Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Landkreis Harz

Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Lüttgenröder Straße III“

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung: Vorentwurf
Stand: Oktober 2026

Planverfasser im Auftrag des Hr. Dipl.-Ing. Frank Ziehe, Hessen (Stadt Osterwieck)

Dipl.- Ing. Nathalie Khurana
Landschaftsarchitektin
AK LSA 1601-02-1-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Wichtigste Ziele und Inhalt des Bauleitplans gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 1.a) 5
   1.1 Ziele des Bebauungsplans 5
   1.2 Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen) 6
   1.3 Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden d. geplanten Vorhaben 7
   1.4 Räumlicher Geltungsbereich 9
2. Relevante Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 1.b) 10
   2.1 Übergeordnete Fachgesetze 11
   2.1.1 Baugesetzbuch 11
   2.1.2 Naturschutzgesetzgebung 13
   2.1.3 Wasserhaushalts- und Wassergesetz 15
   2.1.4 Bodenschutzgesetz 16
   2.1.5 Immissionsschutzgesetz 17
   2.2 Fachplanungen 19
   2.2.1 Landesplanung 19
   2.2.2 Regionalplanung 21
   2.2.3 Flächennutzungsplan 31
   2.2.4 Bebauungsplan 32
3. Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§§ 22 ff BNatSchG) 34
   3.1 Naturschutzgebiete (NSG) gem. § 23 BNatSchG 34
   3.2 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG 35
   3.3 Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG 36
   3.4 Landschaftsschutzgebiete (LSG) gem. § 26 BNatSchG 37
   3.5 Naturparke (NUP) gem. § 27 BNatSchG 38
   3.6 Naturdenkmäler (FND, NDF) gem. § 28 BNatSchG 39
   3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG 39
   3.8 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA 40
   3.9 Geschützte Parks (GP) 40
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a) und 2.b) bei Durchführung der Planung 41
   4.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) 42
   4.2 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) 45
   4.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) 46
   4.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) 51
   4.5 Schutzgut Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) 55
   4.6 Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) 56
   4.7 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) 57
   4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB) 61
   4.9 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB) 65
   4.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB 66
   4.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB) 69
   4.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) 69
   4.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB) 70
   4.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechts-

Verordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB) 70
4.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a) bis d) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB) 70
4.16 Erfordernisse des Klimaschutzes gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 b) gg) 72
5. Eingriffsbilanzierung 73
5.1 Bewertung der Ausgangszustandes vor dem Eingriff 74
5.2 Grünordnerische Festsetzungen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 75
5.2.1 Maßnahme M1 75
5.2.2 Maßnahme M2 79
5.3 Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff 81
6. Entwicklungsprognosen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 82
6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 a) 82
6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 b) 83
7. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.c) 84
7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 84
7.2 Ausgleichsmaßnahmen 85
8. Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.d) 85
9. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3 a) 86
10. Beschreibung der Maßnahmen des Monitoring (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3. b) 86
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.c) 87
12. Quellennachweis gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.d) 89

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 11/12
Tabelle 2 Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen 71/72
Tabelle 3 Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff 74
Tabelle 4 Artenliste Bäume 74/75
Tabelle 5 Artenliste Sträucher 75
Tabelle 6 Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff 82

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Lage im Raum 8
Abb. 2 Plangebiet 8
Abb. 3 Ausschnitt rechtskräftiger LEP Sachsen-Anhalt 2026 19
Abb. 4 Auszug aus dem REPHarz Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung 2018 22
Abb. 5 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan f. d. Planungsregion Harz (REPHarz) 23
Abb. 6 Überschwemmungsgebiet HQ100 der „Ilse“ 24
Abb. 7 Überschwemmungsgebiet HQextrem der „Ilse“ 25
Abb. 8 Überschwemmungsgebiet HQ100 der „Ilse“ 26
Abb. 9 Überschwemmungsgebiet HQ10 der „Ilse“ 27
Abb. 10 Auszug aus der Begründung zur 3. Änderung des FNP EG Stadt Osterwieck

Gegenüberstellung wirksamer FNP und der 3. Änderung 32
Abb. 11 Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes 33
Abb. 12 Lage der Naturschutzgebiete „Kleiner Fallstein“ und „Waldhaus“ 35
Abb. 13 Lage des Nationalen Naturmonumentes „Grünes Band Sachsen-Anhalt vom Todesstreifen zur Lebenslinie“ 36
Abb. 14 Lage des Landschaftsschutzgebietes „Fallstein“ 38
Abb. 15 Lage der am dichtesten am Plangebiet gelegenen Naturdenkmale 39
Abb. 16 Lage der am dichtesten am Plangebiet liegenden geschützten Parks 40
Abb. 17 Plangebiet 41
Abb. 18 Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich und nahem Umfeld 43
Abb. 19 Bodenlandschaft 47
Abb. 20 Hauptbodenformen 47
Abb. 21 Gebiete mit GLÖZ 5- Erosionsgefährdung durch Wasser k_Wasser1 49
Abb. 22 Gebiete mit GLÖZ 6- Schwere Böden 49
Abb. 23 Oberflächennahe Rohstoffe – Kiessand 50
Abb. 24 Oberflächennahe Rohstoffe – Ton 50
Abb. 25 Ausschnitt Lage des Wasserschutzgebietes WSG0136 52
Abb. 26 Grundwasserisohypsen 53
Abb. 27 Fließgewässer in der Umgebung des Plangebietes 54
Abb. 28 Blick in Südrichtung auf das Plangebiet 58
Abb. 29 Blick in Ostrichtung auf das Plangebiet 58
Abb. 30 Blick in Nordrichtung auf das angrenzende Gewerbegebiet 59
Abb. 31 Blick in Nordrichtung auf die angrenzende Fläche mit dem Feuerwehrgebäude 59
Abb. 32 Orthobild der Umgebung des Plangebietes 60
Abb. 33 3D Darstellung Plangebiet und Umgebung 60
Abb. 34 Lage der Europ. Vogelschutzgebiete „Fallsteingebiet nördlich Osterwieck“ zum Plangebiet 62
Abb. 35 Lage des FFH-Gebietes „Fallsteingebiet nördlich Osterwieck“ zum Plangebiet 64
Abb. 36 Denkmale 67
Abb. 37 Lage der obertägig sichtbaren Strukturen der Bodendenkmale „Landwehr“ und Turmreste „Hornwarte“, Landwehr „Alte Schanze“ zum Plangebiet 68
Abb. 38 Biotoptypenplan Bestand 74
Abb. 39 Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Ruderalflur 78
Abb. 40 Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Ruderalflur 80
Abb. 41 Biotoptypen Planung 81

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind nach § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch; alle Rechtsgrundlagen unter Punkt 12- Quellennachweis aufgeführt) die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zu beschreiben und zu bewerten (mit Verweis auf Anlage 1 BauGB).
Gemäß der Ausführungen im Vortrag „Bestimmung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen in der UVP-Vorprüfung“, Stiftung Umweltenergierecht „Aktuelle Probleme in der UVP von Windenergievorhaben“, 16.06.2020 von Dr. Bernd Wust, LL.M., Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, München existiert keine gesetzliche Definition des Begriffs der „Erheblichkeit“ Daher ist der Maßstab für die Erheblichkeit nicht definiert. Die Kriterien für die Erheblichkeit ergeben sich allein aus dem Fachrecht. (© Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB)

Es sind weiterhin entsprechende Flächen und Maßnahmen zur Kompensation festzusetzen (Eingriffsregelung nach §§ 15 und 16 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

1. **Wichtigste Ziele und Inhalt des Bauleitplans** gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 1.a)

1.1 Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Osterwieck hat das Ziel, den erfolgreichen und zu 95 % ausgelasteten Altstandort an der Lüttgenröder Straße (Quelle: Begründung zur 3. Änderung des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Feststellungsfassung, Juli 2026, Dipl.-Ing. F. Ziehe, Braunschweig/Hessen) nach Südwesten zu erweitern. Für die noch unbebauten Restflächen liegen aktuelle Anfragen bei der Stadt Osterwieck vor. Derzeit liegen keine potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten vor. Im Änderungsbereich 1 der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck besteht die Absicht eines Investors, Gewerbebebauung anzusiedeln. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Regionalplanung, Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe zu stärken und zu entwickeln.

Der rechtswirksame FNP der EHG Stadt Osterwieck weist das Plangebiet im Südwesten als eine geplante gewerbliche Baufläche aus. An der Westgrenze ist eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als lineares Element dargestellt. Daher ist eine Änderung des FNP der Stadt Osterwieck erforderlich. Sie erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Vorlauf als 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Derzeit liegt die Fassung Feststellung, Stand Juli 2026 vor.

Die bereits festgesetzte gewerbliche Baufläche in Planung als Teil des Änderungsbereiches 1 zeigt das grundsätzliche Festhalten der Stadt an diesem Standort für eine Weiterentwicklung von Bauflächen für gewerblich-industrielle Nutzung.

Der Altstandort wird in seiner zukünftigen Entwicklung gesichert und Osterwieck als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe und als Grundzentrum gestärkt.

Westlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft ein ländlicher Wirtschaftsweg, Wegnummer 357026_026, welcher mit Betonspurbahnen hergestellt ist. Ebenfalls westlich, eingerahmt vom ländlichen Weg im Westen und dem Plangebiet im Osten steht eine Kopf-Weidenreihe, welche gem. § 22 Abs. 1 NatSchG LSA ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt.

Die Darstellung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als lineares Element wird erhalten, da hier z.B. eine Begrünung mit Gehölzen an der westlichen Plangebietsgrenze zur Verbesserung des

Landschaftsbildes durch eine Eingrünung des Ortsrandes als sinnvoll erachtet wird. Weiterhin dient eine Begrünung dem Biotopverbund der vorhandenen Waldflächen im Süden und Westen. Hier können Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Nach § 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen.

1.2 Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)
Der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der Festsetzungen ist in der Begründung und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Lüttgenröder Straße III“ der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck beschrieben.

Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 und 1a sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Es werden Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO) festgesetzt.
Auf Grund der beabsichtigten Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Es werden Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplötze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen (§ 8 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

Unzulässig sind Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 BauNVO) von 0,8 festgesetzt sowie durch die die Festsetzung von Bauhöhen und Bezugspunkten zur Ermittlung der Bauhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 3 BauO LSA). Für zulässige Gebäude und bauliche Anlagen gilt die zeichnerisch festgesetzte maximale Bauhöhe von 12 m. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen baulicher Anlage. Untere Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung dargestellten Höhen der Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN). Es ist bei der Ermittlung der Höhen der nächstgelegene Höhenpunkt heranzuziehen. Zwischenwerte dürfen linear interpoliert werden. Weiterhin wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine effektive Ausnutzung der bestehenden Bauflächen erreicht und durch die mögliche Höhe kann mehr Nutzfläche entstehen ohne notwendigerweise mehr Fläche zu versiegeln. Die festgesetzte Höhe wirkt einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung entgegen. Sie orientiert sich am benachbarten Gewerbegebiet.

Weiterhin werden die Bauweise, Baulinie und Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO) festgesetzt.

Gewerbliche Bebauung überschreitet regelmäßig Längen von 50 m. Daher wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, um dieses Ziel auch im Plangebiet zu ermöglichen.

Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt und vermasst.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Es erfolgt Ausweisung einer Ein- bzw. Ausfahrt / Anschluss an eine öffentliche Straße im Norden des Plangebietes.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Am Rand des Plangebietes werden im Westen und Süden Grünstreifen als private Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Maßnahme M1 dient der Entwicklung einer Randeingrünung.

1.3 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt südlich der Lüttgenröder Straße, südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Lüttgenröder Straße“, südwestlich an die Ortslage Osterwiecks angrenzend. Westlich befindet sich die Ortslage Lüttgenrode in einer Entfernung von ca. 2,2 km (relative Mitte des Plangebiets zur relative Mitte der Siedlung).

Der rechtswirksame FNP der EHP Stadt Osterwieck weist das Plangebiet im Südwesten als geplante gewerbliche Baufläche aus. Daher ist eine Änderung des FNP der Stadt Osterwieck erforderlich. Sie erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Vorlauf als 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Derzeit liegt die Fassung Feststellung, Stand Juli 2026 vor.

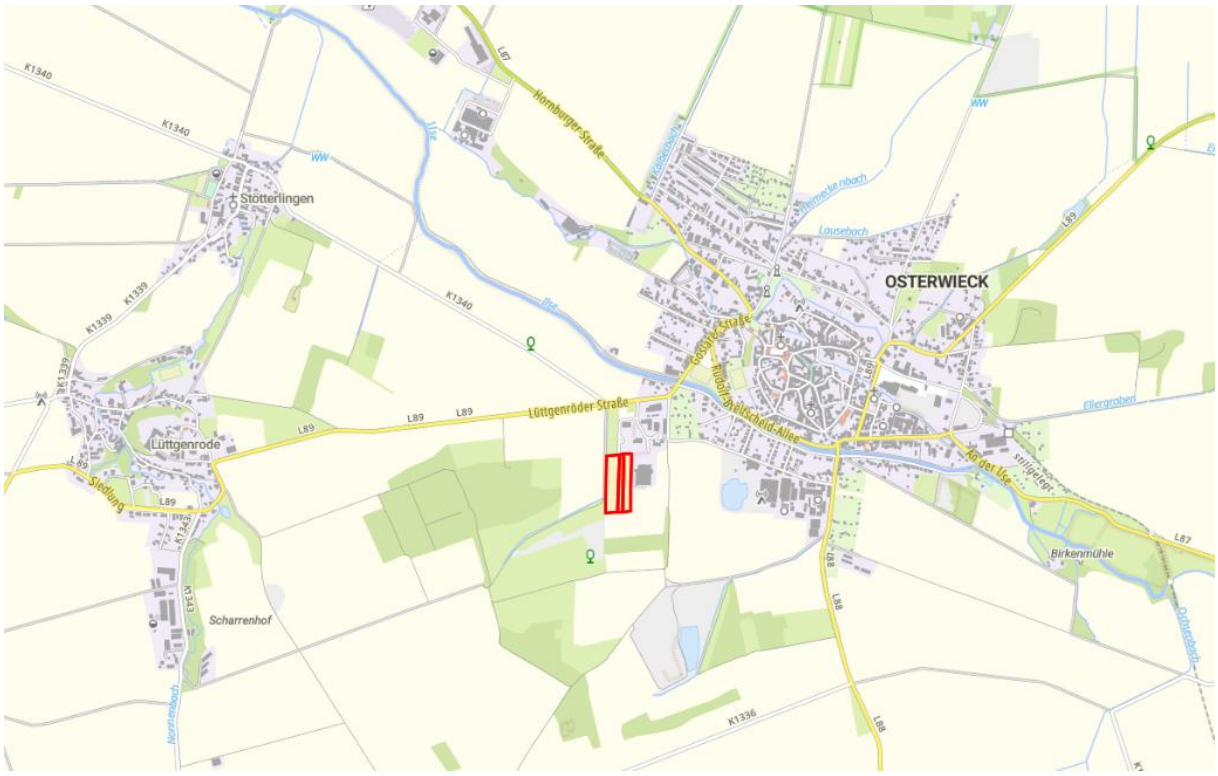


Abb. 1: Lage im Raum, Plangebiet innerhalb roter Markierung, (Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer, © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0, Auszug vom 28.09.2026, 12.00 Uhr



Abb. 2: Plangebiet, Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026, Auszug vom 28.09.2026, 12.01 Uhr, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Das Gelände liegt auf ca. 140 m ü NHN im Südwesten bis ca. 126 m ü. NHN im Nordosten. Es fällt daher von Südwesten nach Nordosten ab.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 26/1, 27 und 190/28 der Flur 13, Gemarkung Osterwieck. Er hat eine Fläche von 32.523 m² (rd. 3,3 ha).

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus dem Bebauungsplan „Lüttgenröder Straße III“ ersichtlich.
Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: von teilweise bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes Lüttgenröder Straße
- Im Osten: teilweise bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes Lüttgenröder Straße
- Im Süden: intensiv genutzte Ackerfläche,
- Im Westen von einem ländlichen Weg, dahinter intensiv genutzte Ackerfläche.

Die Fläche des Geltungsbereichs belegt einen Feldblock (DESTLI0507550025) mit der Hauptnutzung Ackerfläche. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

2. Relevante Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 1.b)

Die Ziele des Umweltschutzes für das gesamte Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes (§ 1; § 1a BauGB; §§ 1, 2, 3 BNatSchG) und des Landes Sachsen – Anhalt (§§ 1, 2 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt - LNatSchG LSA). Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt.

Bei der Erstellung von Bauleitplänen sind nach § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (mit Verweis auf Anlage 1 BauGB).

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald sich die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Programme und Pläne nach den §§ 10 und 11 zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die Wasserhaushaltsgesetze (WHG) des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Von besonderer Bedeutung für den Erhalt und die Weiterentwicklung von Natur und Landschaft sind die durch die zuständige Naturschutzbehörde ausgewiesenen Schutzgebiete.

2.1 Übergeordnete Fachgesetze

2.1.1 Baugesetzbuch

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 BauGB ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Schutzgut gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (…) bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere….	**Relevanz des Schutzgutes hinsichtl. des in Rede stehenden B-Planes**	**Beachtung**
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	gering bis hoch	In den Kapiteln 4.1 bis 4.7
b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	gering	Im Kapitel 4.8
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	gering	Im Kapitel 4.9
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	hoch	Im Kapitel 4.10
e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	gering	Im Kapitel 4.11
f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	gering	Im Kapitel 4.12
g) Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	keine	Im Kapitel 4.13
h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	keine	Im Kapitel 4.14
i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	erkennbar	Im Kapitel 4.15

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a) bis d) und i).	keine	Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Lüttgenröder Straße und für die nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben ist unbeschadet des § 50 S. 1 des BImSchG aller Wahrscheinlichkeit nach keine über das Maß hinausgehende Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange nach den Buchstaben a) bis d) und i) BauGB zu erwarten.

Tabelle 1: Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Das Plangebiet nimmt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch.

Gemäß § 1a BauGB Abs. 2 bis 5 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen nachfolgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:
(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichten und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der Ausweisung des Gebietes erfolgt eine flächige Ergänzung einer bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen gewerblichen Baufläche. Bereits im wirksamen FNP ist diese Fläche als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Somit erfolgt eine Konzentration der gewerblichen Entwicklung an einem erfolgreichen gewerblichen Altstandort „Lüttgenröder Straße“. Der Altstandort ist bereits zu 95 % ausgelastet. So wird eine Zersiedelung der Landschaft an anderer, bisher unerschlossener Stelle, vermieden.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nummer / Buchstabe b) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschl. der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

(5) 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.

2.1.2 Naturschutzgesetzgebung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - legt im § 1 Abs. 1 BNatSchG den Schutz der Natur und Landschaft fest, so dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im § 1 Abs. 2 wird ausgeführt, dass zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere die lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen sind. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten ist entgegenzuwirken. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten sind in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen werden.

Der § 1 Abs. 3 trifft Aussagen zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die räumlich abgrenzbaren Teile des Wirkgefüges des Naturhaushaltes sind im Hinblick auf die prägenden Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftliche Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen. Sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen könne. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.
Wild lebende Tieren und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften, Biotope und Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt einschließlich ihrer Stoffumwandlungs – und Bestäubungsleistungen zu erhalten.
Selbst regulierenden Ökosystemen auf hierfür geeigneten Flächen ist Zeit und Raum für eine Entwicklung zu geben.

Im § 1 Abs. 4 werden Ausführungen zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft gemacht. Hier sind insbesondere die Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren und zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sowie großflächige Erholungsräume zu schützen und zugänglich zu machen.

Im § 1 Abs. 5 werden Aussagen zur Flächennutzung ausgeführt. Einer erneuten Inanspruchnahme von bereits bebauten Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht als Grünflächen oder anderer Freiraum für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen und erforderliche sind, ist Vorrang zu geben vor der Nutzung von Freiflächen im Außenbereich.

§ 1 Abs. 6 sagt aus, dass Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile zu erhalten bzw. zu schaffen und zu entwickeln sind.
Der § 1 Abs. 7 führt aus, dass auch Maßnahmen den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen, die den Zustand von Biotopen und Arten durch Nutzung, Pflege oder das Ermöglichen ungelenkter Sukzession auf einer Fläche nur für einen begrenzten Zeitraum verbessern.

Im Weiteren erlässt das Bundesnaturschutzgesetz Vorschriften für den Arten- und Biotopschutz. Insbesondere im § 44 BNatSchG werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten definiert.

Im § 20 Abs. 1 bis 6 werden Aussagen zum Biotopverbund getroffen. Der Biotopverbund, bestehend aus Kern- und Verbindungsflächen sowie Verbindungselementen, dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes "Natura 2000" beitragen.

Bestandteile des Biotopverbundes sind gem. § 20 Abs. 3 BNatSchG

- Nationalparke und Nationale Naturmonumente
- Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete und Biosphärenreservate oder Teile dieser Gebiete
- gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30
- weitere Flächen und Elemente, einschließlich solcher des Nationalen Naturerbes, des Grünen Bandes sowie Teilen von Landschaftsschutzgebieten und Naturparken

wenn sie zur Erreichung des in Absatz 1 genannten Zieles geeignet sind.

Die erforderlichen Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente sind rechtlich zu sichern, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten. Wo die erforderlichen Elemente nicht vorhanden sind, sollen sie geschaffen werden (Biotopvernetzung).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem § 18 BNatSchG zu beachten. Auf der Stufe von verbindlichen Planverfahren sind danach die Eingriffsbilanzierung sowie die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu konkretisieren gem. § 15 BNatSchG bzw. den §§ 7 bis 10 NatSchG LSA.

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Verordnung zum Schutz wild lebender Tier – und Pflanzenarten, letzte Neufassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013, (BGBl. I S. 95)

Der Abschnitt 1 regelt die Unterschutzstellung, Ausnahmen und Verbote für die besonders geschützten und streng geschützten Tier – und Pflanzenarten, die in der Anlage 1 der Verordnung aufgeführt sind.

Artenschutzfachliche Erhebungen wurden im Wirkbereich aufgenommen. Aussagen dazu werden als Maßnahmen zum Artenschutz formuliert und festgesetzt.

Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)
vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)

Im § 6 NatSchG LSA – Eingriffe in Natur und Landschaft (zu § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes) werden abweichende Regelungen zum § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes getroffen.

Im § 7 NatSchG LSA – Kompensationsmaßnahmen (zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes) werden Aussagen über die Auswahl und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Zu den vorrangigen Maßnahmen zählen u.a. Maßnahmen, die keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen oder auch ortsnah andere Biotope im Rahmen des Biotopverbundes entwickeln. Weiterhin Maßnahmen, die zugleich auch der Durchführung von Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 des Wasserhaushaltsgesetzes dienen, als Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen oder der Wiedervernetzung von Lebensräumen dienen.

Landeswaldgesetz Sachsen – Anhalt (LWaldG LSA)
Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. LSA S. 196)

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Gebiet bei dem Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG – LSA) betroffen ist. Es ist auch nicht direkt von Waldflächen umgeben. Die südliche Waldfläche beginnt in einem Abstand von ca. 120 m von der südlichen Plangebietsgrenze und die westliche Waldfläche hat einen Abstand von ca. 215 m von der westlichen Plangebietsgrenze.

2.1.3 Wasserhaushalts- und Wassergesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

Zweck dieses Gesetzes (§ 1) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Als Gewässer werden im § 2 u.a. oberirdische Gewässer aber auch das Grundwasser aufgelistet. Der § 55 regelt die Grundsätze der Abwasserbeseitigung. Nach § 55 Abs. 1 ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

§ 55 Abs. 2 WHG besagt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Bauteil- oder Wegeflächen anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll (§ 46 Abs. 2 WHG i.V.m. § 69 Abs. 1 Wassergesetz Sachsen-Anhalt – WG LSA).

Der Grundstückseigentümer ist nach § 79b WG LSA zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde / Abwasserverband den Anschluss an eine Öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt.

Westlich des Plangebietes verläuft der „Höllegraben“, der in der westlichen Ortslage von Osterwieck in die „Ilse“ mündet.

Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA)
vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748)

Nach § 1 Abs. 1 WG LSA sind Gewässer im Sinne dieses Gesetzes die in § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) genannten oberirdischen Gewässer sowie das Grundwasser.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine natürlichen Gewässer. Westlich des Plangebietes verläuft der „Höllegraben“, der in der westlichen Ortslage von Osterwieck in die „Ilse“ mündet.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, nicht in einem Hochwasserrisikogebiet und auch nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „Börßum-Heiningen“ – STWSG0136, Schutzzone 3B liegt in einer Entfernung von ca. 2,3 km in nördlicher Richtung. Das Wasserschutzgebiet dehnt sich bundeslandübergreifend aus. Eine Beeinflussung durch das Vorhaben wird aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

Die „Ilse“ als Fließgewässer erster Ordnung verläuft nördlich i.M. ca. 420 m entfernt von der nördlichen Plangebietsgrenze.

2.1.4 Bodenschutzgesetz

Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
Im § 1 BBodSchG werden Zweck und Grundsätze des Gesetzes, nämlich nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen, festgeschrieben. Weiterhin … Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen sowie …bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind alle Bodenfunktionen und damit alle Böden, mit ihren spezifischen Eigenschaften schutzwürdig. Böden erfüllen zentrale Funktionen im ökosystemaren Zusammenhang. Die Schutzwürdigkeit im allgemeinen Sinne kann aber nicht alle Funktionen in Bezug auf einen Boden betreffen, weil nicht jeder Boden alle Funktionen repräsentiert und weil Funktionen z. T. in Konkurrenz zu einander stehen. Gemeint sind stattdessen diejenigen Funktionen, die den Ausschlag für eine standortgemäße Nutzung oder Behandlung des Bodens geben.

Auf Ebene der konkreten Planung von Bauvorhaben sind auch die Böden im betroffenen Bereich nach ihrer Funktionserfüllung gem. § 2 BBodSchG einzuordnen und zu bewerten. Die Bewertung hat differenziert nach den im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Funktionen zu erfolgen.

Für das Land Sachsen – Anhalt wirkt das Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (**Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA**) vom 2. April 2002; GVBl. LSA S. 214, § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)

Der § 1- Vorsorgegrundsätze - besagt im Abs. 1, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß reduziert werden sollen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Mit der Ausweisung des Gebietes erfolgt eine flächige Ergänzung einer bereits im rechtswirksamen FNP ausgewiesenen gewerblichen Baufläche. Das Plangebiet selbst wurde bereits dort als geplante gewerbliche Baufläche festgesetzt. Somit erfolgt eine Konzentration der gewerblichen Entwicklung an einem erfolgreichen gewerblichen Altstandort „Lüttgenröder Straße“. Der Standort ist bereits zu 95 % ausgelastet. So wird eine Zersiedelung der Landschaft an anderer, bisher unerschlossener Stelle, vermieden.

