetriebe GmbH montags bis freitags mit 71, samstags mit 18 und sonntags mit 12 Fahrten genutzt.

6.4.3. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie angeschlossen.

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

WA Ilsetal Osterwieck AöR
Hornburger Straße 20
38835 Osterwieck

Das Planungsgebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Die Kosten der Erschließung sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz beim Verband zu stellen. Das Gebiet ist zum überwiegenden Teil an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Für einen Teil der ausgewiesenen Grundstücke ist in die öffentliche Straße noch ein Abwassersammler für die zentrale Entsorgung zu verlegen.

Nach Vorlage der Genehmigung des Bebauungsplanes werden die Arbeiten geplant und ausgeführt. Dafür wird eine Zeit von drei Monaten veranschlagt. Gem. der Abwasserabgabensatzung der WFK Ilsetal werden für die Erschließung allgemeine Herstellungsbeiträge erhoben.

Regenwasserentsorgung

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



rung grundsätzlich ermöglicht. Zudem ist in Teilbereichen des Plangebietes und in seiner Umgebung bereits Bebauung und Bodenversiegelung im geplanten Maß vorhanden. Da in diesen Bereichen, insbesondere in Gewerbegebiet im Westen und dem Mischgebiet im Osten, das Niederschlagswasser problemlos versickert wird, ist davon auszugehen, dass auch in den dazwischenliegenden Bereichen eine problemlose Versickerung erfolgen kann.

Dennoch wird vorsorglich empfohlen, vor Baubeginn in bisher nicht bebauten Bereichen nach Vorlage konkreter Bauvorlagen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes - eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung - zu untersuchen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

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

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist über das bestehende Netz jederzeit möglich.

Grundsätzlich sind jedoch im Rahmen von Bauplanungen folgende Hinweise und Forderungen zu beachten:

Im B-Plan-Gebiet sind Erdgashausesanschlussleitungen für bestehende Gebäude vorhanden.

Durch die geplanten Maßnahmen dürfen Leitungs- und Anlagensysteme der Halberstadtwerke nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten.

Ergeben sich aufgrund ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweils technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden!

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen kann sich durch Bodenabtragungen Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschlüsse, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in unseren Bestandsplänen entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.

Weiterhin sei darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken eingereicht werden muss. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen. Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten.

Als Ansprechpartner zur Klärung technischer Belange steht Herr Thiel, Telefon 03941/579 365 gern zur Verfügung.



Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Im Satzungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sie dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung.

Auf diese Linien ist bei allen Änderungen unbedingt Rücksicht zu nehmen.

Die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist nicht bekannt. Vor Beginn von Schachtarbeiten ist mit der Telekom Kontakt aufzunehmen, um die genaue Lage der Leitungen festzustellen.

Sollten Flächen, in dem Linien der Telekom liegen, an private Nutzer verkauft werden, ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH in Bonn einzutragen.

Ist auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten (Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903).

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 der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „DWA-Merkblatt 162: Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe Februar 2013, zu beachten.

Hochwertige überregionale Glasfasertrasse

Im Geltungsbereich befindet sich eine hochwertige überregionale Glasfaserkabeltrasse, im Flächennutzungsplan (Bestand und Entwurf) als „Lichtwellenleiterkabel Berlin-Seesen“, bezeichnet. Laut Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.05.2015 sind Lage und Bezeichnung nicht korrekt.

In der vorliegenden Planung wurden die Lage und die korrekte Bezeichnung „Hochwertige überregionale Glasfaserkabeltrasse“ aus dem von der Deutschen Telekom Technik GmbH am 21.05.2015 übersandten aktuellen Lageplan nachrichtlich übernommen.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung. Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der öffentlichen Straße statt. Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

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

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informie-



ren. 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.

Hinsichtlich der Planung der Straßenbreiten ist für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen, öffentlichen Abfallentsorgung die enwi als TÖB in die Planung einzubeziehen.

Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck:

Stadt Osterwieck

Am Markt 11

38835 Osterwieck

Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung gem. Tab. 1 DVGW Wasserblatt W 405 normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h über 2 Std. erforderlich.

Für den Geltungsbereich stehen in einer Entfernung bis 300 m folgende Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung:

Unterflurhydrant Schauener Straße: 48 m³/h über 2 Std.

Unterflurhydrant an der Ilsebrücke Schauener Straße: 96 m³/h über 2 Std.

Damit ist die Löschwasserversorgung des Planungsgebietes in ausreichendem Maße sichergestellt.

6.5. Altlasten

Für den Geltungsbereich des B-Plans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

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.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES UND VERFAHREN

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

Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Westen auf dem Gelände der Landboden Osterwieck Agrodienste die Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE) gem. §4 BauNVO geplant.



Östlich daran anschließend bis zur öffentlichen Erschließungsstraße sowie östlich dieser Straße wird ein Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO festgesetzt.

Immissionsschutz

Durch das Aneinandergrenzen der gewerblichen und gemischten Nutzungen können die Schutzansprüche der zu den gemischten Nutzungen gehörenden von den gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt werden. Als maßgeblich sind hier die Lärmimmissionen, die von den gewerblichen Nutzungen ausgehen können, zu betrachten.

Es sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen:

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

Zudem ist zu beachten, dass Arbeiten innerhalb der Nachtstunden (22-6 Uhr) im Gewerbegebiet derzeit nicht stattfinden und auch nicht geplant sind.

Um eine mögliche Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch Gewerbelärm zu vermeiden, soll das an das Gewerbegebiet angrenzende Mischgebiet so gegliedert werden, dass schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) erst in einem Abstand zulässig sind, der keine Beeinträchtigung erwarten lässt.

Neben den anzunehmenden Betriebszeiten ist die genaue Art der unterzubringenden Anlagen noch nicht bekannt ist.

Gem. DIN 18005-1 „Lärmschutz im Städtebau“ können bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) die zur Einhaltung verschiedener Beurteilungspegel ungefähr erforderlichen Abstände auch aus der Tabelle 2 abgelesen werden

Tabelle 2 – Abstand, der vom Rand eines geplanten rechteckigen Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten

Fläche ha	Beurteilungspegel der Geräusche aus Industriegebiet/Gewerbegebiet dB					
	60/55	55/50	50/45	45/40	40/35	35/...
	Abstand vom Rand des Gebietes m					
1	25	50	100	200	350	600
2	30	70	150	300	500	800
5	35	95	200	400	700	1200
10	40	100	300	550	950	1500
20	50	150	400	700	1200	1900
50	60	200	550	1000	1700	2600
100	70	300	700	1300	2100	3100
200	80	350	850	1600	2500	3600
500	95	450	1100	2000	3100	4400

Quelle: DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“



Das Gewerbegebiet hat eine Fläche von ca. 3,2 ha. Damit bewegt es sich zwischen den Flächenwerten von 2 und 5 ha aus der obigen Tabelle. Zur sicheren Berechnung, ab welchem Abstand der Beurteilungspegels von 60 dB tagsüber für ein Mischgebiet erreicht ist, wird eine Interpolation durchgeführt.

tagsüber

Gewerbegebiet, Größe 2 ha: 30 m Abstand für Beurteilungspegel von 60/55 db

Gewerbegebiet, Größe 5 ha: 35 m Abstand für Beurteilungspegel von 60/55 db

Zunahme Abstand für Erreichung des Beurteilungspegels:
1,67 m pro ha Gewerbegebiet

Daraus ergibt sich

Abstand von schutzbedürftigen Nutzungen im Mischgebiet zum

Gewerbegebiet, Größe 3,2 ha: $30 \text{ m} + 1,2 \text{ ha} \times 1,67 \text{ m} =$
32,0 m Abstand für Beurteilungspegel von 60/55 db

Die DIN 18005-1 nimmt als Grundlage für die Berechnung tags **und** nachts flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 bzw. 60 dB(A) an.

