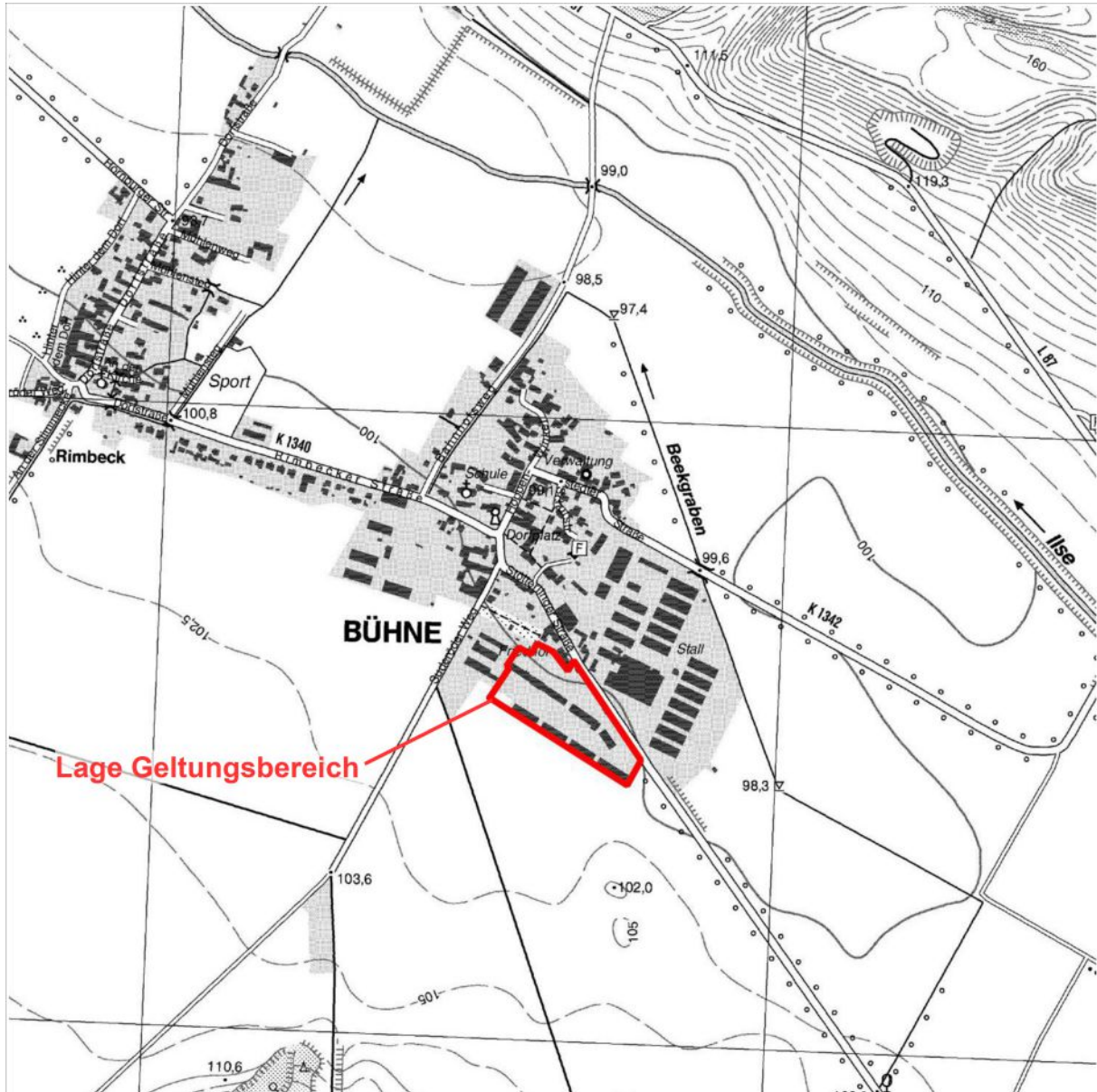


# Stadt Osterwieck

## Begründung zum Bebauungsplan „Stötterlinger Straße“ Ortschaft Bühne

Vorentwurf, Stand: 8. Juli 2019



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

Aufgestellt:

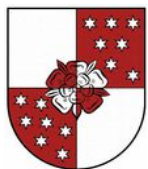
## AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4  
38124 Braunschweig

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

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





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

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck  
Aufgestellt: AG gebautes Erbe, Hessen / Braunschweig  
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Hessen / Halberstadt im Juni 2019





