

UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Stötterlinger Straße“ Osterwieck OT Bühne

erstellt im Auftrag von
AG Gebautes Erbe
An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig

Projektleitung: Dr. Friedhelm Michael
Bearbeitung: Marco Jede
Manuel Kohlweiss

Januar 2021



**Büro für Umweltplanung
Dr. Friedhelm Michael**

Sylvestristraße 4

38855 Wernigerode

Telefon: (03943) 9231-0 - Telefax: (03943) 9231-99 e-mail: info@bfu-michael.de

INHALT

Seite

1 Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	4
1.2.1 Fachgesetze.....	4
1.2.2 Fachplanungen	9
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	15
2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	16
2.1.2 Schutzgut Fläche.....	18
2.1.3 Schutzgut Boden	19
2.1.4 Schutzgut Wasser	22
2.1.4.1 Grundwasser	22
2.1.4.2 Oberflächengewässer	22
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima.....	23
2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgüter 2.1.1 – 2.1.5.....	23
2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild.....	24
2.1.8 Schutzgut Mensch.....	24
2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
2.1.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete, sowie weitere Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope	27
2.1.11 Störfallrisiken.....	28
2.1.12 Wechselwirkungen	28
2.1.13 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	30
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	31
2.2.1 Planungs-Prognose.....	31
2.2.2 Status-quo-Prognose	32
3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege	33

3.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	33
3.1.2	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	34
3.2	Alternative Planungsmöglichkeiten	37
3.3	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren ...	38
3.4	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	38
3.4.1	Absicherung der Maßnahmen	38
3.4.2	Monitoringkonzept	38
4	Zusammenfassende Darstellung	39
5	Quellenverzeichnis	41

Anlagen

Anlage 1	Eingriffsbilanzierung
Anlage 2	Hinweise zu den Pflanzmaßnahmen
Anlage 3	Graphische Darstellung der Maßnahmenstandorte
Anlage 4	Artenvorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Bebauungsplan Stadt Osterwieck

„Stötterlinger Straße“

Ortsteil Bühne

UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Erlangung des Baurechtes für das Vorhaben im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht erforderlich.

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

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

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

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.2.1 Fachgesetze

Bezogen auf das Plangebiet gelten dementsprechend nachfolgend aufgeführte Rechtsgrundlagen in ihren derzeit gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662),
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2.
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), vom 16.03.2011, Anlage 3 neu gefasst durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 V v. 27.9.2017 I 3465,

- Bodenschutzgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA), vom 02.02.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708).

Aus den Fachgesetzen lassen sich Zielvorgaben für die Bauleitplanung ableiten, welche auch eine entsprechende Berücksichtigung finden müssen.

Tabelle 1: Umweltrelevante Zielvorgaben der übergeordneten Fachgesetze und ihre Berücksichtigung

Schutzgut	Quelle	Zielvorgaben
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 37 Aufgaben des Artenschutzes (1) Die Vorschriften dieses Kapitels sowie § 6 Absatz 3 dienen dem Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst 1. den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen, 2. den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie 3. die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets.
	Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	§47 Aufgaben des Artenschutzes allgemeine Vorschriften (1) Die Vorschriften dieses Abschnitts dienen dem Schutz und der Pflege der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt. Der Artenschutz umfasst 1. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen, 2. den Schutz, die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung der Biotope wild lebender Tier- und Pflanzenarten sowie die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen, 3. die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets.

Schutzgut	Quelle	Zielvorgaben
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), inkl. Verordnungen	Ziele des BBodSchG sind - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Grundwasser Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind zu vermeiden und eine verantwortungsvolle Benutzung des Schutzgutes wird gefordert. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind insbesondere in Wasserschutzgebieten zu vermeiden.
	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), inkl. Verordnungen	Ziele des BBodSchG sind - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz).

Schutzgut	Quelle	Zielvorgaben
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz(BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wasser, der Atmosphäre sowie der Kultur und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA-Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft – Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen, auch in der Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	§ 1 Zweck des Gesetzes (1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (2) Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

Schutzgut	Quelle	Zielvorgaben
	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Anwendungsbereich: Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.
	Technische Anleitung Luft (TA Luft)	Anwendungsbereich: Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (DenkmSchG LSA)	§ 1 Grundsätze (1) Es ist die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft nach den Bestimmungen des Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Der Schutz erstreckt sich auf die gesamte Substanz eines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit diese für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist
	Baugesetzbuch (BauBG)	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere auch die Sicherung erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Tabelle 2: Darstellung der Belange des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in dem Planvorhaben

Belange des Umweltschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung im Planvorhaben
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	- siehe Kapitel 2.1.1 bis 2.1.13
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	- es befinden sich keine NATURA 2000-Gebiete im Wirkraum des Vorhabens
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	- siehe Kapitel 2.1.8
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	- siehe Kapitel 2.1.9
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	- schädliche Emissionen sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten - im Bau- bzw. Betriebsprozess vorhabenbedingt anfallende Abfälle oder Abwässer werden ordnungsgemäß fachgerecht entsorgt
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird durch die Verwendung von Geräten gemäß dem aktuellen Stand der Technik praktiziert
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	- zu Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechts ist im Planungsraum nichts bekannt
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	- in Bezug auf das Planvorhaben ist keine Beeinträchtigung dieses Belanges des Umweltschutzes zu erwarten
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	- siehe Kapitel 2.1.12
Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz § 1a Abs. 5 BauGB	Berücksichtigung im Planvorhaben
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	- die Oberflächenneuversiegelung soll nur soweit wie unbedingt nötig erfolgen, - Niederschlagswässer sollen lokal versickern, überschüssige Mengen werden über ein bestehendes Kanalsystem in den nächstgelegenen Vorfluter geleitet

1.2.2 Fachplanungen

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP)** 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Am 11.03.2011 wurde die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Stötterlinger Straße“ Ortschaft Bühne setzt sich in Punkt 5 intensiv mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung auseinander. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend aufgeführt:

- Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 2.1 LEP2010) – die Ortschaft Bühne hat keine zentralörtliche Funktion, die Stadt Osterwieck ist ein ausgewiesenes Grundzentrum und sichert bzw. entwickelt in der Kernstadt der Einheitsgemeinde die Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft (LEP 2010, Z 34) und erfüllt damit die überörtlichen Versorgungsaufgaben in ihrem Verflechtungsbereich (LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25), in den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26), gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln; in der Vergangenheit sind am südlichen / südöstlichen Ortsrand beidseitig der Kreisstraße K1340 auf größeren Flächen Anlagen und Gebäude für Intensivtierhaltung, Landwirtschaft und Technik entstanden, im Bereich nördlich der K1340 wird auch weiterhin Intensivtierhaltung betrieben; die Baustrukturen der im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen und landwirtschaftsgebundenen Unternehmen sollen im Bestand gesichert und eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden, insbesondere Errichtung einer Kühl- und Lagerhalle kurzfristig in Richtung Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Bioprodukten; die Planung bewegt sich vollständig innerhalb der bereits von gewachsenen Baustrukturen ortsansässiger Betriebe belegten Flächen Bühnes – und damit im Rahmen des Eigenbedarfs, die Planung entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung für die Entwicklung nicht zentraler Orte – kein Konflikt;
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (Ziffer 4.2.1, G 122) – der Teilbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes; Planungsziel ist es, den landwirtschaftlich genutzten Standort in Richtung der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Bioprodukten weiter zu entwickeln, die Neuinanspruchnahme bisher nicht von Bebauung geprägter, insbesondere Acker- oder Waldflächen, wird nicht begründet, das Vorhaben steht daher vollumfänglich im Einklang mit dem Ziel Z129 des LEP2010 – kein Konflikt;

Weitere konkrete Festlegungen für das Plangebiet werden seitens des LEP2010 nicht getroffen. Aufgrund der dargestellten Ausführungen zum LEP2010 kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Auf die genannten landesplanerischen Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keinen Einfluss, es sind durch die planerischen Festlegungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Der **Regionale Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Harz** (REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ 2009) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 24.05.2009 in Kraft getreten. Der Regionale Entwicklungsplan hat den Landesentwicklungsplan als Mindestinhalt und überträgt dessen Planziele auf die regionale Ebene oder differenziert sie weiter.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Stötterlinger Straße“ Ortschaft Bühne setzt sich in Punkt 5.2 intensiv mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung auseinander. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend aufgeführt.

- Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz): kein Konflikt mit Siedlungskonzentration und Freiraumschutz, da eine Zersiedelung der Landschaft gemäß Planungsziel nicht erfolgt; das Plangebiet stellt einen bereits von landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen geprägten und entsprechend genutzten Altstandort am Ortsrand Bühnes dar - die Planungsziele sollen vollständig auf diesem bereits baulich geprägten Areal umgesetzt werden, damit wird eine Nachverdichtung und Weiterentwicklung bereits besiedelter Flächen angestrebt, eine Neuinanspruchnahme von Flächen wird damit nicht begründet – kein Konflikt;
- Zentralörtliche Gliederung (sachlicher Teilplan (STP) des REPHarz): Bühne besitzt keine zentralörtliche Funktion, die angestrebte bauliche Entwicklung steht im Einklang mit dem Ziel der notwendigen und angemessenen Eigenentwicklung – kein Konflikt;
- Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz) – Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten, in ca. 40 m Entfernung befindet sich die Abgrenzung des Vorranggebietes für Hochwasserschutz „Ilse“, infolge der Planung werden die vorhandenen baulichen Nutzungen im Bestand gesichert und nur innerhalb der bereits von entsprechender Bebauung geprägten Bereiche bauliche Entwicklungen ermöglicht, es wird somit weder zu einem Heranrücken von Nutzungen oder Baustrukturen an das Vorranggebiet kommen, welche die Hochwasserentstehung begünstigen, noch den Hochwasserabfluss behindern könnten – kein Konflikt;
- Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz) – Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Ilse – Ilsenburg/Veckenstedt“, wie bereits unter Punkt 5.2 in der Begründung zum Bebauungsplan eingehend erläutert wurde, ist nicht zu erwarten, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des REPHarz bezüglich des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Ilse: Ilsenburg-Veckenstedt“ entgegensteht – kein Konflikt;

Fazit

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung stellt eine Nachverdichtung einer bereits gewerblich genutzten Fläche dar. Hierdurch wird grundsätzlich zusätzlicher Flächenverbrauch und insbesondere eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Das geplante Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für die Stadt Osterwieck und folgt somit gem. §1 (4) BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung.

Der **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Halberstadt** wurde gemäß § 6 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 11.02.1992 im August 1997 für die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Halberstadt erstellt.

Der Landschaftsrahmenplan gilt als eigenständiger Fachplan (§ 5 NatSchG LSA in V. m. § 10 BNatSchG), in ihm werden u.a. die Biotop- und Nutzungstypen im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Aus dieser Bewertung wurden Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft abgeleitet.