Demgegenüber gilt gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 gilt für ein Gewerbegebiet tagsüber ein schalltechnischer Orientierungswert 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A).

Der schalltechnische Orientierungswert für nachts liegt somit 10 dB unterhalb der Berechnungsgrundlage der o.a. Tabelle. Als der relevante, zugrunde liegende Schallleistungspegel im Gewerbegebiet wird für die Nachtstunden der Wert von 50 dB angesehen.

Da die Lärmemissionen der Flächenschallquelle Gewerbegebiet eine geringere Ausgangsleistung haben, ist auch von einer entsprechend geringeren Immission am Einwirkungsort auszugehen. Deshalb müssen die Beurteilungspegel der Tabelle für die Nachtzeit um 10 db reduziert werden.

Zur sicheren Umsetzung der Schutzansprüche für Wohnnutzungen wird deshalb Spalte 3 der Tabelle 2 der DIN 18005-1 herangezogen. Der Beurteilungspegel von 55/50 dB wird wie zuvor beschrieben um 10 dB auf 45/50 reduziert. Wie schon für die Nutzung tagsüber, werden die Werte interpoliert:

nachts

Gewerbegebiet, Größe 2 ha: 70 m Abstand für Beurteilungspegel von 45/50 db

Gewerbegebiet, Größe 5 ha: 95 m Abstand für Beurteilungspegel von 45/50 db

Zunahme Abstand für Erreichung des Beurteilungspegels:
8,33 m pro ha Gewerbegebiet

Daraus ergibt sich

Abstand von schutzbedürftigen Nutzungen im Mischgebiet zum

Gewerbegebiet, Größe 3,2 ha: $70 \text{ m} + 1,2 \text{ ha} \times 8,33 \text{ m} =$
80 m Abstand für Beurteilungspegel von 45/50 db

Zur Umsetzung werden in 32 m Abstand von der östlichen Grenze des Gewerbegebietes in einem eingeschränkten Mischgebiet (MIe) schutzbedürftige Wohnnutzungen ausgeschlossen. Daran schließt das uneingeschränkte Mischgebiet MI 1 an und östlich der Erschließungsstraße das ebenfalls uneingeschränkte Mischgebiet MI 2.



Des weiteren wird im Abstand 50m zur Grenze des eingeschränkten Mischgebietes (Mle) ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier werden alle das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen im Sinne des §6 Abs. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

Mittels dieser Gliederung werden die Schutzansprüche der Wohnnutzungen vorm gewerblichen Lärmimmissionen berücksichtigt.

Durch die in den uneingeschränkten Mischgebieten in ausreichendem Umfang vorhandenen Potenziale für Wohnnutzungen die Eigenart eines Mischgebietes gewahrt bleiben.

Durch den so erzielten Mindestabstand der schutzbedürftigen Wohnnutzungen von 80 m zu eventuellen gewerblichen Nutzungen sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Anpassung des Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen FNP der ehemaligen Gemeinde Berßel ebenso wie im in Aufstellung befindlichen FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck für den Ortsteil Berßel (Stand September 2014) liegt das geplante Gewerbegebiet innerhalb einer gewerblichen Baufläche (G) dargestellt.

Der Teil des Mischgebietes westlich der Erschließungsstraße wird im wirksamen FNP der ehemaligen Gemeinde Berßel als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Entwurf des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt eine gemischte Baufläche M dar.

Für den Bereich des Mischgebietes östlich der Erschließungsstraße ist im wirksamen FNP der ehemaligen Gemeinde Berßel eine Mischbaufläche (M) dargestellt. Der Entwurf des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt eine Wohnbaufläche (W) dar.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung i.S.d. §13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist erforderlich (siehe Pkt. 8. Verfahren).

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

Im Gewerbegebiet im westlichen Teil wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt. Es wird maximal 1 Vollgeschoss zugelassen. So soll die Entwicklung dieses Gewerbebestandes unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebietscharakters nachhaltig gesichert werden. In den Bereichen des Mischgebietes soll die Grundflächenzahl 0,6 nicht überschreiten.

Um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern und das Einfügen der künftigen Bebauung in die umgebende städtebauliche Struktur zu sichern, wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. §19 Abs. 4 BauNVO per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen in den Bereichen des Mischgebietes orientiert sich am Bestand im Plangebiet und der umgebenden, den Ortskern Berßels an der „Osterwiecker Straße“ prägenden Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht hier dem Ziel der Stadt Osterwieck im Ortsteil Berßel die hier vorhandene typisch ländliche Baustruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

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

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

Die festgesetzten Baugrenzen halten im Süden einen Mindestabstand von 3,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches ein. Das Gleiche gilt für die östliche Grenze des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe.

An der westlichen Abgrenzung des eingeschränkten Mischgebiets Mle zum eingeschränkten Gewerbegebiets GEe verläuft eine hochwertige überregionale Glasfaserkabeltrasse. Die



Baugrenze orientiert sich hier an der zugehörig festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Im Norden des Gewerbegebietes verlaufen die Baugrenzen im Abstand von 5,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches, um hier die Anlage eines Grünstreifens für Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen.

Im Westen des Plangebietes verlaufen elektrische Versorgungsleitungen. Zudem ist hier auch eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche vorhanden. Zur Berücksichtigung der Belange der Versorgungsleitungen und da keine Versiegelung landwirtschaftlicher Fläche begründet werden soll, orientieren sich die Baugrenzen hier an den Grenzen zur landwirtschaftlichen Nutzungen, dem baulichen Bestand und den notwendigen Abständen zu den Versorgungsleitungen.

Westlich der Erschließung verläuft lt. FNP das Lichtwellenkabel Berlin-Seesen. Die Baugrenzen berücksichtigen hier die Belange der überregionalen Versorgungsleitung und der Erschließung. Östlich der Erschließung hält die Baugrenzen 3,00 m Mindestabstand von der Grundstücksgrenze.

An der Ostgrenze des Geltungsbereiches verläuft die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze. Hier und weiter östlich prägen Grenzbebauungen den Charakter der dörflichen Baustruktur, der erhalten werden soll.

7.4. Verkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Planungsgebiet wird über die öffentliche Straße „Osterwiecker Straße“ und eine abzweigende, öffentliche Erschließungsstraße erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung der nördlichen Mischgebietsflächen muss eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge geschaffen werden. Der Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraße und der Wendemöglichkeit wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes entstehen somit öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Bei Straßen, deren Bau in einem Bebauungsplan geregelt wird und die dem Charakter her öffentlich sein sollen, kann die Widmung nach §6 StrG LSA in diesem Verfahren mit der Maßgabe verfügt werden, dass sie mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird.

Andernfalls ist ein gesondertes Widmungsverfahren in Zuständigkeit des zukünftigen Baulastträgers erforderlich. Mit dem Widmungsverfahren ist nach §3 StrG LSA festzulegen, welcher Straßengruppe die Straße angehört. Darüber hinaus können Beschränkungen auf bestimmte Benutzerarten, Benutzerzwecke und Benutzerkreise vorgenommen werden.

Nach §4 StrG LSA ist die gewidmete Straße als öffentliche Verkehrsfläche in das Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde einzutragen.

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

Im Geltungsbereich verläuft im Bereich östlich des eingeschränkten Gewerbegebietes eine hochwertige überregionale Glasfaserkabeltrasse. Ihr Verlauf wurde nachrichtlich übernommen.

Zur Sicherung der Belange dieser Trasse wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von je 2,50m von der Leitungsachse (insgesamt also 5,00 m Breite) zeichnerisch festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass die Trasse nicht mit Gebäuden überbaut wird. Zudem wird gem. der Vorgaben im „DWA-Merkblatt 162: Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe Februar 2013, textlich festgesetzt, dass im Bereich der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Baumpflanzungen unzulässig sind.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung von Leitungsführungen der Elektroversorgung festgesetzt.