## Inhaltsverzeichnis

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





## 1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288).

## 2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

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

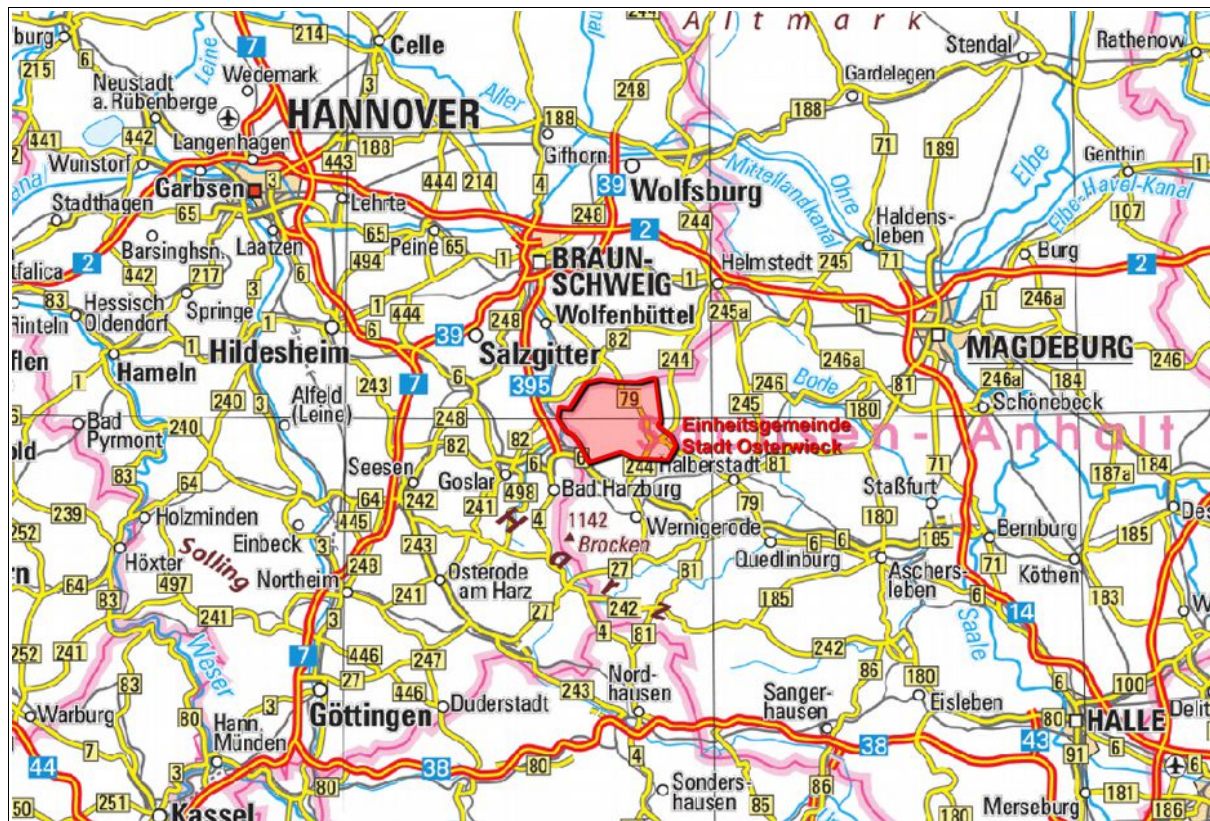
Die Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck strebt an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen und damit verbundenen Nutzungen zu schaffen.





### 3. LAGEBEDINGUNGEN

#### 3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



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

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.466 Einwohner<sup>1</sup>.

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

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

Nachbargemeinden der Stadt Osterwieck sind im Süden die Gemeinde Nordharz, im Südosten die Stadt Halberstadt und im Osten die Gemeinde Huy.