Das Plangebiet beinhaltet bebauten Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlicher Fläche.

Für den Siedlungsbereich ist die flächendeckende biotoptypenspezifische Maßnahme „Verbesserung der Habitatfunktion für urbane Arten“ vorgegeben.

Für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gilt die Maßnahme „Verbesserung des Strukturgüterinventars im Agrarraum (Gestaltung der Feldflur, Anbaumethoden, Bodenschutz) nach Leitlinien für ordnungsgemäße Landwirtschaft“.

Die Betroffenheit der Planfläche sowie die zukünftige Nutzung des Plangebietes legen Maßnahmen zur „Verbesserung der Habitatfunktion für urbane Arten“, beispielsweise durch Be- und Eingrünung im bebauten Bereich nahe.

Im Rahmen von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sollte den Vorgaben zur Verbesserung der Habitatfunktion sowie der Verbesserung des Strukturgüterinventars entsprochen werden.

Im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck-Fallstein wurde im Jahr 2006 der **Landschaftsplan für die Stadt Osterwieck** sowie für die Gemeinden Berßel, Bühne, Lüttgenrode, Rhoden, Schauen und Wülperode aufgestellt.

Die Aufgabe des Landschaftsplanes ist es, den Zustand von Natur und Landschaft innerhalb des Gemeinde- und Verwaltungsgebietes zu erfassen und zu bewerten. Als Ergebnis daraus wird ein Handlungsrahmen erarbeitet, mit dem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Planungsraum gesteigert werden kann. Dabei werden die Planungen mit den Gemeinden abgestimmt. Für Industrie und Landwirtschaft aber auch für Privatpersonen werden Empfehlungen ausgesprochen, wie diese zur Leistungsverbesserung des Naturhaushaltes und somit zur Umsetzung der lokalen Agenda 21 beitragen können. Die Agenda 21 ist ein globales Umwelt- und Entwicklungsprogramm für das 21. Jahrhundert, das sich zur Aufgabe gemacht hat, einen nachhaltigen Lebensstil in den Bereichen Umwelt, Soziales und Wirtschaft zu fördern.

Der Landschaftsplan stellt kein eigenständiges Planwerk dar sondern ist zunächst ein unabgestimmter Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit gutachterlichem Charakter, der als Planungsgrundlage für die örtliche Bauleitplanung dient. Der Landschaftsplan dient als Entscheidungshilfe für eine umweltverträgliche Gemeindeentwicklung. Er liefert entscheidende Grundlagen für die ressourcenschonende Auswahl von Bauflächen und für die Steuerung des Bauens im Außenbereich. Die Inhalte des Landschaftsplanes werden erst nach Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen als Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als bebaute Fläche ausgewiesen. Im Plan genannte Entwicklungsziele oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft für die Fläche sollen im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden und beinhalten das Gebot der flächensparenden Bauweise sowie der Ortseingrünung. Eine Eingrünung der Ortsränder, insbesondere bei ortsuntypischer Bebauung; erreicht eine bessere Eingliederung der Orte in die umgebene Landschaft.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, mit Bekanntmachung der Genehmigung am 01.07.2015 in Kraft getreten, bildet die bauleitplanerische Grundlage für die vorliegende Planung. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „Landwirtschaftstechnik-Stützpunkt“ dar. Die westlich angrenzenden Flächen gehören ebenfalls zur Sonderbaufläche.

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

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

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

Durch die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes wird dem Planungsziel und dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Er stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Im Vergleich zum Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan grobmaschig. Der Flächennutzungsplan stellt hinsichtlich der Art der Nutzung nur Flächen dar.

Der Flächennutzungsplan gilt als Planungselement der Gemeinde zwischen dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) auf der Ebene der Regionalen Planungsgemeinschaften und dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan der Gemeinde.

Die Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, dass er durch Fachpläne geltend gemachte Raumansprüche der Sachgebiete berücksichtigt und diese mit den gemeindlichen Planungen zu einem funktionierenden Gesamtplan verknüpft.

Aus dem Flächennutzungsplan sind die Bebauungspläne zu entwickeln (§ 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB). Er hat Anpassungspflichten für öffentliche Planungsträger zur Folge (§ 7). Im Baugenehmigungsverfahren hat er nur Bedeutung im Außenbereich (§ 35 Abs. 3), nicht in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34).

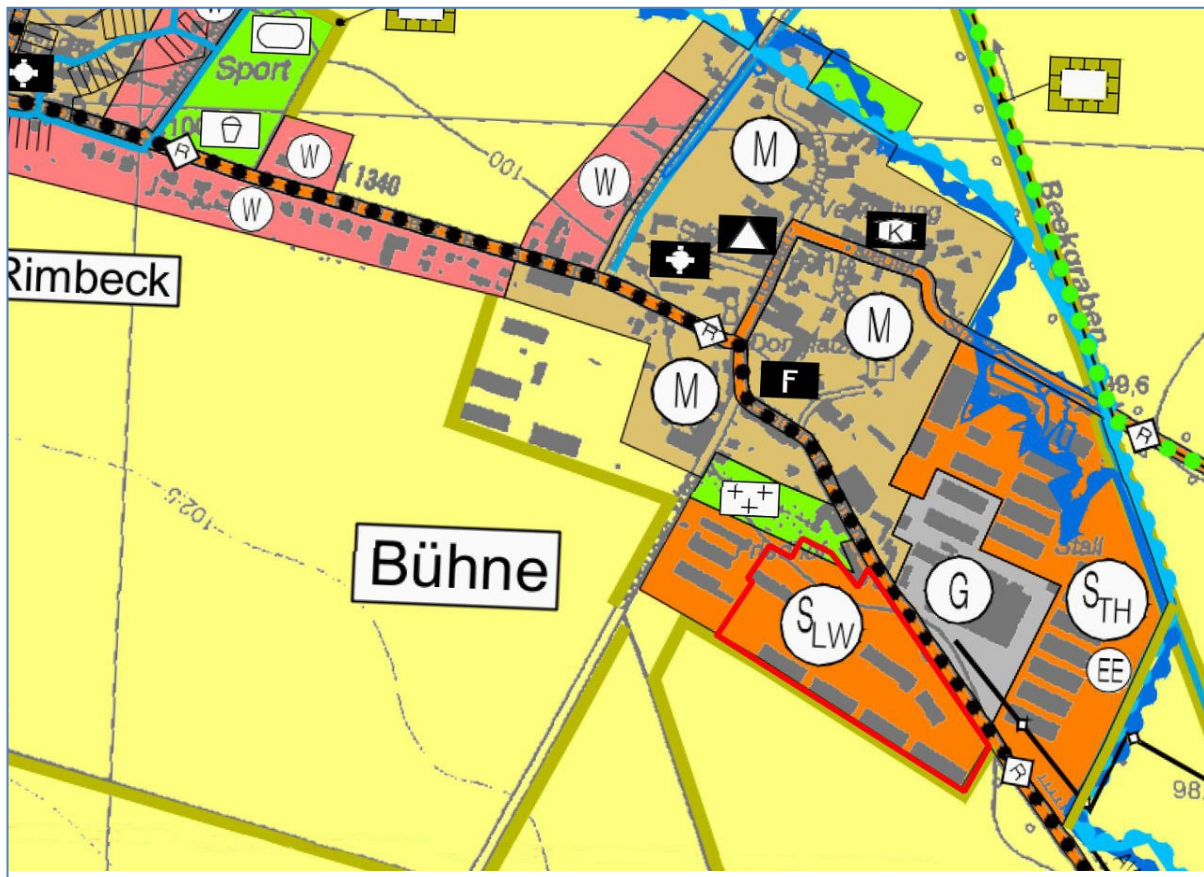


Abbildung 1: Auszug wirksamer FNP Stadt Osterwieck – Ortschaft Bühne (Bekanntmachung der Genehmigung am 01.07.2015)

Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, [Kartengrundlage: TK10/01/2012 © LVermGeo LSA - A18-6024649/2011]

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Abbildung 2: Geltungsbereich des B-Planes „Stötterlinger Straße“ Ortschaft Bühne (Ausschnitt Planzeichnung)

DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erstellt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck [ALK/11/2019] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6024649/2011

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Biotoptypen und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Die Ermittlung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte in Anlehnung an die Kartieranleitung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstige Biotope (LAU 2010).

Die Ermittlung der Biotoptypen erfolgte anhand eines aktuellen Luftbildes (siehe Abb. 3) und wurde im Rahmen einer Vorortbegehung verifiziert. Es wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen abgegrenzt:

- standortfremde Gehölzbestände – HHC
- Ruderalflur - URB
- Acker – AIB
- Landwirtschaftliche Produktionsgebäude mit umgebenden befestigten/unbefestigten Flächen – BDC + VPZ/VPX

Der Geltungsbereich des B-Planes wurde gleichzeitig als Untersuchungsgebiet (UG) angenommen.

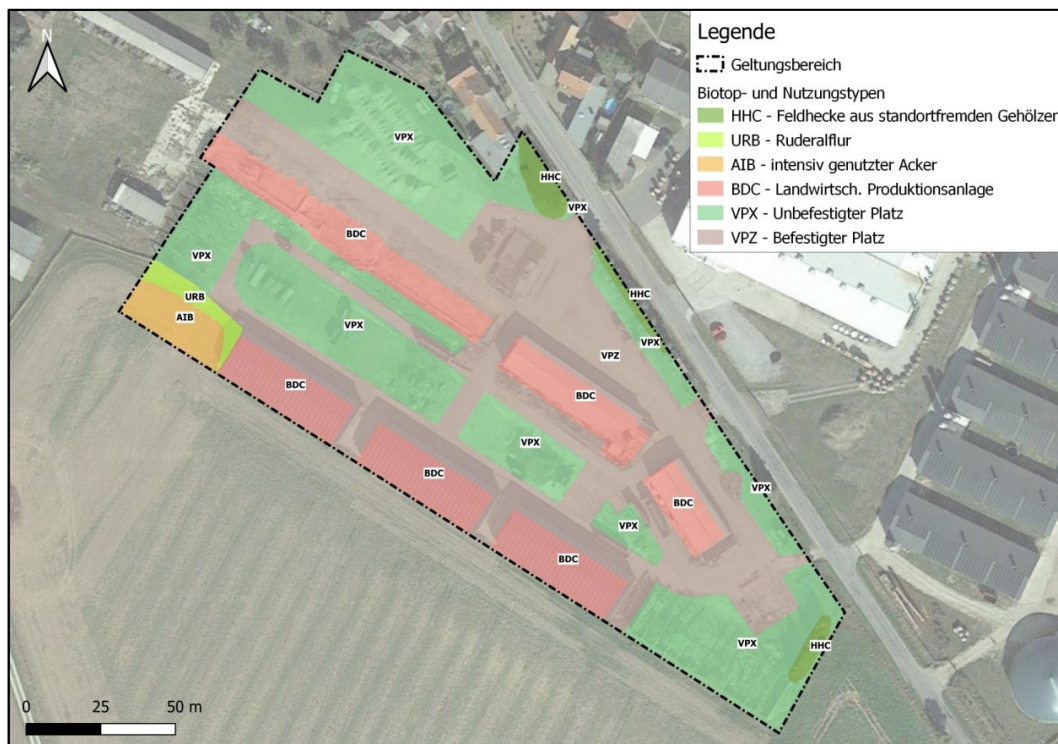


Abbildung 3: Luftbildausschnitt (Google Grafik © 2019, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent)

Nachfolgend wird eine kurze Beschreibung der aufgefundenen Biotopstrukturen durchgeführt.