7.6. Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

An der nördlichen und einem Teilstück der westlichen Grenze des Geltungsbereiches am Übergang vom Gewerbegebiet zur Landschaft werden Grünstreifen in einer Breite von 5 m bzw. 3 m festgesetzt.

Auf dem Grundstück der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck an der östlichen Seite der Erschließungsstraße wird der vorhandenen und künftig angestrebten Nutzung entsprechend eine öffentliche Grünfläche festgelegt.

Diese dienen auch zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

7.7. Flächen für die Landwirtschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine kleine Teilfläche landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung soll weiterhin bestehen bleiben. Aus diesem Grund wird hier eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

7.8. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Zum Ausgleich von unvermeidlichen Auswirkungen einer künftigen Bebauung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sollen abhängig vom Grad des Eingriffes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen erfolgen.

In der Planzeichnung werden drei Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und textlich festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahme A1

- Anlage einer 5 m breiten zweireihigen Baum-Strauchhecke an der nördlichen sowie westlichen Grenze der Gewerbefläche durch Anpflanzung einer zweireihigen Baum-Strauchhecke mit heimischen Laubbaumarten (1. Ordnung), wie Sommer- und Winter-Linden *Tilia cordata/platyphyllos* sowie Berg- und Spitz-Ahorn *Acer pseudoplatanus/platanoides* sowie aus heimischen Straucharten bestehend, wie:
Felsenbirne *Amelanchier ovalis*,
Berberitze *Berberis vulgaris*,
Hartriegel *Cornus sanguinea*,
Haselnuss *Corylus avellana*,
Faulbaum *Frangula alnus*,
Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum* und
Hundsrose *Rosa canina*;
- in die beiden Pflanzreihen sind zusätzlich Laubbäume der 2. Ordnung zu integrieren, hier wird die Verwendung von Feld-Ahorn *Acer campestre*, Wildapfel *Malus sylvestris* und Wildbirne *Pyrus pyraeaster* empfohlen
- Etwa mittig der Pflanzfläche werden 2 Pflanzreihen mit einem Abstand von etwa 1,0 m angelegt; der Pflanzabstand in der Reihe soll etwa 1,5 m betragen; die Gehölze sind versetzt zu einander zu pflanzen
- Zur Wahrung eines ausreichenden Pflanzabstandes der Laubbäume 1. Ordnung untereinander sind diese so anzuordnen, dass die Abstände zueinander mindestens



10 m betragen; die Laubbäume der 2. Ordnung sollen mindestens 5 auseinander und zu den Laubbäumen 1. Ordnung gepflanzt werden

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahme A1 liegen an der nördlichen und westlichen Grenze des Gewerbegebietes (GE). Sie befinden sich im Eigentum der Landboden-Osterwieck Agrodienste und stehen ausschließlich für den Ausgleich von Eingriffen im Gewerbegebiet (GE) zur Verfügung. Die Zustimmung des Eigentümers hierfür liegt vor.

Ausgleichsmaßnahme A2:

- Anlage einer Strauch-Hecke aus heimischen Straucharten zwischen Verkehrsfläche und Mischbaufläche 2 durch
- Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke mit heimischen Straucharten, wie:
Felsenbirne *Amelanchier ovalis*,
Berberitze *Berberis vulgaris*,
Hartriegel *Cornus sanguinea*,
Haselnuss *Corylus avellana*,
Faulbaum *Frangula alnus*,
Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum* und
Hundsrose *Rosa canina*;
- Pflanzabstand etwa 1,5 m, Reihenabstand etwa 1 m zueinander entlang der Mittellinie der Fläche, die Sträucher sind versetzt zu einander zu pflanzen

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahme A2 liegen östlich der Erschließungsstraße und befinden sich im Eigentum der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck. Das Einverständnis zur Nutzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegt vor.

Sollten diese Flächen/Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen nicht ausreichen, können weitere Kompensationsmaßnahmen im Bereich einer Streuobstwiese am südlich Ortsausgang von Berßel, an einem Feldweg, der relativ parallel zur Ilse verläuft und am westlichen Ortsrand auf die Straße nach Schauen mündet. Es handelt sich um das Flurstück 315 in der Flur 5 der Gemarkung Berßel. Es hat eine Gesamtgröße von 12.791 m². Dieses Grundstück gehört der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck. Das Einverständnis zur Nutzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegt vor.

Der Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahme A 3 liegt im Überschwemmungsgebiet der Ilse. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde eine Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz, Flussbereich Halberstadt, durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass mit der Maßnahme lediglich eine bestehende Streuobstwiese durch Neupflanzungen wieder komplettiert wird. Der festgesetzte Pflanzabstand von mindestens 10 Meter der Nachpflanzungen zum Altbestand und untereinander lässt ein Befahren der Obstwiese mit Räumtechnik zu.

Im Bereich der Uferböschungen dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden, hier ist der gemäß § 50 Landeswassergesetz festgesetzte Gewässerrandstreifen von 10 m für Unterhaltungsarbeiten an der Ilse freizulassen.

Ausgleichsmaßnahme A3:

- Ertüchtigung einer bestehenden Streuobstwiese durch Neupflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten am Südrand der Ortslage Berßel in der Ilseau
- Verwendung hochstämmiger Obstbäume in Baumschulqualität und in der Sortenwahl den Empfehlungen des Landkreises Harz folgend



- Sicherstellung eines ausreichend langen Pflegezeitraumes zum Aufbau eines tragfähigen und obstbaumtypischen Kronengerüsts - bis 10 Jahre nach Pflanzung durch einen obstbaumgerechten Aufbau- und Erhaltungsschnitt
- Der Pflanzabstand der Neupflanzungen untereinander und zum Altbestand soll jeweils mindestens 10 m betragen
- Anbindung mittels Pflanzpfahl und Schutz vor Wildverbiss der Jungbäume ist in den ersten 5 Standjahren zwingend erforderlich,
- Für Unterhaltungsarbeiten an der Ilse ist im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A3 der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante von im Rahmen der Maßnahme zu tätigen Anpflanzungen freizuhalten. Durch die Mindestpflanzabstände von 10 m ist eine Befahrung der Fläche mit der entsprechenden Technik möglich.

7.9. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Auf dem Flurstück 191 der Flur 2 im Geltungsbereich (Bereich Grundstücks ehem. Gaststätte) befindet sich eine großkronige Rosskastanie. Diese wird aufgrund ihrer Ortsbildprägenden und landschaftlichen Bedeutung als zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen dargestellt (B1).

7.10. Eingriffsregelung

Der Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach dem Umfang des Eingriffes und nach der Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Flächen für Natur, Landschaft und Umwelt.

Gem. § 1 und § 5 der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ in der Fassung vom 12.03.2009, gültig ab 15.04.2009, wurde das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 angewendet.

Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen werden für die Ausgleichsmaßnahmen drei flächenbezogene Kompensationsfaktoren festgesetzt. Bei Versiegelungen/Bebauungen auf den jeweiligen Flächen muss die bebaute Fläche mit dem jeweiligen Faktor multipliziert werden und diese Fläche dann als Biotop (Baum-Strauch-Hecke, Feldgehölz oder Streuobstwiese) hergestellt werden:

Teilfläche	Kompensationsfaktor	Beispiel
Gewerbegebiet GE	0,2	100 m ² versiegelte Fläche sind durch 20 m ² Ausgleichsmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung zu kompensieren
Mischgebiet MI 1	0,6	100 m ² versiegelte Fläche sind durch 60 m ² Ausgleichsmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung zu kompensieren
Mischgebiet MI 1	0,1	100 m ² versiegelte Fläche sind durch 10 m ² Ausgleichsmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung zu kompensieren

Konkrete Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen für Bauvorhaben können erst getroffen werden, wenn die entsprechenden Planungsunterlagen vorliegen. Es wird festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen mit den sonstigen Bauvorlagen vorzulegen sind. So wird sichergestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden.