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

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

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

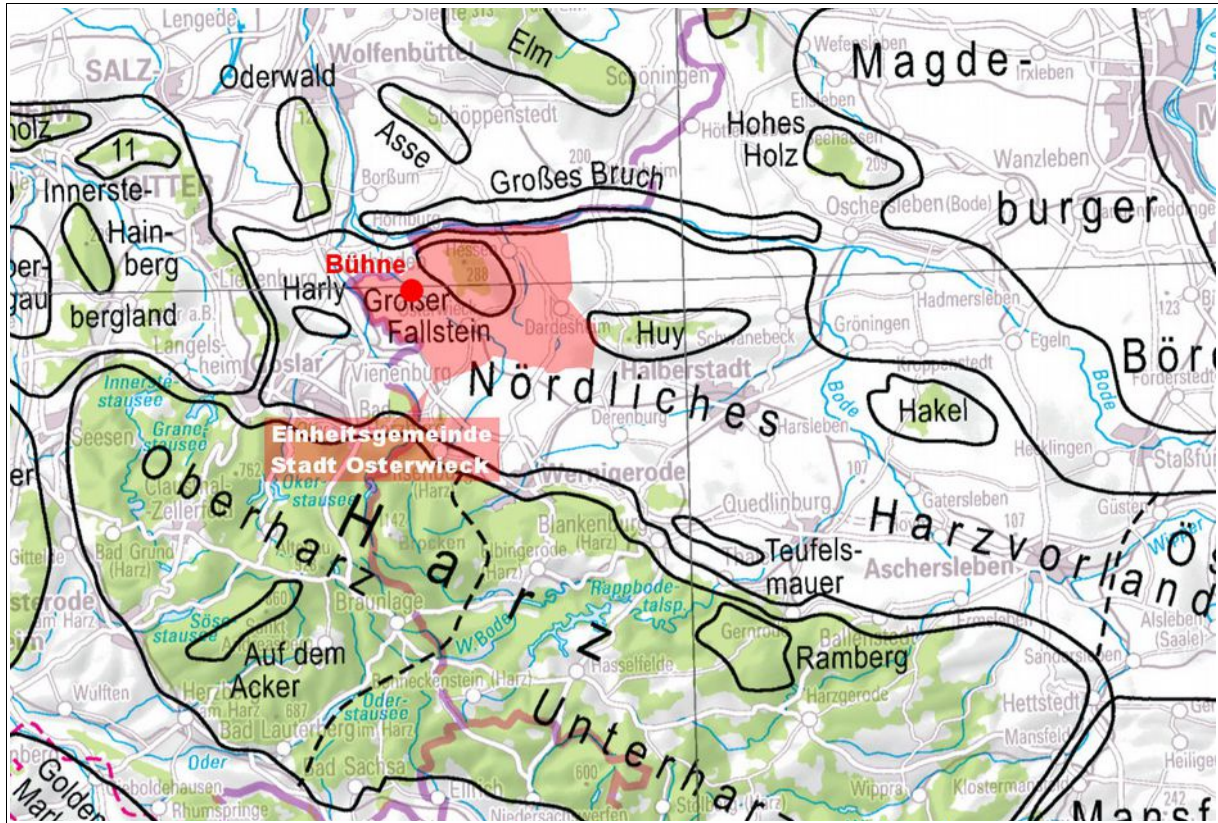
Westlich im Landkreis Goslar befindet sich der zu Goslar gehörende Stadtteil Vienenburg.

<sup>1</sup>Quelle: Volksstimme vom 17.01.2019





### 3.2. Naturräumliche Lagebedingungen



Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung<sup>2</sup>.

Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche<sup>3</sup>.