Hecke aus standortfremden Gehölzen - HHC

Kurze Abschnitte entlang den Grundstücksgrenzen in der Nähe der Ortslage sowie an der östlichen Grenze des Plangebietes sind mit nichtheimischen bzw. standortfremden Nadel-Gehölzen bestanden. Die Hecke besteht aus Stech-Fichten (*Picea pungens*) und der Gemeinen Fichte (*Picea abies*).

Ruderalflur

Im Übergangsbereich zwischen der Ackerfläche und der landwirtschaftliche Produktionsanlage befindet sich ein schmaler Rudersaum. Dieser wird gebildet aus Gräsern wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und mehrjährige krautige Pflanzen wie u.a. Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Brennnessel (*Urtica dioica*) und Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum inodorum*).

Acker

Wie in der Abb. 3 ersichtlich ist, reicht ein kleiner Teil des Geltungsbereiches in die bestehende Ackerfläche hinein. Aktuell und zukünftig wird diese landwirtschaftlich genutzt.

Landwirtschaftliche Produktionsanlage und befestigte Flächen – BDC, VPX/VPZ

Die Landwirtschaftliche Produktionsanlage wird aus den Gebäuden, welche als Werkstatt, Garagen oder Lagerräume fungieren und den weitestgehend befestigten Flächen gebildet. Der Gebäudebestand stammt noch aus DDR-Zeiten und war früher der Standort einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG). Die Flächenbefestigung besteht zu großen Teilen aus Beton. Die nicht vollversiegelten Flächen sind zumindest mit einer tragenden Mineralschicht versehen, um als Abstellfläche nutzbar zu sein. Die fehlende Befahrung dieser Flächen hat stellenweise das Aufkommen von ruderalen Staudenpflanzen wie z.B. das Weidenröschen (*Epilobium spec.*) begünstigt. Einige der älteren Unterstände sind bereits wieder abgerissen worden.

Vorkommende Tierarten

Gezielte Erfassungen zur Fauna des Geltungsbereiches wurden nicht vorgenommen.

Im Rahmen einer Ortbegehung wurden jedoch einige urbane Vogelarten, wie Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*) und die Schwalbenarten Mehl- und Rauchschwalbe (*Delichon urbica*, *Hirundo rustica*) auf dem Gelände und brütend an bzw. in den Gebäuden festgestellt.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Bühne in einem ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzten Umfeld.

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch die bestehende Bebauung des landwirtschaftlichen Betriebes mit einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Der Standort befindet sich am südlichen

Ortsrand der Ortschaft Bühne, danach geht die Landschaft in intensiv genutzte Ackerfläche über.

Das Plangebiet bietet nur wenige Habitatqualitäten, die sich größtenteils in der Nutzung des Gebäudebestandes für urbane Vogelarten als Brutstätte zeigen. Für diese auf solchen Strukturen angewiesenen Vogelarten (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Mehl- und Rauchschwalbe) sind diese jedoch durchaus von Bedeutung. Gemäß der aktuellen Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt (SCHÖNBRODT, M. & M. SCHULZE 2017) ist die Rauchschwalbe aktuell gefährdet (Kat. 3 RL LSA) und der Haussperling ist in die Vorwarnliste (Kat. V RL LSA) eingestuft worden. Diese beiden Arten, sowie auch die Mehlschwalbe finden in den Siedlungsbereichen oft nur noch im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe ungestörte Niststätten. Im sonstigen dörflichen Bereich werden deren Niststätten oft aus „Ordnungsliebe“ heraus entfernt und die Arten dauerhaft vergrämt.

Wie bereits bei der Bestandsdarstellung des Biotoptypen kurz erläutert sind nahezu alle Flächen des Plangebietes versiegelt, dies reicht von der Vollversiegelung der Betonfahrbahnen und –plätze bis zu den mit einer Schottertragschicht versehenen teilversiegelten Nebenflächen, die zum Abstellen des oft recht großzügigen Fuhrparkes der ehemaligen LPGs in dieser Art und Weise angelegt wurden. Die aktuell fehlende Befahrung und der an diesem Standort auch sehr extensive Umgang mit der Unkrautbekämpfung auf diesen Flächen hat dazu geführt, dass sich hier einige ruderale Staudenpflanzen (Weidenröschen *Epilobium spec.*) angesiedelt haben und so zu einem ansonsten so nicht vorhandenem Blühaspekt verhelfen, der ansonsten fehlen würde.

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes ist sehr eingeschränkt, da die Flächen sehr technogen geprägt sind. Es wurde jedoch auch aufgezeigt, dass auch hier entsprechende Nischen für gefährdete Arten vorhanden sind, welche es zu erhalten gilt.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet hat einen eher geringen ökologischen Wert.

Die vorrangig mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Errichtung einer neuen Lagerhalle im Zentrum des Plangebietes auf dem Standort eines bereits abgerissenen Gebäudes führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiers, Pflanzen und biologische Vielfalt.

2.1.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Mit Neufassung des BauGB im November 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden, im Sinne von Flächenverbrauch bzw. Flächeninanspruchnahme, wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden, und werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

Der betrachtete Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 23.998 m² auf. Hiervon sind bereits 13.792 m² durch den Landwirtschaftsbetrieb in Form von Gebäuden, Verkehrs- und La-

gerflächen und befestigten Plätzen vollversiegelt, hinzu kommen die teilversiegelten nur mit einer Schotterschicht befestigten Stellflächen in einer Größenordnung von 8.971 m² innerhalb des Geltungsbereiches. Insgesamt sind so schon 94,9 % der Gesamtfläche voll- bzw. teilversiegelt und weisen damit eine Vorbelastung auf. Die restlichen Flächenanteile sind weitestgehend unversiegelt, siehe nachstehende Auflistung.

Tabelle 3: aktuelle Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich

Biotop- und Nutzungstyp	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche in Prozent
Landwirtschaftliche Produktionsanlage - BDC	4.410 m ²	18,4 %
unbefestigter Platz - VPX	8.971 m ²	37,4 %
befestigter Platz - VPZ	9.382 m ²	39,1 %
Feldhecke, standortfremde Gehölze - HHC	466 m ²	1,9 %
Ruderalflur, ausdauernde Arten- URA	250 m ²	1,0 %
Acker - AIB	520 m ²	2,2 %
Gesamt	23.998 m ²	100,0 %
max., gemäß festgesetzter GRZ, überbaubare Grundfläche	19.198 m ²	

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanung sieht für den Geltungsbereich die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 vor. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung stellt somit eine Nachnutzung einer bereits deutlich anthropogen überprägten Fläche dar.

Die Errichtung der neuen Lagerhalle erfolgt an einem Standort mit einer hohen Vorbelastung. Große Flächenanteile des Plangebietes sind bereits versiegelt. An Ort und Stelle des geplanten Neubaus befand sich bereits ein Gebäude aus DDR-Zeiten, welches abgerissen wurde. Gegenüber dem Bestand erhöht sich somit nicht der Versiegelungsgrad und somit wird auch keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.

Durch die vorhandene Vorbelastung an diesem Standort ist festzustellen, dass hierdurch ein zusätzlicher Flächenverbrauch und insbesondere eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Planungsgebiet weist durch die bisherige Nutzung als Landwirtschaftlicher Produktionsanlage bereits eine grundlegende Veränderung des Bodengefüges auf. Die Flächenversiegelung hat durch die Gebäude und sonstige Verkehrs- und Lagerflächen innerhalb des Plangebietes einen hohen Grad eingenommen.

Die restlichen unbebauten Bodenflächen sind zurzeit mit einer zumeist lockeren Vegetationsschicht bedeckt und können somit die natürlichen Bodenfunktionen wie als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und

Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers teilweise erfüllen. Diese Flächen sind in der Vergangenheit weitestgehend

Vorkommen von Altlasten sind bekannt.

Das Plangebiet ist gem. Auflistung der Altlastenverdachtsflächen aus der Stellungnahme des Landkreises Harz, Umweltamt/ Abt. Untere Bodenschutzbehörde als Altlastenverdachtsfläche vermerkt.

Gemeinde	Art	Lfd. Nr.	Bezeichnung	Lage	Rechtswert	Hochwert
15085230	5	02043	Landwirtschaft Bühne GmbH u. Co.	Bühne	4406747	5762994

Es handelt sich von der Art (5) her um einen Altstandort.

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.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die B-Planaufstellung wird die zukünftige bauliche Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Landwirtschaft und Technik festgeschrieben. Für den Standort gab es bisher keine bauleitplanerischen Festlegungen. Mit der Umsetzung der aktuellen Planung wird die Ausnutzung der GRZ bis 0,8 möglich sein.

Von den im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten natürlichen Bodenfunktionen lassen sich Bodenteilfunktionen ableiten, welche eine entsprechende Bewertung des Vorhabens ermöglichen:

Bodenfunktionen nach BBodSchG		zu bewertende Bodenteilfunktionen/Kriterien
1.a)	Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Teilfunktion Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen: Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Naturnähe)
1.a)	Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Teilfunktion Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen: natürliche Bodenfruchtbarkeit

Bodenfunktionen nach BBodSchG	zu bewertende Bodenteilfunktionen/Kriterien
	(Ertragsfähigkeit)
1.b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Teilfunktion Wasserkreisläufe: Regelung im Wasserhaushalt (Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung) (Wasserhaushaltspotenzial)
2.) Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Archivbodenkarte)

Anhand der oben aufgeführten Bodenteilfunktionen wird das Vorhaben aus Bodenschutzsicht beurteilt.