In den Pflanzlisten sind die zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu verwendenden Gehölz- und Baumarten festgesetzt. Diese gewährleisten eine standortgerechte, naturnahe Bepflanzung, die das Heranwachsen eines wertvollen Biotops ermöglicht.

Die in der Pflanzliste festgesetzten Gehölzarten, die zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden sind, ermöglichen eine naturnahe und standortgerechte Bepflanzung, die das Heranwachsen eines wertvollen Biotops erwarten lassen.

8. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Osterwiecker Straße“ in Berßel soll die geordnete städtebauliche Entwicklung der hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der geplanten gemischten Nutzungen ermöglichen und in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechende Bebaubarkeit schaffen. Das geplante Areal ist zur im Zusammenhang bebauten Ortslage des Ortsteiles Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck zu rechnen. Der Geltungsbereich ist bereits von Bebauung geprägt.

Der Bebauungsplan „Osterwiecker Straße“ dient ausschließlich der Weiterentwicklung bereits vorhandener baulicher Nutzungen, der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang des Ortsteils Berßel. Damit wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB aufgestellt.

Als Art der baulichen Nutzung sollen Mischgebietsflächen (MI) gem. §6 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) gem. §8 BauNVO festgesetzt werden. Im Grenzbereich der unterschiedlichen Nutzungen werden zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Immissionsschutzansprüche in Teilbereichen die Nutzungen eingeschränkt: Hier werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe, 50 m Abstand zur Grenze zum MIe) und ein eingeschränktes Mischgebiet (MIe, 32 m Abstand zur Grenze zum GEe) festgesetzt.

Im gesamten Bereich des Gewerbegebietes (GE und GEe) wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Im Bereich der Mischgebietsflächen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. §18 Abs. 4 BauGB wird per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Als maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S.d. §19 Abs. 3 BauNVO ist hier die Fläche der ausgewiesenen Baugebiete anzusehen.

8.1. Vorprüfung des Einzelfalles

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundflächenzahlen (GRZ) und der Fläche innerhalb der Baugrenzen beträgt zulässige Grundfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ca. 26.364 m² und liegt somit zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Aus diesem Grund wurde gem. §13a Abs. 1 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalles zu möglichen Auswirkungen auf die Umwelt durchgeführt.

Diese hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Einzelheiten ergeben sich aus der im Anhang der Begründung beigefügten Vorprüfung. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.



Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Somit kann der Bebauungsplan „Osterwiecker Straße“ gem. § 13a (1) Ziffer 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

8.2. Anpassung des F-Plans im Wege der Berichtigung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Somit ist zur Änderung des Flächennutzungsplans kein zusätzliches förmliches Bauleitplanverfahren mit gesonderter Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.

Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im vorliegenden Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

Eine Berichtigung und somit Änderungen in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Berßel in der Fassung vom Dezember 1999 bzw. des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Stand September 2014, sind erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des wirksamen und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans abweichen.

Es wird aufgrund des Verfahrensstandes des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck davon ausgegangen, dass dieser vor dem Bebauungsplan „Osterwiecker Straße“ im Ortsteil Berßel Rechtskraft erlangen wird.

Die Änderung beeinträchtigt weder im wirksamen noch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets. Im Wege der Berichtigung soll der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes wie folgt geändert werden.

Gegenüber beiden Ständen des FNP erfolgen geringfügige inhaltliche Anpassungen. Eine räumliche Ausweitung von Bauflächen findet nicht statt. Für beide Planstände fügt sich der B-Plan in die Gesamtkonzeption der FNP ein. Die räumlichen und inhaltlichen Wirkungen des B-Planes bleiben auf seinen Geltungsbereich beschränkt.

Deshalb kann auch die Berichtigung auf den Geltungsbereich des B-Planes beschränkt bleiben, so dass bodenrechtliche Spannungen in der Umgebung mit dem damit verbundenen Erfordernis einer F-Planänderungen ausgeschlossen sind.

Es werden keinerlei Darstellungen von Ausgleichsflächen von der Planung berührt.

Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.



Mögliche Standortalternativen

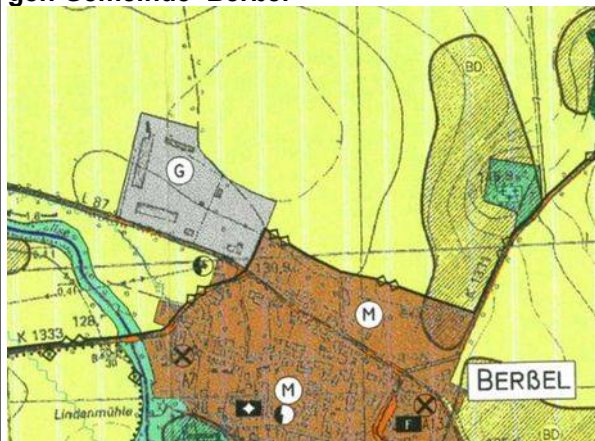
Da im wirksamen FNP wie im Entwurf zum FNP für den Geltungsbereich bereits Bauflächen dargestellt sind, hat eine grundsätzliche Abwägung zu Standortalternativen schon in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden.

Zudem ist für die Landboden Osterwieck Agrodienste eine bauliche Entwicklung nur an diesem gewerblichen Altstandort möglich. Das gleiche gilt für den Betriebsstandort in der geplanten Mischbaufläche östlich der Erschließungsstraße.

Aufgrund dessen und weil hier der Innenentwicklung im Sinne von Flächenrecycling, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Vorrang vor Außenentwicklung gegeben wird, sind keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

Gegenüberstellung wirksamer FNP, Entwurf FNP und Darstellung FNP nach Anpassung

Auszug aus dem wirksamen FNP der ehemaligen Gemeinde Berßel



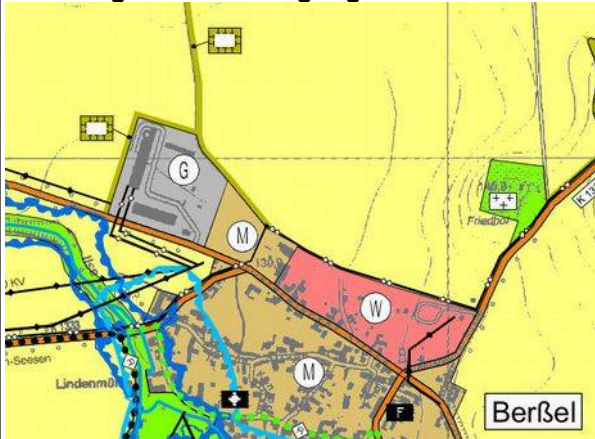
Planverfasser: Büro IVW, Magdeburg, Stand Dezember 1999,
Kartengrundlage: Auszug aus der Topografischen Karte M 1:10.000, Ausgabejahr 1994/1995, Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung, Vervielfältigung erteilt durch: siehe Herausgeber
[TK10 / 01/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Auszug aus dem Entwurf des FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, OT Berßel



Planverfasser: Büro IVW, Magdeburg, Stand Sept. 2014,
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Darstellung des FNP nach Anpassung auf dem Wege der Berichtigung



Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Gegenüber den Darstellungen des wirksamen FNP werden gewerbliche Bauflächen reduziert und im östlichen Bereich in Mischbauflächen umgewandelt.

Gegenüber dem Entwurf des FNP erfolgt die Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche. Die bisher als geplant dargestellte Mischbaufläche wird als bestehende Mischbaufläche dargestellt.