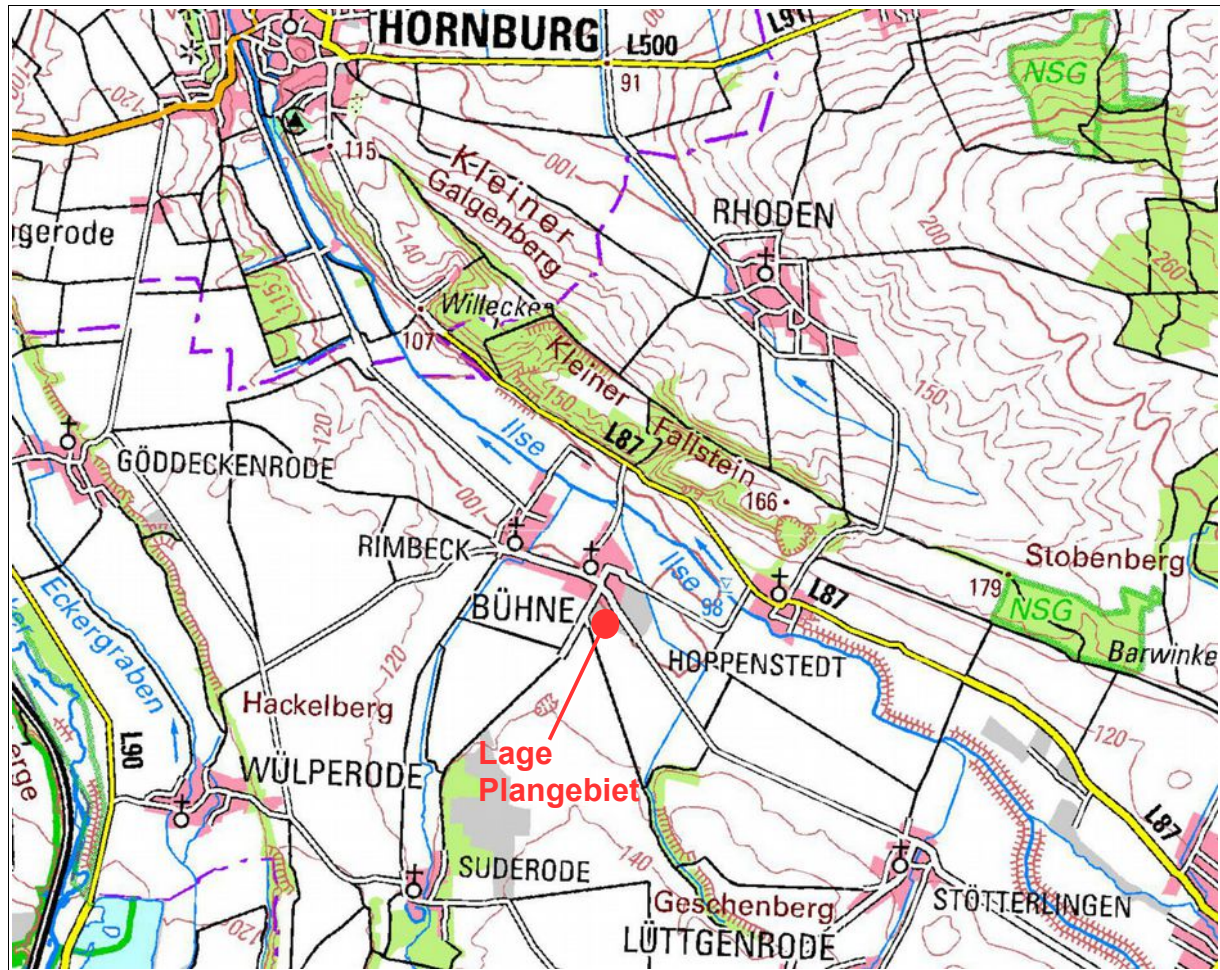
<sup>2</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

<sup>3</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: [http://www.bfn.de/0311\\_landschaft.html?landschaftid=51000](http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?landschaftid=51000)





### 3.3. Ortschaft Bühne



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

Bühne liegt im Westen der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck südlich des Kleinen Fallsteins und der Ilse. Die Ortschaft Bühne besteht aus den Ortsteilen Bühne, Rimbeck und Hoppenstedt. Bühne selbst hat 189 Einwohner<sup>4</sup>. Der Hauptort Osterwieck liegt ca. 8 km südöstlich. Nachbarortschaften innerhalb der EHG Stadt Osterwieck sind:

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

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

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

Das Plangebiet liegt im Süden von Bühne.

<sup>4</sup>Volksstimme vom 17.01.2019





### 3.4. Lagebedingungen Geltungsbereich



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

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand Bühnes. Er wird von der östlich verlaufenden, öffentlichen „Stötterlinger Straße“ (Kreisstraße 1340) über drei befestigte Zufahrten erschlossen. Östlich der K1340 befindet sich ein Gelände mit intensiver Tierhaltung sowie gemischte Bebauung. Nördlich schließt Wohnbebauung an. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Westlich befindet sich ein Gelände der ehemaligen LPG Tierproduktion mit leer stehenden 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 m<sup>2</sup> (rd. 2,4 ha). Das Gelände liegt auf 100 m ü. NHN und ist nahezu eben.



#### 4. STANDORTALTERNATIVEN

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

##### Vorhabenbeschreibung

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

Dies führt im Ergebnis dazu, dass

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

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

Die geplanten Dienstleistungen umfassen:

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

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

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

Zu den Entwicklungszielen der Stadt Osterwieck gehört es, ansässigen Unternehmen günstige Arbeitsbedingungen zu bieten und dadurch im Gemeindegebiet zu halten - insbesondere

<sup>5</sup>Quelle: Vorhabenbeschreibung des Investors



Betrieben, die mit der das Gemeindegebiet prägenden Landwirtschaft im Zusammenhang stehen.