Bodenteilfunktion/Kriterium	verbale Einschätzung des Vorhabens
Naturnähe	Es ist anzunehmen, dass durch die Siedlungskultur des Menschen dieser Standort bereits viele Jahre ackerbaulich genutzt wurde. Infolge der Bodenbearbeitung kam es bereits zu Veränderungen in der Bodenstruktur. Es ist davon auszugehen, dass Nährstoffpotentiale einseitig genutzt wurden und es Nährstoffdefizite gibt. Damit ist das Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften nicht mehr voll ausschöpfbar, d.h. eine ursprüngliche natürliche Pflanzengesellschaft ohne anthropogene Beeinflussung würde sich erst nach einem längeren Zeitraum einstellen. Die Errichtung des Landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes in den 60-70er Jahren des vorigen Jahrhunderts hat die Bodenstruktur jedoch grundlegend verändert, so dass die Naturnähe des Bodenstandortes nicht mehr gegeben ist. Mit dem geplanten Vorhaben wird dieser Prozess an diesem Standort fortgesetzt. Lediglich die Nutzungsaufgabe des Standortes und ein kompletter Rückbau aller baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen könnte den Startschuss zu einer Entwicklung in Richtung Naturnähe schaffen.
Ertragsfähigkeit	Hier gilt im Prinzip die bereits zur Naturnähe geführte Argumentation. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und somit die Ertragsfähigkeit des Standortes ist durch die Vornutzung bereits weitestgehend nicht mehr vorhanden.
Wasserhaushaltspotenzial	Die Bodenfunktionen zur Regelung des Wasserhaushaltes sind durch das veränderte und überbaute Bodengefüge stark eingeschränkt. Funktionen wie Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung können nicht ungestört stattfinden. Anfallendes Niederschlagswasser wird in die Randbereiche abgeleitet und versickert weitestgehend vor Ort. Dies soll auch im Rahmen der Neuplanung so bleiben. Die Wasserkreisläufe sind nahezu auf den Entstehungsort begrenzt.
Archivbodenkarte	Die Archivfunktion des Bodens ist an diesem Standort durch die besagte Vornutzung in der oberen Bodenschicht von bis max. 0,5 m Tiefe nicht mehr relevant. Die Überbauung des Standortes in der Vergangenheit hat die Einmaligkeit dieser Funktion für die oberste Bodenschicht nachhaltig gestört.

Wie in der vorangegangenen Bewertung aufgezeigt ist der Standort durch die Vornutzung bereits stark vorbelastet, daher ist das Vorhaben weniger kritisch zu sehen und die durch das Planvorhaben zu erwartende Beeinträchtigung als mittel bis gering einzustufen. Dieser Standort ist daher gegenüber der Bebauung von gänzlich unversiegelten Flächen, wie z.B. Acker- und Grünlandflächen, vorzuziehen.

Durch das Vorhaben ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden für das Plangebiet zu erwarten, da hier bereits eine starke Vorbelastung vorliegt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

2.1.4.1 Grundwasser

Bestand

Gemäß der Karte des Landschaftsplanes Osterwieck (Ivw 2006) zum Schutzgut Grundwasser befindet sich das Plangebiet in der Aue des Harzflusses Ilse und somit in deren Grundwasserleiter. Die Grundwasserflurabstände in diesem Gebiet sind kleiner als 2 m unter Geländeoberkante. Das bedeutet, dass das Grundwasser nicht bis wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt ist und somit eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit aufweist. Vorbelastungen bestehen in Form von aktuell sowie planungsrechtlich zulässigen versiegelten Flächen, es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine weiteren Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen, sowie ausgewiesenen Überschwemmungsbereichen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Hinsichtlich des geplanten Vorhabens ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Grundwasser durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt wird. Der Versiegelungsgrad ist bereits sehr hoch. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasserleiters ist aufgrund der geringen Überdeckung sehr hoch, es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der überwiegenden Versiegelung des Plangebietes sowie der möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und des Betriebes der Lagerhalle zu keinen Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Grundwasser kommen wird.

2.1.4.2 Oberflächengewässer

Bestand

Die Ortschaft Bühne wird am nördlichen Ortsrand von der Ilse, einem Gewässer 1. Ordnung, von etwa Ost nach West tangiert. Etwa 200 m nordöstlich des Plangebietes verläuft der Beekgraben entlang an der Ortsrandlage und mündet nördlich der Ortschaft Bühne in die Ilse. Der Beekgraben hat seinen Ursprung an einer Quelle am Teilberg in der Gemarkung Lüttgenrode und ist gemäß § 5 Wassergesetz Sachsen-Anhalt ein Gewässer 2. Ordnung.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Gemäß B-Planbegründung soll anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort versickern, was aufgrund der vorherrschenden geologischen Verhältnisse mit Sanden und Kiesen in der Ilseaeue auch grundsätzlich möglich ist. Die Entwässerung überschüssiger Niederschlagsmengen aus dem Plangebietes erfolgt im Bestand sowie auch in der späteren Nutzung über einen Kanal in den Beekgraben.

Es wird eingeschätzt, dass mit der Durchführung des Bauvorhabens und bei ordnungsgemäßem Betrieb der Anlagen mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser zu rechnen ist. Im Falle von Havarien besteht generell die Gefahr des Eintrags organischer Ver-

bindungen (Kraftstoff, Öl) in Oberflächen- und Grundwasser. Im Rahmen der Bauausführung sind entsprechende Vorsorgenmaßnahmen stets verpflichtend.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Laut dem Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet im Talraum des Harzflusses Ilse. Der Talraum ist ein Kaltluftströmungsgebiet. Die angrenzende Bebauung der Ortschaft Bühne ist als Warmluftentstehungsgebiet ausgewiesen.

Die südlich angrenzenden Ackerflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund des Geländereiefs fließt die entstehende Kaltluft durch die Ortschaft ab und sorgt hier für einen Luftaustausch. Auf Grund der Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ist dem Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Freilandklimatop mit Funktion Kaltluftentstehungsgebiet zuzuweisen. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans ist jedoch planungsrechtlich eine Versiegelung von max. 80 % der Fläche zulässig, welche als Vorbelastung zu werten ist.

In Bezug auf das Großklima gehört das Plangebiet zum gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklima. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,3 C°, die Niederschlagsmenge 550 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel für den Westteil des Landkreises.

Zur lufthygienischen Überwachung betreibt das Land Sachsen-Anhalt ein Meßsystem - LÜSA - mit Standorten in Oschersleben und Halberstadt. Durch den Abbau emittierender Industriebetriebe in Halberstadt, verbesserten umwelttechnischen Standards und der Modernisierung der privaten Heizungssysteme weisen die Untersuchungsergebnisse des LÜSA in den letzten Jahren eine zunehmende Verbesserung der lufthygienischen Situation aus. Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet finden sich keine Strukturen, die durch eine Filterungswirkung aktiv zur Verbesserung der Luftqualität beitragen. Immissionsschutzflächen wie Immissionsschutzpflanzungen oder Immissionsschutzwald kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Versiegelungsgrad der Fläche wird nicht erhöht, dadurch ist mit keiner Verschlechterung der heutigen klimatischen Situation zu rechnen. Außerdem hat die bioklimatische Ausgleichsfunktion aufgrund der topographischen Lage keine Relevanz für die Ortschaft Bühne. Die Erhaltung der Freiraum- und Grünstrukturen im Plangebiet ist zu empfehlen und sollte durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen ergänzt werden.

2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 2.1.1 – 2.1.5

Die vorgenannten Schutzgüter sind in ihrem Wirkungsgefüge eng miteinander verflochten. Eingriffe in ein Schutzgut bedingen ebenso Veränderungen in den anderen Schutzgütern.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Maßgeblich für die qualitative Beurteilung einzelner Landschaftsbildkomponenten sind sowohl deren raumwirksame Größenordnung als auch das flächenhafte Gefüge im Verhältnis zu einer hinreichend definierten, auch allgemein anerkannten Bezugseinheit. Hierunter kann man ein nach hypothetischen Grundsätzen formuliertes Leitbild, aber auch eine idealisierte bzw. reale Landschaft verstehen. Anerkannte Normen zur Durchsetzung des vorsorgenden Landschaftsbildschutzes gibt es bislang jedoch noch nicht.

Als Bezugseinheit kann hier das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung gewertet werden. Diese besteht aus eher untypischen Bebauung des Plangebietes mit landwirtschaftlichen Funktionsgebäuden am Ortsrand einer dörflichen Siedlung. Der Grünanteil ist gering und besteht aus nicht standortgerechten Nadelgehölzen. Typischerweise sind hier ländliche Dorfstrukturen mit einem hohen Grünanteil zu erwarten. Die anschließende Landschaft ist durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung geprägt. Es befinden sich keinerlei reizvolle Landschaftsbestandteile in unmittelbarer Nähe des Plangebietes

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Ziel des Vorhabens ist die Erlangung von Baurecht aufgrund eines genehmigten Bebauungsplanes für bauliche Vorhaben. In Anlehnung an die vorhandene benachbarte Gebäudesituation wird im Sondergebiet SO 1 eine angepasste Bauweise gewählt, so dass das Landschaftsbild durch die neu hinzukommenden Gebäude nicht zusätzlich erheblich gestört wird. Auch die hier zugelassenen Nutzungen passen sich in das Gesamtbild ein.

Für das Sondergebiet SO 2 soll die Errichtung von Siloanlagen bis zu einer Höhe von 20 m zulässig sein. Dies Sondergebiet wurde bewusst möglichst weit von der Dorfbauung eingerichtet, um hier negative Effekte, wie z.B. Beeinträchtigung des Ortsbildes und Verschattungen weitestgehend zu vermeiden. Es sollte jedoch durch Auswahl von geeigneten Gehölzen auf dem östlichen Grünstreifen darauf geachtet werden, dass diese in ihrer möglichen Wuchshöhe auch einen Teil der technischen Bauwerke etwas kaschieren können, um auch hier negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeiden zu können.

Durch eine Bepflanzung der Grundstücksgrenzen und der individuellen Gestaltung der Grünflächen werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes niedrig halten und nicht weiter erhöht.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes und damit eine mögliche Minderung des Erholungswertes der Landschaft sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Mensch

Bestand

Umfeld des Plangebietes:

Angrenzende Siedlungsflächen:

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen, im Westen bzw. Süd- Westen grenzt die Stötterlinger Straße mit einem dahinterliegenden Gewerbegebiet an das Plangebiet.

Östlich des Plangebietes grenzt Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „Landwirtschaftstechnik- Stützpunkt“, nördlich des Plangebietes eine Wohnbebauung an die Fläche.

Schutzbedürftige Einrichtungen im Umfeld:

Im direkten Umfeld befinden sich keine schutzbedürftigen Einrichtungen.

Die Grundschule Bühne liegt ca. 300m entfernt.

Vorbelastungen: (Lärm/Schadstoffe)

Lärm:

Angrenzend verläuft die Stötterlinger Straße, welche Stötterlingen und Bühne verbindet. Außerdem befinden sich weitere Gewerbeflächen Westlich des Plangebietes. Es ist daher von einer weiteren Lärmbelastung auszugehen.

Altlasten:

Das Plangebiet ist als Altlastenstandort ausgewiesen (siehe hierzu unter SG Boden).