9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Geltungsbereich gesamt: **49.830,34 m²**

	Gesamtfläche	100,00%	GRZ	Überbaubare Grundfläche
Gewerbegebiet GE	31.696,06 m ²	63,61%	0,8	25.356,85 m ²
Mischgebiet MI	13.860,83 m ²	27,82%	0,6	8.316,50 m ²
Verkehrsflächen				<u>33.673,35 m²</u>
privat	131,42 m ²	0,26%		
öffentlich	687,48 m ²	1,38%		
Grünfläche	1.521,38 m ²	3,05%		
Landwirtschaftliche Fläche	1.933,17 m ²	3,88%		

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
Braunschweig / Hessen,
28.05.2015



10. ANHANG

Bebauungsplan

Osterwiecker Straße

OT B e r ß e l

EHG Stadt Osterwieck

im Landkreis Harz

Unterlage

zur

**Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB**

Im Auftrag von:

Arbeitsgemeinschaft gebautes Erbe

An der Petrikirche 4

38100 Braunschweig

Bearbeitet durch:



**Büro für Umweltplanung
Dr. Friedhelm Michael**

Sylvestristraße 4

38855 Wernigerode

Bebauungsplanung:

Arbeitsgemeinschaft gebautes Erbe
An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig

Naturschutzfachliche Planung:

Büro für Umweltplanung
Dr. Friedhelm Michael
Sylvestristraße 4
38855 Wernigerode

Projektleitung:

Dr. Friedhelm Michael

Bearbeiter:

Marco Jede

Wernigerode, Mai 2015



.....
Dr. F. Michael

INHALT

Seite

1 Einleitung	1
1.1 Veranlassung.....	1
1.2 Rechtliche Grundlagen	1
2 Beschreibung des Planvorhabens.....	4
3 Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB.....	5
3.1 Merkmale des Bebauungsplanes.....	5
3.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen	8

1 Einleitung

1.1 Veranlassung

Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Absicht der Stadt Osterwieck, für die im Planungsgebiet befindlichen Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Es handelt sich um bereits baulich genutzte und ehemals bebaute Flächen sowie dazwischenliegendes Brachland in der nordöstlichen Ortslage des Ortsteiles Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck.

Zum einen gibt es Interesse in der Bevölkerung hinsichtlich der Bebauung zu Wohn- und gewerblichen Zwecken im östlichen Bereich des Planungsgebietes an der Osterwiecker Straße. Des weiteren beabsichtigt die Landboden - Osterwieck Agrodienste GmbH & Co. KG eine bauliche Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung auf ihrem bereits etablierten Standort im Westen.

Angesichts des demografischen Wandels und der Abwanderung besonders junger Menschen ist die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck daran interessiert, gerade junge Bürger in Osterwieck zu halten. Dieses Ziel kann im Geltungsbereich konkret durch die Schaffung von Baurecht für gemischte Nutzungen erreicht werden, da hier junge Familien zum einen die Errichtung von Wohneigentum und zum anderen die Weiterentwicklung des eigenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebes beabsichtigen.

Des weiteren strebt die Stadt Osterwieck die Sicherung und Weiterentwicklung erfolgreicher Unternehmensstandorte an. Dieses Ziel soll durch die bauplanungsrechtliche Absicherung einer baulichen Weiterentwicklung des Gewerbebestandes im Westen von Berßel verfolgt werden.

Durch die Wiedernutzbarmachung ehemals bebauter Flächen sowie eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung innerhalb der Ortslage von Berßel wird Bodenneuversiegelung sowie Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Fläche, vermieden. Dieser Bebauungsplan soll aus den genannten Gründen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohn- und Gewerbegebäuden mit zugehörigen Nebenanlagen schaffen.

Der Bebauungsplan "Osterwiecker Straße", Berßel soll in vereinfachter Form nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im weiteren Verfahren sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael wurde beauftragt, die erforderliche Unterlage zu erarbeiten.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist"

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die

BEBAUUNGSPLAN - OSTERWIECKER STRASSE / BERBEL

in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. *20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

„Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726) geändert“

§ 3c UVP-Pflicht im Einzelfall

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Sofern für ein Vorhaben mit geringer Größe oder Leistung eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, gilt Gleiches, wenn trotz der geringen Größe oder Leistung des Vorhabens nur aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten und jedes weitere Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Nachstehende Vorgaben der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ fallen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Soweit nachstehend eine allgemeine Vorprüfung oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, nimmt dies Bezug auf die Regelungen des § 3c Satz 1 und 2:

- 18.7 Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt
- 18.7.2 20 000 m² bis weniger als 100 000 m²;

Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

1. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in dem Bereich zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt.
2. Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist größer als 20.000 m², so dass nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Einschätzung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) notwendig ist.
3. Eine UVP nach UVPG ist nicht notwendig, da sich Nr. 18.7 UVPG Anlage 1 nur auf Vorhaben bezieht für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

BEBAUUNGSPLAN - OSTERWIECKER STRASSE / BERBEL

4. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB, sind nicht betroffen, so dass hier keine Hinderungsgründe gegen das Verfahren nach § 13a BauGB bestehen.

Die überschlägige Prüfung ist unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien durchzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Bebauungsplan „Osterwiecker Straße“ in Berßel soll die geordnete städtebauliche Entwicklung der hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der geplanten gemischten Nutzungen ermöglichen und in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechende Bebaubarkeit schaffen. Das beplante Areal ist zur im Zusammenhang bebauten Ortslage des Ortsteiles Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck zu rechnen. Der Geltungsbereich ist bereits von Bebauung geprägt.

Der Bebauungsplan „Osterwiecker Straße“ dient ausschließlich der Weiterentwicklung bereits vorhandener baulicher Nutzungen, der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang des Ortsteils Berßel. Damit wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB aufgestellt.

Als Art der baulichen Nutzung sollen Mischgebietsflächen (MI) gem. §6 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) gem. §8 BauNVO festgesetzt werden.

Im Gewerbegebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden.

Im Bereich der Mischgebietsflächen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. §18 Abs. 4 BauGB wird per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundflächenzahlen (GRZ) und der Fläche innerhalb der Baugrenzen beträgt zulässige Grundfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ca. 26.363,52 m² und liegt damit in dem Bereich zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Aus diesem Grund wird gem. §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung zu möglichen Auswirkungen auf die Umwelt durchgeführt.



Abbildung 1:

Bebauungsplan „Osterwiecker Straße“ Berßel (AG gebautes Erbe 2015)

Kartengrundlage: [ALK / 01/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

3 Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

3.1 Merkmale des Bebauungsplanes

1.	Merkmale des Bebauungsplans , insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt			
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Osterwiecker Straße“, Berßel:	49.830,34 m ²		
	Fläche Gewerbegebiet: GRZ: Überbaubare Grundfläche	31.696,06 m ² 0,8 25.356,85 m ²		
	Fläche Mischgebiet: GRZ: Überbaubare Grundfläche	13.860,83 m ² 0,6 8.316,50 m ²		
	Verkehrsflächen privat: öffentlich:	131,42 m ² 687,48 m ²		
	Grünfläche:	1.521,38 m ²		
	Landwirtschaftliche Fläche:	1.933,17 m ²		
	Überschlägige Prüfung	☐ erheblich	☐ möglicherweise erheblich	☒ unerheblich
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst		B-Plan wider- spricht diesen	
			ja	nein
	Regionales Entwicklungsprogramm (REP)		☐	☒
	Landschaftsrahmenplan (LRP)		☐	☒
	Flächennutzungsplan (F-Plan) östlicher Teil des Mischgebietes wird im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt ☒ Berichtigung im Flächennutzungsplan erforderlich		☒	☐
	Landschaftsplan (LP) gemäß Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck (IVW 2006) ist eine Teilfläche gemäß der damaligen Nutzung als Siedlungsgrünfläche ausgewiesen und als solche zu entwickeln		☒	☐
	Überschlägige Prüfung	☐ erheblich	☐ möglicherweise erheblich	☒ unerheblich, im Genehmigungsverfahren lösbar