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.

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

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

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

## **5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN**

### **5.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt**

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

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

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

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

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

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

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



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

Nach den Festlegungen des LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Die Planungsziele sollen auf einem bereits zum Standort gehörenden Areal für die Ansprüche ortsansässiger Betriebe umgesetzt werden. Es wird keine Neuinanspruchnahme von Flächen begründet.

Die Planung bewegt sich vollständig innerhalb der bereits von gewachsenen Baustrukturen ortsansässiger Betriebe belegten Flächen Bühnes – und damit im Rahmen des Eigenbedarfs. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung für die Entwicklung nicht zentraler Orte.

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

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

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

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

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

### **5.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)**

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

#### **Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz):**

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gem. Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

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

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

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

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

Die Ortschaft Bühne hat - wie schon im Pkt. 5.1 ausgeführt - gem. aktuellem Stand des RE-



PHarz keine zentralörtliche Funktion inne. Es sei auf die Ausführungen zu den Vorgaben des LEP2010 im Pkt. 5.1 verwiesen. Wie dort beschrieben, steht die angestrebte bauliche Entwicklung im Einklang mit dem Ziel der notwendigen und angemessenen Eigenentwicklung.

#### **Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)**

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

Das Plangebiet wird nicht unmittelbar von Vorranggebieten berührt.

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

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

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

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

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

#### **Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz):**

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

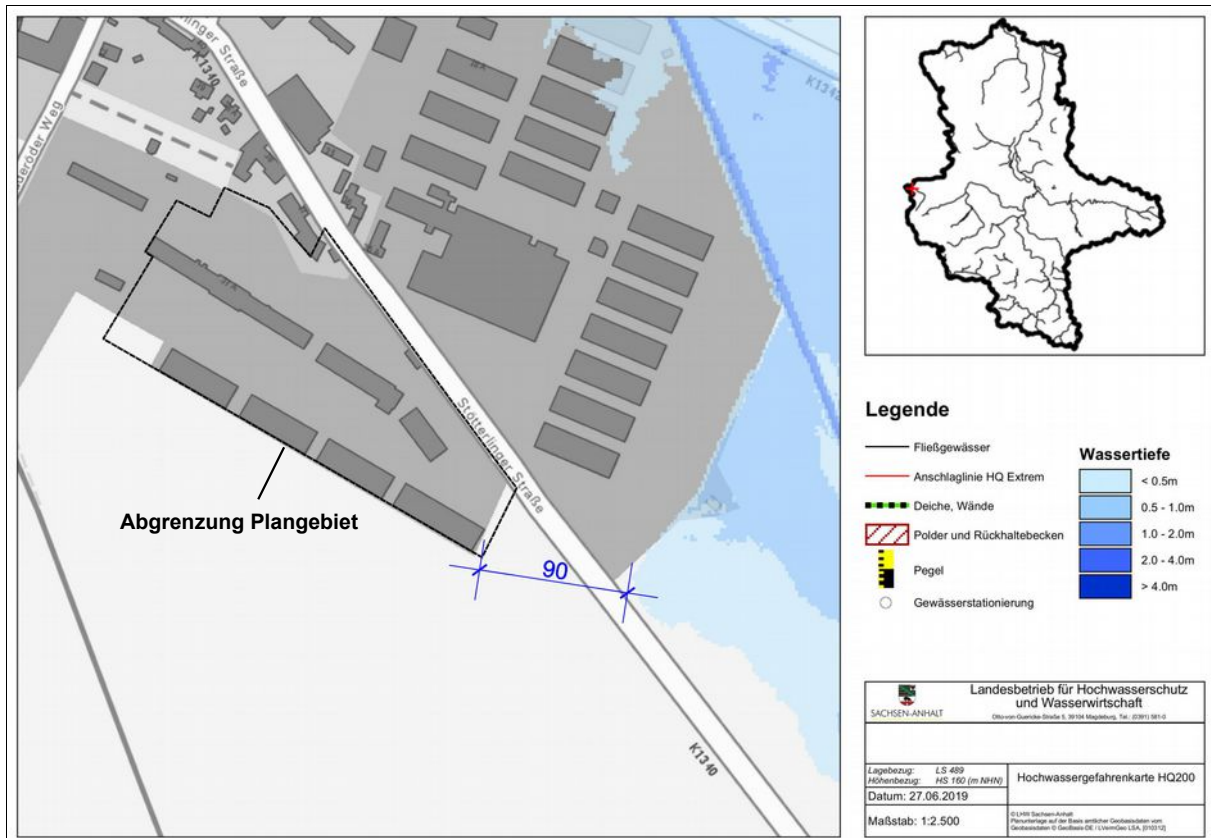
Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Ilse – Ilsenburg/Veckenstedt“.