Luftschadstoffe:

Belastung durch vorhandene „Stötterlinger Straße“ und des nordöstlich gelegenen Landwirtschaftlichen Betrieb „Landwirtschaft Bühne GmbH & Co.Vermögens KG“ mit Intensivtierhaltung (Putenmast), sowie zugehörigen Biogasanlagen. Ansonsten sind keine weiteren Belastungen bekannt.

Eine wesentliche Ausweitung immissionsschutzrechtlich relevanter Nutzungen ist nicht zu erwarten. Zudem ist zu beachten, dass das Plangebiet sich im Süden / Südosten der Mischbebauung des Ortskernes befindet. Aufgrund der Hauptwindrichtung werden mögliche Schall- und Staubimmissionen aller Voraussicht nach soweit abgemildert, dass wesentliche Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen in der Mischbaufläche des Ortskernes und für die Nutzung des Friedhofes nicht zu erwarten sind.

Bodenbelastungen:

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.

Freizeit und Erholungsfunktion:

Schutzgebiete mit Bedeutung für die Erholungsnutzung:

Es befinden sich keine Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Siedlungsnaher Erholungsnutzung:

Das Untersuchungsgebiet und die umliegende Feldflur eignen sich durch das erschlossene landwirtschaftliche Wegenetz gut zur siedlungsnahen Erholungsnutzung.

Bewertung:

Umfeld des Plangebietes:

Die angrenzenden Siedlungs- und Freiraumflächen weisen eine **geringe Empfindlichkeit** gegenüber Lärmimmissionen auf. Die gewerbliche Nutzung im engeren und erweiterten Untersuchungsgebiet, sowie die Landstraße im Norden stellen Vorbelastungen dar.

Das Plangebiet ist Teil des gewerblich und landwirtschaftlich geprägten Standortes im Südosten von Bühne. Es sind im Plangebiet daher die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete einzuhalten. Nachstehend sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

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

Besonders schutzbedürftige Nutzungen befinden sich nicht im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes.

Eine Beeinträchtigung der Schutzansprüche der in der gemischten Bebauung vorhandenen Wohnnutzungen sowie der Nutzung des Friedhofes ist grundsätzlich nicht zu erwarten, da es nicht zu einem Heranrücken von immissionsträchtigen Nutzungen kommt. Die bisherige Nutzung als Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes und zugehöriger landwirtschaftlich-technischer Betriebe (Wartung/Reparatur Landtechnik und -maschinen sowie Lagerung / Verpackung Biogemüse) bleibt erhalten. Eine wesentliche Ausweitung immissionsschutzrechtlich relevanter Nutzungen ist nicht zu erwarten. Zudem ist zu beachten, dass das Plangebiet sich im Süden / Südosten der Mischbebauung des Ortskernes befindet. Aufgrund der Hauptwindrichtung werden mögliche Schall- und Staubimmissionen aller Voraussicht nach soweit abgemildert, dass wesentliche Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen in der Mischbaufläche des Ortskernes und für die Nutzung des Friedhofes nicht zu erwarten sind. Dennoch wurde eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Belastungen aus Nutzung der geplanten und kurzfristig umzusetzenden Kühlhalle für Lebensmittel durchgeführt. Ihre Ergebnisse sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

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

Immissionsschutzrechtlich sind in Bezug auf den Straßenverkehr die Anlieferungsverkehre für das Plangebiet zu betrachten. Eine wesentliche Ausweitung des Anlieferungsverkehrs ist infolge der Planung nicht zu erwarten, da die Nutzung des Standortes nicht wesentlich erweitert wird.

Von der angrenzenden „Stötterlinger Straße“ führen drei Zufahrten auf das Plangebiet. Sollte sich infolge der durchzuführenden Untersuchung zum Immissionsschutz herausstellen, dass mit

einer wesentlichen Zunahme von Immissionen aus Lieferverkehr zu rechnen ist, so könnte festgelegt werden, dass nur die am weitesten von schutzbedürftigen Nutzungen entfernte Zufahrt durch den Lieferverkehr zu nutzen ist.

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

Freizeit und Erholungsfunktion:

Das Plangebiet hat eine **geringe Bedeutung** als Erholungsraum, während das Umfeld von **mittlerer Bedeutung** im Bezug auf die Erholung des Menschen ist.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale:

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

Archäologische Kultur- und Flächendenkmale:

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck keine Archäologischen Kultur- und Flächendenkmale gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA bekannt.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Aufgrund der weitestgehend schon erfolgten Überbauung des Areales ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sehr unwahrscheinlich, es kann jedoch ein Auffinden besonderer Kultur- und sonstiger Sachgüter in dem Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Bei Auffinden archäologischer Befunde sind die entsprechenden Behörden zu benachrichtigen (siehe auch Kapitel 6.3.1 in der Begründung zum Bebauungsplan „Stötterlinger Straße“).

2.1.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete, sowie weitere Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH), Europäische Vogelschutzgebiete und weitere Schutzgebiete vorhanden, eine FFH-Vorprüfung ist aufgrund fehlender Wirkungszusammenhänge nicht erforderlich.

Der Fallstein bildet einen größeren Waldkomplex und stellt als FFH- und Vogelschutzgebiet (FFH 45 und SPA 27 mit demselben Namen „Fallsteingebiet nördlich Osterwieck“) ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach europäischem Naturschutzrecht dar. Die kürzeste Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet beträgt etwa 2,5 km, Wirkpfade sind nicht erkennbar. Bedeutend näher, aber außerhalb des Wirkraums verläuft in etwa 700 m Entfernung westlich zum Plangebiet die Stimmecke durch die Ortslage von Rimbeck, ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH 173 „Stimmecke bei Suderode“), auch hier sind keine Wirkpfade erkennbar.

Besonders geschützte Biotop nach § 22 NatSchG LSA bzw. § 30 BNatSchG sind im Plangebiet sowie angrenzend nicht vorhanden.

2.1.11 Störfallrisiken

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Satz 1 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Durch den allgemeinen Betrieb der beabsichtigten Nutzung des Geländes als landwirtschaftliche Produktionsanlage werden flächen- und verkehrsintensive Nutzungen mit immissionsstarken Belastungen weitestgehend ausgeschlossen.

Ein erhöhtes Störfallrisiko ist nicht zu erwarten.

2.1.12 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr.7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So können die Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Zum Beispiel hat die Versiegelung von Böden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Es kann aber auch bei Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen Zusammenhänge geben, die neben den erwünschten Wirkungen auf andere Schutzgüter negative Auswirkungen haben können. So könnte z.B. die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Errichtung eines Schutzwalls hier einen zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen.

Tabelle 4: Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander

	Tiere, Pflanzen, Biol. Vielfalt	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Land-schaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt		Raum der lokalen Biozönose	Boden als Lebensraum	Generelle Lebensgrundlage, Habitatfunktion	Luftqualität, Mikro- und Makroklima - Einfluss auf Habitatfunktion	Landschaft als Element der Habitatvernetzung	Störfaktor	-
Fläche	-		-	-	-	-	-	-
Boden	Vegetation bietet Erosionsschutz, Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung	Flächeninanspruchnahme - Verlust von Bodenfunktionen		Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung (Erosion)	Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung (Erosion)	Erosion	Einfluss durch Inanspruchnahme und Versiegelung	-
Wasser	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	-	Grundwasserfilter, Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung	-	Störfaktor	-
Klima/Luft	Vegetation hat Einfluss auf Kalt- und Frischluftentstehung	-	Bodenform hat Einfluss auf Mikro- u. Makroklima	Verdunstung hat Einfluss auf Mikro- u. Makroklima		Landschaft hat Einfluss auf Mikro- u. Makroklima	Erzeuger von Emissionen	-
Land-schaftsbild	Bewuchs u. Vielfalt - Charakteristika der Natürlichkeit u. Vielfalt	-	Bodenrelief als charakteristisches Element	Wasserflächen bestimmen Landschaften	Einfluss auf Vegetation		Erholung als Störfaktor	-
Mensch	Naturerleben als Freizeit- und Erholungsaspekt	-	Produktionsfaktor (z.B. Nahrungsmittel)	Trinkwassersicherung	Luftqualität, Mikro- und Makroklima - beeinflusst Lebensqualität	Erholungsraum		Zeugnisse der menschl. Geschichte
Kultur- u. Sachgüter	-	-	Boden schützt und bewahrt Kulturgüter	-	Klima beeinflusst den Erhalt von Kulturgütern	-	Zeugnisse der menschl. Geschichte	

Bewertung

Im Ergebnis der Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes und der Bebauungsplanung ist festzustellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft gering ist. Bereits die Bebauung des Geländes und die anschließende Nutzung als Landwirtschaftliche Produktionsstätte zu DDR-Zeiten haben die vorangehend bei den Schutzgütern aufgelisteten Vorbelastungen und ähnliches bewirkt. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanbeschluss zu erwartenden Auswirkungen der dann geordnet ablaufenden baulichen Umgestaltung und Nutzung sind mit keinen bis geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Mögliche auftretende Defizite lassen sich durch geeignete Maßnahmen vor Ort bzw. im näheren Umfeld durchaus kompensieren.

Hierfür sind beispielsweise vorrangig Maßnahmen zu wählen, welche die Aufwertung bestehender Biotope (z.B. Streuobstwiesenpflege/Obstbaumnachpflanzung), konkrete Artenschutzmaßnahmen (z.B. Amphibienleiteinrichtungen) oder die Verminderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter (z.B. Entsiegelungsmaßnahmen auf anderen Standorten) zum Ziel haben. Die Nutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte für Kompensationsmaßnahmen nur nach Abwägung sonstiger zur Verfügung stehender Flächen erfolgen. Andere erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter können nach derzeitiger Abschätzung nicht ermittelt werden.