Im Abs. 2 wird festgelegt, dass Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen und Böden von Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen sind.

Durch die Überplanung des Areals mit der Ausweisung als Gewerbegebiet kann weiterer Boden versiegelt werden. Das stellt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar. Das Naturschutzrecht umfasst neben den biotischen Schutzgütern auch die abiotischen, somit ist das Schutzgut Boden in die Bewältigung der Eingriffsregelung integriert. Der Bodenschutz verfügt gesetzlich (BBodSchG) über keine separate „Eingriffsregelung“.

2.1.5 Immissionsschutzgesetz

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz hat den Zweck, 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 (§ 1 BImSchG). Gemäß § 50 BImSchG sind die Nutzungen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Güter soweit wie möglich vermieden werden.

Für eine Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden und der vom ihm ausgehenden Immissionen sind die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Entfernung liegenden Nutzungen maßgeblich.

<u>Bestand</u>
Das Plangebiet ist eine geplante gewerbliche Baufläche südwestlich an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzend. Dieses liegt südlich der Lüttgenröder Straße, südwestlich der Ortslage von Osterwieck.

Westlich verlaufen ein ländlicher Wirtschaftsweg sowie der „Höllegraben“. Im Umfeld befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen sowie Waldflächen. Nördlich und östlich grenzen gewerbliche Bauflächen an.

Die Zufahrt zum Plangebiet kann von der Lüttgenröder Straße über die innere Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes erfolgen.

Schutzbedürftige Nutzungen befinden sich ca. 300 m entfernt von der relativen Mitte des Plangebiets in nordöstlicher Richtung mit einer Kleingartenanlage und ca. 450 m mit Wohnbebauung in der gleichen Richtung und ca. 1,9 km in der Ortslage von Lüttgenrode mit der östlichen Wohnbebauung.
Ca. 180 m nördlich liegt der Standort der Feuerwache mit einem funktionaler Service- und Logistikstützpunkt für insgesamt 17 Ortsfeuerwehren der Einheitsgemeinde Osterwieck.

Als Hauptwindrichtung ist West anzusehen.

Das Planungsziel ist die Etablierung einer gewerblichen Nutzung auf einer südwestlich an das bestehende gewerbliche Baugebiet angrenzenden Fläche, südlich der Lüttgenröder Straße. Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

<u>Beurteilung</u>
Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden.

Jedoch sind Einwirkungen von Schallimmissionen auf die umgebenden Nutzungen zu erwarten. Ein Schallgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Verfahren dokumentiert.

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen und somit ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm, etc.) zu rechnen.

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Landesplanung

Landesentwicklungsplan 2026 des Landes Sachsen-Anhalt

Der 2. Entwurf LEP-LSA, für den das Beteiligungsverfahren öffentlicher Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 25 Abs. 1 LPlanG LSA durchgeführt worden ist, umfasst folgende Planunterlagen: Textteil und Begründung, Hauptkarte, Festlegungskarte Raumstruktur, Festlegungskarte Mittelbereiche, Festlegungskarte Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, Erläuterungskarte Schwerpunktraum für die Landwirtschaft sowie Umweltbericht. Die Landesregierung hat mit Kabinettsbeschluss vom 24.02.2026 den 2. Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt nebst Umweltbericht und mit Kabinettsbeschluss vom 02.06.2026 den finalen Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt nebst Umweltbericht dem Landtag zur Einvernehmensherstellung gemäß § 8 Abs. 4 LPlanG LSA zugeleitet. Der Landtag hat das Einvernehmen mit dem finalen Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2026 des Landes Sachsen-Anhalt einschließlich Umweltbericht am 24.06.2026 bezogen auf die zugrunde liegende Ausschussdrucksache hergestellt. Die Landesregierung hat am 11.08.2026 die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2026 beschlossen. Mit deren Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 29. September 2026 tritt der neue Plan am 30.September 2026 in Kraft.

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2026 (GVBl. LSA vom 30.09.2026) sind für das Plangebiet und die Umgebung folgende raumbedeutsame Festlegungen enthalten:

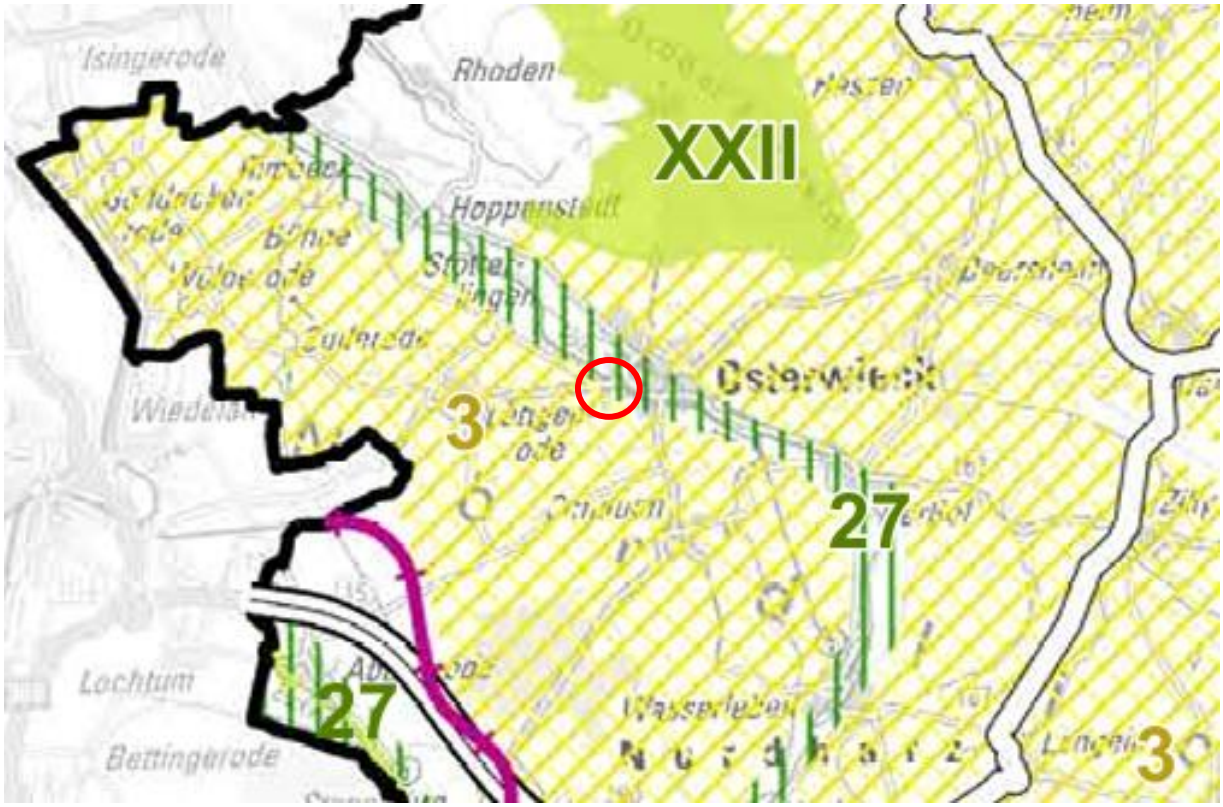


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2026, Darstellung der Verwaltungsgrenzen auf der Grundlage der Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2025]/021725 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), Darstellung auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:250.000 (DTK205)©GeoBasis-DE/BKG (12/2022) dl-de/by-2-0, Projektionsgrundlage ETRS 1989 UTM Zone 32N, Stand 11.08.2026
Plangebiet innerhalb roter Markierung

Vorranggebiet für Natur und Landschaft
Z 7.2.2-5 Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind:
XXII. Wälder des nördlichen Harzvorlandes (Hakel, Huy, Fallstein und Hohes Holz)

Das Vorranggebiet liegt südwestlich der Stadt Osterwieck und südlich der Landesstraße 89 „Lüttgenröder Straße“.
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Vorranggebietes. Das genannte Vorranggebiet befindet sich nördlich in einer Entfernung von ca. 2,5 km Entfernung. Eine Beeinflussung des Vorranggebietes durch das Vorhaben kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
G 7.2.2-8 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind:
27. Teile des Harzes

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes, wohingegen die im rechtswirksamen FNP ausgewiesenen bestehenden gewerblichen Bauflächen an der L 89 innerhalb des Vorbehaltsgebietes liegen. Das Vorbehaltsgebiet 27. erstreckt sich entlang der „Ilse“ von der BAB 36 kommend in Richtung Norden und verschwenkt dann ab Berssel nach Nordwesten bis zur Landesgrenze. In der Begründung zu diesem Vorbehaltsgebiet wird ausgeführt, dass die Bedeutung und das Entwicklungsziel der Verbundeinheit Harz in den großen zusammenhängenden Laubwaldgebieten unterschiedlicher Höhenstufen liegt. Die Wälder bilden in Verbindung mit den Grünlandflächen in den Rodungsinseln und in den Tälern als Lebensraum und zur Verbreitung von Tierarten mit großem Aktionsradius und hoher Störanfälligkeit. Die zahlreichen naturnahmen Bachtälchen sind zu erhalten und durch extensive Nutzung zu pflegen. Die vielfältigen Biotopkomplexe setzen sich als länderübergreifender ökologischer Korridor fort.

Das Plangebiet nimmt einen intensiv genutzten Acker zweiseitig angrenzend an bestehende gewerbliche Bauflächen ein. Südlich schließen sich intensiv genutzte Ackerflächen an. Westlich verlaufen ein ländlicher Wirtschaftsweg sowie der „Höllegraben“. Daran schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Entlang des Wirtschaftsweges steht eine Kopf-Weidenreihe, welche gem. NatSchG LSA ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Aufgrund der benachbarten Lage zu dem bestehenden Gewerbegebiet „Lüttgenröder Straße“ sind die Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht mehr vollständig umsetzbar. Bereits die bestehende intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Plangebiet widerläuft den Grundsätzen und Zielen.

Das bestehende gewerbliche Baugebiet ist nunmehr zu 95 % ausgelastet. Für die noch unbebauten Flächen gibt es Anfragen an die Stadt Osterwieck. Ein Investor möchte die Fläche für Gewerbebauten entwickeln. Somit dient sie der Standorterweiterung des Gewerbegebietes. Die Ausweisung gewerblicher Erweiterungsflächen, vorzugsweise an etablierten Standorten, sichert den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Standortes. Das Gewerbegebiet stärkt den Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe sowie das Grundzentrum Osterwieck.

Es werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine seltenen oder hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes wertvollen Biotoptypen in Anspruch genommen. Das gesetzlich geschützte Biotop wird nicht tangiert. Dennoch sind wesentliche Beeinträchtigungen der Belange des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in Folge der Planung zu vermeiden. Dafür wird im Westen des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und so eine Verbundachse zwischen den südlichen und westlichen Waldflächen i.S.d. Biotopverbundes planungsrechtlich gesichert.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
G 7.1.1-9 Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden festgelegt:
3. Nördliches Harzvorland

Das Plangebiet beansprucht eine intensiv genutzte Ackerfläche südlich der L 89, welche sich an eine im rechtswirksamen FNP ausgewiesene gewerbliche Baufläche südwestlich anschließt. Der Geltungsbereich ist als geplante gewerbliche Baufläche im wirksamen FNP ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Dennoch wird aufgrund der Benachbarung zum Bestand mit der vorliegenden Planung dem Gebot der Siedlungskonzentration entsprochen und einer Zersiedelung der Landschaft an bisher unberührter Stelle entgegen gewirkt.

Straßenverkehr
Die Bundesautobahn BAB 36 verläuft ca. 5,3 km südwestlich des Plangebietes. (G 5.3.3-5 Bundesautobahnen).

Das Plangebiet ist über das bestehende Gewerbegebiet an die nördlich angrenzende Landestraße 89 „Lüttgenröder Straße“ an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. In Richtung Westen ist die BAB 36 in Niedersachsen über die L 89 erreichbar; in Richtung Osten über die L 88 über Osterwieck. Die günstige gelegene Verkehrsanbindung wirkt sich positiv auf das ausgewiesene Gewerbegebiet aus.

2.2.2 Regionalplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung
Für die Planungsregion Harz, liegt ein rechtskräftiger Regionaler Entwicklungsplan „Harz“ (REP), rechtskräftig ab 24. Mai 2009, vor. Weiterhin dient der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ von 2018 als Grundlage.

Gemäß § 6 Abs. 1 LPlG (Landesplanungsgesetz) ist der Regionaler Entwicklungsplan (REP) „Harz“ aus dem Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) des Landes Sachsen-Anhalt zu entwickeln.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz
Der vorliegende rechtskräftige Entwicklungsplan stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Kreise und Gemeinden im Planungsgebiet dar. Die Stadt Osterwieck ist im REP Harz als Grundzentrum festgeschrieben.

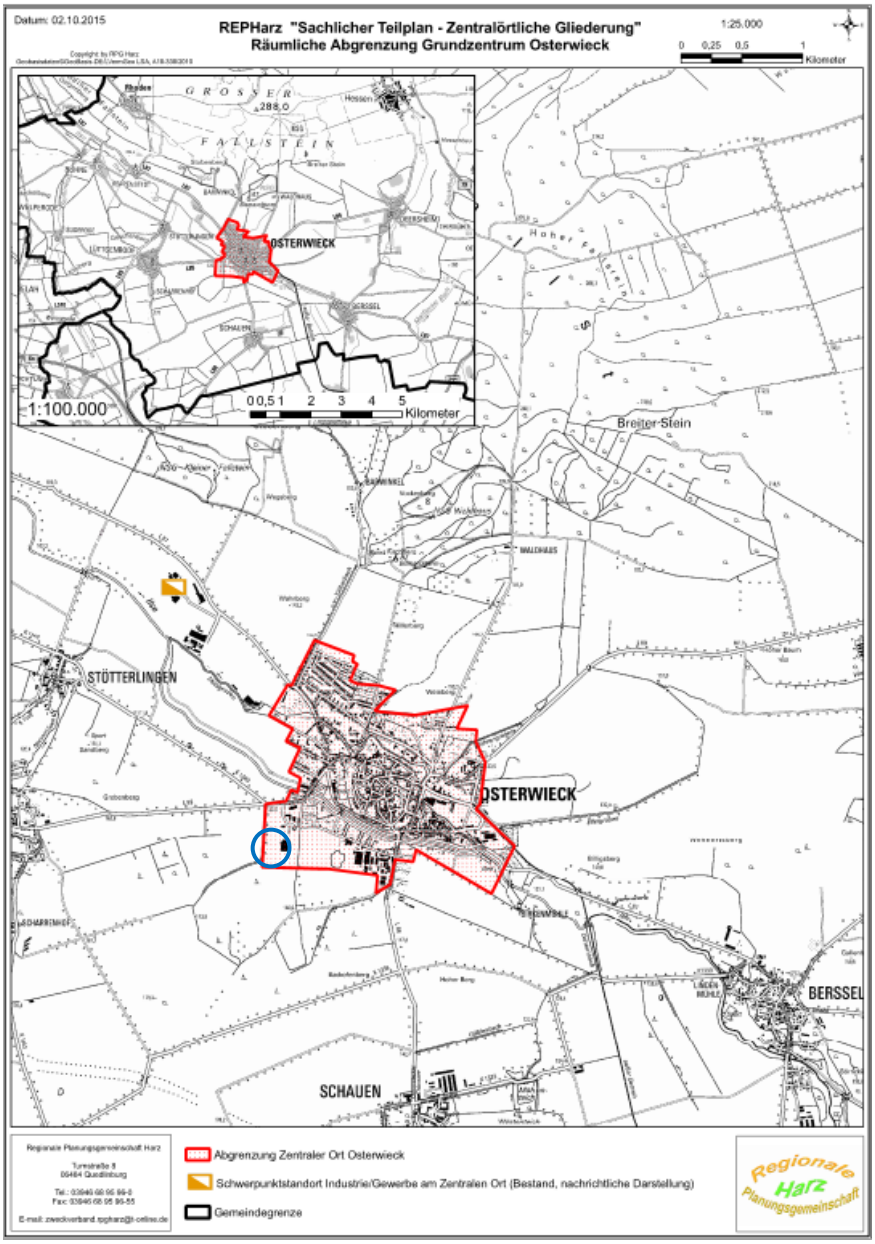


Abb. 4: Auszug aus dem REPHarz „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“, räumliche Abgrenzung Grundzentrum Osterwieck, Plangebiet innerhalb blauer Markierung

Das in Rede stehende Plangebiet liegt damit innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums.

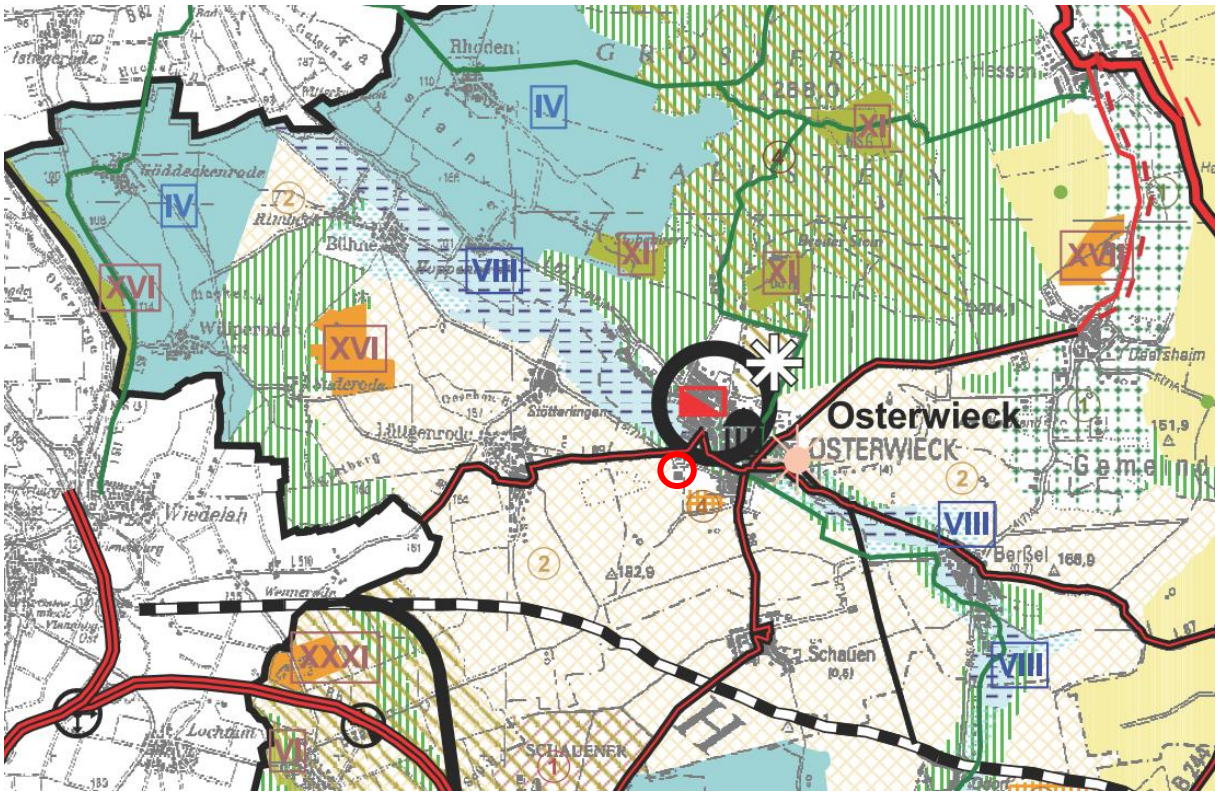


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) 2009, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Vorranggebiet für Hochwasserschutz

Z 1 Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederung 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 landwirtschaftsorientierte Erholung zu erhalten.

Z 2 Die festgelegten Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Z 4 Als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz werden festgelegt,

1. Die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer, insbesondere aber der nachstehenden Fließgewässer:

VIII Ilse.

G 6 Die räumlichen Funktionen und Nutzungen in den Vorranggebieten sind so zu gestalten, dass die Funktionen dieser Gebiete für den Hochwasserabfluss und –rückhalt gewährleistet sind und Schäden bei Überschwemmungen minimiert werden.

Gemäß den Angaben aus dem Geodatenportal Sachsen-Anhalt liegt das Plangebiet nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 der „Ilse“. Der Abstand von der relativen Mitte des Plangebietes zur südlichen Ausbreitungsgrenze beträgt ca. 510 m.

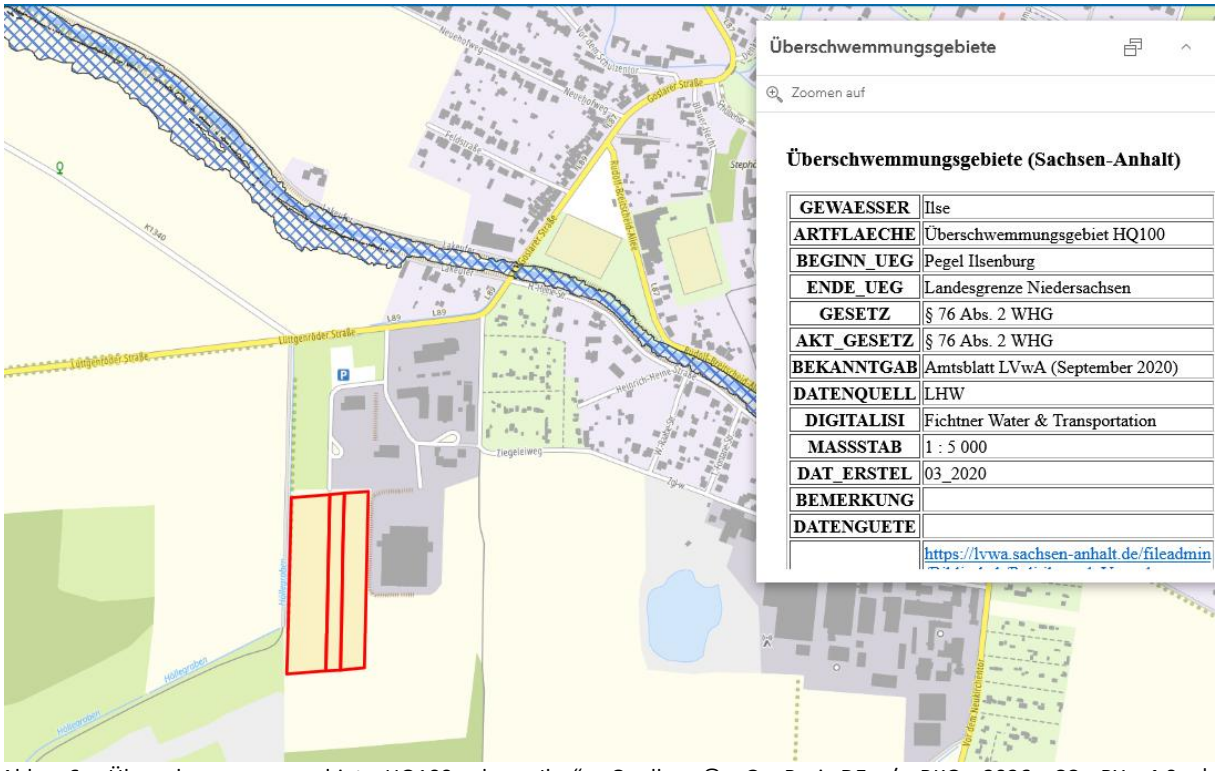


Abb. 6: Überschwemmungsgebiet HQ100 der „Ilse“, Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/nutzungsbedingungen.html, Auszug vom 28.09.2026, 15.10 Uhr, Plangebiet rot markiert

Detailliert dargestellt werden die Auswirkungen der Überschwemmungsgebiete HQextrem, HQ100 und HQ10 wie folgt:

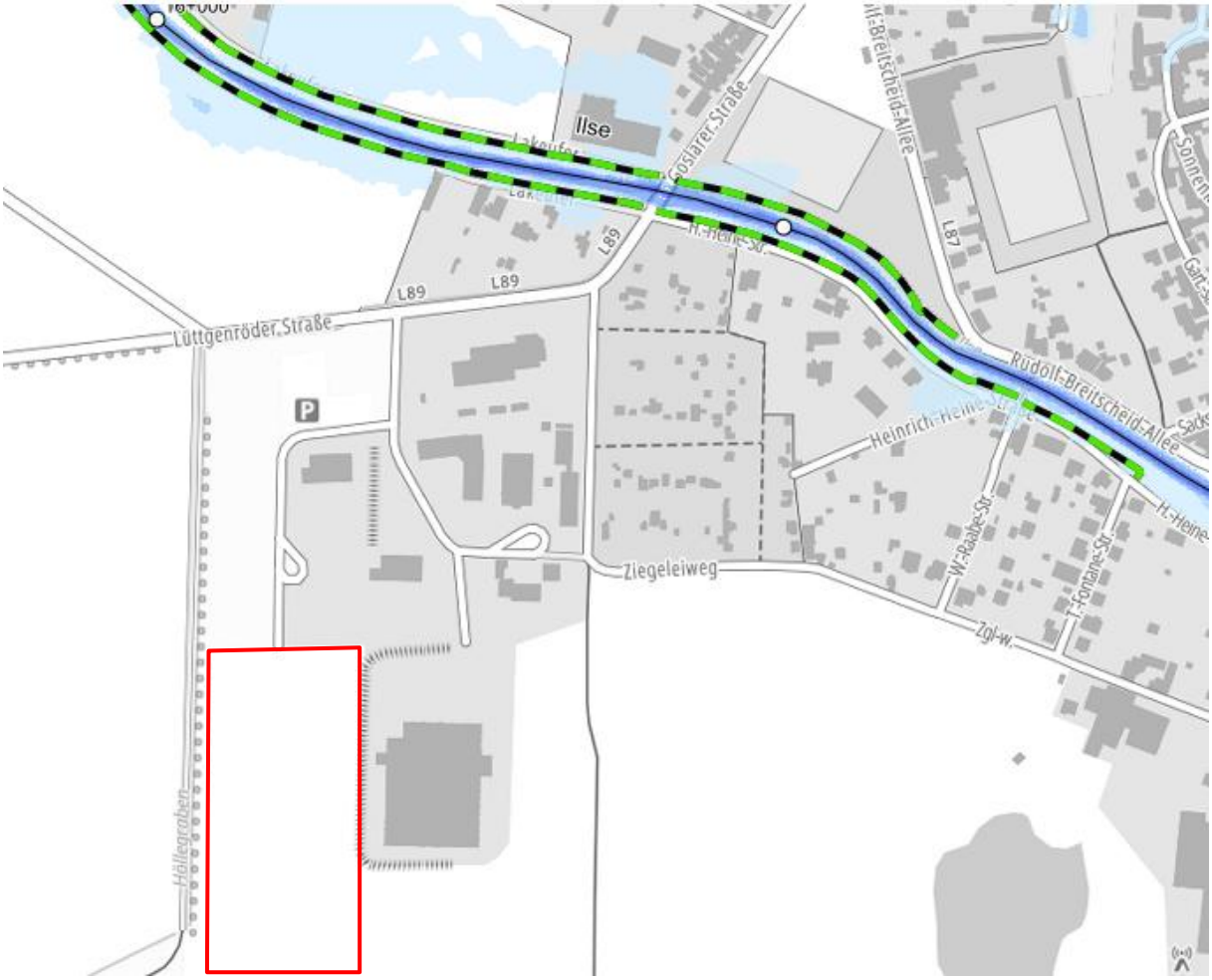


Abb. 7: Überschwemmungsgebiet HQextrem/200 (Extremereignis) der „Ilse“,
Quelle: http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html Auszug vom 28.09.2026, 15.17 Uhr, Plangebiet rot markiert

Die Wasserhöhen betragen 0 – 0,5 m (hellblau) und im etwas dunkleren Blaubereich: 0,5 – 1,00 m.