Gem. Ziel Z1 zum Pkt. 4.5.1 – Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz – des REPHarz Z 1 ergänzen die Vorbehaltsgebiete die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Auswei-



sung der potentiellen Überflutungsbereiche der im Pkt. 4.3.1. genannten Fließgewässersysteme, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Unter Extremhochwasser versteht man ein Hochwasserereignis, dass seltener als alle 200 Jahre eintritt (HQ200).

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



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

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

## Fazit

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

### 5.3. Flächennutzungsplan

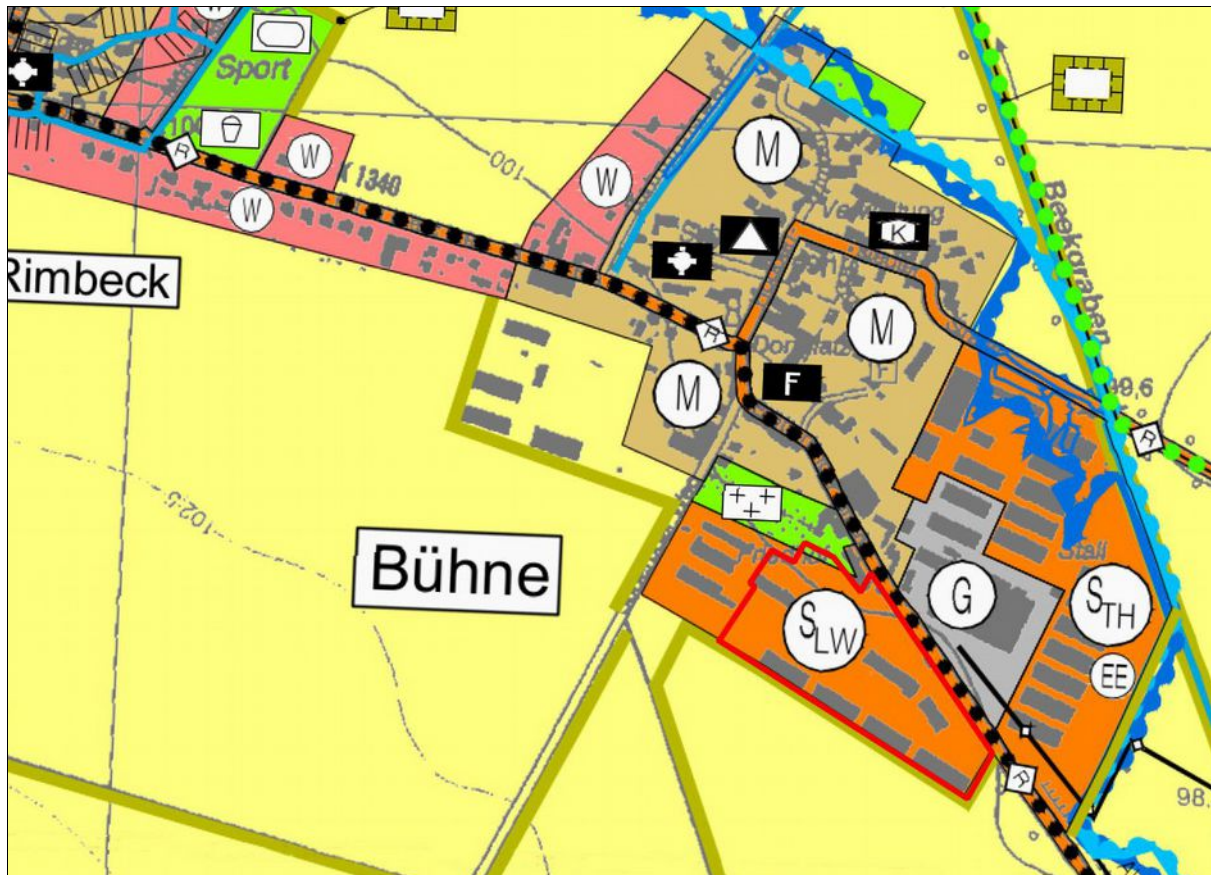


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck - Ortschaft Bühne, Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011