2.1.13 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 2: Übersicht der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- zur Verringerung der Immissionsbelastung, insbesondere störendem Lärm, wird auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm verwiesen - die Teilung des Gebietes in 2 Sondergebiete mit der Festlegung, dass nur im ortabgewandten Plangebiets- teil die Errichtung von Hochsilos bis 20 m zulässig ist trägt den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohn- nutzung besonders Rechnung	-
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	- es gehen keine Biotope mit einem hohen Wert für Tiere und Pflanzen verloren, aus der aktuellen Nutzung des Plangebietes resultiert bereits eine erhebliche Vorbe- lastung dieses Schutzgutes - durch die zu tätigenen Kompensationsmaßnahmen werden im unmittelbaren Umfeld entsprechende Bio- top- und Habitatemente hergestellt	-

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	- eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention), Bodenbewegungen und Verdichtungen ist durch die Nutzung des bereits in der Vergangenheit bebaut gewesenen Standortes nicht gegeben	•
Wasser	- die Faktoren - o Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - o Beschleunigung des Wasserabflusses - o Verlust von Oberflächenwasserretention werden durch den geplanten Neubau nicht verstärkt, jedoch auch nicht abgemildert	•
Fläche	- eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächenanteile durch die Bebauungsplanung erfolgt nicht, der Bebauungsgrad verringert sich von 22.763 m ² (BDC + VPX + VPZ im Bestand) auf 21.897 m ² bebaubare Fläche (SO1 + SO2 unter Ausnutzung der vollen GRZ)	-
Klima, Luft	- Keine Veränderungen	-
Landschaft	- geringfügige Neustrukturierung des Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes durch ggf. Um- oder Neubauten - die geplante Eingrünung des Betriebsstandortes wirkt dem entgegen	•
Kultur und Sachgüter	- Aufgrund der aktuellen Standortnutzung kann eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ausgeschlossen werden,	-

Bewertung: ●●● sehr erheblich, ●● erheblich, ● wenig erheblich, - nicht erheblich

Allgemein ist festzustellen, dass durch die Fortführung der Nutzung des Standortes Eingriffe an anderer Stelle nicht erfolgen, was auch den Forderungen des BNatSchG entspricht. Es ist auch festzustellen, dass durch die Bebauungsplanung auf diesem bereits stark vorbelasteten Standort es zu keiner Erhöhung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter kommt. In Punkto auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild wird dennoch eine geringe Erheblichkeit der Beeinträchtigungen verbleiben, weil es im Bestand schon da ist.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Planungs-Prognose

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- mit dem Vorhaben gehen Lebensräume mit einer geringen ökologischen Wertigkeit für Tiere und Pflanzen verloren,
- Vorkommen besonders geschützter Arten wurden nicht nachgewiesen und sind nicht zu erwarten,

- insgesamt stellt dieses eine geringe Beeinträchtigung dar, welche durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den verbleibenden Flächen kompensiert werden kann,

Boden/Wasser

- für den Geltungsbereiches des B-Plangebietes ist eine hohe Grundflächenzahl (0,80) ausgewiesen,
- mit dem Planvorhaben wird innerhalb des Geltungsbereiches auf einem bereits zuvor bebauten Standort eine Lagerhalle neu errichtet, eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist nicht zu erwarten,

Klima, Luft

- negative Auswirkungen auf das Mikroklima sind durch die sich im Verhältnis zum Bestand nur geringfügig verstärkende Versiegelung des Geländes nicht zu erwarten,

Landschaft

- das Landschaftsbild verändert sich geringfügig, ggf. ist mit der Errichtung weiterer Gebäude oder Umbauten an den bestehenden, wird das gewohnte Ortsbild nicht wesentlich gestört,
- die geplanten Kompensationsmaßnahmen (Ortseingrünung) tragen zu einer verträglichen Gestaltung des Landschaftsbildes bei,

Mensch

- negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten,
- die Teilung des Gebietes in 2 Sondergebiete mit der Festlegung, dass nur im ortabgewandten Plangebietsteil die Errichtung von Hochsilos bis 20 m zulässig ist, trägt den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnnutzung besonders Rechnung
- das Gebiet hat für Erholungssuchende keine Bedeutung,

Kultur- und Sachgüter

- durch die bereits erfolgte Umgestaltung des Standortes zu einem LPG-Standort in den 1960-70er Jahren ist das Vorkommen und Auffinden schützenswerter Kultur- und Sachgüter (Archäologische Bodenfunde) eher unwahrscheinlich, jedoch sind diese im Umfeld bekannt und daher für den Geltungsbereich nicht gänzlich auszuschließen, Bautätigkeiten könnten geschichtlich wertvolle Artefakte zerstören
- bei Bodeneingriffen und Bauvorhaben gem. DenkmSchG LSA § 14 Abs. 9 gewährleistet sein, dass die aufgefundenen Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

2.2.2 Status-quo-Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen und Verschlechterungen des aktuellen Zustandes zu erwarten, so dass die vorbelastete Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der bisherigen, z.T. durch Vorbelastungen eingeschränkten Qualität erhalten bleibt.

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine zusätzliche, vom BauGB unabhängige Eingriffsregelung gibt es für Bebauungspläne nicht. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Bilanzierung der Eingriffe in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem in Sachsen-Anhalt anzuwendenden Biotopbewertungsverfahren.

Im nachfolgenden Kapitel werden einige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung möglicher schädlicher Umweltauswirkungen empfohlen.

Im darauffolgenden Kapitel werden entsprechend dem durchgeführten Biotopbewertungsverfahren (Anlage 1) vor und nach Durchführung der Planung geeignete Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen, welche als Festsetzungen zu übernehmen sind.

3.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachstehend aufgeführte Maßnahmen werden zur Übernahme in die weitere Planung als Empfehlung oder Festsetzung vorgeschlagen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lagerflächen für Materialien und/oder Maschinen sind auf den vorhandenen befestigten Flächen bzw. die dafür vorgesehenen Flächen einzurichten, bestehende Grünflächen bzw. die geplanten Kompensationsflächen sind zu schützen, die Materialablagerung hat hier zu unterbleiben.

Schutzgut Wasser und Boden

Analog zum vorangegangenen Schutzgut soll das Befahren bzw. die Nutzung unbefestigter Flächen als Lagerfläche zur Vermeidung weiterer Bodenverdichtungen grundsätzlich vermieden werden. Wenn möglich sollten bereits teilversiegelte Schotterflächen durch Aufnehmen der Schottertragschicht und Einbringen von Mutterboden rekultiviert werden.

Zum Schutz des Schutzgutes Boden ist auf einen maßvollen Umgang mit Grund und Boden zu achten, Bodenversiegelungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen bzw. zu verringern.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Anpflanzung eines Grünstreifens entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehend minimiert werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der Bauarbeiten könnten kulturhistorisch wertvoller Güter zutage gebracht werden. Bei dem Auffinden solcher, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz ist zu informieren.

3.1.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Das ökologische und grüngestalterische Leitbild zielt auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Neuschaffung standortheimischer Gehölzbestände und die gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild durch Neupflanzungen ab.

Im Einzelnen sollen folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden:

Ausgleichsmaßnahme A1: Entwicklung eines artenreichen Extensivrasens und Sicherstellung der fachgerechten Pflege

Festsetzung:

Entwicklung und Pflege eines Extensivrasens innerhalb des Plangebietes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Details:

- die Entwicklung des Extensivrasens erfolgt auf einer Fläche von ca. 750 m² innerhalb des Plangebietes im Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Fläche am westlichen Rand der B-Planfl
- diese Leitungslage ist dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten, hierzu ist eine regelmäßige Mahd notwendig,
- um die Mahd durchführen zu können ist die Fläche oberflächlich von allen Störkörpern zu befreien,
- ggf. sollte zur Förderung einer natürlichen Pflanzengesellschaft die Einsaat eines Saatmischungs aus regionalen heimischen Herkünften erfolgen, für unsere Region kommt hier nur Saatgut aus dem Produktionsraum „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland (MD)“ und innerhalb des Produktionsraumes aus dem Ursprungsgebiet „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (5)“ in Frage, passende Saatgutmischungen bietet z.B. die Firma Rieger-Hofmann an,
- zur Initiierung eines natürlichen Grünlandbestandes kann auch eine Mahdgut-Übertragung von einer Trockenrasenfläche aus der näheren Umgebung erfolgen, hier bieten sich die Trockenrasenhänge des nördlich verlaufenden Hangkante des kleinen Fallsteines an,
- zur dauerhaften Freihaltung und maßnahmenkonformen Entwicklung dieser Fläche ist eine regelmäßige termingerechte Mahd notwendig, mit einer richtigen Terminsetzung des Mahdzeitpunktes ist es möglich bestimmte Pflanzen zu fördern und damit die ökologische Wertigkeit zu erhöhen,

Mähzeitpunkt:

Zur Erreichung des Maßnahmenzieles ist es wichtig den Mähzeitpunkt zu definieren und diesen zu gewährleisten. Daher wird festgelegt, dass die Ruderalflächen 2 mal im Jahr gemäht und das Mahdgut abtransportiert werden soll.

1. Schnitt – zwischen Ende Mai und Mitte Juni
2. Schnitt – Anfang bis Mitte September

Mähtechnik:

Für die Erstpflege der Flächen sollen schneidende Mähwerke solchen, welche ausschließlich mulchen bevorzugt eingesetzt werden. Hier empfehlen sich Balken- bzw. Kreiselmäher. Schlegelmäher sollen nicht eingesetzt werden.

- mit dem frühen Schnitt zwischen Ende Mai und Mitte Juni (inkl. Abfuhr des Mahdguts) wird den Gräsern viel von ihrem Wuchs genommen und so für ausreichend Licht auch für konkurrenzschwächere krautigen Pflanzenarten in der Grünfläche gesorgt. Bei einer frühen Mahd haben einige Arten aber ihre Samenbildung noch nicht abgeschlossen und bilden im Laufe des Sommers einen neuen Blütenstand, der oft erst im Spätsommer reift. Hierzu muss ihnen ausreichend Zeit gelassen werden, so dass der zweite Schnitt nicht vor Anfang bis Mitte September liegen sollte. Die Samen dieser späten Blüten reichen aus, um die Arten der Wiese zu erhalten, da es sich um ausdauernde Gräser- und Staudengesellschaften handelt, die sich nicht jedes Jahr erneut aus Samen entwickeln müssen.