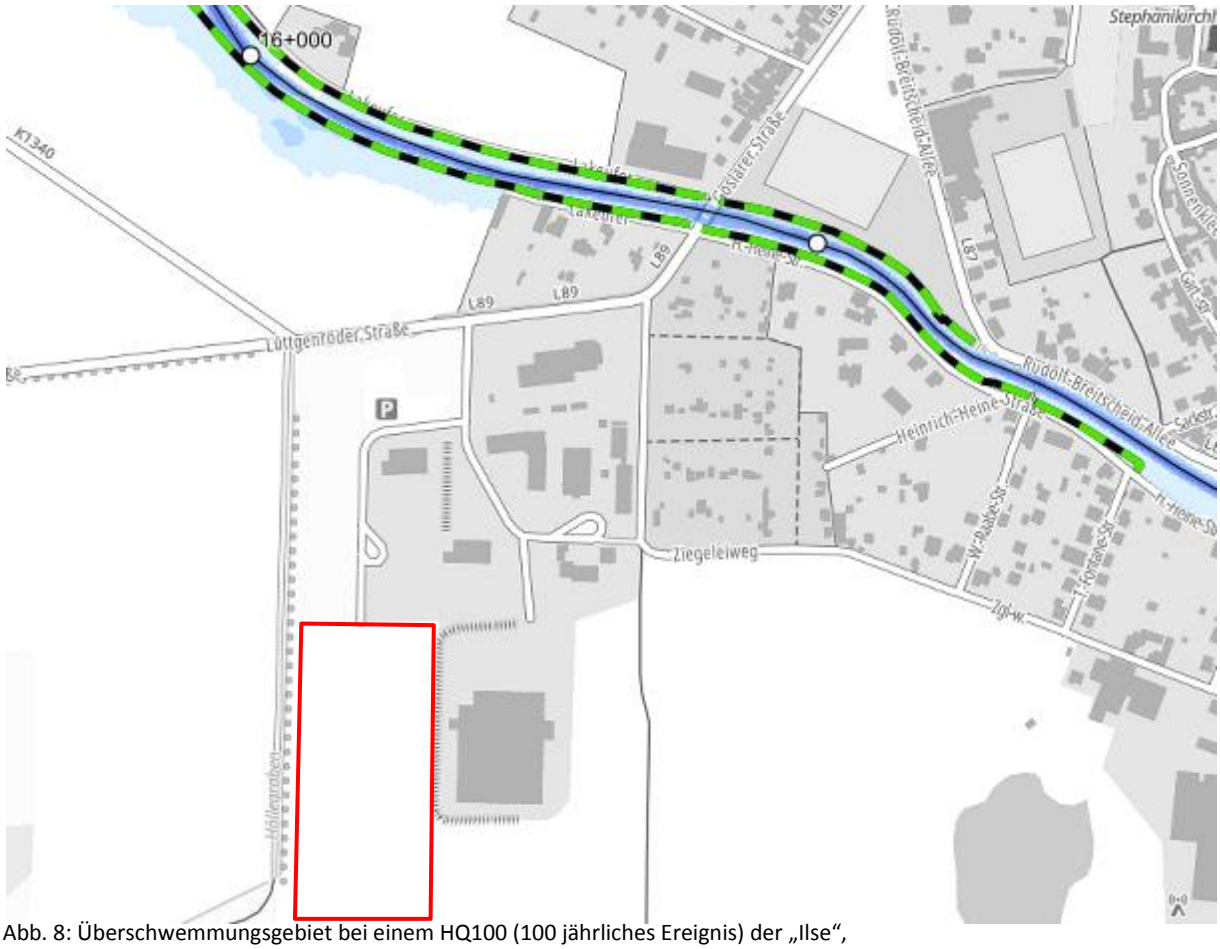


Abb. 8: Überschwemmungsgebiet bei einem HQ100 (100 jährliches Ereignis) der „Ilse“,
Quelle: http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html Auszug vom 28.09.2026, 15.21 Uhr, Plangebiet rot markiert

Die Wasserhöhen betragen im Nahbereich zu Geltungsbereich 0 – 0,5 m (hellblau) und im etwas dunkleren Blaubereich: 0,5 – 1,00 m.



Abb. 9: Überschwemmungsgebiet HQ10 (zehnjähriges Ereignis) der „Ilse“,
Quelle: http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html Auszug vom 28.09.2026, 19.27 Uhr, Plangebiet rot markiert

Das HQextrem, das HQ100 und das HQ10 sowie tangieren das Plangebiet nicht. Beiderseits der „Ilse verlaufen Teilschutzdeiche.

Vorranggebiet für Wassergewinnung
Z 1 Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, sind unzulässig.

Z 2 Im Einzelnen werden folgende Vorranggebiete für Wassergewinnung mit überregionaler und regionaler Bedeutung festgelegt:
IV Rhoden-Wülperode (Börßum-Heinigen)

Das Vorranggebiet für Wassergewinnung wird nicht durch das Plangebiet tangiert. Es breitet sich nördlich der L 87 aus und hat somit einen Abstand vom Plangebiet von ca. 2,7 km. Eine Beeinflussung des Vorranggebietes durch das Vorhaben kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft
Z 2 Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft und in diesen Gebieten landes– und regionalplanerisch zu sichernde Funktionen werden festgelegt:
XI Kleiner und Großer Fallstein

Die Teilbereiche des Vorranggebietes liegen nördlich der Stadt Osterwieck. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Vorranggebietes. Das genannte Vorranggebiet Kleiner Fallstein befindet sich nördlich ab einer Entfernung von ca. 2,6 km Entfernung und der Große Fallstein ab ca. 2,4 km. Zwischen Plangebiet und Vorranggebiet verlaufen die L 89 und 87. Weiterhin breiten sich die Ortslage und intensiv bearbeitete landwirtschaftliche Ackerflächen im Zwischenraum aus. Eine Beeinflussung des Vorranggebietes durch das Vorhaben kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung
G 2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstofflagerstätten, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll.

Z 3 In diesen Vorranggebieten stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.

Z 4 Als Vorranggebiete werden festgelegt:
XVI Kiessandlagerstätte Bühne-Wülperode

Das Vorranggebiet liegt westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 4 km. Eine Beeinflussung des Vorranggebietes durch das Vorhaben kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Landes- und regional bedeutsame Vorrangstandorte

Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe
Z 2 In den zentralen Orten sind Industrie- und Gewerbegebiete schwerpunktmäßig bereitzustellen, die entsprechend der zentralörtlichen Gliederung über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Regionale Bedeutung für Industrie und Gewerbe besitzen dabei insbesondere die Vorrangstandorte
- Osterwieck.

Das Planvorhaben unterstützt den Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe Osterwieck durch die Bereitstellung von Flächen als Erweiterung bereits rechtswirksam ausgewiesener Flächen an der L 89 Lüttgenröder Straße. Die Erweiterung des erfolgreichen Standortes Gewerbestandortes entspricht den Zielen der Regionalplanung sowie den Zielen der Stadt Osterwieck, bestehende Standorte zu sichern und dementsprechend gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Vorrangstandorte für Großflächige Freizeitanlagen
Z 1 Großflächige Freizeitanlagen sind intensiv genutzte Anlagen, die der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung die räumlichen Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung in der Planungsregion dar und sind von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln.
Folgende regional bedeutsame Standorte für großflächige Freizeitanlagen werden festgelegt:
- Golfplatz Osterwieck.

Der Golfplatz Osterwieck ist vorerst geplant und bedarf näherer Abstimmung.

Vorrangstandorte für Kultur- und Denkmalpflege
G 1 Als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege werden in der Planungsregion Baudenkmale, Denkmalbereiche als Mehrheiten baulicher Anlagen und archäologische Kulturdenkmale mit regionaler und überregionaler Bedeutung festgelegt. Diese Kulturdenkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und als prägender Bestandteil der Kulturlandschaft zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.

Z 2 Als Vorrangstandorte für Kultur- und Denkmalpflege werden festgelegt:
- Fachwerkstadt Osterwieck mit historischem Stadtkern.

Der Geltungsbereich liegt westlich außerhalb des historischen Stadtkerns. Der Vorrangstandort wird nach derzeitigem Wissen nicht beeinträchtigt. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1 km.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
G 1 Im Regionalen Entwicklungsplan werden zur Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Diese sollen die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund ihres eigenen Wertes oder als natürliche Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen sowie die Gestaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft im Zusammenwirken mit anderen raum- und entwicklungsgestaltenden Planungsträgern gewährleisten.

G 2 Die Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems umfassen großräumige, naturbetonte, naturraumtypische, reich mit Naturelementen ausgestattete Landschaften und Lebensräume sowie Verbundachsen zum Schutz besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, naturnaher Landschaftsteile undKulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. …

Z 3 In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
Im Einzelnen werden folgende Vorbehaltsgebiete festgelegt:
31. Ilseaue und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)

Das Plangebiet selbst liegt, ebenso wie die im rechtswirksamen FNP ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen an der L 89, nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes. Das Vorbehaltsgebiet 31. erstreckt sich entlang der „Ilse“ von der BAB 36 kommend in Richtung Norden und verschwenkt dann ab Berssel nach Nordwesten. Es endet etwa mittig zwischen dem Kleinen Fallstein und der Ortslage Hoppenstedt. Das Plangebiet liegt südlich des Vorbehaltsgebietes und nimmt einen intensiv genutzten Acker ein. Die „Ilse“ verläuft ca. 420 m entfernt von der nördlichen Plangebietsgrenze.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft
Z 1 In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Als Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:
2. Nördliches Harzvorland

Das Vorbehaltsgebiet dehnt sich bis an die westliche und südliche Ortslage Osterwiecks aus. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Vorbehaltsgebietes.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung
Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Z 1 In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Einzelnen werden als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung festgelegt:
4. Huy und Fallstein

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes, welches sich nördlich der Ortslage Osterwiecks ausdehnt.

Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung
Z 1 Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit Rohstoffvorkommen, die rohstoffgeologisch und rohstoffwirtschaftlich noch nicht abschließend untersucht sind. Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung sollen in erster Linie der langfristigen Sicherung von Rohstoffvorkommen dienen. Nutzungen in diesen Gebieten sollen das Vorhandensein eines potentiell nutzbaren Bodenschatzes und die künftige Möglichkeit einer Gewinnung des Rohstoffes mit erhöhtem Gewicht berücksichtigen.

G 2 Zu den Vorbehaltsgebieten für Rohstoffgewinnung können auch derzeit nicht genutzte regional bedeutsame Rohstofflagerstätten gehören, die aber für eine künftige wirtschaftliche Nutzung in Frage kommen.

Z 3 Als Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt:
4. Tonlagerstätte Osterwieck

Das Vorbehaltsgebiet liegt ca. 500 m südöstlich des Plangebietes. Derzeit wird die Fläche des Vorbehaltsgebietes landwirtschaftlich genutzt. Eine gegenseitige negative Auswirkung bei Erschließung des Gebietes kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Verkehr
Z 1 Die funktionsgerechte Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ist als infrastrukturelle Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume und im Interesse der Verkehrssicherheit durch notwendige Instandsetzungen sowie Ausbau- und Neubaumaßnahmen zu sichern bzw. wiederherzustellen und entsprechend den aufgeführten allgemeinen Zielen und Grundsätzen zur Verkehrsentwicklung weiterzuentwickeln.

Z 6 Der Ausbau oder Neubau wichtiger regionalbedeutsamer Landes- und Kreisstraßenverbindungen ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich.

L 89 Osterwieck – Hessen

Als weitere regional bedeutsame Straßen sind die L 87 (abzweigend von der B 79 im Osten bis nach Hornburg in Niedersachsen) sowie die L 88 (nach Süden verlaufend mit Anbindung an die BAB 36) ausgewiesen.

Das Plangebiet ist über das bestehende Gewerbegebiet an die nördlich angrenzende Landestraße 89 „Lüttgenröder Straße“ an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. In Richtung Westen ist die BAB 36 in Niedersachsen über die L 89 erreichbar; in Richtung Osten über die L 88 über Osterwieck. Die günstige gelegene Verkehrsanbindung wirkt sich positiv auf das ausgewiesene Gewerbegebiet aus.

Schienenverkehr
Z 1 Das bestehende Eisenbahnnetz ist sowohl für den Fern- als auch für den Regional- und Nahverkehr zu erhalten und teilweise auszubauen, um insbesondere die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren und der Fremdenverkehrsgebiete sowie der Industrie- und Gewerbestandorte und sonstiger verkehrserzeugender Anlagen im Personenverkehr zu verbessern und den Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abwickeln zu können. Dazu muss das Eisenbahnnetz durch Neu- und Ausbau sowie Modernisierung und Elektrifizierung an die gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Unbeschadet dessen ist für das gesamte Streckennetz die Beseitigung der sogenannten Altlasten (wie unterlassene Instandhaltung) erforderlich.

Z 10 Für den Schienengüterverkehr sind in Sachsen-Anhalt bzw. im Bereich der Planungsregion Harz folgende Relationen vorzuhalten bzw. vorzubereiten:

a) Hildesheim – Vienenburg – Halberstadt – Aschersleben – Berlin / Sandersleben – Halle - Leipzig

Als eine abgestimmte Schienenverbindung für den Fernverkehr ist die Strecke Halberstadt - Vienenburg ausgewiesen

Das Plangebiet liegt nördlich der abgestimmten Streckenführung. Eine positive gegenseitige Beeinflussung wird nicht ausgeschlossen.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck weist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche aus. Daher wurde eine Änderung des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck erforderlich. Sie erfolgte gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Vorlauf als 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Inhalt der Planung im Änderungsbereich 1

Darstellung für den Änderungsbereich im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

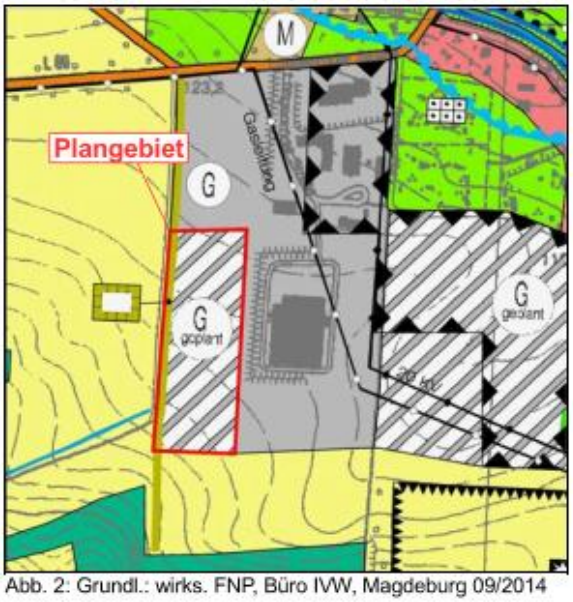


Abb. 2: Grundl.: wirks. FNP, Büro IVW, Magdeburg 09/2014

Darstellung für den Änderungsbereich in der 3. Änderung des FNP EHG Osterwieck

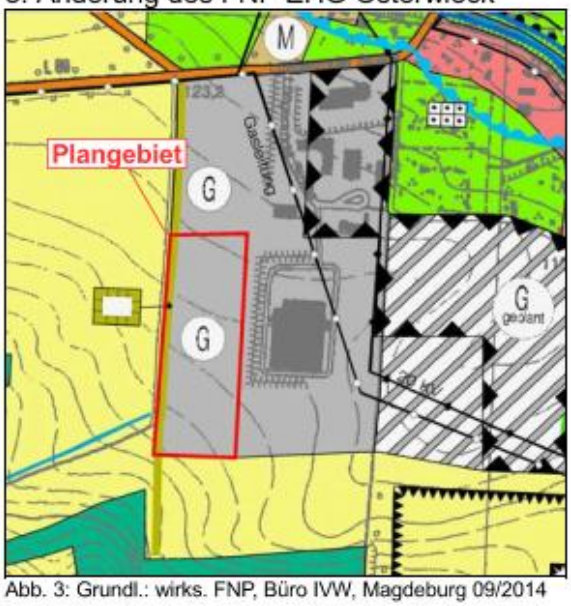


Abb. 3: Grundl.: wirks. FNP, Büro IVW, Magdeburg 09/2014

Abb. 10: Auszug aus der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Dipl.-Ing. F. Ziehe, Braunschweig/Hessen, Juli 2026, o.M., genordet, Quelle: genannt, Plangebiet = Änderungsbereich 1

Die bisherige geplante gewerbliche Baufläche im rechtswirksamen FNP wird in eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert.

Das Planungsziel besteht in der Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen und damit die Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten am Standort durch die Festsetzung eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO am erfolgreichen, zu 95 % ausgelasteten Altstandort „Lüttgenröder Straße“.

Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzungen im B-Plan geschaffen.

2.2.4 Bebauungsplan

Unmittelbar nördlich angrenzend liegen die Plangebiet der rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Osterwieck – Lüttgenröder Straße“ (1994) und „Lüttgenröder Straße II“ (2008). Als bauliche Nutzung sind Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „demos-pigge“ an, welcher ebenfalls gewerbliche Bauflächen ausweist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lüttgenröder Straße III“ liegt nicht innerhalb eines Geltungsbereiches eines anderen rechtsgültigen Bebauungsplans der Stadt Osterwieck.

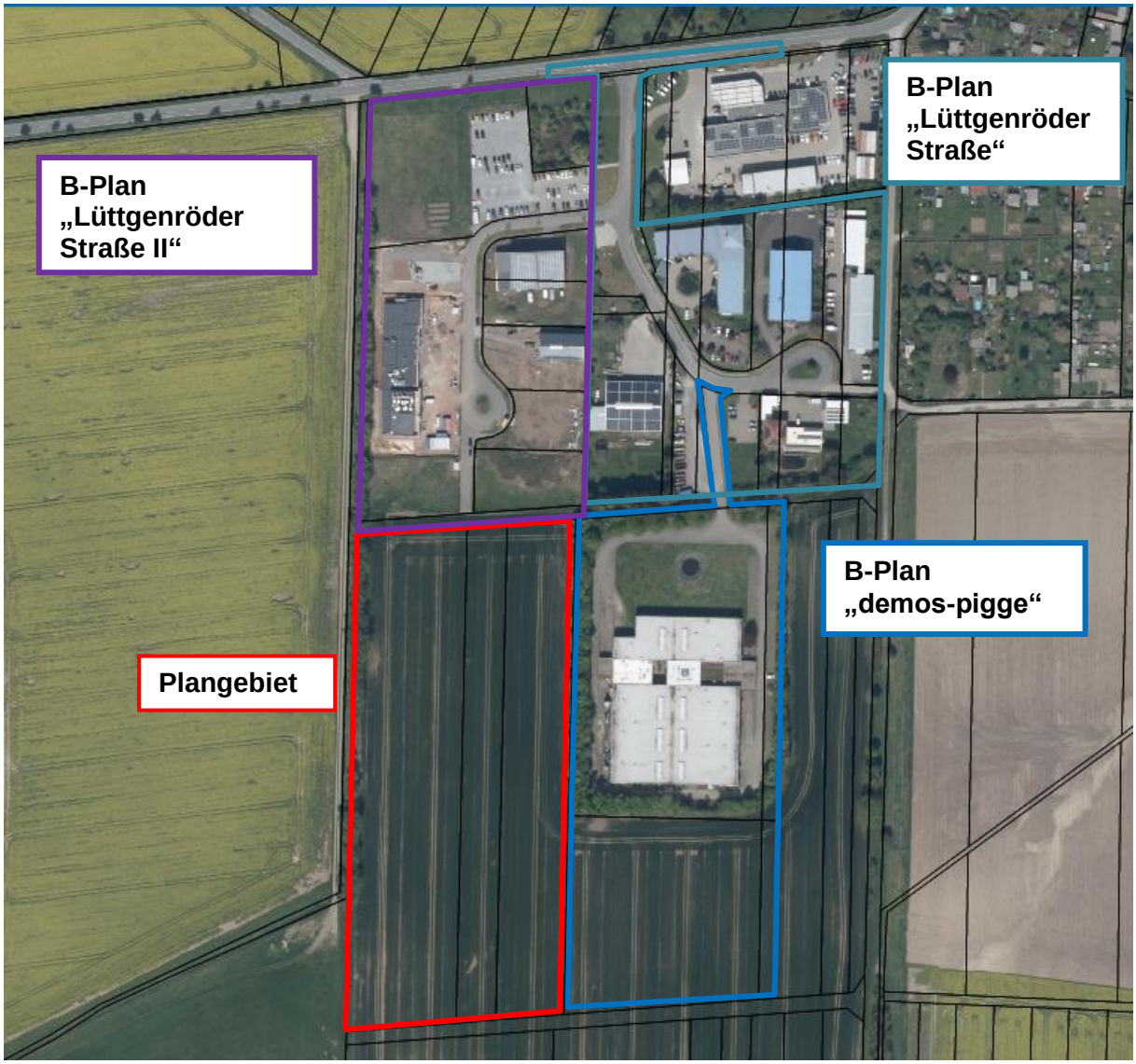


Abb. 11: Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes, eigene Darstellung, Grundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026 | https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/nutzungsbedingungen.html, Auszug vom 09.10.2026, 11.15 Uhr

3. Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz gibt im Kapitel 4, Abschnitt 1, §§ 22 ff Erklärungen zu den geschützten Teilen von Natur und Landschaft. Hier sind die einzelnen Schutzgebietskategorien aufgeführt und beschrieben.
Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgebietskategorien zusammenfassend erläutert und die Gebiete, die im Bezug zum Plangebiet stehen aufgeführt. Weiterhin wird hier die Relevanz der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bezug zu den Schutzgebieten bewertet. Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) bis f) erfolgt im Kapitel 4.

3.1 Naturschutzgebiete (NSG) gem. § 23 BNatSchG

(1) Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.

(2) Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Soweit es der Schutzzweck erlaubt, können Naturschutzgebiete der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

(3) In Naturschutzgebieten ist die Errichtung von Anlagen zur Durchführung von Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Absatz 2 Nummer 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes verboten.

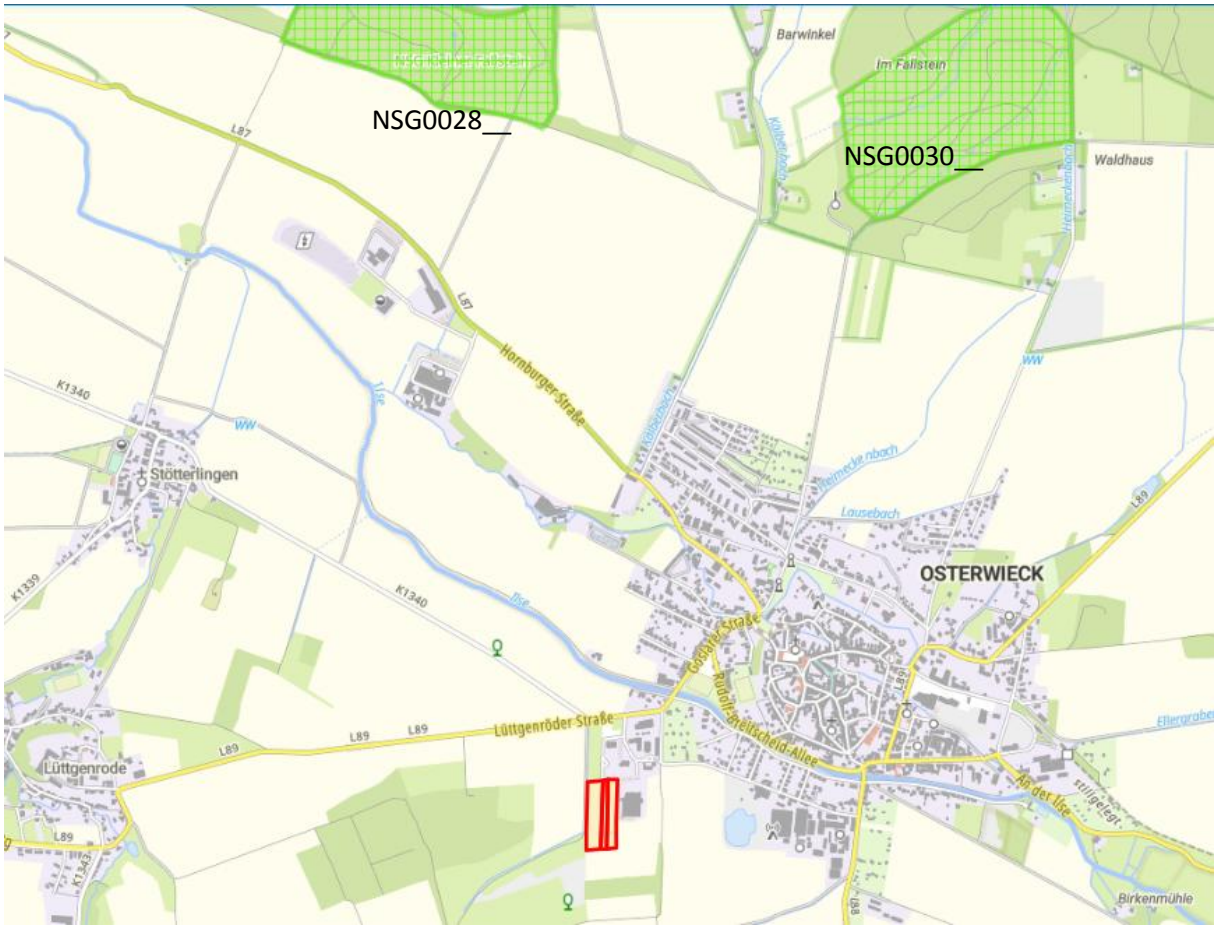


Abb. 12: Lage der Naturschutzgebiete „Kleiner Fallstein“ (NSG0028__) und „Waldhaus“ (NSG0030__) (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0.) Plangebiet rot markiert

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet NSG0030_ „Waldhaus“ liegt in einer Entfernung von ca. 2,6 km (jeweils gemessen vom relativen Mittelpunkt des Plangebietes zur nächstgelegenen Schutzgebietsgrenze) in nördlicher Richtung. Das NSG0028__ „Kleiner Fallstein“ liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2,7 km.