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

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

Nördlich grenzen die Grünfläche des Friedhofes, Mischbauflächen sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche der „Stötterlinger Straße“ an das Plangebiet. Die Straßenverkehrsfläche überlagernd ist hier ein bestehender Radwanderweg dargestellt. Nördlich der Straße 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 BPlanes ist es, die bestehende landwirtschaftliche und landwirtschaftlich-technische Nutzung (Wartung / Reparatur Landmaschinen und Technik) zu sichern und in Richtung der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten – insbesondere durch Einsatz von Kühltechnik – weiter zu entwickeln. Durch die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes wird dem Planungsziel und dem Entwicklungsgebot entsprochen.





#### **5.4. Schutzgebiete**

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

### **6. EINZELFACHLICHE BELANGE**

#### **6.1. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz**

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

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

Das Plangebiet ist größtenteils mit landwirtschaftlichen Gebäuden, Anlagen und Erschließungsstrukturen bebaut. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich auch in der Zukunft erhalten. Deshalb sind erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine An-



fälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

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

## **6.2. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet. Er behandelt detailliert die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. § 2 UVPG und sonstigen Belange des Natur- und Umweltschutzes. Zudem werden aufgrund der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt.

## **6.3. Artenschutz**

Zu den Belangen des Artenschutzes werden ebenfalls im Umweltbericht Aussagen getroffen. Der Umweltbericht wird im auf den vorliegenden Vorentwurf folgenden Planungsschritt der Entwurfsplanung erarbeitet.

Grundsätzlich ist zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

## **6.4. Kulturdenkmale**

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





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

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

Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

#### **6.4.1. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale**

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

#### **6.5. Altlasten**

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

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

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

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.

#### **6.6. Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.



#### Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

### **6.7. Immissionsschutz**

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

#### **Bestand**

Im Plangebiet sind landwirtschaftliche Gebäude, Anlagen und Erschließungsstrukturen vorhanden.

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

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

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

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

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

Südlich und südwestlich begrenzen Ackerflächen das Plangebiet.

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen<sup>6</sup>.

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

#### **Planung**

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

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



### **Beurteilung**

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

### Nördlich angrenzende Mischbebauung und Grünfläche des Friedhofes

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 wird eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Belastungen aus Nutzung der geplanten und kurzfristig umzusetzenden Kühlhalle für Lebensmittel durchgeführt. Ihre Ergebnisse werden in den Entwurf zum Bebauungsplan einfließen.

### Ackerflächen südlich und südöstlich des Plangebietes

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

### Straßenverkehr

Immissionsschutzrechtlich sind hier 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.

### Fazit

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



## **6.8. Vorbeugender Brandschutz**

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

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

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

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

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

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

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

## **6.9. Löschwasserversorgung**

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die EHG Stadt Osterwieck.

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

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

## **6.10. Anbindung an das öffentliche Straßennetz**

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

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



Die Erschließung ist für die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre der bestehenden und künftig möglichen Nutzungen als ausreichend dimensioniert anzusehen.

### **6.11. Öffentlicher Personennahverkehr**

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

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der Harzer Verkehrsbetriebe (HVB) der Linien 211, 212 und dem RufAST 1.

Die nächste Haltestelle Bühne, Busbahnhof liegt ca. 200 m Luftlinie von der Mitte des Plangebietes entfernt. Damit wird die Vorgabe des Nahverkehrsplanes eingehalten.

### **6.12. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur**

#### Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die zentralen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungen angeschlossen.

#### Versorgung mit Elektroenergie

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

#### Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits angeschlossen.

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

#### Abfallentsorgung

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

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

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10), das zuletzt durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert wurde, ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

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



trennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F. einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

### **6.13. Niederschlagswasser**

Analog zu den Nachbargrundstücken soll das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickert werden.

Im Plangebiet sind gem. hydrogeologischer Übersichtskarte Sachsen-Anhalt (HYK400) quartäre Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen anzutreffen. Der Boden wird daher grundsätzlich als versickerungsfähig angesehen.