Ausgleichsmaßnahme A 2:

Entwicklung einer Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen im Sinne einer Ortsrandeingrünung

Festsetzung:

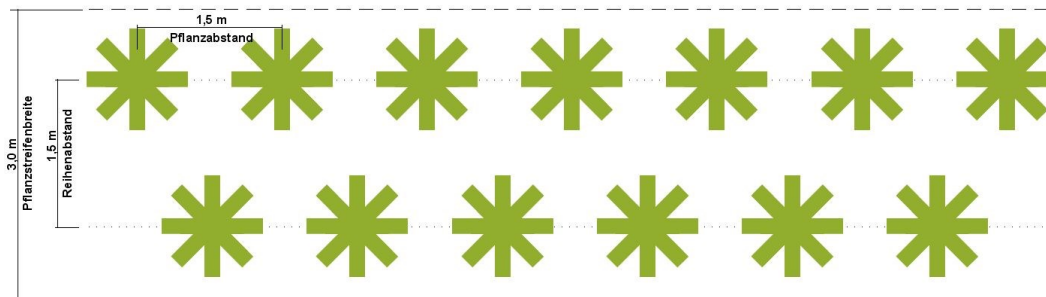
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Baum-Strauchhecke aus heimischen Arten auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Details:

- zum teilweisen Ausgleich der durch die Bebauungsplanung vorgesehenen Flächenumnutzung und generell zur Verbesserung des Landschaftsbildes wird auf den im B-Plan ausgewiesenen Grünflächen entlang der Stötterlinger Straße (ausschließlich auf der Nordost- und Ostseite) des Plangebietes eine zweireihige Baum-Strauchhecke aus heimischen Arten angelegt,
- die in diesen Bereich bereits stockenden nicht standortgerechten Nadelgehölze sollen vorher entnommen werden, bereits etablierte durch Selbstausaat angesiedelte Laubbäume und Sträucher können belassen werden und sollten in den Pflanzverband integriert werden,
- die vorgesehenen Grünflächen am Rand des Plangebietes sind im Mittel mit 5 m Breite ausgewiesen, insgesamt stehen etwa 970 m² Pflanzfläche zur Verfügung,
- für die zur Verfügung stehende Pflanzfläche von ca. 970 m² wird ein Gesamtpflanzbedarf von 300 Gehölzen angesetzt, die Mengenverteilung kann der Vorhabenträger frei wählen, die zu pflanzenden Mindestqualitäten sind den Hinweisen zu den Pflanzmaßnahmen in der Anlage 2 zu entnehmen, die Gehölzartenauswahl sollte aus der Artenvorschlagsliste für

Gehölzpflanzungen für Hecken/Feldgehölze und Dorfgebiet der Anlage 5 entnommen werden,

- es wird empfohlen 2-reihig zu pflanzen, die Gehölze sollen im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m gesetzt werden, im Abstand von 9 m (6x1,5 m) zueinander sind in den Pflanzreihen jeweils etwas versetzt zueinander die höher wüchsigen Baumarten zu pflanzen, der Rest ist mit den Straucharten zu bepflanzen,
- analog der vorgeschlagenen Gehölzverteilung ergibt sich ein Gesamtgehölzbedarf von 30 höherwüchsigen Laubbäumen und 270 Strauchgehölzen,
- die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet (siehe nachfolgendes Pflanzschema).



- diese Hecke soll der optischen Abgrenzung und Verbesserung des Landschaftsbildes dienen und wird sich zudem im Lauf der Jahre zu einem Habitatelement für Vögel, Amphibien und Kleinsäugerarten entwickeln,
- die empfohlene Gehölzauswahl bietet ein abwechslungsreiches Bild, welches sich in den unterschiedlichen Blütezeiten und Fruchtansätzen bemerkbar macht, dadurch erhöht sich der ökologische Wert der Hecke als Vogelnährgehölz sowie für die dort nistenden Vogelarten, alle aufgeführten Gehölzarten stellen zudem wertvolle Bienen-trachtpflanzen dar,
- die festgelegte Bepflanzungsfläche ist von jeglicher Bebauung oder anderweitigen Nutzung freizuhalten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage 1)

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Eingriffe erfolgt nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/

Für das Plangebiet wurde mit dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt der aktuelle Biotopwert des Gebietes in einer Höhe von 28.702 Biotopwertpunkten ermittelt.

In einem zweiten Schritt wurde analog zur ersten Berechnung mittels des Bewertungsmodelles der Zustand von Natur und Landschaft nach Umsetzung der Bebauungsplanung in einer Höhe von 30.088 Planwertpunkten ermittelt, hierin enthalten sind bereits die innerhalb des Plangebietes umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2. In Gegenüberstellung mit dem Ausgangszustand von 28.702 Wertpunkten ergibt sich eine verbleibende Positivbilanz von insgesamt 1.386 Wertpunkten. Da kein Biotopwertdefizit zu verzeichnen ist, sind auch keine weiteren externen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Mit der Ermittlung des nach Einbeziehung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleibenden Biotopwertüberschusses von 1.386 Wertpunkten sind keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes notwendig.

3.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vorhabenalternativen

Der Standort befindet sich im Eigentum der drei dort ansässigen Betriebe, welche im landwirtschaftlichen Sektor tätig sind. Diese 3 Betriebe sind die Bio Landwirtschaft Ilsetal, die Bio Landtechnik GbR und die Ilsetal Biogemüse GmbH.

Die Ilsetal Biogemüse GmbH plant Gebäude und Nebenanlagen zur Lagerung / Aufbereitung / Sortierung / Vertrieb von landwirtschaftlichen Bioprodukten zu errichten. Weiterhin sollen der Bestand und die Entwicklung der am Standort ansässigen landwirtschaftlichen und mit der Landwirtschaft verbundenen Betriebe gesichert werden.

Die Produktionsflächen der Ilsetal Biogemüse GmbH befinden sich im unmittelbaren sowie weiteren Umfeld des Standortes, so dass es nahe liegt diesen Standort für die angedachten Verarbeitungswege zu nutzen. Daher empfiehlt sich auch die Fortnutzung des Standortes in der geplanten Weise. Das Planvorhaben orientiert sich an dem vorhandenen Bestand und gibt mit der Planumsetzung die Möglichkeit von baulichen Umstrukturierungen und Erweiterungen, so dass die Standortnutzung auch in Zukunft gesichert ist. Andere Nutzungen sind nicht vorgesehen und würden aller Wahrscheinlichkeit nach auch keine verträglichere Nutzungsart des Standortes darstellen.

Standortalternativen

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

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

Die Weiternutzung und Sanierung der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen und die Nachverdichtung des Standortes wirken der Neuversiegelung bzw. Neuinanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen entgegen. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt grundsätzlich erhalten bzw. wird ergänzt. So wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht.

Auch die Lagebedingungen des Plangebietes als Standort zur Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Bioprodukten sind als günstig anzusehen. Das Gebiet liegt nahe an den Erzeugern der hier weiterzuverarbeitenden landwirtschaftlichen Produkte und ist sehr gut ins Straßennetz eingebunden. Durch die Lage am südöstlichen Rand der Ortslage ist zudem eine wesentliche Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Derzeit sind in Bühne und Umgebung keine ausreichend großen und geeigneten Bauplätze in baurechtlich gesicherten Flächen verfügbar. Zudem ist die angestrebte Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur an diesem Standort möglich. Aus den genannten Gründen sind für dieses Vorhaben keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

3.3 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Scoping

Eine Abstimmung in Form eines Scopingtermins fand nicht statt.

Beauftragung umweltbezogener Gutachten

Eine Beauftragung externer Gutachter zur Betrachtung bzw. Erfassung weiterer umwelt- bzw. naturschutzfachlich relevanter Daten ist erfolgt. Zur Bewertung der Lärmimmissionen ist ein Schallgutachten beauftragt worden, dessen Ergebnisse zurzeit noch nicht vorliegen. Sollten sich relevante Auswirkungen ergeben, ist dies im weiteren Verfahren zu beachten.

Bewertungsmethodik

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes erfolgte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

3.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

3.4.1 Absicherung der Maßnahmen

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der vor Planreife und Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

3.4.2 Monitoringkonzept

Wichtiger Kernbestandteil des Monitoring ist die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Diese Kontrolle erfolgt durch die Genehmigungsbehörde unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen kann diese die Maßnahmendurchsetzung veranlassen oder ggf. auf Kosten des Verantwortlichen in Ersatzvornahme treten.

Kontrolliert wird im Hinblick auf Fristeinhaltung des Maßnahmevollzugs, Vollständigkeit und fachliche Qualität der Umsetzung sowie deren ökologische Wirksamkeit.

Die Überwachung der Maßnahmen des Eingriffes erfolgt durch Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet.

Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife.

3.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Prüfung der Umwelt wurde unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen vorgenommen. Dabei beziehen sich die Aussagen auf den gegenwärtigen Wissensstand und die vor Ort vorgenommenen Einschätzungen. Nachfolgende Fachplanungen wurden verwendet:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (Stand: 14.12.2010);
- Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Harz (mit der Bekanntmachung vom 24.05.2009 rechtskräftig);
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (Stand: 1994);
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Halberstadt (Stand: 1997);
- Landschaftsplan ehem. VWG Osterwieck (Stand: 2006)
- Flächennutzungsplan Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck (Stand 2015);
- Begründung zum Bebauungsplan „Stötterlinger Straße“, Ortschaft Bühne Stand: 01-2021.

3.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

5 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans – „Stötterlinger Straße“, Ortschaft Bühne, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Überprüfung: Ist der Bebauungsplan zwischenzeitlich geändert worden? Ermöglicht die Bebauungsplan- Änderung eine intensivere Nutzung?

Überprüfung: Sind benachbarte Grünflächen (insbesondere Biotopflächen) beeinträchtigt worden?

Überprüfung: Wurden die aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchgeführt? Haben sie zum Erhalt bzw. zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes beigetragen bzw. die mit dem Bauvorhaben verbundene Beeinträchtigung minimiert?

Das Ergebnis der Überprüfungen wird in der Verfahrensakte dokumentiert.

4 Zusammenfassende Darstellung

Die Stadt Osterwieck beabsichtigt, den Bebauungsplan „Stötterlinger Straße“, Ortschaft Bühne aufzustellen. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht eines hier ansässigen Landwirtschaftsbetriebes, der Ilsetal Biogemüse GmbH auf dem in seinem Eigentum befindlichen Grundstück bauliche Umstrukturierungen und Erweiterungen an Gebäuden und Nebenan-

lagen zur Lagerung / Aufbereitung / Sortierung / Vertrieb von landwirtschaftlichen Bioprodukten umzusetzen. Unter anderem ist auch der Neubau einer Lagerhalle vorgesehen. Weiterhin sollen der Bestand und die Entwicklung der am Standort ansässigen landwirtschaftlichen und mit der Landwirtschaft verbundenen Betriebe gesichert werden.

Mit der vorliegenden Arbeit wird der Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB Rechnung getragen. Aufgabe war es, die planerischen Auswirkungen des aufgestellten Bebauungsplanes zu bewerten und Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zu geben.

Der Eingriff ist überwiegend von geringer Erheblichkeit.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

<i>Schutzgut</i>	<i>Erheblichkeit</i>
Boden	geringe erhebliche Auswirkungen
Wasser	geringe erhebliche Auswirkungen
Fläche	keine erheblichen Auswirkungen
Klima	geringe erhebliche Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	geringe erhebliche Auswirkungen
Mensch (Lärm, Erholung)	keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen

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

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.

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

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Dr. Friedhelm Michael

Wernigerode, Januar 2021



(Dr. Friedhelm Michael)

5 Quellenverzeichnis

AG GEBAUTES ERBE (2021): Begründung zum Bebauungsplan 'Stötterlinger Straße', Ortschaft Bühne, Stadt Osterwieck, Stand: 01- 2021

IVW INGENIEURBÜRO GMBH (2006): Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck

IVW INGENIEURBÜRO GMBH (2015): Begründung und Planzeichnungen zum Flächennutzungsplan der Stadt Osterwieck, Genehmigungsfassung, Stand Juli 2015

SCHÖNBRODT, M. & M. SCHULZE (2017): Rote Liste der Brutvögel des Landes Sachsen-Anhalt (3. Fassung, Stand November 2017 – Vorabdruck. Apus 22, Sonderheft: 3 –80.