Es sind aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens sowie der Entfernung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die NSG – Gebiete absehbar.

3.2 Nationalparke (NP) und Nationale Naturmonumente (NNM) gem. § 24 BNatSchG

(1) Nationalparke sind rechtsverbindlich festgesetzte einheitlich zu schützende Gebiete, die

1. großräumig, weitgehend unzerschnitten und von besonderer Eigenart sind,
2. in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets die Voraussetzungen eines Naturschutzgebiets erfüllen und
3. sich in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets in einem vom Menschen nicht oder wenig beeinflussten Zustand befinden oder geeignet sind, sich in einen Zustand zu entwickeln oder in einen Zustand entwickelt zu werden, der einen möglichst ungestörten Ablauf der Naturvorgänge in ihrer natürlichen Dynamik gewährleistet.

(2) Nationalparke haben zum Ziel, in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets den möglichst ungestörten Ablauf der Naturvorgänge in ihrer natürlichen Dynamik zu gewährleisten. Soweit es der

Schutzzweck erlaubt, sollen Nationalparke auch der wissenschaftlichen Umweltbeobachtung, der naturkundlichen Bildung und dem Naturerlebnis der Bevölkerung dienen.

(3) Nationalparke sind unter Berücksichtigung ihres besonderen Schutzzwecks sowie der durch die Großräumigkeit und Besiedlung gebotenen Ausnahmen wie Naturschutzgebiete zu schützen. In Nationalparken ist die Errichtung von Anlagen zur Durchführung von Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Absatz 2 Nummer 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes verboten.

(4) Nationale Naturmonumente sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Gründen und
- wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit

von herausragender Bedeutung sind. Nationale Naturmonumente sind wie Naturschutzgebiete zu schützen.

Das Nationale Naturmonument (NNM0001LSA) „Grünes Band Sachsen-Anhalt – vom Todesstreifen zur Lebenslinie verläuft westlich zwischen den Budnesländern Sachsen-Anhalt und Niedersachsen in einer Entfernung von ca. 3,3 km.



Abb. 13: Lage des Nationalen Naturmonuments „Grünes Band Sachsen-Anhalt vom Todesstreifen zur Lebenslinie“ (NNM0001LSA) (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0, Plangebiet rot markiert

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Nationalparks „Harz (Sachsen-Anhalt)“ (ca. 8,3 km südlich beginnend) und auch nicht im Bereich des Nationalen Naturmonumentes „Grünes Band Sachsen-Anhalt“. Das „Grüne Band Sachsen-Anhalt“ verläuft ca. 3,3 km westlich des Plangebietes. Es sind aufgrund der Entfernung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen absehbar.

3.3 Biosphärenreservate (BR) gem. § 25 BNatSchG

(1) Biosphärenreservate sind einheitlich zu schützende und zu entwickelnde Gebiete, die

1. großräumig und für bestimmte Landschaftstypen charakteristisch sind,

2. in wesentlichen Teilen ihres Gebietes die Voraussetzungen eines Naturschutzgebietes, im Übrigen überwiegend eines Landschaftsschutzgebietes erfüllen,
3. vornehmlich der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch hergebrachte, vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und der darin historisch gewachsener Arten- und Biotopvielfalt, einschließlich Wild- und früherer Kulturformen wirtschaftlich genutzter oder nutzbarer Tier- und Pflanzenarten, dienen und
4. beispielhaft der Entwicklung und Erprobung von, die Naturgüter besonders schonenden, Wirtschaftsweisen dienen.

(2) Biosphärenreservate dienen, soweit es der Schutzzweck erlaubt, auch der Forschung und der Beobachtung von Natur und Landschaft sowie der Bildung für nachhaltige Entwicklung.
(3) Biosphärenreservate sind unter Berücksichtigung der durch die Großräumigkeit und Besiedlung gebotenen Ausnahmen über Kernzonen, Pflegezonen und Entwicklungszonen zu entwickeln und wie Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete zu schützen.
(4) Biosphärenreservate können auch als Biosphärengebiete oder Biosphärenregionen bezeichnet werden.

Das Plangebiet liegt in keinem Biosphärenreservat. Die Grenze des nächstgelegene Biosphärenreservates „Karstlandschaft Südharz“ liegt ca. 44 km in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Es sind aufgrund der Entfernung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen absehbar.

3.4 Landschaftsschutzgebiete (LSG) gem. § 26 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.



Abb. 14: Lage des Landschaftsschutzgebietes „Fallstein“ (LSG0027HBS) (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0, Plangebiet rot markiert

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Fallstein“ (LSG0027HBS) verläuft nördlich entlang der L 87 und damit nördlich des Plangebietes. Der Abstand beträgt ca. 1,4 km. Die Verbote, Erlaubnisvorbehalte und sonstigen Regelungen der LDG-VO entfalten daher keine bindende Wirkung für das Plangebiet. Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

3.5 Naturparke (NUP) gem. § 27 BNatSchG

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

- großräumig sind,
- überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
- sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
- nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
- der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
- besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet liegt nicht im Naturpark „Harz / Sachsen - Anhalt“ - NUP0004LSA. Dessen nördliche Grenze liegt ca. 8 km südlich des Plangebietes.

3.6 Naturdenkmäler (FND, NDF) gem. § 28 BNatSchG

(1) Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechender Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist
1. Aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.

Es sind im Plangebiet keine Flächennaturdenkmale und keine flächenhaften Naturdenkmale bekannt. Das am nahesten gelegenen Naturdenkmal ist das Flächennaturdenkmal FND0007HBS „Tongrube Osterwieck“. Es liegt mit ca. 530 m Entfernung östlich des Plangebietes. Nördlich der Ortslage von Hoppenstedt liegt das FND0005HBS – Kalksteinbruch Hoppenstedt. Die Entfernung beträgt ca. 5,4 km in nordwestliche Richtung.
Aufgrund der Entfernungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Naturdenkmale zu erwarten.

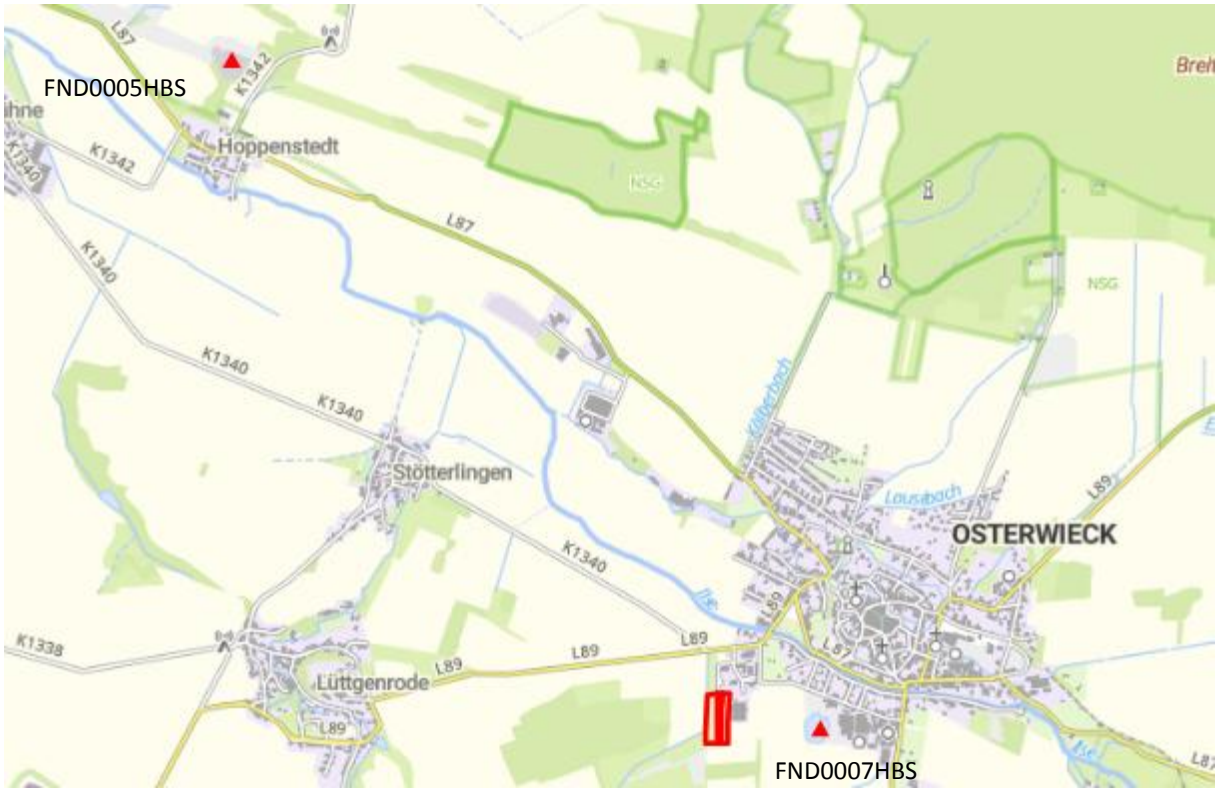


Abb. 15: Lage der am dichtesten am Plangebiet liegenden Naturdenkmale (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0, Plangebiet rot markiert

3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) gem. § 29 BNatSchG

(1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist
1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder

4. wegen Ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Es sind in oder in der Nähe des Plangebietes keine geschützten Landschaftsbestandteile bekannt. Die Grenze des nächstgelegene geschützten Landschaftsbestandteiles „GLB zum Schutz der Großtrappe“ – GLB0002BK_liegt ca. 37 km in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

3.8 Gesetzlich geschützte Biotope (GB) gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA (Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt)

(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

Es ist gem. des Umweltberichtes zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in der Fassung Feststellung vom Juli 2026 eine gesetzlich geschütztes Biotop im Plangebiet verortet.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze steht eine ca. 380 m lange Kopf-Weidenreihe (HKA). Hierbei handelt es sich um eine gem. § 22 Abs. 1 Nr. 9 NatSchG LSA gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope führen können.

Wie bereits im wirksamen FNP sowie auch in der 3. Änderung des FNP der EHG Stadt Osterwieck ist in diesem Bereich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Bereich umfasst das gesetzlich geschützte Biotop.

3.9 Geschützte Parks (GP)

Geschützte Parks in der Nähe zum Plangebiet befinden sich in den Ortslagen von Suderode ca. 5,4 km entfernt und Wülperode ca. 7 km entfernt.



Abb. 16: Lage der am dichtesten am Plangebiet liegenden geschützten Parks (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0, Plangebiet rot markiert

Das Plangebiet hat aufgrund der großen Entfernungen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die geschützten Parks.

4. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen** gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a) und 2.b) **bei Durchführung der Planung**

Folgend werden der Umweltzustand des Plangebietes und die besonderen Umweltmerkmale sowie die wesentlichen prognostizierten Umweltauswirkungen des Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt in verbaler Beschreibung.
Die Beschreibung der wesentlichen prognostizierten Umweltauswirkungen erfolgt ebenfalls in verbal argumentativer Form.

Das Plangebiet liegt zwischen der nördlich verlaufenden Landesstraße 87 und dem Rand der Ilseaue im Süden. Die Fläche ist nicht bebaut und wird vollständig als ackerbaufläche bewirtschaftet. Sie schließt sich westlich an das vorhandene „Industriegebiet Nord“ an.
Westlich verläuft ein ländlicher Weg. Südlich erfolgt die Begrenzung durch einen alten Bahndamm der ehemaligen Strecke Osterwieck-Hornburg. Er ist begrünt und mit einzelnen Gehölzen bestanden.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ergibt sich aus dem vorgefundenen Bestand und durch die angestrebte Planung. Je höher der Versiegelungsgrad geplant ist, desto geringer werden die Funktionen für Natur und Landschaft.



Abb. 17: Plangebiet, Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026, Auszug vom 29.09.2026, 11.41 Uhr, Plangebiet rot markiert

4.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)
Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“ sind:

- Gefährdung des Biotoptyps
- Seltenheit
- Natürlichkeitsgrad
- Nutzungsintensität
- Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen
- Vernetzung der Biotope
- Größe der Biotope
- Artenvielfalt und Gefährdung
- Repräsentanz im Naturraum
- Regenerationsvermögen / Ersetzbarkeit.

Bestandbeschreibung und Bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)
Der räumliche Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 26/1, 27 und 190/28 der Flur 13, Gemarkung Osterwieck. Er hat eine Fläche von 32.523 m² (rd. 3,3 ha).

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus dem Bebauungsplan „Lüttgenröder Straße III“ ersichtlich.
Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: von teilweise bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes Lüttgenröder Straße
- Im Osten: teilweise bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes Lüttgenröder Straße
- Im Süden: intensiv genutzte Ackerfläche,
- Im Westen von einem ländlichen Weg, dahinter intensiv genutzte Ackerfläche.

Die Fläche des Geltungsbereichs belegt einen Feldblock (DESTLI0507550025) mit der Hauptnutzung intensiv genutzte Ackerfläche (AI). Es schließt sich südwestlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

Der Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet ist mit einem Ansaat-Grünland (GSA) bestanden. Dieses geht südlich und westlich in eine Ruderalflur aus ausdauernden Arten (URA) über. Ausgehend vom Wendekreis an dem nördlich gelegenen Feuerwehrgebäude verläuft eine versiegelte Straße in das Plangebiet.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes besteht eine ca. 380 m lange Reihe aus Kopf-Weiden (HKA). Hierbei handelt es sich um eine gem. § 22 Abs. 1 Nr. 9 NatSchG LSA i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope führen können.

Wie bereits im wirksamen FNP sowie auch in der 3. Änderung des FNP der EHG Stadt Osterwieck ist in diesem Bereich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Bereich umfasst das gesetzlich geschützte Biotop.

Westlich angrenzend an die Kopfbaumreihe, daher außerhalb des Plangebietes, verlaufen ein Graben mit artenarmer Vegetation (FGK) – der „Höllegraben“ sowie ein ländlicher Wirtschaftsweg, welcher mit Betonspurrinnen befestigt ist und sonst eine wassergebundene Wegedecke aufweist (VWB) .

Die Abgrenzung zur östlichen Gewerbebebauung, außerhalb des Plangebietes, besteht aus einer Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten wie Fichte, Heckenkirsche und Hainbuche (HHB).

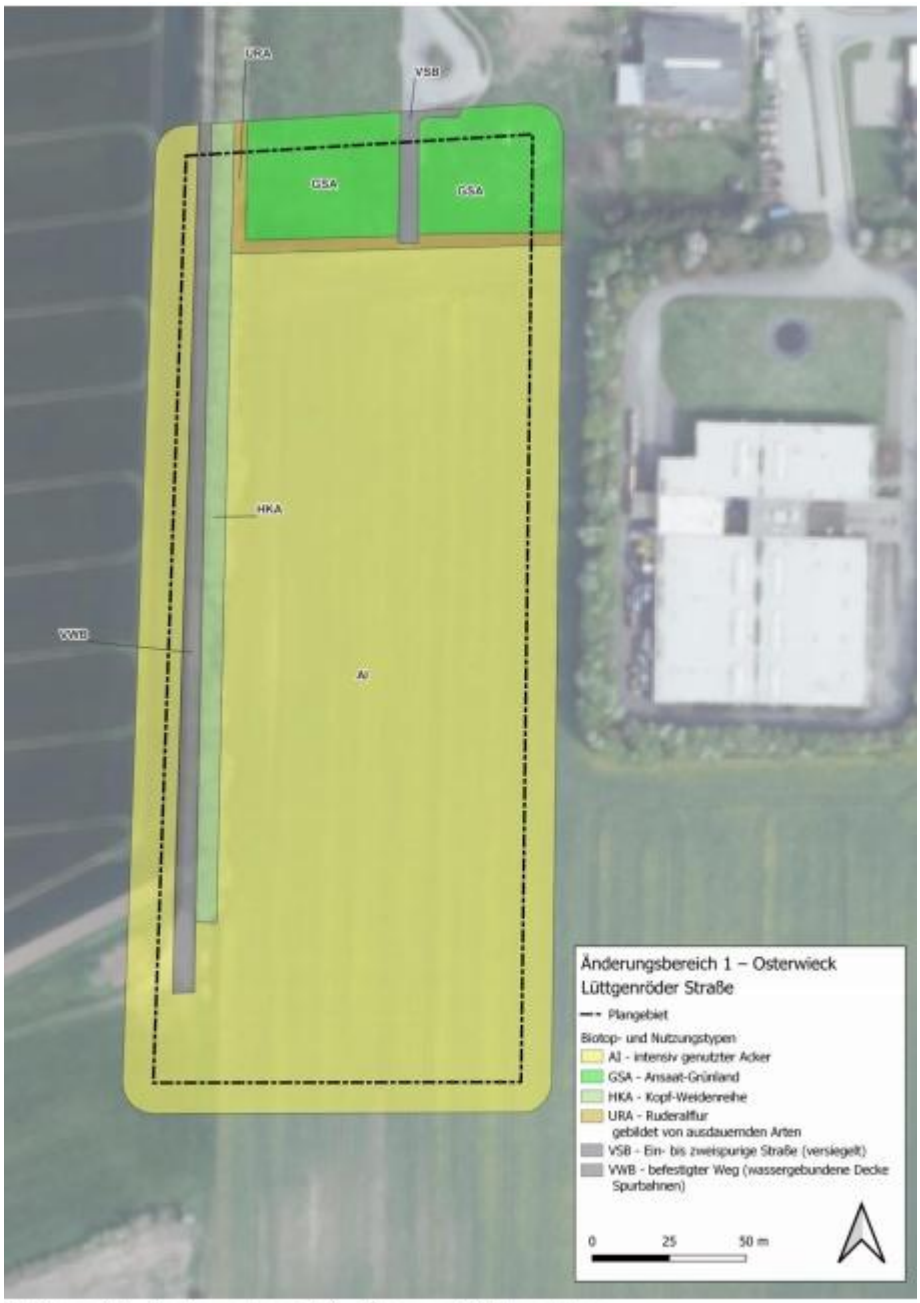


Abbildung 18: Änderungsbereich 1 – Biotop- und Nutzungstypen

Geltungsbereich entspricht zeichnerischer Darstellung im F-Plan und keinen Flurstückgrenzen

Abb. 18: Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich sowie im nahen Umfeld, Quelle: Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, Wernigerode, Feststellungsfassung Juli 2026

Im Rahmen der 3. Änderung des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wurde eine Potentialabschätzung zum Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten vorgenommen. Im

Ergebnis der vorläufigen Relevanzprüfung können folgende Arten/Artengruppen als Betroffen eingeschätzt werden:

- Artengruppe Fledermäuse
- weitere Säugetiere (Feldhamster)
- Vögel – Bodenbrüter
- Vögel – Gehölz- und Freibrüter
- Vögel Höhlen- und Nischenbrüter
- Artengruppe Kriechtiere: Zauneidechse.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im Verfahren dokumentiert werden.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)
Das Planungsziel ist der Aufbau einer gewerblichen Nutzung in Ergänzung eines zu 95 % ausgelasteten Altstandortes „Lüttgenröder Straße“ und damit die Eröffnung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Osterwieck. Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Durch Bebauung und Versiegelung sind direkte Biotop- und Habitatverluste zu erwarten.

Im Westen wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dies betrifft u.a. die Fläche des gesetzlich geschützten Biotops.

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes wird derzeit eine Artenschutzprüfung mit detaillierter Relevanzprüfung und Konfliktanalyse sowie die Ableitung von Artenschutz-Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen vorgenommen.

Es ist geplant, für das Vorkommen des Feldhamsters eine Potentialanalyse vorzunehmen. Ein Vorkommen kann nicht ausgeschlossen werden. Gemäß der aktuellen Datenabfrage beim LAU wurden in der Vergangenheit diverse Feldhamsternachweise rund um den Großen Fallstein erbracht, letztmalig 2023 bei Rhoden – etwa 3,8 – 7 km vom Plangebiet entfernt. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird daher von einem potentiellen Vorkommen ausgegangen und als Artenschutzmaßnahme eine Kontrolle der Fläche nach den derzeit gängigen Methodenstandards und den darauf folgenden Maßnahmen festgeschrieben werden.

Hinsichtlich der Feldlerche ist festzustellen, dass aufgrund des Meideverhaltens der Feldlerche gegenüber vertikalen Strukturen kein Brutvorkommen angenommen wird. Die Fläche wird an drei Seiten unmittelbar von Baumreihen und bestehender Bebauung sowie im Süden im Abstand von ca. 120 m von einem Waldstück begrenzt.

Der nördliche Geltungsbereich wird zu zwei Dritteln jeweils östlich und westlich von Baumreihen bzw. Strauch-Baumhecken eingefasst. Das Plangebiet ist in diesem Bereich ca. 120 m breit und würde bei einem in der Literatur zu findenden und demnach anzusetzenden Meideverhaltens von 120 m zu geschlossenen Gehölzbeständen an dieser Stelle als Feldlerchenhabitat entfallen. Auch der südlich des Plangebietes vorhandene Waldbestand ist nur etwa 120 m von der Plangebietsgrenze entfernt, so dass die theoretisch für die Art verbleibende Ackerfläche nur noch sehr klein ist. Bei einer Begehung durch einen Fachgutachter im Juli 2026 konnten keinerlei Feldlerchen beobachtet werden.

Zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist grundsätzlich folgendes zu beachten: 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. Die hergerichteten Flächen einschließlich der Baunebenflächen (z.B. Lagerflächen) sind bis zum eigentlichen Baustart dauerhaft vegetationsfrei zu halten.

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.

Ausnahmsweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegender Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Für diesen Fall ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher evtl. hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien etc.) vorsichtig und verletzungsfrei aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.
Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z.B. Zauneidechsen, Fledermäuse, 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.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für Pflanzen und Tiere als erheblich nachteilig aber ausgleichbar eingeschätzt.

4.2 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)
Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Fläche“ sind:

- Nutzungsänderungen
- Neuinanspruchnahme
- Dauerhaftigkeit
- Nutzungsbeschränkte Nebenflächen
- Flächenbedarf.

Bestandbeschreibung und Bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)
Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von 32.523 m² (rd. 3,3 ha). Er umfasst die Flurstücke 26/1, 27 und 190/28 der Flur 13, Gemarkung Osterwieck.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus dem Bebauungsplan „Lüttgenröder Straße III“ ersichtlich.
Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: von teilweise bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes Lüttgenröder Straße
- Im Osten: teilweise bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes Lüttgenröder Straße
- Im Süden: intensiv genutzte Ackerfläche,
- Im Westen von einem ländlichen Weg, dahinter intensiv genutzte Ackerfläche.

Die Fläche des Geltungsbereichs belegt einen Feldblock (DESTLI0507550025) mit der Hauptnutzung Ackerfläche. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

Der Geltungsbereich schließt sich an das zu 95 % ausgelastete Gewerbegebiet „Lüttgenröder Straße“, südwestlich der Ortslage und südlich an der L 89 gelegen, ebenfalls südwestlich an. Der erfolgreiche Altstandort soll mit der Ausweisung eine Erweiterungsmöglichkeit erfahren, um unerschlossene Fläche in der Landschaft vor einer Zersiedelung zu bewahren.
Die Planung dient der Sicherung und Erweiterung des Bestandes des ausgelasteten Altstandortes.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)
Fläche an sich verbraucht sich nicht. Im in Rede stehenden Vorhaben erfolgt eine Nutzungserweiterung an einem bestehenden Altstandort. Es erfolgt eine dauerhafte und gezielte Flächeninanspruchnahme angrenzend an eine bestehende Nutzung.

Durch die mögliche überbaubare Fläche mit der festgesetzten GRZ von 0,8 ist es möglich, 80 % der Fläche des Geltungsbereiches zu überbauen. Es erfolgt eine Inanspruchnahme bisher baulich ungenutzter ackerbaulicher Flächen. Dies würde eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Nutzungsaufgabe, da die Ackerflächen dauerhaft umgewandelt werden; zur Folge haben. Der Oberboden wird abgetragen und kann an anderen Standorten im Plangebiet wieder eingebaut werden.
Eine weitere temporäre Inanspruchnahme durch Bauarbeiten oder Baustraßen erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.
Im westlichen Randbereich des Plangebietes wird eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft von Bebauung freigehalten.
Es entsteht durch die Angliederung des Plangebietes an den Altstandort eine Zerschneidung von Freiräumen. Der Geltungsbereich selbst enthält keine Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für die Fläche aufgrund der Neubeanspruchung und Nutzungsänderung, wie o.a. als erheblich nachteilig eingeschätzt.