Sollte sich im Zuge von Baugrunduntersuchungen herausstellen, dass die lokale Versickerungsfähigkeit nicht ausreichend ist, können ergebnisabhängig geeignete und ausreichend dimensionierte Sickeranlagen und falls notwendig Anlagen zur Rückhaltung vorhabenbezogen geplant, nachgewiesen und umgesetzt werden.

Das Plangebiet ist über eine Verrohrung an den Beekgraben angeschlossen. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers wird dort eingeleitet. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung ist damit im Bestand gewährleistet.

Bei Erweiterung der Nutzung oder Nutzungsänderung ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu stellen.

## **7. INHALT DER SATZUNG**

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

#### Zeichnerische Festsetzungen

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

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

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

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





### Textliche Festsetzungen

Die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen werden den Planungszielen entsprechend mit textlichen Festsetzungen konkretisiert. Grundsätzlich sollen, der bestehenden Nutzung und ihrer angestrebten Weiterentwicklung entsprechend, in beiden Sondergebieten Gebäude und Anlagen für landwirtschaftliche Betriebe zulässig sein.

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

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

Ausnahmsweise soll ein Hofladen zulässig sein, um auch direkt landwirtschaftliche Produkte vermarkten zu können. Dies wird als ein wichtiger Bestandteil des wirtschaftlichen Betriebes angesehen. Eine grundsätzliche Zulässigkeit soll nicht begründet werden, da diese dem vorhandenen und künftig angestrebten Gebietscharakter zuwider laufen würde.

Um großflächigen Einzelhandel mit seinen potenziell problematischen Auswirkungen von vornherein auszuschließen, wird textlich festgesetzt, dass die Verkaufsfläche des Hofladens geringer als 800 m<sup>2</sup> sein muss<sup>7</sup>. Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

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

...

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

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

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

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

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

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

<sup>7</sup>BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8.05

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



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

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

Im Bereich der Randeingrünungen des Plangebietes liegen sie auf der Grenze zu den festgesetzten Grünflächen. Diese haben eine Mindestbreite von 5 m. Ein zu dichtes Heranrücken an die Nachbarflurstücke wird so ebenfalls vermieden.

Eine Beeinträchtigung der hier anzupflanzenden Gehölze und Bäume durch Heranrücken der Bebauung ist nicht zu erwarten, da diese aufgrund der grundsätzlichen Breite der Grünflächen von mindestens 5 m in ausreichendem Abstand zur Baufläche und zum Nachbargrundstück gepflanzt werden können.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine abschirmende Wirkung ist auch im Bereich der bis zu 14 m breiten Fläche am Übergang zum Friedhof im Nordwesten beabsichtigt.

Aufgrund der am südlichen Rand des Plangebietes erhaltenden Bauten ist die Führung eines Grünstreifens dort nicht möglich. Dennoch soll auch an dieser Stelle ein grüner Ortsrand er-



kennbar sein. Daher sollen die auf der Plangebietsgrenze stehenden Unterstände durch heimisches Spalierobst begrünt werden.

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

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

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

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen sowie ihr Umfang werden im nächsten Planungsschritt im Umweltbericht erarbeitet. Ggf. könnte – abhängig vom Ergebnis der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung – auch eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig werden. Diese wird dann ebenfalls im nächsten Planungsschritt - dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes – festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

Um die Höhe unabhängig von der Form der baulichen Anlage vorzugeben, wird eine Festlegung zur Oberkante baulicher Anlagen getroffen. Die Oberkante bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion. Dieser Punkt kann z.B. auch die Oberkante eines Trägers sein, der aus statisch konstruktiven Gründen über das Gebäude hinausragt.

Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 100 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese Höhe entspricht nach vorliegendem Planmaterial der bestehenden Geländehöhe im nahezu ebenen Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung. Der untere Bezugspunkt orientiert sich damit an den bereits vorhandenen Höhenbezügen baulicher Anlagen und ordnet diesen den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.

### **8. VERFAHREN**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt.



## 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Sondergebiet SO 1	ca.	19.267 m <sup>2</sup>	=	80%
Sondergebiet SO 2	ca.	2.629 m <sup>2</sup>	=	11%
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	514 m <sup>2</sup>	=	2%
Grünfläche	ca.	1.583 m <sup>2</sup>	=	7%
Plangebiet gesamt	ca.	23.993 m <sup>2</sup>	=	100%

### Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,  
Hessen, 8. Juli 2019