Eingriffsregelung

Um zu einer landschaftsökologisch relevanten Bewertung zu kommen, erfolgt die Einschätzung der betroffenen Flächen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt entsprechend der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, gem. RdErl. des MLU MBV, MI und MW vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302. Dies hat den Vorteil, dass der Eingriff in die betroffenen Biotoptypen mittels eines standardisierten Verfahrens naturschutzfachlich einheitlich bewertet wird. Das Bewertungsverfahren ermöglicht in der Mehrzahl der Fälle, die Eingriffsfolgen hinreichend genau zu bilanzieren und die zu ihrer Kompensation erforderlichen Maßnahmen darzustellen, ohne dass eine verbal-argumentative Zusatzbewertung erforderlich wird.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes

Der hier zu betrachtende Eingriff resultiert, wie vorhergehend bereits festgestellt, aus der planerischen Absicht den Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebietes zu erweitern.

Tabelle 1: Darstellung des aktuellen Zustandes von Natur und Landschaft

Ausgangszustand			
Biotoptyp (Code)	Fläche/m ²	Biotopwert	Biotopwert (Fläche)
Landwirtschaftliche Produktionsanlage - BDC	4.410 m ²	0	0
unbefestigter Platz - VPX	8.971 m ²	2	17.942
befestigter Platz - VPZ	9.382 m ²	0	0
Feldhecke, standortfremde Gehölze - HHC	466 m ²	10	4.660
Ruderalflur, ausdauernde Arten- URA	250 m ²	14	3.500
Acker - AIB	520 m ²	5	2.600
Summe	23.998 m ²		28.702

Wie aus der obigen Tabelle ersichtlich wird, lässt sich der Biotopwert mit einem Gesamtwert von 28.702 Wertpunkten beziffern.

Erfassung und Bewertung des Planzustandes

Nachfolgend wird der Zustand von Natur und Landschaft auf dem Plangebiet nach der Umsetzung der Bebauungsplanung ermittelt. Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet bereits mit eingerechnet.

Tabelle 2: Darstellung des Zustandes von Natur und Landschaft nach Umsetzung der Bebauungsplanung

Planzustand				
Biotoptyp (Code)	Fläche/m ²	Maßn.-Nr.	Planwert	Planwert (Fläche)
Sondergebiet 1 (SO1) (GRZ 0,8 = 80%)	15.369 m ²	-	0	0
Sondergebiet 1 (SO1) (Restfläche = 20%) (Flächenanteil SO1, welcher gemäß GRZ nicht überbaubar ist)	3.842 m ²	-	2 ¹	7.684
Strom-Versorgungsanlage (BEY)	50 m ²	-	0	0
Sondergebiet 2 (SO2) (GRZ 0,8 = 80%)	2.002 m ²	-	0	0
Sondergebiet 2 (SO2) (Restfläche = 20%) (Flächenanteil SO2, welcher gemäß GRZ nicht überbaubar ist)	501 m ²	-	2 ¹	1.002
Extensivrasen (GSB)	751 m ²	A 1	7	5.257
Strauch-Baumhecke (HHB)	970 m ²	A 2	14	13.580
Acker (AIB)	513 m ²	-	5	2.565
Summe	23.998 m ²			30.088

Wie aus der Tabelle 2 ersichtlich wird, beträgt der Planwert nach Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes einen Gesamtwert von 30.088 Wertpunkten.

In der Gegenüberstellung des Vorwertes der Plangebietsfläche (28.702 Wertpunkte) mit dem bilanzierten Wert nach Durchführung der Planziele des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes (30.088 Wertpunkte) ergibt sich ein Bilanzierungsüberschuss von insgesamt 1.386 Wertpunkten.

Mit der Ermittlung des nach Einbeziehung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleibenden Biotopwertüberschusses von 1.386 Wertpunkten sind keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes notwendig.

¹ der Planwert für die Restflächen der Sondergebiete (welche gemäß der festgesetzten GRZ nicht bebaut werden dürfen) wurde mit 2 – unbefestigter Platz (VPX) festgesetzt

Hinweise zu den Pflanzmaßnahmen:

Zur Pflanzung sollte ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen. Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen. Bei den Gehölzarten sind nur einheimische Gehölze aus dem Wuchsgebiet des Mittel- und Ostdeutschen Tiefland und Hügellandes zu verwenden.

Grundsätzlich soll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden. Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden. Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein, für Sträucher 50 x 50 cm und für Heister 60 x 60 cm. Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

Folgende Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden:

Sträucher: verpflanzt, 5 Triebe 100-150 cm

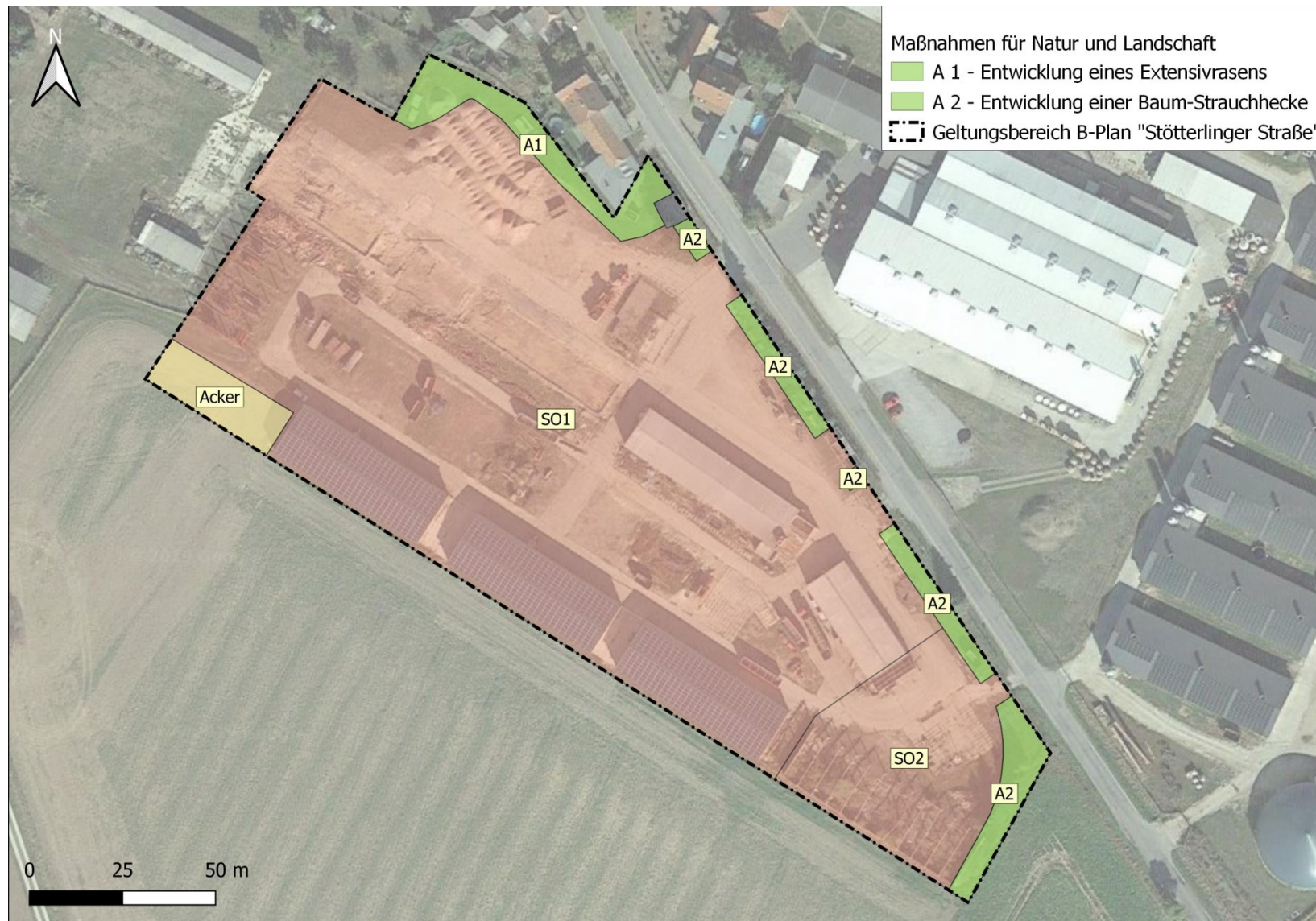
Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm

Hauptbestandteil ist neben der Ausführung der Pflanzarbeiten die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege.

Für die Ausführung der Pflegearbeiten als Fertigstellungspflege gilt DIN 18916 bzw. 18917, als Entwicklungspflege gilt DIN 18919.

1. *Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)*
2. *Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)*
3. *Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)*
4. *Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)*
5. *Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)*

Wenn die Bepflanzung außerhalb der Grundstückseinzäunung durchgeführt wird, sollte eine separate Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss durchgeführt werden, ansonsten kann auf Maßnahmen gegen Wildverbiss verzichtet werden.



Artenvorschlagsliste für Gehölzpflanzungen für Hecken/Feldgehölze und Dorfgebiet – Zusammenstellung leicht durch Berichtverfasser geändert - (Quelle: Landschaftsplan VWG Osterwieck-Fallstein, IVW 2006)

Deutscher Name	Botanischer Name	Vogelschutz- gehölz (VSG)	Vogelnähr- gehölz (VNG)	Bienennähr- gehölz (BNG)
Hochwachsende Baumarten (über 20 m Höhe)				
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	VSG	-	BNG
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	VSG	-	BNG
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	VSG	-	-
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	VSG	-	BNG
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	VSG	-	BNG
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	VSG	-	BNG
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	VSG	-	BNG
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	VSG	-	BNG
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	VSG	-	BNG
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	VSG	VNG	BNG
Mittelhohe Baumarten (10-20 m Höhe)				
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	VSG	-	BNG
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>	VSG	-	-
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>	VSG	VNG	-
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	VSG	VNG	BNG
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	VSG	VNG	BNG
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	VSG	VNG	-
Hohe Sträucher (5-10 m Höhe)				
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	VSG	VNG	BNG
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	VSG	VNG	BNG
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	VSG	VNG	BNG
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	VSG	VNG	BNG

Deutscher Name	Botanischer Name	Vogelschutz- gehölz (VSG)	Vogelnähr- gehölz (VNG)	Bienennähr- gehölz (BNG)
Mittelhohe und niedrige Straucharten (bis 5 m Höhe)				
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	VSG	VNG	BNG
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	VSG	VNG	BNG
Gewöhnliche He- ckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	VSG	VNG	BNG
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	VSG	VNG	BNG
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	VSG	VNG	BNG
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	VSG	VNG	BNG
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	VSG	VNG	BNG
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	VSG	VNG	BNG
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	VSG	VNG	BNG
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	VSG	VNG	BNG