BEBAUUNGSPLAN - OSTERWIECKER STRASSE / BERBEL

1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung			
	Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme, insbesondere von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Außenbereich kann dadurch vermieden werden. Erwägungen zu Umwelt, Gesundheit und Nachhaltigkeit - siehe unter 1.4			
	Überschlägige Prüfung	☐ erheblich	☐ möglicherweise erheblich	☒ unerheblich
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme		Auswirkungen zu erwarten	
			ja	nein
	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit Das Plangebiet ist durch die südlich verlaufende Osterwiecker Straße bereits vorbelastet, diese stellt zudem die verkehrliche Erschließung des Gebietes sicher. Hinsichtlich möglicher von den Gewerbeflächen ausgehenden Lärmauswirkungen auf das Mischgebiet wird auf die Einhaltung der festgelegten Immissionsgrenzwerte, gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, verwiesen.		☐	☒
	Schutzgut Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt Der Geltungsbereich besteht zum einen aus dem bestehenden Gewerbestandort, welcher als Gewerbefläche zu entwickeln ist. Diese Fläche ist bereits stark anthropogen durch Gebäude und großflächige Versiegelung der Verkehrs- und Hofflächen überprägt. In diesem Bereich ist ein Vorkommen wertgebender Pflanzen- und Tierarten nicht zu erwarten. Mit dem sehr wahrscheinlichen Vorkommen von Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>) und Haussperling (<i>Passer domesticus</i>) siedeln hier zwei Vogelarten, welche auf der Roten Liste Deutschlands bereits auf der Vorwarnliste geführt werden, d.h. diese Arten sind in ihrem Bestand merklich zurückgegangen, was meist mit dem Verlust von Habitatstrukturen verbunden ist. Eine Gefährdung dieser Arten durch das Planvorhaben (Teilbereich Gewerbefläche) ist derzeit nicht zu erkennen. Der Teilbereich Mischgebietsfläche ist durch verschiedene Biotop- und Nutzungstypen gekennzeichnet: - Ruderalflur, aufgelassene Kleingartenanlage, Gehölzbestände aus Obstbaumschösslingen und Pioniergehölzen sowie Baumgruppen, Ackerbrache und Intensivgrünland Die Biotop- und Nutzungstypen sind relativ kleinflächig und miteinander verzahnt. Die vorgesehene Bebauung des Mischgebietes bedeutet hier einen Eingriff in Biotopstrukturen mit mittleren bis geringen ökologischen Wertigkeiten. Eine Bilanzierung des Eingriffes und Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen ist vorzunehmen. Das Vorkommen besonders geschützter Pflanzen- und Tierarten ist für diesen Bereich nicht zu erwarten. Dem Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt zu. ☒ Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen notwendig		☒	☐
	Schutzgut Boden Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden. Die Böden im Bereich des Gewerbestandortes sind großflächig versiegelt und überbaut, sie nehmen keine bedeutsamen Funktionen im Landschaftshaushalt wahr. Die Flächen des geplanten Mischgebietes sind ebenfalls teilweise durch frühere Bebauung gekennzeichnet, die Gebäude wurden bereits vor Jahren abgerissen. Fundamentreste und Bodenveränderungen durch die Bautätigkeiten sind punktuell noch zu erwarten. Zur Zeit ist die Fläche mit einer Vegetationsschicht bedeckt. Die bis vor kurzem als Kleingartenanlage		☒	☐

BEBAUUNGSPLAN - OSTERWIECKER STRASSE / BERBEL

ge bewirtschaftete westliche Mischgebietsfläche sowie auch die stark anthropogen überprägte östliche Mischgebietsfläche sind mit Resten von Geräteschuppen, Zäunen und sonstigem vorbelastet. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für das Mischgebiet läßt für diesen Bereich eine weitere Versiegelung zu, welche deutlich über der bisherigen liegt (Vorbelastungen eingerechnet). Das Schutzgut Boden wird in diesem Bereich in seinen natürlichen Schutzfunktionen stark eingeschränkt. Für den Geltungsbereich des B-Plans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt. ☒ Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen notwendig		
Schutzgut Wasser - Oberflächenwasser Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ca. 100 m südlich des Plangebietes erstreckt sich mit dem in westlicher Richtung fließendem Harzfluss Ilse ein Gewässer 1. Ordnung. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, das Überschwemmungsgebiet der Ilse erstreckt sich punktuell bis maximal an die Osterwiecker Straße heran.	☐	☒
Schutzgut Wasser - Grundwasser Aufgrund der bestehenden großflächigen Überbauung und Versiegelung im Bereich der Gewerbeflächen nimmt das Plangebiet in diesem Teil keine Funktionen für die Grundwasserregeneration wahr. Im Bereich der Mischbauflächen befinden sich noch weitgehend unversiegelte Flächen, wenn auch mit Einschränkungen - siehe Schutzgut Boden. Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad erhöht. ☒ Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen notwendig	☒	☐
Schutzgut Klima/Luft Für den Bereich der festzusetzenden Gewerbegebietsfläche ist durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft feststellbar. Emittierende industrielle Nutzungen sind nicht vorhanden. Verkehrsbedingte Emissionen entstehen durch die bestehende Nutzung. Mit der Planänderung sind keine erheblichen neuen Emissionen verbunden. Der Bereich der Mischgebietsfläche wird durch das Planvorhaben stärker überprägt. Es wird zum Verlust von Vegetationsflächen und Gehölzbeständen kommen, diese haben auf die mikroklimatischen Verhältnisse durchaus einen Einfluss. Mittelfristig ist nach erfolgter Bebauung und der individuellen Durchgrünung des Plangebietes der Mischgebietsfläche ein teilweiser Ausgleich der vorübergehend verlorengegangenen Klimafunktionen zu erwarten. Das Plangebiet nimmt keine klimatischen Ausgleichsfunktionen wahr.	☐	☒
Schutzgut Landschaftsbild Die geplante Gewerbegebietsfläche ist bereits durch den Gewerbestandort der Landboden - Osterwieck Agrodienste GmbH & Co. KG geprägt. Großräumige Hallen und versiegelte Flächen bestimmen das Bild des Betriebes. Im vorderen Einfahrtbereich befinden sich das Verwaltungsgebäude und eine öffentliche Tankstelle. Der Anteil begrünter Flächen ist gering. Die geplante Mischgebietsfläche ist geprägt durch Ruderalflächen, aufgelassenen Kleingärten (auch bereits teilweise ruderalisiert), Gehölzbestände, einer Ackerbrache sowie einer Fläche mit relativ intensiver Grünlandnutzung. Die straßennahen Bereiche der aufgelassenen Gartenanlage sind bereits mit verschiedenen Pioniergehölzen sowie Obstbaumschösslingen bewachsen, so dass sich hier bereits ein relativ naturnahes Bild darstellt. Eine große Rosskastanie in diesem Bereich bildet ein wertgebendes Landschaftselement. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich der Mischgebietsfläche nach deren Bebauung und der Durchführung festgesetzter Begrünungsmaßnahmen dem ortstypischen Bild entspricht und keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt.	☐	☒