4.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)
Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Boden“ sind:

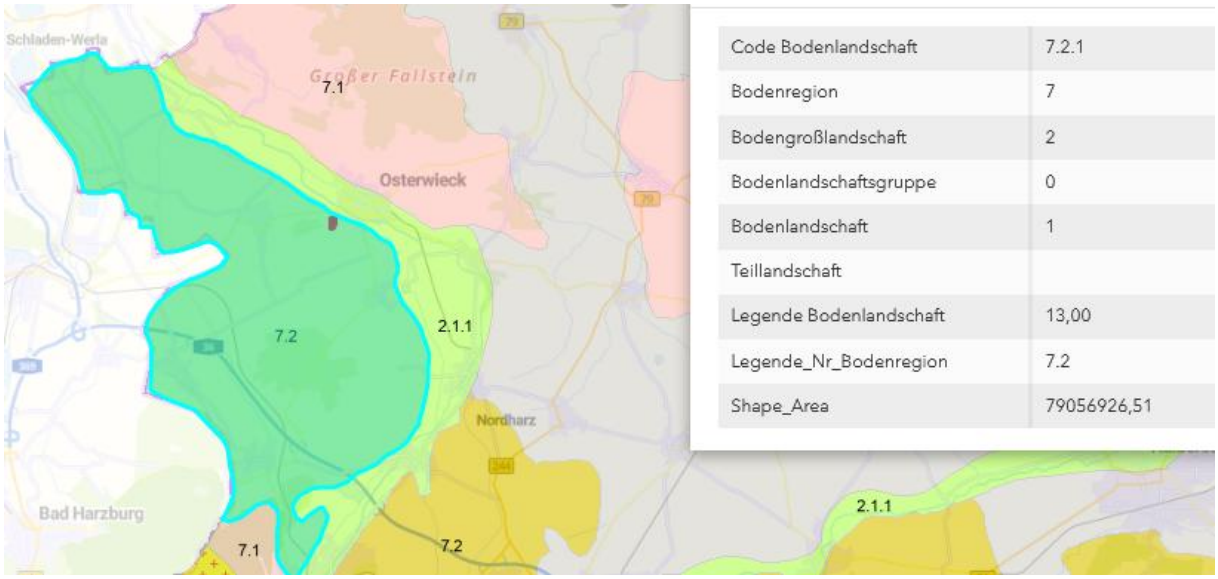
- Lebensraumfunktion
- Klimatische Ausgleichsfunktion
- Seltenheit / Wiederherstellbarkeit
- Biotische Ertragsfunktion
- Speicher- und Reglerfunktion
- Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen
- Puffer- / Filtervermögen
- Wasserrückhaltevermögen
- Informationsfunktion (landeskundliches Potential).

Bestandbeschreibung und Bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)
Die Bodenbildung hängt von mehreren Faktoren ab: vom geologischen Untergrund, vom Klima und vom vorhandenen Relief. Weiterhin wird sie von Wassereinfluss und von der Vegetationsdecke beeinflusst. Für die Beurteilung von Standorten und Vegetationsformen und die Entwicklung von Planungen ist die Berücksichtigung der Böden von erheblicher Bedeutung.

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion der Mesozoischen Berg- und Hügelländer mit Löss, in der Bodengroßlandschaft der Berg- und Hügelländer aus Sand-, Tom- und Schluffsteinen und in der

Bodenlandschaft Nördliches Harzvorland mit lössbedeckten Schotterflächen und Quedlinburger Sandsteinhügelland (Nr. 7.2.1 der Karte der Bodenlandschaften Sachsen – Anhalts, BODENATLAS Sachsen – Anhalt sowie © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | https://www.metaver.de/trefferanzeige?docuuid=E1E2B923-FFA5-4F65-A343-1BAE599E4DB0).

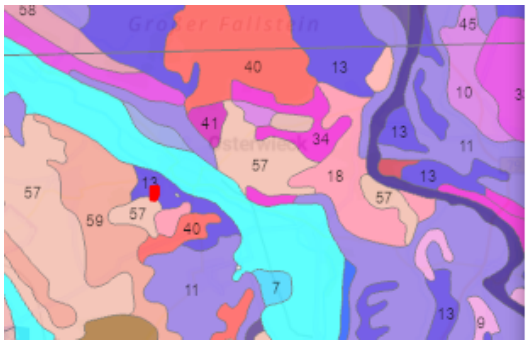
Die vorherrschende Bodenform in dieser Region sind Tschernoseme, Kalktschernoseme und Pararendzinen. Der Bodenwasserhaushalt wird mit mäßig trocken bis mäßig frisch angegeben.



Code Bodenlandschaft	7.2.1
Bodenregion	7
Bodengroßlandschaft	2
Bodenlandschaftsgruppe	0
Bodenlandschaft	1
Teillandschaft	
Legende Bodenlandschaft	13,00
Legende_Nr_Bodenregion	7.2
Shape_Area	79056926,51

Abb. 19: Bodenlandschaft, Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | https://www.metaver.de/trefferanzeige?docuuid=E1E2B923-FFA5-4F65-A343-1BAE599E4DB0). Auszug vom 29.09.2026, 14.22 Uhr, Plangebiet rot markiert

Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000



BGL	6.2
Legendentext	Vorherrschend *Tschernoseme, *Kalktschernoseme und *Pararendzinen, selten Parabraunerden aus *Löss oder Grus und Schutt führendem Löss über *lehmig-toniger *Fließerde aus Verwitterungsmaterial mesozoischer Gesteine, im nördlichen Harzvorland gering verbreitet mit Kiesen der Mittelterrasse
Legende	13 TTn, TCn, RZn, LLn: p-ö,p-(z,n)ö/pfl-(z,n)lt(^fe),pfl-(k)l(Gt)

Abb. 20: Hauptbodenformen, Quelle © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | Datenquelle: BÜK200, (c) BGR, Hannover, 2018, Auszug vom 29.09.2026, 14.33 Uhr, Plangebiet rot markiert

Die Böden im Gebiet haben ein hohes Ertragspotential (4 von 5 Punkten; BODENATLAS Sachsen – Anhalt, Tab. 2.1 - 2).

Die Durchlässigkeit (Permeabilität) eines Bodens ist abhängig von seiner Lagerungsdichte, Porenvolumen und Porenverteilung, Bodengefüge, Substrataufbau, Körnungsart, Wassergehalt, Durchwurzelungsintensität und den Aktivitäten der bodenwühlenden Organismen. Die Durchlässigkeit unterliegt daher einer Vielzahl von Einflüssen und besitzt eine ausgeprägte Flächenvariabilität. Sie kann daher nur in ihrer durchschnittlichen Tendenz eingeschätzt werden.
Die Böden im Gebiet haben eine hohe Durchlässigkeit (5 von 6 Punkten).

Unter dem Pufferungsvermögen wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, Änderungen seines chemischen Milieus – insbesondere pH-Änderungen – entgegenzuwirken bzw. diese zu verzögern. Die Böden im Plangebiet weisen ein hohes Pufferungsvermögen (4 von 5 Punkten) auf.

Die Austauschkapazität beschreibt die Fähigkeit des Bodens, basisch wirksame, metallische Kationen (Ca++, Mg++, K+, Na+ u.a.) sowie H+-Ionen (u.a.) zu adsorbieren und auszutauschen. Die Böden im Gebiet haben eine hohe Austauschkapazität (4 von 5 Punkten). Die Austauschkapazität hat für den Nährstoffaushalt des Bodens große Bedeutung. Ihre Höhe wird im Wesentlichen vom Ton- und Humusgehalt bestimmt. Diese sind die Hauptfaktoren, die das Ertragspotential eines Bodens bestimmen. Daher ergibt sich eine recht gute Übereinstimmung zwischen Ertragspotential und Austauschkapazität von Böden. Somit haben die Böden im Gebiet ein hohes Ertragspotential.

Das Bindungsvermögen für Schadstoffe beruht im Wesentlichen auf dem Gehalt des Bodens an Ton, Humus, Oxiden und Karbonaten. Es kennzeichnet im Falle des Eintrags von Schadstoffen das Maß ihrer Anreicherung im Boden bzw. die Fähigkeit des Bodens, Schadstoffe an sich zu binden. Die Böden im Plangebiet weisen ein hohes Bindungsvermögen für Schadstoffe (4 von 5 Punkten) auf. Mögliche Schadstoffe finden sich in den oberen Bodenschichten (Löss). Diese Böden sind u.a. für den Schutz des Grundwassers von außerordentlicher Bedeutung. Sandböden hingegen haben nur ein sehr geringes Bindungsvermögen.

Bzgl. des Wasserhaushalts werden die Böden im Plangebiet als mäßig trocken bis mäßig frisch eingestuft.

Aufgrund der jahrzehntelangen ackerbaulichen Nutzung des Plangebietes sind die Böden bewirtschaftungsbedingt mäßig verändert und werden hinsichtlich der Bodenfunktion „Naturnähe“ als Böden mit mittlerer Bedeutung eingestuft.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Feldblockes mit der Ident DESTLI0507550025 mit der Hauptbodennutzung Ackerfläche. Die Ackerzahl liegt gem. Datenportal Sachsen-Anhalt bei 70. Die Ackerzahl (0 bis 100) ist ein Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. D.h. eine Ackerzahl von 70 steht für eine gute Ertragsfähigkeit.

Das Vorhabengebiet liegt gemäß dem Geodatenportal Sachsen-Anhalt im Gebiet von Erosionen durch Wasser GLÖZ 5. Die Gefährdungsklasse wird mit K_Wasser1 angegeben, d.h. „Erosionsgefährdung“.



Abb. 21: Gebiete mit GLÖZ 5 – Erosionsgefährdung durch Wasser K_Wasser1, o.M., genordet, Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026 | D, Auszug vom 29.09.2026, 15.00 Uhr, Plangebiet rot markiert

Ackerflächen der Erosionsgefährdungsklasse K_Wasser1 dürfen vom 1. Dezember bis einschließlich 15. Februar nicht gepflügt werden. Das Pflügen nach der Ernte der Vorfrucht ist zudem nur dann zulässig, wenn vor dem 1. Dezember die Aussaat einer Winterkultur oder Zwischenfrucht erfolgt. Nach dem 15. Februar bestehen im Frühjahr für die Bestellung der Sommerkulturen keine Beschränkungen beim Pflügen.

Gemäß dem Geodatenportal Sachsen-Anhalt liegt das Gebiet innerhalb GLÖZ – „Guter landwirtschaftlicher ökologischer Zustands" 6 – schwere Böden, d.h. das grundsätzlich jeder Betrieb mit Ackerflächen in der Zeit vom 15.11. bis 15.1. auf mindestens 80 Prozent seiner Äcker eine von verschiedenen Arten der Bodenbedeckung haben muss.



Abb. 22: Gebiete mit GLÖZ 6 – Schwere Böden, o.M., genordet, Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026 | D, Auszug vom 29.09.2026, 15.03 Uhr, Plangebiet rot markiert

Das Vorkommen von Altlasten ist mit derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die intensive konventionelle ackerbauliche Bewirtschaftung mit der Bearbeitung der oberen Bodenschichten und dem Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln usw. stellt eine Vorbelastung i.S.d. Schutzgutes Boden dar.

Im Hinblick auf das Wasserhaushaltspotential sind die Böden im Plangebiet von hoher Bedeutung.

Hinsichtlich einer spezifischen Bedeutung der Böden im Plangebiet bzgl. der Archivfunktion kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegen oberflächennahe Rohstoffe an. Es handelt sich um Kiessand. Bergbauberechtigungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

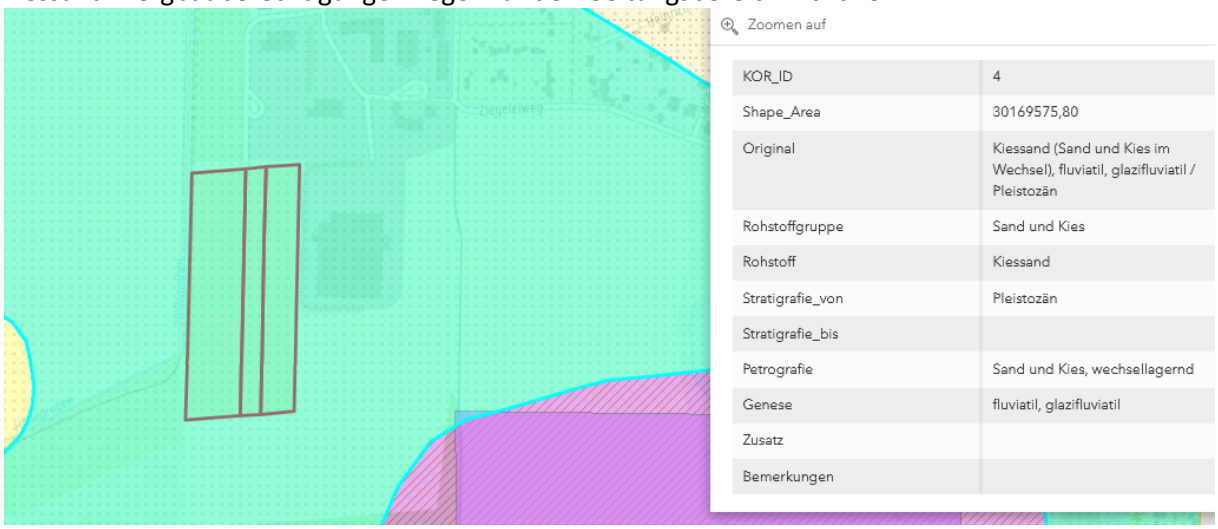


Abb. 23: Oberflächennahe Rohstoffe – Kiessand, Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | https://www.metaver.de/trefferanzeige?docuuid=7BC4073F-5395-4A0C-B56A-9A73E6D10176, Auszug vom 29.09.2026, 14.42 Uhr, Plangebiet rot markiert

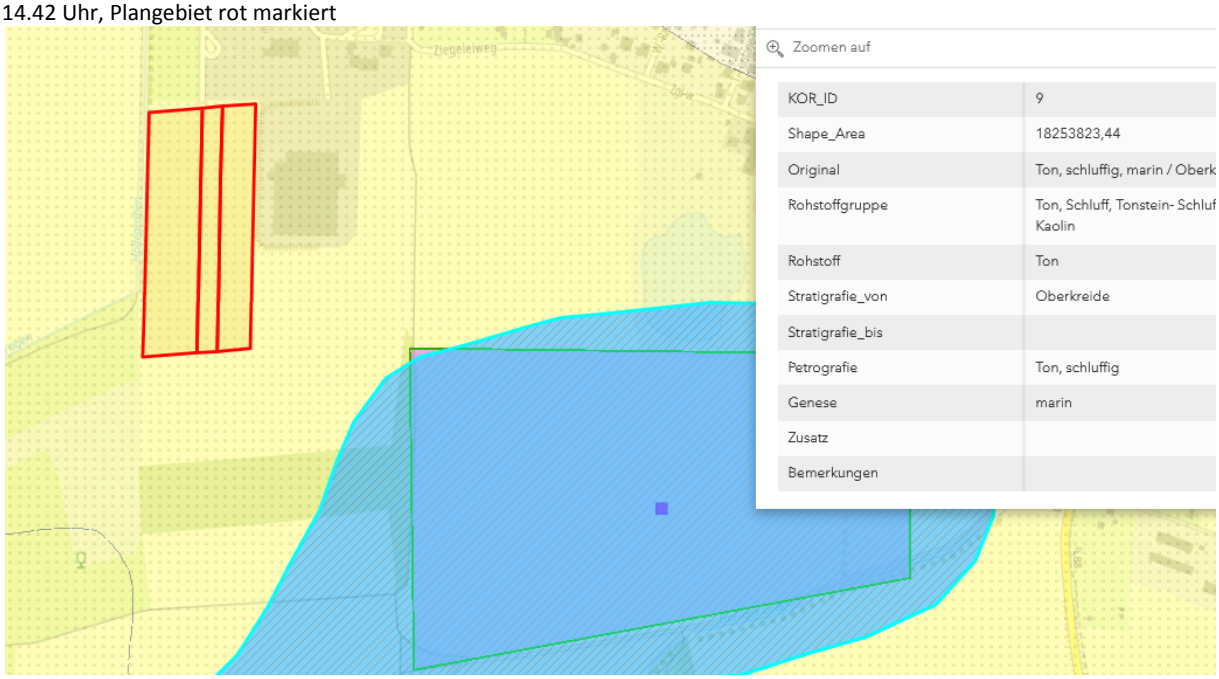


Abb. 24: Oberflächennahe Rohstoffe – Ton, Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | https://www.metaver.de/trefferanzeige?docuuid=7BC4073F-5395-4A0C-B56A-9A73E6D10176, Auszug vom 29.09.2026, 14.42 Uhr, Plangebiet rot markiert

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz ist dieses naheliegende Vorbehaltsgebiet für Rohstoffstoffgewinnung unter Nr. 4 „Tonlagerstätte Osterwieck“ aufgenommen. Hier besteht gem. Angaben des Geodatenportals Sachsen-Anhalt ein BergrechtTitel Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum der BVVG Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH, Berlin. Bergrecht Nr. III-A-f-480/90/692, erteilt 30.04.1991.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)
Durch die geplante intensivere Nutzung des Plangebietes werden voraussichtlich große Areale des Plangebietes versiegelt bzw. überbaut. Die ist im Gesamtareal des Plangebietes bis zu 80 % der Fläche möglich. Dadurch werden Bodenflächen und dort erhaltene Bodenfunktionen zerstört werden. Der Oberboden i.S. des § 2 Nr. BBodSchV n.F. (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung- BBodSchV) vollständig abzutragen und möglichst im Plangebiet wieder einzubauen.

Wenn der abgetragene Oberboden zwischengelagert werden muss, so sind die Mieten für die Lagerungsdauer zu begrünen, um die Kulturfähigkeit des Bodens zu erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als erheblich nachteilig, aber ausgleichbar eingeschätzt.

4.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)
Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Wasser“ sind:

- Wasserqualität
- Grundwasserneubildungsrate
- Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen
- Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkungen.

Bestandbeschreibung und Bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)
Das Schutzgut Wasser ist ein wichtiger Bestandteil unseres Lebens. Sauberes Trink-, Oberflächen- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensgrundlagen und unsere Lebensqualität entscheidend. Das Schutzgut Wasser ist allgemein als empfindlich einzuschätzen, da es durch Fremdeinträge leicht verunreinigt werden kann. Eine Bodenversiegelung verringert eine Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit auch die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Das B-Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Wassergewinnung. Das Plangebiet liegt nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet und nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.



CODE	WSG0136
WSG	Börßum-Heiningen
NAME_EINF	Börßum-Heiningen
BEZ_WGA	
ZONE	3B
ZUS_ZONE	bundeslandübergreifend
BEMERKUNG	Flächenanteil in ST
GIS_HA	1946,04
WVU	Salzgitter Flachstahl AG (NI)
STATUS	vo
BEM_WGA	
WVA	
KRS_KNZ	HZ
KRS_NAME	Harz

Abb. 25: Ausschnitt Lage des Wasserschutzgebietes WSG0136 Börßum-Heiningen, Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026 | https://www.metaver.de/trefferanzeige?docuuid=E1E2B923-FFA5-4F65-A343-1BAE599E4DB0, Auszug vom 02.10.2026, 14.32 Uhr, Plangebiet rot markiert

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „Börßum-Heiningen“ – STWSG0136, Schutzzone 3B liegt nördlich angrenzend an die Landesstraße 87 und ca. 2,3 km nordwestlich des Plangebietes. Das Wasserschutzgebiet dehnt sich bundeslandübergreifend aus. Eine Beeinflussung durch das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

Grundwasser:
Die flächengewichtete Grundwasserneubildung im Bilanzierungsgebiet Bg 17_ Ilse beträgt nach GLD (Datenportal Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-Anhalt; GW-Neubildung, Stand 2015) 158,08 mm/a.
Südöstlich der Ortslage von Lüttgenrode befindet sich eine Messstelle Grundwasserstand mit einem GW-Beobachtungsrohr. Die Messpunkt(MP)höhe (mNHN) liegt bei 168,33. Der angegebene mittlere Wasserstand lag am 15.04.2026 bei 2.201 cm unter MP. D.h. das Grundwasser stand bei 146,32 mNHN. Seit 22.04.2025 ist der Wasserstand stetig gefallen von 1.975 cm u. MP.

Östlich von Rimbeck befindet sich eine weitere Messstelle Grundwasserstand mit einem GW-Beobachtungsrohr. Die MPhöhe liegt bei 100,96 mNHN. Am 15.04.2026 stand das Grundwasser 454 cm u. MP, d.h. bei 96,42 mNHN. Das Wasserstandsdiagramm an dieser Messstelle ist sehr schwankend.

Die Grundwasserisohypse (Linie gleichen Grundwasserpegels) mit 130 mNHN tangiert das Plangebiet im Südwesten; Die Isohypse mit 120 mNHN tangiert das Plangeiet im Nordosten.

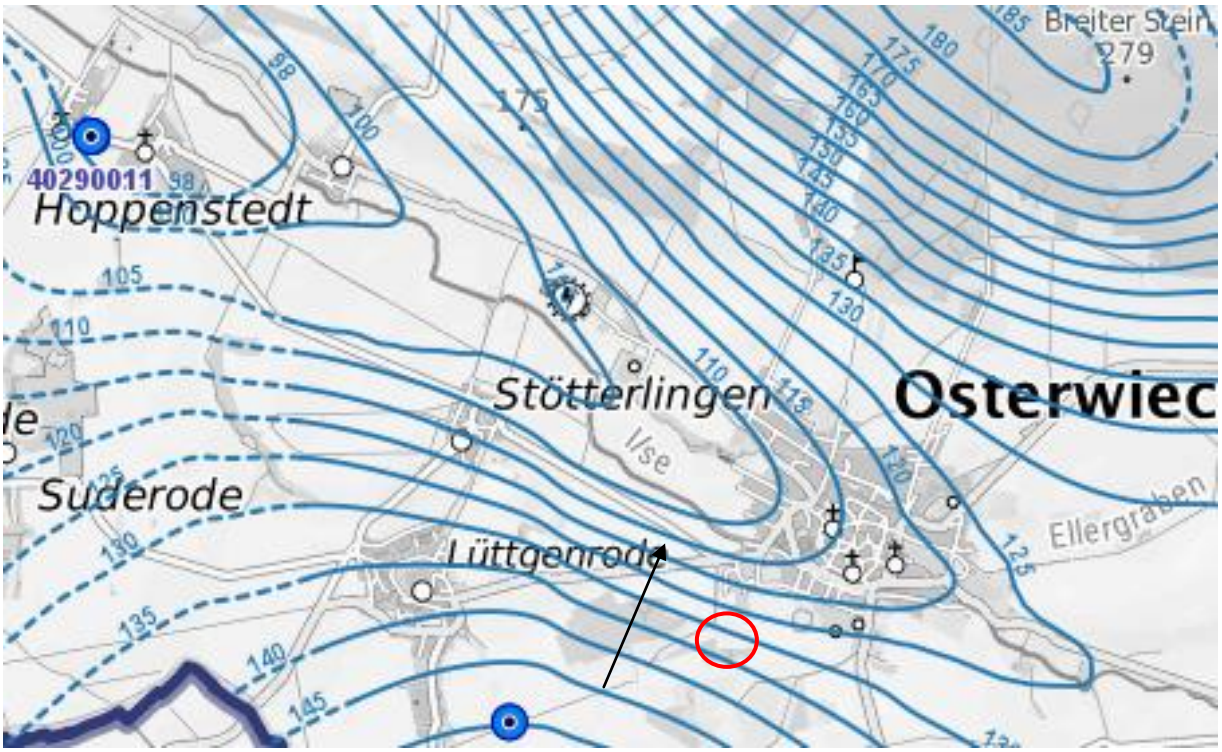


Abb. 26: Grundwasserisohypsen, Quelle: https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/#, Grundkarte TopPlusOpen ©Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2021>, Auszug vom 24.09.2026, 10.23 Uhr, Plangebiet innerhalb roter Markierung, Pfeil entspricht Grundwasserfließrichtung, blaue Punkte = Messstellen Grundwasserstand

Die hydrologische Bezugseinheit im Bereich des Plangebietes sind Keuper, Jura, Kreide. Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper (DE_GB_DENI_4_2107) „Oker mesozoisches Festgestein rechts“ mit einer Gesamtfläche von 190,8 km². Die chemische Zusammensetzung sowie der mengenmäßige Zustand werden mit „gut“ bewertet. (Quelle: Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-Anhalt, GLD, Aufruf am 24.09.2026, 10.41 Uhr).

Die flächenhafte Grundwassergeschütztheit variiert innerhalb des Plangebietes. Im Osten wird sie mit mittel geschützt angegeben und geht nach Westen in gut geschützt über. Der Schutzbelang Grundwassergeschütztheit beschreibt das natürliche Vermögen der Landschaft, aufgrund des Aufbaus von Deckschichten (Mächtigkeit der Überdeckung, undurchlässige oder gut filternde bzw. puffernde Deckschichten) sowie Vegetation, Grundwässer vor Eindringen von Schadstoffen zu schützen. Dabei beeinflusst auch der Grundwasserflurabstand die Geschütztheit gegenüber Schadstoffeinträgen. Die flächenhafte Grundwassergeschütztheit im Bereich des Plangebietes ist überwiegend mittel bis gut, d.h. das Grundwasser ist vor dem Eintrag von Schadstoffen mittelmäßig bis gut geschützt.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Oberflächengewässer. Der „Höllegraben“ verläuft westlich angrenzend an das Plangebiet und ist von diesem durch eine Weiden-Kopfbaumreihe getrennt.

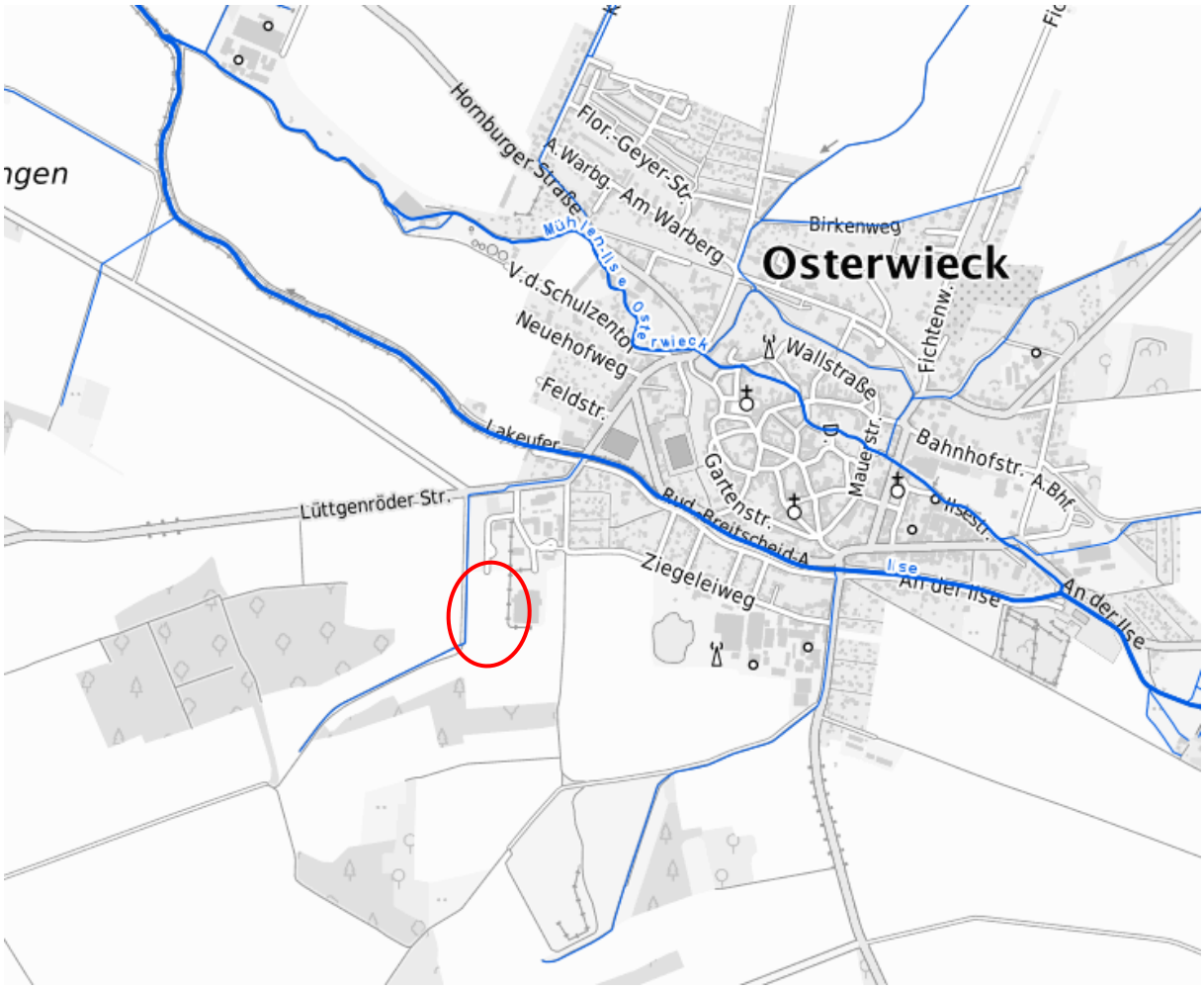


Abb. 27: Fließgewässer in der Umgebung des Plangebietes, Quelle: https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/#, Grundkarte TopPlusOpen ©Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2021>, Auszug vom 02.10.2026, 14.53 Uhr, Plangebiet innerhalb roter Markierung,

Der „Höllegraben“ mündet in der südwestlichen Ortslage von Osterwieck in die „Ilse“. Die „Ilse“ ist ein Gewässer 1. Ordnung und der östlichste aus dem Harz stammende und in die Oker einmündende Fluss. Damit stellt sie die Grenze zwischen dem Einzugsgebiet der Weser und dem der Elbe dar. (Quelle: https://www.harzlife.de/info/ilse.html)

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)
Durch die geplante baulich Entwicklung und Versiegelung von Oberflächen werden die derzeitigen freien Flächen beeinträchtigt und damit auch die Versickerung von Oberflächenwasser der anfallenden Niederschläge. Dadurch ergeben sich Beeinträchtigungen für das Grundwasser.

Durch den Abtrag des Mutterbodens und Versiegelung oder Überbauung wird sich die Grundwasserneubildung durch Ausbleiben von Versickerung reduzieren.

Eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit kann jedoch nahezu ausgeschlossen werden.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Grundwasser, da das Plangebiet überwiegend befestigt und versiegelt wird. Die Grundwasserneubildung wird durch das Vorhaben erheblich negativ beeinflusst.
Auf das genannte Oberflächengewässer hat das geplante Vorhaben keinen erkennbaren Einfluss.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für das Wasser als erheblich nachteilig eingeschätzt.

4.5 Schutzgut Luft / Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)
Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Luft / Klima“ sind:

- Bedeutung als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet
- Frischluftleitbahn

Bestandbeschreibung und Bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)
Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Fauna und Flora. Wohn- und Erholungsnutzungen sind abhängig vom vorhandenen Klima und der Luftqualität. Die Luft gilt weiterhin als Medium, welches Schadstoffe verfrachtet. Das räumliche Klima wird von der Topografie, dem Relief sowie der Beschaffenheit der Bodenfläche bzw. deren Nutzung bestimmt. Offenlandbereiche und Agrarflächen sind für die Entstehung von Kaltluft wichtig. Waldgebiete fördern die Frischluftentstehung.

Lokalklimatisch bedeutsam sind vor allem versiegelte Flächen wie Gebäude und Verkehrswege. Sie wirken als Wärmeinseln und beeinflussen und belasten das Mikroklima.

Lufthygienisch belastete Gebiete sind in der Regel größere Siedlungsgebiete. Siedlungsbereiche sind nur dann als lufthygienisch belastet anzusehen, wenn diese eine Flächenausdehnung von mindestens 1,0 km² aufweisen. Dies betrifft das Plangebiet aber nicht. Den umliegenden Siedlungsflächen wird keine hohe Intensität der Erwärmung zugeschrieben. Die Stadt Osterwieck weist ein gewisses Belastungspotential auf, ist jedoch aufgrund der relativ geringen Größe kein typischer Lastraum i.S. des Schutzgutes.

Das im Plangebiet bestehende Klima wird vor allem von den, das Plangebiet umgebenden, Wald- und Offenlandflächen bestimmt. Kleinklimatisch wirken sich die überbauten Flächen des vorhandenen gewerblich genutzten Bereiches aus. Das Plangebiet liegt angrenzend an den Siedlungsbereich.

Die Jahresdurchschnittstemperaturen und die Jahressumme der Niederschläge werden im Harz und seinem Vorland durch das Relief und die West-Ost-Streckung bestimmt.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit „Nördliches Harzvorland“. Die Landschaftseinheit „Nördliches Harzvorland“ wird dem Klima der Binnenbecken- und Berghügelländer im Lee der Mittelgebirge zugeordnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 – 9°C. Die mittleren Jahresniederschläge liegen zwischen 500 und >550 mm. Die mittleren Jahresniederschläge nehmen in West – Ost – Richtung entlang des Harzrandes ab. Mit zunehmender Entfernung vom Harzrand nehmen die Niederschlagsmengen aufgrund der Leesituation bei Südwestwetterlagen ab.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)
Durch die geplante Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes sind nur mittlere und lokal begrenzte Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten. Der erhöhte Versiegelungsgrad wird

aber aufgrund d er geringen Ausdehnung des Plangebietes keinen erheblichen Einfluss auf das Klima haben. Geringfügig gehen Bereiche der Kaltluftentstehung verloren.

Aufgrund der geringen Flächengröße und des Fehlens der Anbindung an klassische Lasträume werden die zu erwartenden schutzgutbezogenen Wirkungen als gering eingeschätzt.

Jedoch sind Einwirkungen von Schallimmissionen zu erwarten. Ein Schallgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Verfahren dokumentiert.

Es sind keine Verluste von Gehölzen zu erwarten, da das Plangebiet vollständig ackerbaulich genutzt wird. Die Weidenreihe im Westen wird als gesetzlich geschütztes Biotop nicht beeinträchtigt. Die sich südlich befindliche Waldfläche wird nicht tangiert. Weiterhin ist geplant, im Westen und Süden des Plangebietes eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von der überbaubaren Fläche auszunehmen, so dass es die Umweltauswirkungen aus ansteigender allgemeiner Erwärmung gemindert werden.

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen und somit ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm, etc.) zu rechnen.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für das Schutzgut Luft/Klima als wenig erheblich eingeschätzt.

4.6 Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)
Pflanzen sind ein Bindeglied zwischen Atmosphäre und Pedosphäre (oberste dünne Schicht der Erdkruste). Sie benötigen Licht, Kohlendioxid und Wasser aus der Atmosphäre sowie Nährstoffe, Sauerstoff und Wasser aus dem Boden. Das Pflanzenwachstum wird durch wesentliche chemische und physikalische Faktoren bestimmt.

Zwischen Pflanzen und den vorhandenen Standortfaktoren bestehen komplexe Beziehungen: Zu den primären Standortfaktoren gehören Licht, Wärme, Wasser, chemische Faktoren (wie Kohlendioxid-, Sauerstoffspannung, pH-Wert, Salzkonzentration, Nährstoffe) und mechanische Faktoren (Verbiss, Tritt, Wind, Feuer, Schneelast, Lawinen u.a.).
Zu den sekundären Standortfaktoren gehören Klima (Strahlung, Lufttemperatur, Niederschlag, Luftfeuchte, Luftdruck, Wind), Relief (Hangneigung, Hangrichtung, Höhe, Reliefform), Boden (Körnung, Gefüge, Wärme, Bodenfeuchte, Bodengashaushalt, mineralische Zusammensetzung, Humusform) und biotische Faktoren (Konkurrenten, Partner, Tiere, menschliches Einwirken).

Die Teilsysteme sind auf den einzelnen Organismus – Pflanze nur indirekt wirksam – daher sekundäre Standortfaktoren; sie steuern und beeinflussen die ökophysiologisch direkt wirksamen primären Standortfaktoren.

So steuern Strahlung und Bewölkung die Lichtverhältnisse am Boden als Energiequelle für die Photosynthese der Pflanzen. Die Luftfeuchtigkeit bestimmt das Wasserpotential der Luft als entscheidende Größe für Transpiration. Der Niederschlag ist Voraussetzung für den Wassergehalt im Boden und damit für Wasserversorgung der Pflanze. Eine hohe Temperatur mit Blitzeinschlägen kann Feuer entfachen und die Vernichtung der Vegetationsdecke zur Folge haben. Pflanzen besitzen Rückkopplungseffekte auf die primären Standortfaktoren.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens, aufgrund der Ausgestaltung des Bestandes, auf das Wirkungsgefüge, wie o.a. als erheblich nachteilig eingeschätzt.

4.7 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)
Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Landschaft“ sind:

- Eigenart – Unverwechselbarkeit und das „Typische“ einer Landschaft
- Schönheit
- Seltenheit
- Strukturvielfalt – kleinräumiger Wechsel gliedernder Elemente und unterschiedlicher Nutzungsstrukturen
- Naturnähe – Urwüchsigkeit und Ungestörtheit
- Visuelle Verletzbarkeit
- Erholungseignung

Bestandbeschreibung und Bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)
Das Landschaftsbild bezeichnet die landschaftsästhetischen Gesichtspunkte einer Landschaft. Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes muss zwangsläufig subjektiv sein.

Gemäß eines Urteil des BVerwG vom 27.09.1990 (gem. der Stellungnahme des LK Harz) ist das Landschaftsbild die Abbildungen einer Landschaft im Bewusstsein bzw. im Empfingen eines Menschen (sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft). Es resultiert aus der Summe von mehr oder weniger bewusst aufgenommenen und verarbeiteten Wahrnehmungen bei der Durchquerung oder dem Befinden in einer Landschaft. Die im Wesentlichen visuellen, aber auch akustischen und olfaktorischen Eindrücke, die teilweise eher als fragmentarisch zu bewerten sind, verdichten sich im Unterbewusstsein des Menschen zu einem meist sehr komplexen Gesamtbild. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt, wenn Veränderungen der Landschaftsoberfläche von einem für die Schönheiten der natürlich gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden werden (BVerwG, Urt. V. 27.9.1990-4C44.87, BVerwGE 85, 348, NuR 1991, 124).

Das strukturreiche Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Gewerbe-, Wald-, Acker- und Grünlandflächen sowie Siedlungen. Das unmittelbare Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Landesstraße 89 sowie dem vorhandenen Gewerbegebiet „Lüttgenröder Straße“ geprägt, an das das Plangebiet südwestlich angrenzt. D.h. zweiseitig, im Norden und Osten, grenzen Gewerbeflächen an. Südlich befinden sich weitere ackerbaulich genutzte Flächen und dahinter Wald. Im Westen verläuft der „Höllegraben“, welcher westlich von einem Wirtschaftsweg begleitet wird. Die Infrastrukturen stellen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Das Areal des Plangebietes wird langjährig ackerbaulich genutzt.



Abb. 28: Blick in Südrichtung auf das Plangebiet; rechts Kopf-Weidenreihe entlang des „Höllegrabens“, Foto 30.09.2026, Verfasserin



Abb. 29: Blick in Ostrichtung auf das Plangebiet; im Hintergrund Strauch-Baumhecke außerhalb des Plangebietes, dahinter Gewerbegebiet, Foto 30.09.2026, Verfasserin



Abb. 30: Blick in Nordrichtung auf das angrenzende Gewerbegebiet, Foto 30.09.2026, Verfasserin



Abb. 31: Blick in Nordrichtung auf die angrenzende Fläche mit dem Feuerwehrgebäude, Foto 30.09.2026, Verfasserin

Südlich des Plangebietes befindet sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Die nächste größere Waldfläche liegt südlich in einer Entfernung von ca. 120 m zur südlichen Plangebietsgrenze.



Abb. 32: Orthobild der Umgebung des Plangebietes, genordet, o.M., Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026 | https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/nutzungsbedingungen.html, Plangebiet rot markiert



Abb. 33: 3D Aufsicht Plangebiet (eigene Einfügung) und Umgebung Quelle: google earth, 06.10.2026, 16.14.Uhr

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)
Mit der Entstehung eines industriell genutzten Plangebietes in Ergänzung des bereits vorhandenen, zu 95 % ausgelasteten Gewerbegebietes „Lüttgenröder Straße“ werden aufgrund der vorangegangenen Nutzung keine bedeutenden Landschaftselemente beeinträchtigt. Die Kopf-Weidenreihe wird erhalten und geschützt. Die Fläche ist aufgrund dieser Weidenreihe im Westen und der weiteren Einfassungen durch Strauch-Baumhecken in benachbarten östlichen Bereichen schwer einsehbar. Die Ausgestaltung des Gewerbegebietes mit Baukörpern, einem hohen Versiegelungsgrad und dementsprechend geringem Anteil an Grünstrukturen wirkt in diesem Bereich „zweiter Reihe“ nicht erheblich negativ auf das Landschaftsbild aus. Weiterhin mindernd wirken sich die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zu r Entwicklung von Natur und Landschaft im westlichen und südlichen Randbereich aus.

Es erfolgt eine flächenhafte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Durch die Vorbelastung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut gemindert.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für das Schutzgut Landschaft als nicht erheblich nachteilig eingeschätzt.

4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000- Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB)

Vogelschutzgebiete
Die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) trat am 15.02.2015 in Kraft.

Im Artikel 1 Abs. 1 der Richtlinie wird das Schutzziel, nämlich die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind, festgestellt. Die Richtlinie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten. Im Abs. 2 wird die Geltung für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume festgelegt.

Der Artikel 3 Abs. 2 werden die Maßnahmen aufgeführt, die erforderlich sind, um für alle unter Artikel 1 fallenden Vogelarten eine ausreichende Vielfalt und eine ausreichende Flächengröße der Lebensräume zu erhalten oder wieder herzustellen.

Dazu gehören insbesondere folgende Maßnahmen:
- Einrichtung von Schutzgebieten
- Pflege und ökologisch richtige Gestaltung der Lebensräume in und außerhalb von Schutzgebieten
- Wiederherstellung von zerstörten Lebensstätten
- Neuschaffung von Lebensstätten.

Der Artikel 4 Abs. 1 verweist auf die im Anhang I aufgeführten Arten und ihre besondere Schutzwürdigkeit. Es sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.
In diesem Zusammenhang sind zu berücksichtigen:
- Vom Aussterben bedrohte Arten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten

- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen.

Eine der zentralen Säulen der Richtlinie ist die Schaffung des Schutzgebietsnetzes Natura 2000.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem EU – Vogelschutzgebiet. Nördlich in ca. 2,5 km Entfernung beginnt das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) „Fallsteingebiet nördlich Osterwieck“ (EU SPA0027LSA), ein Natura-2000 Gebiet gem. Landesverordnung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des genannten Europäischen Vogelschutzgebietes wird aufgrund der Entfernung, der Lage und der vorhandenen räumlichen Trennung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.



Abb. 34: Lage des Europ. Vogelschutzgebietes „Fallsteingebiet nördlich Osterwieck“ zum Plangebiet rot markiert, Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0, Auszug vom 06.10.2026, 14.13 Uhr

FFH – Gebiete

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Amtsblatt EG Nr. L 206 vom 22.07.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Amtsblatt. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union (EU). Sie wird umgangssprachlich auch als Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (kurz FFH-Richtlinie) oder Habitatrichtlinie bezeichnet.

Die Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen. Die Vernetzung dient der Bewahrung, (Wieder-)

Herstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen sowie der Förderung natürlicher Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse. Sie ist damit das zentrale Rechtsinstrument der Europäischen Union, um die von den Mitgliedstaaten ebenfalls 1992 eingegangenen Verpflichtungen zum Schutz der biologischen Vielfalt (Biodiversitätskonvention, CBD, Rio 1992) umzusetzen.

Eine der zentralen Säulen der Richtlinie ist die Schaffung des Schutzgebietsnetzes Natura 2000. Dieses besteht aus Gebieten, die einen ausreichenden Anteil der natürlichen Lebensraumtypen sowie der Habitate der Arten von gemeinschaftlichem Interesse umfassen. So soll die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensraumtypen und Habitate der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleistet werden.

- Als Lebensraumtypen des Anhangs I wurden zum einen für die biogeographischen Regionen typische, zum anderen nicht nur in Europa vom Verschwinden bedrohte Vegetationsformen ausgewählt.
- Als Anhang-II-Arten wurden vor allem solche festgelegt, die durch ihre Ansprüche an den Lebensraum als Schirmart für viele weitere in diesem Lebensraum vorkommende Arten gelten.

Besondere Bedeutung kommt prioritären Lebensraumtypen und Arten zu. Diese sind vom Verschwinden bedroht und für deren Erhaltung hat die Europäische Gemeinschaft eine besondere Verantwortung, weil der Verbreitungsschwerpunkt in Europa liegt.

Das Netz „Natura 2000“ umfasst auch die von den Mitgliedstaaten aufgrund der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem FFH-Gebiet und grenzt auch an keines an. Nördlich liegt das FFH-Gebiet „Fallsteingebiet nördlich Osterwieck“, FFH0045LSA in einer Entfernung von ca. 2,5 km, ein Natura-2000 Gebiet gem. Landesverordnung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des genannten FFH-Gebietes wird aufgrund der Entfernung, der Lage und der vorhandenen räumlichen Trennung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet. Es ist deckungsgleich zum EU SPA0027LSA.



Abb. 35: Lage des FFH-Gebietes „Fallsteingebiet nördlich Osterwieck“ zum Plangebiet rot markiert, Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0, Auszug vom 06.10.2026, 14.15 Uhr

NATURA 2000

NATURA 2000 ist die Bezeichnung für ein kohärentes ökologisches Netz besonderer europäischer Schutzgebiete und setzt sich aus Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten zusammen. Es wurde von der Europäischen Union ins Leben gerufen.

Um die Lebensräume und Arten als Teil des Naturerbes der Gemeinschaft zu erhalten, wurden die Mitgliedstaaten verpflichtet, mit NATURA 2000 ein kohärentes (zusammenhängendes) europäisches Netz besonderer Schutzgebiete zu entwickeln. Das Ziel von NATURA 2000 ist es, innerhalb der europäischen Union einen günstigen Erhaltungszustand von Lebensräumen sowie Tier- und Pflanzenarten zu bewahren oder wiederherzustellen. Ein Weg, dieses Ziel zu erreichen, ist die Ausweisung besonderer Schutzgebiete.

Die Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL, 2009/147/EG) und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG) bilden die rechtlichen Grundlagen für das Schutzgebietsnetz NATURA 2000. In ihren Anhängen sind die natürlichen Lebensräume und die Tier- und Pflanzenarten aufgeführt, die europaweit geschützt werden sollen. EU-Richtlinien sind für die Mitgliedsstaaten hinsichtlich der zu erreichenden Ziele verbindlich. Nach Überführung der Richtlinien in nationales Recht bilden für Sachsen-Anhalt vornehmlich das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die weiteren rechtlichen Grundlagen.

Das Ziel der Vogelschutz-Richtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten, einschließlich der Zugvogelarten, in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Dazu dienen die Europäischen Vogelschutzgebiete (Special Protection Areas, SPA).

Die FFH-Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten und deren Lebensräume zu schützen und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern. Dafür werden Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) eingerichtet.

Sowohl Vogelschutz- als auch FFH-Gebiete werden als NATURA 2000-Gebiete bezeichnet. Die Vogelschutz- und FFH-Gebiete aller EU-Mitgliedstaaten bilden das europaweite Schutzgebietsnetz Natura 2000. Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie erhebliche Störungen von Arten zu vermeiden.

Der Artikel 6 Abs. 2 der FFH-Richtlinie bestimmt ein Verschlechterungsverbot für die Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelarten nach Anhang I und Art. 4.2 der Vogelschutz-Richtlinie, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind. Unter der Zielstellung, dieser Verpflichtung nachzukommen, werden Managementpläne (MMP) erstellt. (Quelle www.natura2000-lsa.de).

Managementpläne sind flächenkonkrete Planungsinstrumente, die eigens für das jeweilige NATURA 2000-Gebiet erstellt werden. Als Grundlage der Managementplanung dient die Erfassung und Bewertung der spezifischen Schutzgüter, ihres Erhaltungszustandes sowie bestehender Beeinträchtigungen und Gefährdungen im jeweiligen Schutzgebiet. Daraus abgeleitet erfolgt die Entwicklung von fachlich begründeten Maßnahmevorschlägen zur Sicherung und Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes dieser Arten und/oder Lebensraumtypen, die für die Gebiete gemeldet wurden. (Quelle: lau.sachsen-anhalt.de).

Alle genannten EU Vogelschutzgebiete (SPA) sowie alle genannten FFH-Gebiete sind NATURA 2000-Gebiete gem. Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000- Gebiete im Land.

Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass vom geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das EU SPA-Gebiet und das FFH-Gebiet zu erwarten sind.

4.9 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB)
Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Mensch“ sind:

- Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung
- Schadstoffimmissionen
- Gesundheitliche Beeinträchtigungen
- Eignung bzw. Grad der Erholungsnutzung.

Bestandbeschreibung und Bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)
Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wird primär das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden betrachtet. Hierfür werden die Gesundheit und das Wohlbefinden beeinflussende Umweltbedingungen, die Wohn- und Wohnumfeldqualität sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion im siedlungsnahen Bereich herangezogen.

Die Plangebietsfläche ist eine Erweiterung eines bestehenden und zu 95 % ausgelasteten Altstandortes Gewerbegebiet „Lüttgenröder Straße“, welches sich südwestlich der Ortslage

Osterwiecks und südlich an der L 89 befindet. Derzeit stellt sich die Fläche als landwirtschaftliche Fläche – Acker – dar. Nördlich und Östlich grenzen die bereits bebauten Gewerbegebietsflächen an. Südlich des Geltungsbereiches liegen Ackerbauflächen. Daran südlich angrenzend dehnt sich eine Waldfläche aus. Westlich angrenzend verläuft der „Höllegraben“ sowie ein begleitender ländlicher Wirtschaftsweg. Daran schließen wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die von den Flächen, zumindest temporär ausgehenden Belastungen durch Gerüche (Spritzmittelabdrift, organische Düngemittel) und Staub, witterungsbedingt bei der Bodenbearbeitung stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut dar. Weitere Vorbelastungen gehen von der bestehenden gewerblichen Ansiedlung sowie von der L 89 durch erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen aus.

Das Plangebiet hat für den Menschen hinsichtlich einer Erholungsnutzung keine Bedeutung, da Ackerflächen nur unter besonderen Umständen betreten werden dürfen. Die Bedeutung der Fläche liegt in der landwirtschaftlichen Produktion. Es existieren keine Wegebeziehungen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)
Die Planung sieht die Ergänzung der bestehenden Nutzung im benachbarten Gewerbegebiet „Lüttgenröder Straße“, so dass grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind. Die Erweiterung erfolgt auf der siedlungsabgewandten Seite in Bezug auf die Ortslage von Osterwieck. Der östliche Ortsrand von Lüttgenrode liegt ca. 1,9 km entfernt. Eine Sichtbeziehung ist durch das zwischen Osterwieck und Lüttgenrode liegende Waldgebiet nicht gegeben.

Die weiteren Nutzungen der umliegenden Flächen stehen nicht im Konflikt mit der Erweiterung des Industriegebietes.

Durch die Erweiterung des Gebietes für gewerbliche Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen immissionsschutzrechtlicher Schutzansprüche für angrenzende bestehende gewerbliche Nutzungen zu erwarten.

Jedoch sind Einwirkungen von Schallimmissionen auf die umgebenden Nutzungen zu erwarten. Ein Schallgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Verfahren dokumentiert.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für den Mensch als nicht erheblich nachteilig eingeschätzt.

4.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB)
Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind:

- Repräsentanz
- Seltenheit
- Eigenart

Bestandbeschreibung und Bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)
Unter Kulturgüter sind als ideelle, geistige und materielle Zeugnisse zu verstehen, die für die Geschichte der Menschheit bedeutsam sind. Das können Flächen oder Objekte sein, die im Denkmalschutz und der Denkmalpflege, im Naturschutz und in der Landschafts- sowie in der Heimatpflege von besonderer Bedeutung sind.

Unter Sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher, kultureller oder wirtschaftlicher Bedeutung für die Allgemeinheit sind und architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Kulturdenkmale darstellen und deren Nutzbarkeit durch eine Veränderung der Nutzung eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet bestehen begründete Anhaltspunkte für das Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale. Im Vorhabenbereich befinden sich gem. § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen: Vorrömische Eisenzeit, Mittelalter; Körperbestattungen: Vorgeschichte; Einzelfunde: Mittelalter).