BEBAUUNGSPLAN - OSTERWIECKER STRASSE / BERßEL

	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter Derzeit sind für das Plangebiet keine archäologischen Kultur- und Flächendenkmale gem. §2 Abs. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals auftreten, so ist der Befund anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu belassen (§9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).	☐	☒
	Wechselwirkungen Das Plangebiet ist teilweise durch die bestehende Nutzung durch den Gewerbestandort ohne besondere für den Natur- und Landschaftshaushalt bedeutsame Wechselbeziehungen gekennzeichnet. Das Plangebiet im Bereich der geplanten Mischbaufläche hat für den Natur- und Landschaftshaushalt eine größere Bedeutung, als die Gewerbefläche. Dieses Gebiet ist jedoch vergleichsweise gering durch bedeutsame Wechselbeziehungen gekennzeichnet. Im Rahmen der geplanten Nutzung des Geländes ist von einer Erhöhung der Strukturvielfalt mit positiven Effekten für die biologische Vielfalt auszugehen.	☐	☒
	Überschlägige Prüfung	☐ erheblich	☐ möglicherweise erheblich ☒ unerheblich, im Genehmigungsverfahren lösbar
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan widerspricht diesen ja nein	
	Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften.	☐	☒
	Überschlägige Prüfung	☐ erheblich	☐ möglicherweise erheblich ☒ unerheblich

3.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen		
	Der Bauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung der Bestandsnutzung sowie der Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen zukünftiger Nutzungen. Die Auswirkungen betreffen vor allem die Versiegelung von vorbelasteten Flächen mit mit bereits vorhandenen punktuellen Versiegelungen sowie eine veränderte Aufteilung zwischen den bisherigen Nutzungen. Unter der Voraussetzung der Durchführung von entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt. Überschlägige Prüfung		
	☐ erheblich	☐ möglicherweise erheblich	☒ unerheblich, im Genehmigungsverfahren lösbar
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen		
	Das Plangebiet im Bereich der festzusetzenden Gewerbefläche ist derzeit bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Da es sich bei dem Verfahren um die Entwicklung einer bereits vorhandenen Nutzung handelt sind hier keine relevanten neuen oder zusätzlichen Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art zu erwarten. Die auszuweisenden Mischgebietsflächen waren in der Vergangenheit bereits teilweise bebaut und		

BEBAUUNGSPLAN - OSTERWIECKER STRASSE / BERBEL

	weisen hierdurch eine Vorbelastung auf. Im Rahmen einer sinnvollen Ortsentwicklung ist die Nutzung dieser Flächen für die Ausweisung von Mischgebietsflächen der Neuausweisung solcher Flächen im Außenbereich auf bisher rein landwirtschaftlich genutzten nahezu unvorbelasteten Flächen vorzuziehen. Relevante oder zusätzliche Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art sind eher von geringem Ausmaß. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.			
	Überschlägige Prüfung	☐ erheblich	☐ möglicherweise erheblich	☒ unerheblich
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
	Neue Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht absehbar bzw. erkennbar.			
	Überschlägige Prüfung	☐ erheblich	☐ möglicherweise erheblich	☒ unerheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
	Die Planänderung lässt keine neuen erheblichen und nachhaltigen neuen Auswirkungen erwarten. Erhebliche neue Auswirkungen in das Umfeld entstehen ebenfalls nicht. Die Auswirkungen bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.			
	Überschlägige Prüfung	☐ erheblich	☐ möglicherweise erheblich	☒ unerheblich
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten			
	Grundsätzlich ist die Revitalisierung von Altstandorten bzw. solchen mit deutlichen Vorbelastungen jeder Neuausweisung von bebauten Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder das kulturelle Erbe zu erwarten. Infolge der Bebauung der Mischbaufläche wird sich die Intensität der Bodennutzung erhöhen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen kann dies teilweise ausgeglichen werden. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.			
	Überschlägige Prüfung	☐ erheblich	☐ möglicherweise erheblich	☒ unerheblich
2.6	folgende Gebiete:			Gebiete vorhanden ja nein
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐	☒	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐	☒	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
(a)	Biosphärenreservat	☐	☒	
(b)	Landschaftsschutzgebiet	☐	☒	
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutz-			

BEBAUUNGSPLAN - OSTERWIECKER STRASSE / BERßEL

	gebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes		
(a)	Wasserschutzgebiet	☐	☒
(b)	Heilquellenschutzgebiet	☐	☒
(c)	Überschwemmungsgebiet - aus den Hochwassergefahrenkarten des Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt geht hervor, dass das Gebiet selbst bei einem Extremhochwasser (HQ Ex) nicht gefährdet ist, sämtliche Überflutungsszenarien verbleiben auf der Südseite der Osterwiecker Straße	☐	☒
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind - Anhand der durch das Planvorhaben absehbaren Wirkungen ist mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien nicht zu erwarten	☐	☒
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	☐	☒
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		
(a)	Baudenkmal	☐	☒
(b)	Bodendenkmal	☐	☒
(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	☐	☒
	Baumschutzsatzung EHG „Stadt Osterwieck“ (2010) - innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Laubbäume, welche unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Osterwieck fallen; diese Gehölze sind zu belassen - es handelt sich hier in erster Linie um 1 Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>), dieser Baum befindet sich im westlichen Teil der Mischbaufläche, auf der Fläche befinden sich noch weitere Bäume, welche unter die Baumschutzsatzung fallen - bei Abgang der Laubbäume sind diese zu ersetzen, hier ist entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu verfahren	☒	☐

Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:

Eine weitere Prüfung des Vorhabens auf Umweltverträglichkeit wird als nicht notwendig erachtet, da das Vorhaben an sich in einen Naturraum mit Biotopstrukturen von eher geringerer ökologischer Wertigkeit realisiert werden soll. Eine besondere Rolle spielt hier die auf diesen Standorten bereits vorhandene Vorbelastung in unterschiedlicher Intensität.

Besonders wertgebende Pflanzen- und Tierarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebietskategorien sind im Plangebiet bzw. daran angrenzend nicht zu erwarten bzw. vorhanden.

Zur Kompensation des entstandenen Eingriffes infolge der Bebauung nach der Genehmigung des Vorhabens werden über entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert (siehe nachfolgend). Die Festsetzung und Erläuterung dieser Maßnahmen erfolgt in der Begründung zum B-Plan „Osterwiecker Straße“ Berßel.

BEBAUUNGSPLAN - OSTERWIECKER STRASSE / BERßEL

Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:

☒ Umweltprüfung nicht erforderlich

Zu beachtende Auflagen:

Ausgleichsmaßnahme 1:

- Anlage einer 5 m breiten zweireihigen Baum-Strauchhecke an der nördlichen sowie westlichen Grenze der Gewerbefläche durch
 - o Anpflanzung einer zweireihigen Baum-Strauchhecke mit heimischen Laubbaumarten (1. Ordnung), wie Sommer- und Winter-Linden *Tilia cordata/platyphyllos* sowie Berg- und Spitz-Ahorn *Acer pseudoplatanus/platanoides* sowie aus heimischen Straucharten bestehend, wie: Felsenbirne *Amelanchier ovalis*, Berberitze *Berberis vulgaris*, Hartriegel *Cornus sanguinea*, Haselnuss *Corylus avellana*, Faulbaum *Frangula alnus*, Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum* und Hundsrose *Rosa canina*; in die beiden Pflanzreihen sind zusätzlich Laubbäume der 2. Ordnung zu integrieren, hier wird die Verwendung von Feld-Ahorn *Acer campestre*, Wildapfel *Malus sylvestris* und Wildbirne *Pyrus pyraister* empfohlen
 - o Etwa mittig der Pflanzfläche werden 2 Pflanzreihen mit einem Abstand von etwa 1,0 m angelegt; der Pflanzabstand in der Reihe soll etwa 1,5 m betragen; die Gehölze sind versetzt zu einander zu pflanzen
 - o Zur Wahrung eines ausreichenden Pflanzabstandes der Laubbäume - 1. Ordnung - untereinander sind diese so anzuordnen, dass die Abstände zueinander mindestens 10 m betragen; die Laubbäume der 2. Ordnung sollen mindestens 5 auseinander und zu den Laubbäumen 1. Ordnung gepflanzt werden