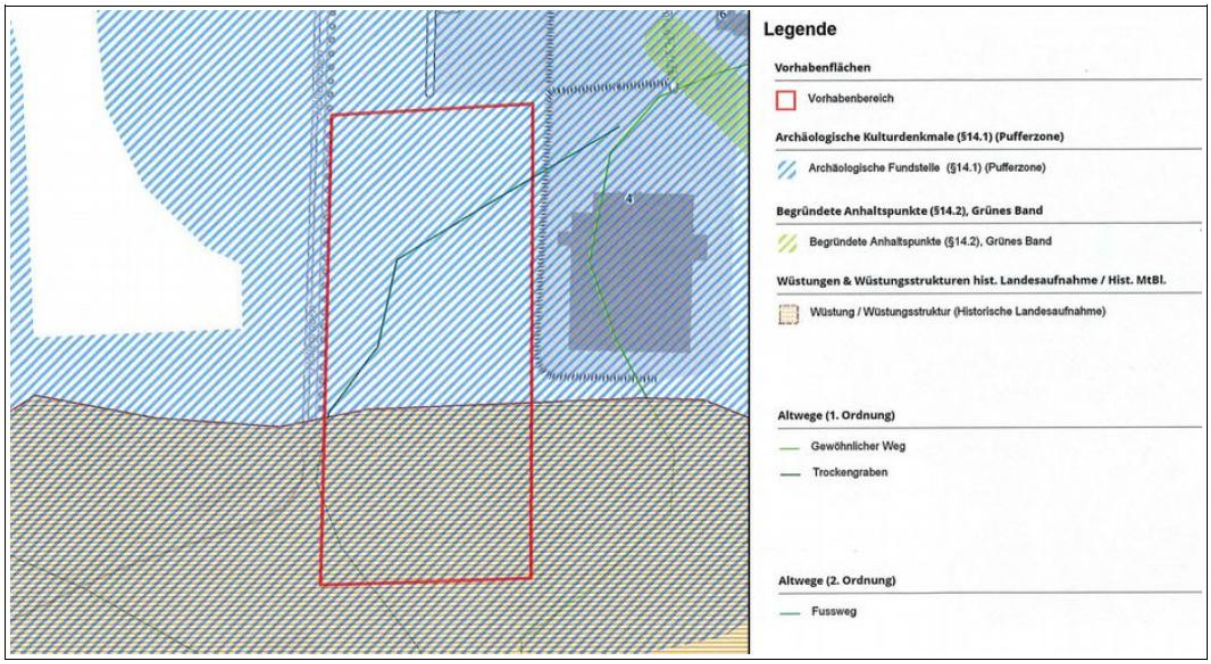


Abb. 36: Anlage zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 07.03.2025 zur 3. Änderung des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Quelle: ebenda, Feststellungsfassung Juli 2026, Hr. Dipl.-Ing. F. Ziehe, Braunschweig/Hessen

Im Geltungsbereich sind weiterhin keine Baudenkmale, Denkmalbereiche oder Kleindenkmale gem. § 2 DenkmSchG LSA bekannt.

Gemäß Geodatenportal Sachsen-Anhalt befindet sich westlich und südwestlich obertägig sichtbare Strukturen der Bodendenkmale „Landwehr“ und Turmreste „Hornwarte“, Landwehr „Alte Schanze“. Die Entfernungen zum Plangebiet betragen ca. 700 m bzw. 880 m.



Abb. 37: Lage der obertägig sichtbaren Strukturen der Bodendenkmale „Landwehr“ und Turmreste „Hornwarte“, Landwehr „Alte Schanze“ zum Plangebiet rot markiert, Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Auszug vom 06.10.2026, 14.40 Uhr

Gemäß § 2 in Verb. Mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Das Vorhaben kann zu Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen von archäologischen Kulturdenkmalen führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Unabhängig davon sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 (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.

Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundener Sachsen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft durch das Fachamt, bis

zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG LSA Anwendung.

Es gilt die Erhaltungspflicht gem. § 9 (1) DenkmSchG LSA und die Genehmigungspflicht nach § 14 (1) DenkmSchG LSA.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht erheblich nachteilig eingeschätzt.

4.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB)
Der Geltungsbereich ist ein langjährig bewirtschafteter Agrarstandort. Belastungen der Luft sind im Plangebiet durch Schadstoffe vom Kfz-Verkehr der im Nahbereich verlaufenden Landesstraße 89 sowie durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet „Lüttgenröder Straße“ und durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung. Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Aus der festgesetzten Nutzung als Industriegebiet (GE) sind Einwirkungen von Schallimmissionen zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Abfallentsorgung findet gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) am Rand der öffentlichen Straßen statt. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten wie Erde, Steine, Straßen- und Betonaufbruch, sind vorrangig der Verwertung zuzuführen. Die Abfallarten sind nicht zu vermischen sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen. Mutterboden ist separat abzutragen, zu sichern und, möglichst innerhalb des Plangebietes, wieder einzubauen.

Bei einem Auffinden kontaminierter oder belasteter Abfälle wie z.B. Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor einer Entsorgung ist der Entsorgungsweg des schädlichen Abfalls der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen (Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen [Nachweisverordnung – NachwV] vom 20.10.2006 i.d.g.F.). Die Nachweise der Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

Infolge der Planung sind Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung zu erwarten.

4.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB)
Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten wird durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind nicht notwendig.

4.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB)
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Halberstadt (Büro für Umweltplanung 1997) bewertet u.a. Biotop- und Nutzungstypen im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturschutz. Daraus werden Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft abgeleitet.

Das Plangebiet wird als Bereich mit wichtiger Lebensraumfunktion mit einem hohen bis sehr hohen Entwicklungsbedarf (Offenlandbereich) bewertet.

Als Maßnahmen werden angeführt:

- Verbesserung des Strukturgüterinventars im Agrarraum (Gestaltung der Feldflur, Anbaumethoden, Bodenschutz) nach den Leitlinien für ordnungsgemäße Landwirtschaft
- Prioritätsfläche „bevorzugte Entwicklungsräume für Natur und Landschaft (auch: Suchräume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)“.

Da der Landschaftsrahmenplan im Jahr 1997 entstand, bedürfen die zu Grunde gelegten Biotop- und Nutzungstypen bzw. die abgeleiteten Maßnahmen einer grundlegenden Überarbeitung. Daher kann ihnen nur eine eingeschränkte Aussagekraft bzw. Bedeutung beigemessen werden.

Die Belange von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt bzw. nicht tangiert.

4.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB):
Diese Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

4.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a) bis d)(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB)
Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren unterschiedlich geprägt. Die Intensität und die Art und Weise der Wechselbeziehungen hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen o. g. Schutzgüter an sich ab.

Die durch die geplanten Vorhaben für die Schutzgüter verbundenen Auswirkungen sind auf einer Fläche von 32.523 m² (ca. 3,3 ha) als wenig erheblich bis erheblich und ausgleichbar einzustufen.

Es sind über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Durch den einhergehenden Bodenverlust durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Gewerbegebiet wird der Lebensraum der Flora und Fauna eingeschränkt. Für die Bauvorhaben wird der Oberboden abgetragen. Die Lebensbereiche in der westlichen und südlichen Randfläche des Geltungsbereiches werden erhalten und entwickelt. Gleichzeitig wird er Lebensraum für die Fauna bieten. Der Oberboden soll möglichst an anderer Stelle im Plangebiet wieder eingebaut und begrünt werden.

Die Bodenüberbauung und -verdichtung schränkt in diesen Bereichen die Versickerung des Oberflächenwassers ein. Da das Bodengutachten derzeit in Erstellung ist, können noch keine Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen werden. Ein Ableiten über einen RW-Kanal

mindert die Grundwassermenge und beeinträchtigt die Wasserrückhaltefunktion des Bodens. Positiv für die Bodenfunktionen wäre eine möglichst am Anfallort oder im Nahbereich. Das Wasser würde so im Stoffkreislauf verbleiben.

Durch die Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes mit einer entsprechend der Funktionen entstehenden Überbauung, sind keine erheblich nachteiligen und lokal begrenzte Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten. Durch die Entwicklung einer Grünfläche im westlichen und südlichen Randbereich werden die Umweltauswirkungen aus ansteigender allgemeiner Erwärmung als nicht erheblich nachteilig eingeschätzt.

Die Plangebietsfläche hat für den Menschen hinsichtlich einer Erholungsnutzung keine Bedeutung. Das Landschaftsbild wird sich ändern, da das Gewerbegebiet erweitert wird. Die Erweiterung erfolgt nach Südwesten und nimmt eine landwirtschaftliche Nutzfläche ein. Das Landschaftsbild wird aufgrund der zurückgesetzten Lage des Plangebietes nicht erheblich nachteilig verändert. Das trifft auch auf das Schutzgut Mensch zu.
Die neuen Zusatzbelastungen hinsichtlich Lärm und Immission sind aufgrund der Lage nicht signifikant.

Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	**Umweltauswirkungen**	**Erheblichkeit**
Pflanzen Tiere biologische Vielfalt	• Verlust von Vegetation • Veränderung der Vegetationsstrukturen und Standortbedingungen • Veränderung von Lebensraumstrukturen • Baubedingte Störungen • Verlust des Erosionsschutzes • Wasserspeicher und -filter	erheblich nachteilig
Fläche	• Nutzungsänderungen • Neuinanspruchnahme • Dauerhaftigkeit • Nutzungsbeschränkte Nebenflächen • Flächenbedarf	erheblich nachteilig
Boden	• Bodenbewegung, -abtrag, -verdichtung • Versiegelung • Lebensraumverlust • Grundwasserfilter • Wasserspeicher • Produktionsfaktor • Archivfunktion	erheblich nachteilig
Wasser	• Versickerung • Qualität • Grundwasserneubildungsrate • Trinkwasserabsicherung	erheblich nachteilig
Luft/ Klima	• Lokale Erwärmung • Schadstoffimmissionen • Luftqualität / Lebensqualität	wenig erheblich
Wirkgefüge		erheblich nachteilig
Landschaft	• Veränderung des Landschaftsbildes • Habitatvernetzung • Erholungsraum	nicht erheblich nachteilig

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000- Gebiete		nicht erheblich
Mensch	• Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung • Schadstoffimmissionen • Gesundheitliche Beeinträchtigungen	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	• Veränderung archäologischer Kulturdenkmale • Erhalt von Zeugnissen menschlicher Geschichte	nicht erheblich
Wechselwirkungen	• Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	erheblich nachteilig

Tabelle 2: Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen

4.16 Erfordernisse des Klimaschutzes gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 b) gg)
Gem. § 1a Bau GB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die andauernde anthropogene Anreicherung der Erdatmosphäre mit Treibhausgasen, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO_2), Methan und Distickstoffmonoxid, die vor allem durch die Nutzung fossiler Energie (Brennstoffe), durch Entwaldung sowie weitere Faktoren freigesetzt werden, ist die Ursache für die Erderwärmung. Die gegenwärtige globale Erwärmung oder Erderwärmung ist der Anstieg der Durchschnittstemperatur der erdnahen Atmosphäre und der Meere seit Beginn der Industrialisierung. Es handelt sich um einen Klimawandel durch anthropogene Einflüsse. „Um die menschengemachte globale Erwärmung aufhalten zu können, müssen einerseits weitere energiebedingte Treibhausgasemissionen vollständig vermieden werden und andererseits die seit dem Beginn der Industrialisierung in der Atmosphäre eingebrachten Emissionen sowie fortan nicht vermeidbare Emissionen durch negative Treibhausgasemissionen mittels geeigneter Technologien wie z. B. BECCS, DACCS oder pyrogener CO2-Abscheidung und -Speicherung wieder vollständig rückgängig gemacht werden.“ (www.wikipedia.org)

Im Bereich der Energieerzeugung kann der Klimaschutz vor allem durch den Ausbau und die Nutzung der erneuerbaren Energien ohne Treibhausgasemissionen, die allein als gefahrloses Klimaschutzinstrument gelten vorangetrieben werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Windenergie, Photovoltaik oder Wasserkraft mindert den Ausstoß von CO2 und die Anreicherung in der Atmosphäre. Der Bau von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Wärmegewinnung auf Hausdächern, der Bau von (Onshore)-Windparks in Verbrauchernähe sowie der Großteil der Biomasseanlagen zur Strom- und Wärmegewinnung gehört zu den dezentralen Nutzungen.

Weltweit werden die Flächen, die für die längerfristige Akkumulation von CO2 in Biomasse geeignet sind, immer kleiner. Wälder sind für den Klimaschutz, neben den Ozeanen, die wichtigsten Kohlenstoffsenken. So ist die Erhaltung von Wäldern sowie auch die großflächige Wiederaufforstung eine geeignete Maßnahme, um Kohlendioxid zu binden und damit den Klimaschutz zu unterstützen.

„Da durch die Umstellung von fossilen Energieträgern auf kohlenstoffarme Technologien der Ausstoß von Luftschadstoffen und weiteren gesundheits- und umweltschädlichen Partikeln verringert wird, haben Maßnahmen zum Klimaschutz eine Reihe positiver Nebeneffekte. Hierzu zählen z. B. die Verbesserung des Zustandes von Ökosystemen und der menschlichen Gesundheit, der Schutz der Artenvielfalt der Erde, eine größere Verfügbarkeit von Wasserressourcen, höhere

Ernährungssicherheit und eine bessere Energiesicherheit mit höherer Widerstandsfähigkeit des Energiesystems.“ (www.wikipedia.org)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine konkreten Maßnahmen zum Klimaschutz festzulegen, jedoch sind allgemeine Aussagen möglich.

So ist darauf zu achten, dass mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird, und eine weitergehende Versiegelung zur Vermeidung einer intensiven Lufterwärmung vermieden wird. Weiterhin ist durch eine geringe Bodenneuversiegelung gewährleistet, dass das Oberflächenwasser nicht oberirdisch abläuft sondern in die Bodenschichten versickern kann, so dass eine Grundwasserneubildung möglich ist und Lebensräume für Fauna und Flora erhalten werden. Eine bodendeckende Vegetation wiederum wirkt einer Erwärmung der Luft entgegen.

Der Boden im Plangebiet ist derzeit offen und nicht bebaut. Durch die geplanten Nutzungen wird die Bodenfläche zu ca. 80 % überbaut und versiegelt. Im westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes wird eine Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt und von Überbauung freigehalten. Es ist darauf zu achten, dass der Versiegelungsgrad der Nutzung angepasst wird. Die unversiegelten freien Bodenflächen, die keiner Nutzung unterliegen, sind mit einer bodendeckenden Flora zu versehen und ggf. mit Gehölzpflanzungen zu unterstützen, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf der Fläche zu versickern, um den oberflächlichen Abfluss zu minimieren. Alle Faktoren tragen sekundärer dazu bei, die Lufterwärmung zu reduzieren.

Durch die Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes mit einer entsprechend der Funktionen entstehenden Überbauung, sind nur lokal begrenzte Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten.

5. Eingriffsbilanzierung

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG anzuwenden.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG und §§ 6 bis 10 NatSchG LSA in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Kapitel 4 beschrieben und bewertet.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009). Anhand der erfassten und bewerteten Biotoptypen werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt bilanziert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 32.523 m² (ca. 3,3 ha).

Die Biotoptypenbestimmung beruht auf einer Begehung im September 2026 sowie auf Grundlage des Umweltberichtes zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Feststellungsfassung Juli 2026.

5.1 Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff

Folgend wird der Zustand des Plangebietes hinsichtlich der vorkommenden Biotoptypen verbal–argumentativer beschrieben. Das erfolgt nach einer Begehung im September 2026 sowie unter zu Hilfenahme des Luftbildes von Google aus den Jahren 2025 sowie des Orthophotos des Sachsen-Anhalt-Viewers (© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026).

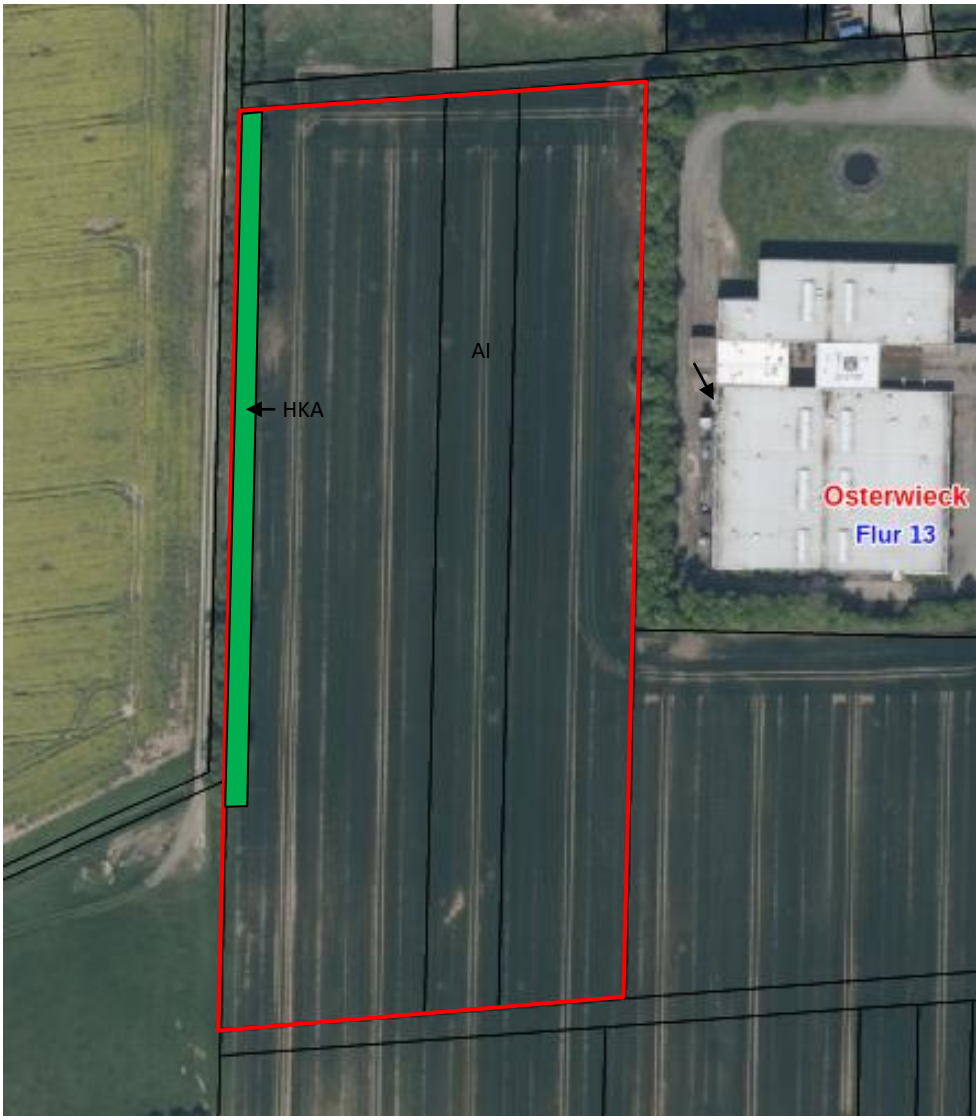


Abb. 38: Biotoptypenplan Bestand, Quelle Grundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026 | https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/nutzungsbedingungen.html, Plangebiet rot markiert

- Die überwiegende Fläche des Plangebietes ist ein intensiv genutzter Acker. Der Biotoptyp **intensiv genutzter Acker,** Code **AI** wird mit dem Biotopwert **5** aufgeführt. Die Fläche beläuft sich auf **31.243 m²**.
- Ein schmaler Randstreifen im Westen wird als Biotoptyp **Kopfweiden**, dem Code **HKA** und einem Biotopwert von **23** Punkten übernommen. Die Fläche beläuft sich auf **1.280 m².**

Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	Flächengröße in m²	Biotopwert/m²	Biotopwert gesamt
AI	Intensiv genutzter Acker	31.243	5	156.215
UKA	Kopfweiden	1.280	23	29.440
		32.523	-	**185.655**

Tabelle 3: Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff

Der Biotopwert der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 185.655 Wertpunkte.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.2.1 Maßnahme M1 Entwicklung einer Randeingrünung mit bodendeckender Vegetation und Strauch-Baumhecken

Der Randbereich im Westen sowie im Süden des Plangebietes wird als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Die Fläche der Maßnahme M1 hat eine Größe von 3.848 m². Die Fläche wird mit zwei Biotoptypen hergestellt, um einerseits das gesetzlich geschützte Biotop der Kopf-Weidenreihe gem. § 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG zu schützen und andererseits das Plangebiet mit einer Strauch-Baumhecke einzufassen.

Daher entfallen:
1.748 m² auf Strauch-Baumhecken
2.100 m² auf eine Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten.

1. <u>Strauch-Baumhecke</u>

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze und im südlichen Bereich der westlichen Plangebietsgrenze, wird eine mehrreihige Strauch-Baumhecke mit einer Breite von 10 m angepflanzt. Es werden standorttypische, heimische Bäume und Sträucher gepflanzt. Es ist autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis zu verwenden (Listen sh. folgende Tabellen). Es sind nur Gehölze aus gebietseigener Herkunft gem. § 40 Abs. 1 Ziff. 4 BNatSchG zu verwenden (Anlage 1 des Runderlass zur Organisation und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen – Anhalt vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie vom 02. März 2020, Vorkommensgebiet 2 - VGK 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

Die Hecke ist versetzt anzulegen, wobei der Reihenabstand ca. 1,0 und der Abstand der Gehölze untereinander in einer Reihe ca. 1,2 m beträgt. Bäume und große Sträucher sind in den mittleren Reihen, kleinwüchsige und lichtliebende Sträucher in den äußeren Reihen zu pflanzen. Es sind Strauchgruppen mit 3-5 Sträuchern einer Art anzulegen.

Zu pflanzenden Qualitäten:
Bäume: Stammumfang (StU) von 12–14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen
Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm, Strauchware mit Ballen.

Bäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna, Crataegus laevigata	Eingriffliger und Zweigriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Tabelle 4: Artenliste Bäume

Artenlisten Sträucher

Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Daphne mezereum	Gewöhnlicher Seidelbast
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Tabelle 5: Artenliste Sträucher

Die Pflanzung aller Gehölze ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober – März) nach Beginn von Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger an beschriebener Stelle innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Alle Gehölze sind gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im zeitigen Frühjahr bei nicht gefrorenem Boden oder der Herbst.

Es ist eine einjährigen Fertigstellungspflege (1. Standjahr) sowie darauffolgend eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege (inklusive Schutz für Wildschäden) zu gewährleisten (2. – 4. Standjahr). Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

2. Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten

Die festgesetzte Fläche im Westen des Plangebietes entlang des gesetzlich geschützten Biotops der Kopf-Weidenreihe ist ausgehend von der nördlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 210 m mit einer Ruderalflur aus ausdauernden Arten anzusäen, zu entwickeln und zu erhalten. Für die Ruderalflur ist als Initialmaßnahme die Ansaat einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für Feldrain und Saum geplant. Dabei ist darauf zu achten, das Saatgut aus der Ursprungsregion (UG) (= Herkunftsregion - HR) aus dem Gebiet 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland verwendet wird.

Die Regiosaatgutmischung Feldrain und Saum enthält 10 % Gräser und 90 % Kräuter und Leguminosen gemäß nachfolgender Abbildung. Die Saatstärke beträgt 1 g/m².

Die aufgeführte Regiosaatgutmischung stammt von der Firma Saaten Zeller GmbH & Co. KG aus D-63928 Eichenbühl-Guggenberg und dient als Beispiel.

Der Aussaatzeitpunkt soll idealerweise vor Beginn der feuchten Witterung liegen. Wildkräuter- und Wildgräsersamen benötigen nach der Aussaat mindestens 6 Wochen durchgehende Feuchtigkeit, um optimal zu keimen. Der günstigste Zeitpunkt für eine Ansaat ist das Frühjahr. Bei Einsaat einer mehrjährigen Blühmischungen im Spätsommer kommen die in den Mischungen enthaltenen einjährigen Arten meist nicht mehr zum Zug, die schwerpunktmäßig enthaltenen mehrjährigen Arten werden dadurch aber nicht beeinträchtigt.

Zur leichteren Ansaat und um ein Entmischen der verschiedenen Korngrößen zu verhindern, sollte das Saatgut vor der Ausbringung auf ca. 10-20 g/m² mit Sojaschrot oder einem ähnlichen Trägerstoff (z.B. Sand) aufgemischt werden. Das Saatgut sollte flach auf ein feinkrümeliges Saatbett ausgebracht werden. Dabei sollen die Samen nicht in den Boden eingearbeitet werden, die maximale Ablagetiefe beträgt 0,5 cm (die Samen sind Lichtkeimer). Gesät werden kann bei kleinen Flächen per Hand (optimalerweise in zwei Arbeitsgängen kreuzweise) oder unter Zuhilfenahme einer Sämaschine. Wird mit einer Drillmaschine ausgebracht, müssen unbedingt die Striegel und Säscharen hochgestellt bzw. entfernt werden. Das unbedingt notwendige Anwalzen nach der Aussaat sorgt für den nötigen Bodenschluss und so in der Folge für eine gleichmäßige Keimung.

Je nach Witterung sind nach drei bis vier Wochen die ersten Keimlinge der Ansaat zu sehen. Da einige konkurrenzschwache Kräuter sich nur langsam entwickeln ist insbesondere nach einer Frühjahrsansaat nach 6 bis 8 Wochen ein Schröpfschnitt auf ca. 5 - 15 cm empfehlenswert. Der Schröpfschnitt dient auch der Eliminierung eventuell vorhandener einjähriger Unkräuter (Gänsefuß, Melde, Ampfer, Hirtentäschel etc.), die auf keinen Fall zu hohen und dichten Beständen heranwachsen, geschweige denn zur Samenreife gelangen sollten. Bei starkem Befall sollte der Schröpfschnitt wiederholt werden. Das Schnittgut ist immer zu entfernen.

Folgepflege (ab Jahr 2): bei einer Nutzung als Wiese werden in der Regel je nach Witterung zwei bis drei Schnitte pro Jahr durchgeführt. Bei zweischürigen Wiesen erfolgt der erste Schnitt ca. Mitte Juni zur Hautblütezeit der Gräser. Ein zweiter Schnitt erfolgt im Spätsommer. Das Schnittgut ist, wenn möglich, immer zu entfernen (optimal nach Trocken auf der Fläche = Absamung!).

Saaten Zeller GmbH Co. KG

Regiosaatgutmischung Feldrain und Saum
10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen
UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
nach RegioZert®
Saatstärke: 1 g/m²

Gräser:	Deutsche Bezeichnung:	%	Herkunft
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	5,00	UG5
Briza media	Mittleres Zittergras	3,00	UG5
Festuca rupicola	Furchen-Schwingel	2,00	UG5
Leguminosen:			
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse	1,00	UG5
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee	3,00	UG5
Medicago lupulina	Hopfenklee	4,00	UG5
Trifolium arvense	Hasen-Klee	1,00	UG5
Kräuter:			
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	5,50	UG5
Agrimonia eupatoria	Gemeiner Odermennig	1,50	UG5
Anthemis tinctoria	Färberkamille	1,00	UG5
Centaurea cyanus	Kornblume	7,00	UG5
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	3,00	UG5
Cichorium intybus	Gemeine Wegwarte	4,00	UG5
Clinopodium vulgare	Gemeiner Wirbeldost	1,00	UG5
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	1,00	UG5
Daucus carota	Wilde Möhre	6,00	UG5
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	5,00	UG5
Galium verum	Echtes Labkraut	3,00	UG5
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	1,00	UG5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,00	UG5
Leontodon hispidus	Steifhaariger Löwenzahn	0,80	UG5
Leucanthemum ircutianum	Fettwiesen-Margerite	3,00	UG5
Papaver rhoeas	Klatschmohn	4,50	UG5
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	3,00	UG5
Pimpinella major	Große Bibernelle	1,00	UG5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	3,00	UG5
Plantago media	Mittlerer Wegerich	2,00	UG5
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle	4,00	UG5
Salvia pratensis	Wiesensalbei	5,00	UG5
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	5,00	UG5
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	4,00	UG5
Silene vulgaris	Taubenkropf-Leimkraut	4,00	UG5
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,50	UG5
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian	0,20	UG5
Summe		**100,00**	

Abb. 39: Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Ruderalflur

5.2.2 Maßnahme M2 Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenze

Die Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenze die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 nicht überbaut werden dürfen sind als Grünflächen zu gestalten. Mindestens sind diese als Scherrasen zu entwickeln.