Ausgleichsmaßnahme 2:

- Anlage einer Strauch-Hecke aus heimischen Straucharten zwischen Verkehrsfläche und Mischbaufläche 2 durch
 - o Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke mit heimischen Straucharten, wie: Felsenbirne *Amelanchier ovalis*, Berberitze *Berberis vulgaris*, Hartriegel *Cornus sanguinea*, Haselnuss *Corylus avellana*, Faulbaum *Frangula alnus*, Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum* und Hundsrose *Rosa canina*;
 - o Pflanzabstand etwa 1,5 m, Reihenabstand etwa 1 m zueinander entlang der Mittellinie der Fläche, die Sträucher sind versetzt zu einander zu pflanzen

Ausgleichsmaßnahme 3:

- Ertüchtigung einer bestehenden Streuobstwiese durch Neupflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten am Südrand der Ortslage Berßel in der Ilseaeue
 - o Verwendung hochstämmiger Obstbäume in Baumschulqualität und in der Sortenwahl den Empfehlungen des Landkreises Harz folgend
 - o Sicherstellung eines ausreichend langen Pflegezeitraumes zum Aufbau eines tragfähigen und obstbaumtypischen Kronengerüsts - bis 10 Jahre nach Pflanzung durch einen obstbaumgerechten Aufbau- und Erhaltungsschnitt
 - o Der Pflanzabstand der Neupflanzungen untereinander und zum Altbestand soll jeweils mindestens 10 m betragen
 - o Anbindung mittels Pflanzpfahl und Schutz vor Wildverbiss der Jungbäume ist in den ersten 5 Standjahren zwingend erforderlich

Sonstige Hinweise: - im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A 3 ist der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m gemessen ab Böschungsoberkante für Unterhaltungsarbeiten und/oder vorgesehene Hochwasserschutzmaßnahmen von der Bepflanzung freizuhalten

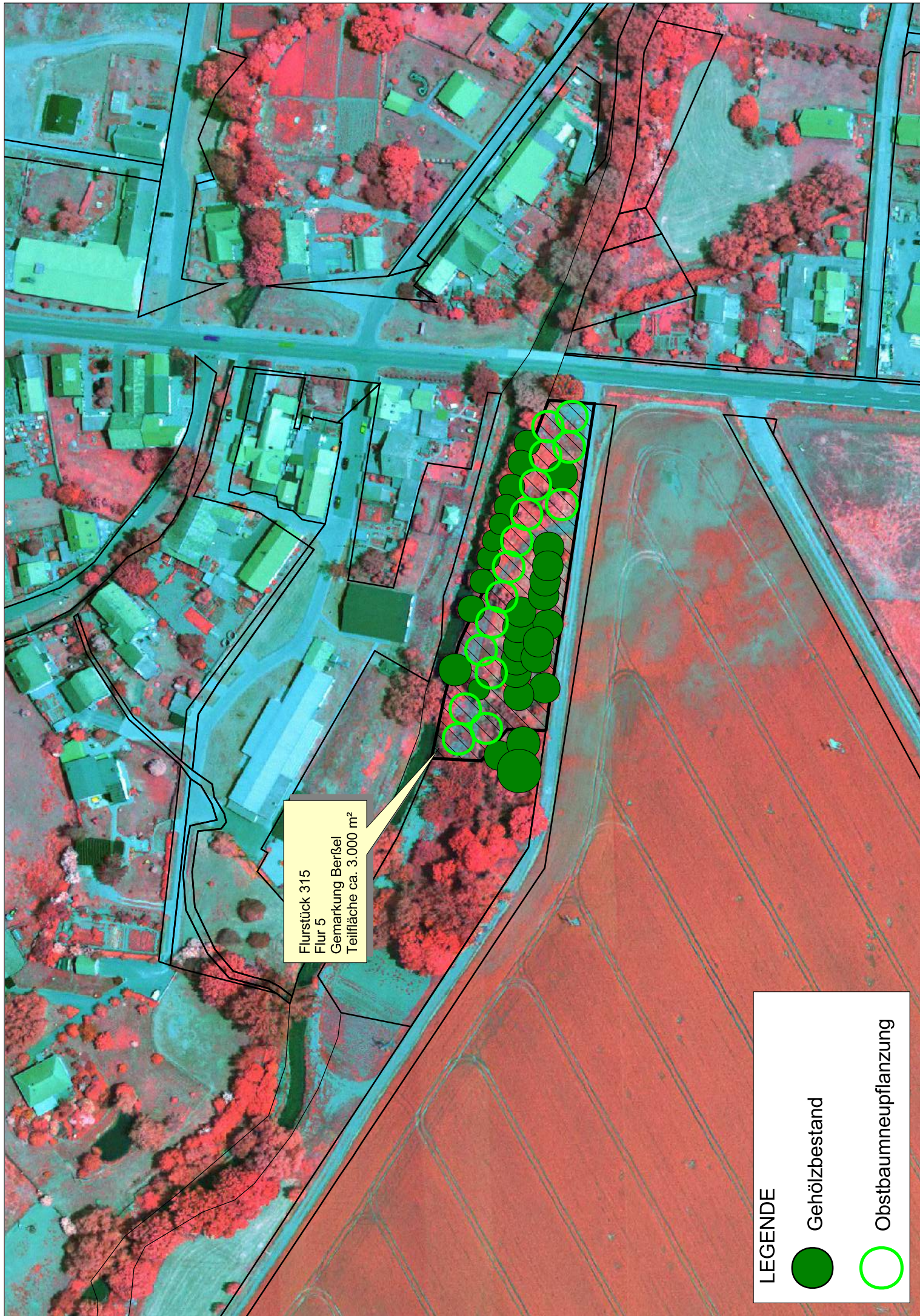
☐ Umweltprüfung erforderlich

Insbesondere zu klärende Sachverhalte: keine

Ausgleichsmaßnahme 1		
Gehölzarten	Stück	Qualitäten
Straucharten		v. Sträucher, 4-5 Triebe, 100-150
Felsenbirne <i>Amelanchier ovalis</i>	25	
Berberitze <i>Berberis vulgaris</i>	25	
Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>	25	
Haselnuss <i>Corylus avellana</i>	25	
Faulbaum <i>Frangula alnus</i>	25	
Rote Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i>	25	
Hundsrose <i>Rosa canina</i>	25	
Baumarten 1. Ordnung		
Sommer-Linde <i>Tilia platyphyllos</i>	2	Hochstamm 3xv, StU 12-14
Winter-Linde <i>Tilia cordata</i>	2	
Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	2	
Spitz-Ahorn <i>Acer platanoides</i>	2	
Baumarten 2. Ordnung		
Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i>	10	l. Heister 100-150
Wildap20fel <i>Malus sylvestris</i>	10	
Wildbirne <i>Pyrus pyraster</i>	10	
Summe	213	

Ausgleichsmaßnahme 2		
Gehölzarten	Stück	Qualitäten
Straucharten		v. Sträucher, 4-5 Triebe, 100-150
Felsenbirne <i>Amelanchier ovalis</i>	12	
Berberitze <i>Berberis vulgaris</i>	12	
Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>	10	
Haselnuss <i>Corylus avellana</i>	10	
Faulbaum <i>Frangula alnus</i>	12	
Rote Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i>	12	
Hundsrose <i>Rosa canina</i>	12	
Summe	80	

Ausgleichsmaßnahme 3		
Gehölzarten	Stück	Qualitäten
Obstbäume verschiedener Arten und Sorten (siehe Obstsortenempfehlung LK Harz)	16	Hochstamm 3xv, StU 12-14
Summe	16	



Flurstück 315
Flur 5
Gemarkung Berßel
Teilfläche ca. 3.000 m²

LEGENDE

 Gehölzbestand

 Obstbaumneupflanzung