Dabei ist darauf zu achten, das Saatgut aus der Ursprungsregion (UG) (= Herkunftsregion - HR) aus dem Gebiet 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland verwendet wird.

Die Saatgutmischung Blumen-Kräuter-Klimarasen enthält 80 % Gräser und 20 % Wildblumen gemäß nachstehender Abbildung. Die Saatstärke beträgt 5 g/m².

Die aufgeführte Regiosaatgutmischung stammt von der Firma Rieger-Hofmann GmbH aus D-74572 Blaufelden-Raboldshausen dient als Beispiel.

Der Aussaatzeitpunkt soll idealerweise vor Beginn der feuchten Witterung liegen. Wildkräuter- und Wildgräsersamen benötigen nach der Aussaat mindestens 6 Wochen durchgehende Feuchtigkeit, um optimal zu keimen. Der günstigste Zeitpunkt für eine Ansaat ist das Frühjahr. Bei Einsaat einer mehrjährigen Blühmischungen im Spätsommer kommen die in den Mischungen enthaltenen einjährigen Arten meist nicht mehr zum Zug, die schwerpunktmäßig enthaltenen mehrjährigen Arten werden dadurch aber nicht beeinträchtigt.

Zur leichteren Ansaat und um ein Entmischen der verschiedenen Korngrößen zu verhindern, sollte das Saatgut vor der Ausbringung auf ca. 10-20 g/m² mit Sojaschrot oder einem ähnlichen Trägerstoff (z.B. Sand) aufgemischt werden. Das Saatgut sollte flach auf ein feinkrümeliges Saatbett ausgebracht werden. Dabei sollen die Samen nicht in den Boden eingearbeitet werden, die maximale Ablagetiefe beträgt 0,5 cm (die Samen sind Lichtkeimer). Gesät werden kann bei kleinen Flächen per Hand (optimalerweise in zwei Arbeitsgängen kreuzweise) oder unter Zuhilfenahme einer Sämaschine. Wird mit einer Drillmaschine ausgebracht, müssen unbedingt die Striegel und Säscharen hochgestellt bzw. entfernt werden. Das unbedingt notwendige Anwalzen nach der Aussaat sorgt für den nötigen Bodenschluss und so in der Folge für eine gleichmäßige Keimung.

Je nach Witterung sind nach drei bis vier Wochen die ersten Keimlinge der Ansaat zu sehen. Da einige konkurrenzschwache Kräuter sich nur langsam entwickeln kann, insbesondere nach einer Frühjahrsansaat, nach 6 bis 8 Wochen ein Schröpfschnitt auf ca. 5 - 15 cm empfehlenswert sein. Der Schröpfschnitt dient auch der Eliminierung eventuell vorhandener einjähriger Unkräuter (Gänsefuß, Melde, Ampfer, Hirtentäschel etc.), die auf keinen Fall zu hohen und dichten Beständen heranwachsen, geschweige denn zur Samenreife gelangen sollten. Bei starkem Befall sollte der Schröpfschnitt wiederholt werden. Das Schnittgut ist immer zu entfernen.

Folgepflege (ab Jahr 2): In der Regel je nach Witterung drei bis fünf Schnitte pro Jahr durchgeführt. Die Schnitthöhe soll 5 cm nicht unterschreiten. Das Schnittgut ist, wenn möglich, immer zu entfernen (optimal nach Trocken auf der Fläche = Absamung!).

Rieger-Hofmann® GmbH

Samen und Pflanzen gebietseigener Wildblumen und Wildgräser

Rieger-Hofmann GmbH In den Wildblumen 7-13
74572 Blaufelden-Raboldshausen
Tel. 07952 / 921 889-0 Fax 07952 / 921 889-99
info@rieger-hofmann.de / www.rieger-hofmann.de

Nr.13 Blumen-Kräuter-Klimarasen 2025
Ursprungsgebiet (UG) 05
Mitteldeutsches Tief- und Hügelland und angr.
Ansaatstärke: 5 g/m² (50 kg/ha)

Im Fall von abweichenden Herkünften:
Ansaat in der freien Landschaft nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde!

Wildblumen 20%			
Botanischer Name	**Deutscher Name**	**%**	**Herkunft**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	0,80	UG 05
Ajuga reptans	Kriechender Günsel	0,20	UG 05
Bellis perennis	Gänseblümchen	0,10	UG 15
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut	0,10	UG 01
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau	0,20	UG 05
Dianthus deltoides	Heidenelke	0,50	UG 01
Galium album	Weißes Labkraut	1,50	UG 05
Galium verum	Echtes Labkraut	1,50	UG 05
Geranium pyrenaicum	Pyrenäen-Storchschnabel	0,20	UG 05
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	0,10	UG 05
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	1,20	UG 05
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	1,80	UG 05
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,00	UG 05
Medicago lupulina	Gelbklee	0,50	UG 01
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	0,50	UG 05
Plantago media	Mittlerer Wegerich	1,00	UG 20
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	3,00	UG 05
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	2,50	UG 05
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,80	UG 05
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	2,00	UG 05
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,20	UG 01
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	0,20	UG 01
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	0,10	UG 15
		20,00	
Wildgräser 80%			
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	1,00	UG 05
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,00	UG 20
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	9,00	UG 20
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	23,00	UG 20
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	20,00	UG 20
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	19,00	UG 05
Poa compressa	Platthalm-Rispengras	5,00	UG 05
		80,00	
Gesamt		**100,00**	

Abb. 40: Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Ruderalflur

5.3 Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff

Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. Städtebaulichen Kennwerten)

Größe des Geltungsbereiches:	32.523 m²
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8	
Davon Überbaubare Fläche:	26.018 m²
Nicht überbaubare Fläche:	6.505 m²
Größe des Industriegebietes:	29.070 m²
Private Grünfläche Maßnahmen M1:	3.848 m²

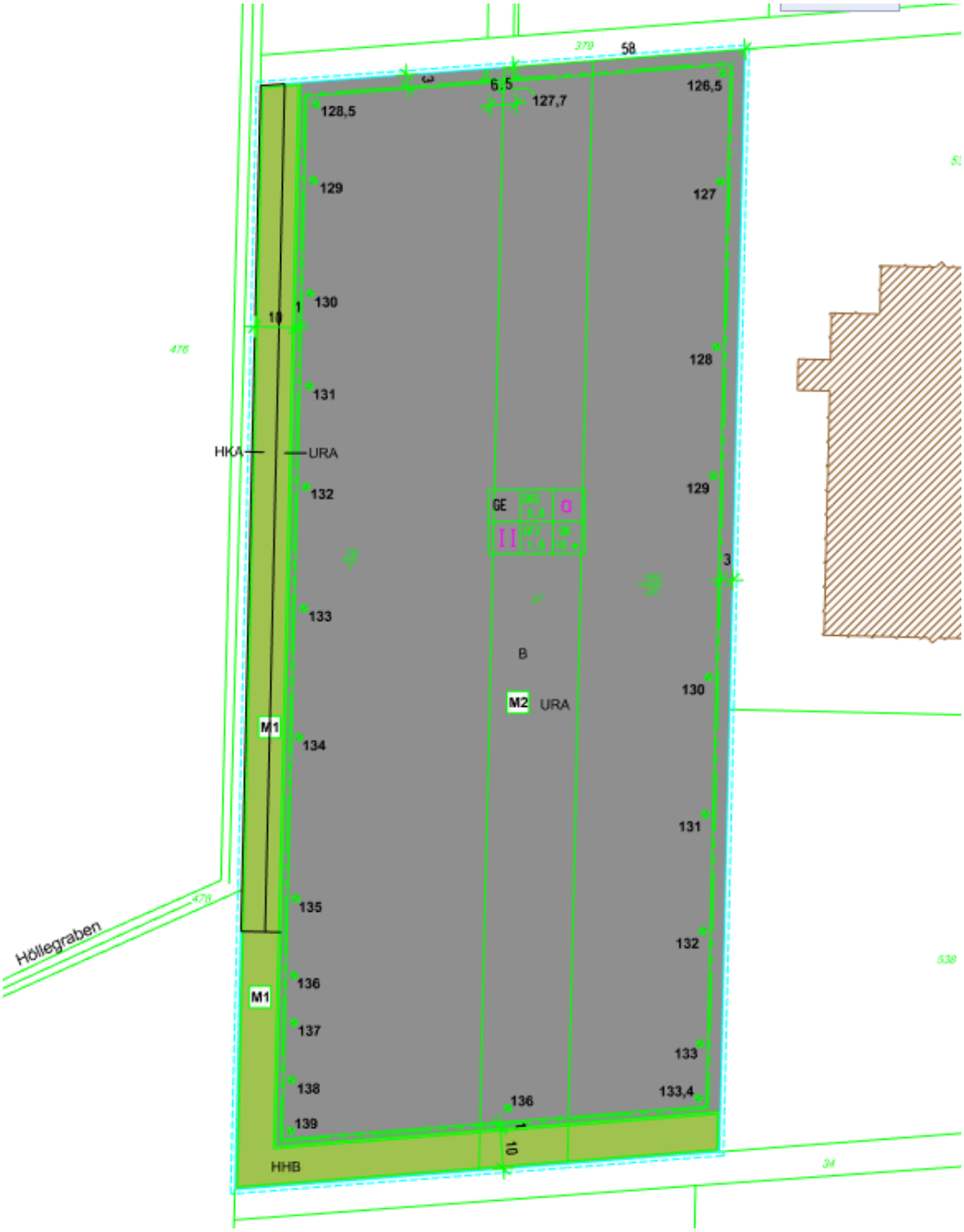


Abb. 41: Biotoptypen Planung, Grundlage Bebauungsplan Industriegebiet Erweiterung Ortschaft Osterwieck, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Vorentwurf Oktober 2026, Dipl.-Ing. Frank Ziehe, Braunschweig / Hessen

Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff

Code	Biotoptyp	Flächengröße in m²	Planwert/m² Biotopwert*/m²	Biotopwert gesamt
B	Überbaubare Fläche	26.018	0	0
	Maßnahme M1			
UKA	Kopfweiden - Bestand	1.280	23*	29.440
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	1.748	16	27.968
URA	Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten	820	13	10.660
	Zwischensumme M1	*3.848*		*68.068*
	Maßnahme M2			
URA	Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten nicht überbaubare Fläche sind mindestens als Scherrasen zu entwickeln	2.657	13	34.541
	Zwischensumme M2	*833*		*34.541*
		32.523	**-**	**102.609**

Tabelle 6: Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff

Der Planwert der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 102.609 Wertpunkte.

Kompensationsbedarf
Die Differenz aus dem Flächenwert des Ausgangszustands und dem Flächenwert des zu erwartenden Zustands nach dem Eingriff:

K = 185.655 – 102.609 = 83.046 Punkte

Der Wert des zu erwartenden Zustandes ist niedriger, als der Wert der Ausgangsfläche. Der Eingriff kann nicht mit den geplanten Maßnahmen M1 / M2 ausgeglichen werden. Die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren.

Es sind 83.046 Punkte zu kompensieren.

Es sind weitere, externe Ausgleichsflächen notwendig. Die Flächen bzw. notwendigen Maßnahmen sind mit dem Vorhabenträger, der Stadt Osterwieck sowie dem Landkreis Harz im weiteren Verfahren abzustimmen.

6. **Entwicklungsprognosen** gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2

6.1 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)** gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 a)

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine erheblichen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes. Die Fläche würde weiterhin konventionell intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Die durch die Bewirtschaftung vorbelastete Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch mechanische Verdichtung des Bodengefüges, Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln etc.

sowie Erosion auf der Fläche durch Wind und Wasser würde in der leicht eingeschränkten Qualität erhalten bleiben.

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 b)
Die Entwicklung des Gebietes ist verbunden mit den beschriebenen Auswirkungen für die Schutzgüter und damit auf den Umweltzustand.

Es erfolgt eine Verlust von Lebensräumen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit für Tiere und geringer Wertigkeit für Pflanzen. Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ersetzt und ausgeglichen werden müssen. Die Maßnahmen sind festzusetzen.

Durch die Bebauung und Versiegelung von Bodenflächen gehen Bodenfunktionen verloren. Hinsichtlich des Schutzgutes Luft/Klima geht nur eine verhältnismäßig kleine Fläche verloren, die zur Kaltluftentstehung beiträgt. Es ist keine wesentliche ansteigende allgemeine Erwärmung aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet zu erwarten. Aufgrund dessen und einer fehlenden Anbindung an klassische Lasträume ist die schutzbezogene Wirkung nur gering.
Bedingt durch die zurückgesetzte Lage und zweiseitige Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet sind durch die landschaftsuntypische Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Das Plangebiet grenzt an eine bereits bestehende gleichartige Nutzung an und schützt so vor weiterer Zersiedlung von unberührtem Landschaftsraum. Für den Mensch sind grundsätzlich durch das Planvorhaben keine Konflikte erwartbar. Hinsichtlich der Kultur- und sonstiger Sachgüter ist im Plangebiet selbst möglicherwiese mit archäologischen Bodendenkmalen zu rechnen.

Die Berechnung der Eingriffsfolgen erfolgt hier über die Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009).

Der Eingriff ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Es sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Die Kompensation kann auch über den Erwerb von Ökopunkten eines anerkannten Flächenmanagers nach § 7 NatSchG LSA im Rahmen von Ökokontomaßnahmen erfolgen. Ein Flächenmanager kann die benötigten Punkte bereitstellen, die der Vorhabenträger per Vertrag käuflich erwerben kann. Der Flächenmanager übernimmt dann die Kompensationsverpflichtungen für dieses Vorhaben. Alle erforderlichen Regelungen werden innerhalb eines Vertrages über die Übertragung von Ökopunkten zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächenmanager festgeschrieben.

In Sachsen-Anhalt gibt es derzeit acht anerkannte Einrichtungen für die Übernahme von Kompensationspflichten:
1. Bundesforstbetrieb Mittelelbe
2. Bundesfortbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt
3. Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt
4. Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
5. NABU-Institut für Fluss- und Auenökologie
6. NABU-Stiftung Nationales Naturerbe
7. Stiftung Umwelt, Natur- und Klimaschutz Sachsen-Anhalt
8. Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt.

7. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.c)

7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Jedes neue Vorhaben verändert die Umwelt. In Vorsorge für unsere Umwelt muss daher die Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt abgeschätzt und bei der Realisierung versucht werden, Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zumindest zu mindern.
Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.
Die Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Eingriffe sind, wenn möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten Bäume außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehend, Hecken, Gebüsche, lebende Zäune und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Dadurch können direkte Verluste bei den Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln weitgehend vermieden werden. Zulässig sind schonende Form- oder Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Folgende allgemeine Maßnahmen tragen zur Minimierung bei:

- die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren,
- der Biotopverbund ist zu gewährleisten,
- geschützte Biotope sind zu erhalten, dennoch entstehende Verluste sind auszugleichen,
- die Art der Befestigungen ist den Erfordernissen der Nutzung anzupassen,
- weitestgehende Reduzierung von Erdmassenbewegungen während der Bauphase,
- Planung und Ausführung möglichst kurzer Erschließungs- und Anfahrtswege
- Einsatz von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck
- Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- Tiefgreifende Lockerung von verdichteten Flächen (Lagerflächen, Baustraßen etc.) nach Abschluss der Arbeiten
- Lagerung von Erdmassen getrennt nach Unter - und Oberboden und lagenweise Wiedereinbau von Unter - und Oberboden.
- Auflagen zur Beschränkung von Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. Begrenzung des Baufeldes)
- Einsatz von lärmmindernden Baumaschinen und –fahrzeugen, Geräte und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) entsprechen, Staubbindung auf Straßen und –flächen,
- Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser im Plangebiet,
- die vorhandenen Altbäume sind so weit wie möglich zu erhalten,
- Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauarbeiten; Aufnahme der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen unter der Beachtung der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) als Vertragsbestandteil für das bauausführende Unternehmen festlegen,
- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen,
- weitgehende Minimierung der Abwassermenge,
- Verzicht auf für bestimmte Tiergruppen risikoreiche Anlagen und Bauteile (z.B. Lichtquellen mit Lockwirkung),
- Ausgestaltung des Vorhabens unter Berücksichtigung des Naturraums und des Standortes.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im § 7 NatSchG LSA – Kompensationsmaßnahmen (zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes) werden Aussagen über die Auswahl und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Zu den vorrangigen Maßnahmen zählen u.a. Maßnahmen, die keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen oder auch ortsnah andere Biotope im Rahmen des Biotopverbundes entwickeln.

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und über die Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009).

Der Eingriff ist mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich nicht ausgeglichen.
Es sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Die Kompensation kann auch über den Erwerb von Ökopunkten eines anerkannten Flächenmanagers nach § 7 NatSchG LSA im Rahmen von Ökokontomaßnahmen erfolgen. Ein Flächenmanager kann die benötigten Punkte bereitstellen, die der Vorhabenträger per Vertrag käuflich erwerben kann. Der Flächenmanager übernimmt dann die Kompensationsverpflichtungen für dieses Vorhaben. Alle erforderlichen Regelungen werden innerhalb eines Vertrages über die Übertragung von Ökopunkten zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächenmanager festgeschrieben.

In Sachsen-Anhalt gibt es derzeit acht anerkannte Einrichtungen für die Übernahme von Kompensationspflichten:
1. Bundesforstbetrieb Mittelelbe
2. Bundesfortbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt
3. Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt
4. Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
5. NABU-Institut für Fluss- und Auenökologie
6. NABU-Stiftung Nationales Naturerbe
7. Stiftung Umwelt, Natur- und Klimaschutz Sachsen-Anhalt
8. Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt.

8. Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.d)

Das Plangebiet nimmt eine Fläche ein, die im rechtswirksamen FNP als eine geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Der Vorhabenbereich schließt sich südwestlich an einen ebenfalls südwestlich der Ortslage bestehenden Gewerbestandort „Lüttgenröder Straße“ an.
Mit dem Vorhaben beabsichtigt die Stadt Osterwieck, den erfolgreichen gewerblichen Altstandort weiter zu entwickeln, da dieser bereits zu 95 % ausgelastet ist.

Die grundsätzliche Standortentscheidung zur Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen an diesem Standort wurden bereits im wirksamen FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck getroffen, da hier schon das in Rede stehende Plangebietes als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt ist.

Neben einer Sicherung des Bestandes schafft die Erweiterung des Altstandortes bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für eine künftige Entwicklung und stärkt Osterwieck als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe und als Grundzentrum.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Stadt Osterwieck, bestehende Gewerbestandorte zu sichern und gewerbliche Entwicklungen zu fördern. Die Bereitstellung von Erweiterungsflächen dient der städtebaulich nachhaltigen Standortsicherung. Die Erweiterung an einem erfolgreichen Altstandort entspricht auch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S.d. Siedlungskonzentration und zur besseren Auslastung bestehender Infrastruktur.

Im Rahmen der 3. Änderung des FNP der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wurde der Bedarf an gewerblichen Bauflächen analysiert. Das Haupt- und Wirtschaftsamt der EHG Stadt Osterwieck erarbeitete eine Bestandsaufnahme zur Auslastung bestehender rechtskräftiger Gewerbe-B-Pläne. Im Ergebnis ist das Gewerbegebiet „Lüttgenröder Straße“ einschließlich „Lüttgenröder Straße II“ zu 95 % ausgelastet. Die verbleibenden Restflächen sind aktuell durch Firmen und Institutionen angefragt. Die Gespräche stagnieren aufgrund fehlender potentieller Erweiterungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet ins prädestiniert, da hier bereits eine Vorprägung durch den bestehenden erfolgreichen Altstandort besteht. So können gewerbliche Ansiedlungen konzentriert werden, Altstandorte gestärkt, wirtschaftliche Synergien erzielt und bestehende Infrastruktur besser ausgelastet werden.

Die vorliegende Planung dient daher der Sicherung des Standortes bei gleichzeitiger Eröffnung von notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten. Aus diesen Gründen sind derzeit keine sinnvollen Standortalternativen erkennbar.

9. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.a)
Die Prüfung und Bewertung der Schutzgüter erfolgten mit Hilfe einschlägigen Quellen (sh. Quellennachweis) und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand sowie unter Zughilfenahme der Ausführungen des Umweltberichtes Feststellung zur 3. Änderung des FNP der EHG Stadt Osterwieck, Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, Wernigerode, Stand Juli 2026 sowie durch eigene Begehungen des Plangebietes.
Für den Artenschutzrechlichen Fachbeitrag wurde ein Fachbearbeiter beauftragt. Artenschutzfachliche Erhebungen werden im Wirkbereich aufgenommen. Aussagen dazu werden als Maßnahmen zum Artenschutz formuliert und festgesetzt.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen wurden die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG beachtet.

Zur Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden Berechnungen entsprechend der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell)“ (Fassung vom 12.3.2009) durchgeführt.

10. Beschreibung der Maßnahmen des Monitoring (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.b)
Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, besteht die Verpflichtung der Umweltüberwachung (Monitoring).

Die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im Ermessen der Stadt Osterwieck. Für die Umsetzung der Vorhaben aus dem in Rede stehenden Bebauungsplan sind folgende Punkte entsprechend der Umsetzung des konkreten Vorhabens durch die Stadt Wernigerode zu überwachen:

- Die Einhaltung des Geltungsbereiches.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Für die Kontrolle der Maßnahmenumsetzung sind die Baubehörden der Stadt Osterwieck und des Landkreises Harz zuständig.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.c)

Südwestlich des etablierten, erfolgreichen und zu 95 % ausgelasteten Altstandortes Gewerbegebiet „Lüttgenröder Straße“, südwestlich der Ortslage von Osterwieck und südlich an der Landesstraße 89 gelegen, ist vorgesehen, ein Gewerbegebiet (GE) auszuweisen.
Die Ausweisung dient der Stärkung des Vorrangstandortes für Industrie und Gewerbe und des Grundzentrums Osterwieck.

Ziel der Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes nachhaltigen Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeit.

Der räumliche Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 26/1, 27 und 190/28 der Flur 13 in der Gemarkung Osterwieck. Er hat eine Fläche von 32.523 m² (rd. 3,3 ha).

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus dem Bebauungsplan „Lüttgenröder Straße III“ ersichtlich.
Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: von teilweise bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes Lüttgenröder Straße
- Im Osten: teilweise bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes Lüttgenröder Straße
- Im Süden: intensiv genutzte Ackerfläche,
- Im Westen von einem ländlichen Weg, dahinter intensiv genutzte Ackerfläche.

Die Fläche des Geltungsbereichs belegt einen Feldblock (DESTLI0507550025) mit der Hauptnutzung Ackerfläche. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes und grenzt auch nicht an ein solches an.

Die Durchführung des geplanten Vorhabens stellt z.T. erhebliche Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter dar.
Das Vorhaben nimmt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch. Es kommt zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, die nicht erheblich bis erheblich nachteilig sind. Es werden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Artenschutzfachliche Erhebungen werden im Wirkbereich aufgenommen. Aussagen dazu werden als Maßnahmen zum Artenschutz formuliert und festgesetzt.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“

(Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009). Die Eingriffsbilanzierung zeigt auf, dass neben den grünordnerischen Festsetzungen weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig sind, da der Wert der Ausgangsfläche höher ist als der Wert des zu erwartenden Zustandes.

12. QUELLENNACHWEIS gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.d)

- **Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung), in Kraft getreten am 15.02.2015
- **Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 (Amtsblatt EG Nr. L 206 vom 22.07.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Amtsblatt, L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. I S. 226) m.W.v. 29. Juli 2026
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- **Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV),** Verordnung zum Schutz wild lebender Tier – und Pflanzenarten, letzte Neufassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013, (BGBl. I S. 95).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- **Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA),** vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748)
- **Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA),** vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748)
- **Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG),** Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. LSA S. 196)
- **Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)** zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002; (GVBl. LSA S. 214), § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- **Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt** (Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt), (Fassung vom 12.3.2009), Rd.Erl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250
- **Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlanG LSA)** vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA Nr. 01/2026), in Kraft getreten am 01. Februar 2026
- **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2026**, Kabinettsbeschluss vom 11.08.2026, Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt Nr. 18/2026, S. 478 am 29. September 2026, In Kraft getreten am 30. September 2026

- **Regionaler Entwicklungsplan „Harz“ (REP),** rechtskräftig ab 24. Mai 2009, geändert durch 1. Und 2. Änderung, in Kraft getreten am 22.05./29.05.2010, ergänzt um Teilbereich Wippra, in Kraft getreten am 23.07./30.07.2011, zuletzt fortgeschrieben zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, in Kraft getreten am 22.09./29.09.2018
- **Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt 1994**, Landesamt für Umweltschutz Sachsen – Anhalt
- **BODENATLAS Sachsen – Anhalt, Geologisches Landesamt Sachsen – Anhalt, Halle, 1999**
- Naturschutzgebiete in Sachsen-Anhalt, Internetseiten des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz und Landschaftspflege, www.lvwa-natur.sachsen-anhalt.de
- Garten + Landschaft – Zeitung für Landschaftsarchitektur (3/1999), Callwey Verlag, F. Schröter: Neue rechtliche Regelungen: Bodenschutz in der Bauleit- und Landschaftsplanung,
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in Bereichen der Ortsteile Dardesheim, Osterwieck, Schauen und Stötterlingen,
  Begründung und Planzeichnung Fassung Feststellung, Juli 2026, Dipl.-Ing. Frank Ziehe, Braunschweig/Hessen
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in Bereichen der Ortsteile Dardesheim, Osterwieck, Schauen und Stötterlingen,
  Umweltbericht Fassung Feststellung Juli 2026, Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, Wernigerode
- https://lau.sachsen-anhalt.de
- https://lvermgeo.sachsen-anhalt.de
- https:// lvwa.sachsen-anhalt.de
- https://mule.sachsen-anhalt.de
- https://de.climate-data.org
- www.natura2000-lsa.de
- www.nationalpark-harz.de
- www.harzinfo.de
- www.wikipedia.org
- https://www.harzlife.de/info/ilse.html