

V o r l a g e

für den Bauausschuss zu TOP 9.

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ in Neuhof

- 1. Vorstellung des geänderten Planentwurfs**
- 2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

1. Vorstellung des geänderten Planentwurfs

Der Bauausschuss hat in seiner letzten Sitzung vom 11.09.2017 dem Entwurf (Planungsstand 30.08.2017) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese Planunterlagen wurden bislang noch nicht öffentlich ausgelegt.

Im Nachgang zu dieser Sitzung hat am 20.10.2017 noch einmal ein Gespräch zwischen Vertretern der Fa. Hinrichs Dental und dem Grundstücksnachbarn Rohmann stattgefunden. An diesem Gespräch haben auch der Bauausschussvorsitzende, Ratsherr Seele, sowie Ortsbürgermeister Ziegenbein teilgenommen. Im Rahmen dieses Gespräches wurde einerseits von den Vertretern der Fa. Hinrichs Dental festgestellt, dass die ursprünglich im Plan festgesetzte Firsthöhe von 6,00 Metern über OK-Gelände nicht ausreichend ist. Aufgrund der benötigten Paletten-Stapelhöhe soll die geplante Halle eine Innenhöhe von 6 m an der Traufe und 7,35 m am First haben. Andererseits konnte zwischen den Beteiligten ein Konsens hinsichtlich einer Drehung bzw. Verschiebung der überbaubaren Fläche erreicht werden. Anstelle der bisher parallelen Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem durchgängigen Abstand von 3 Metern zum Nachbargrundstück Rohmann, wird diese nun im hinteren, nordwestlichen Bereich einen Abstand von 8 Metern haben.

Die geänderten Planunterlagen sind in der Anlage beigelegt.

2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

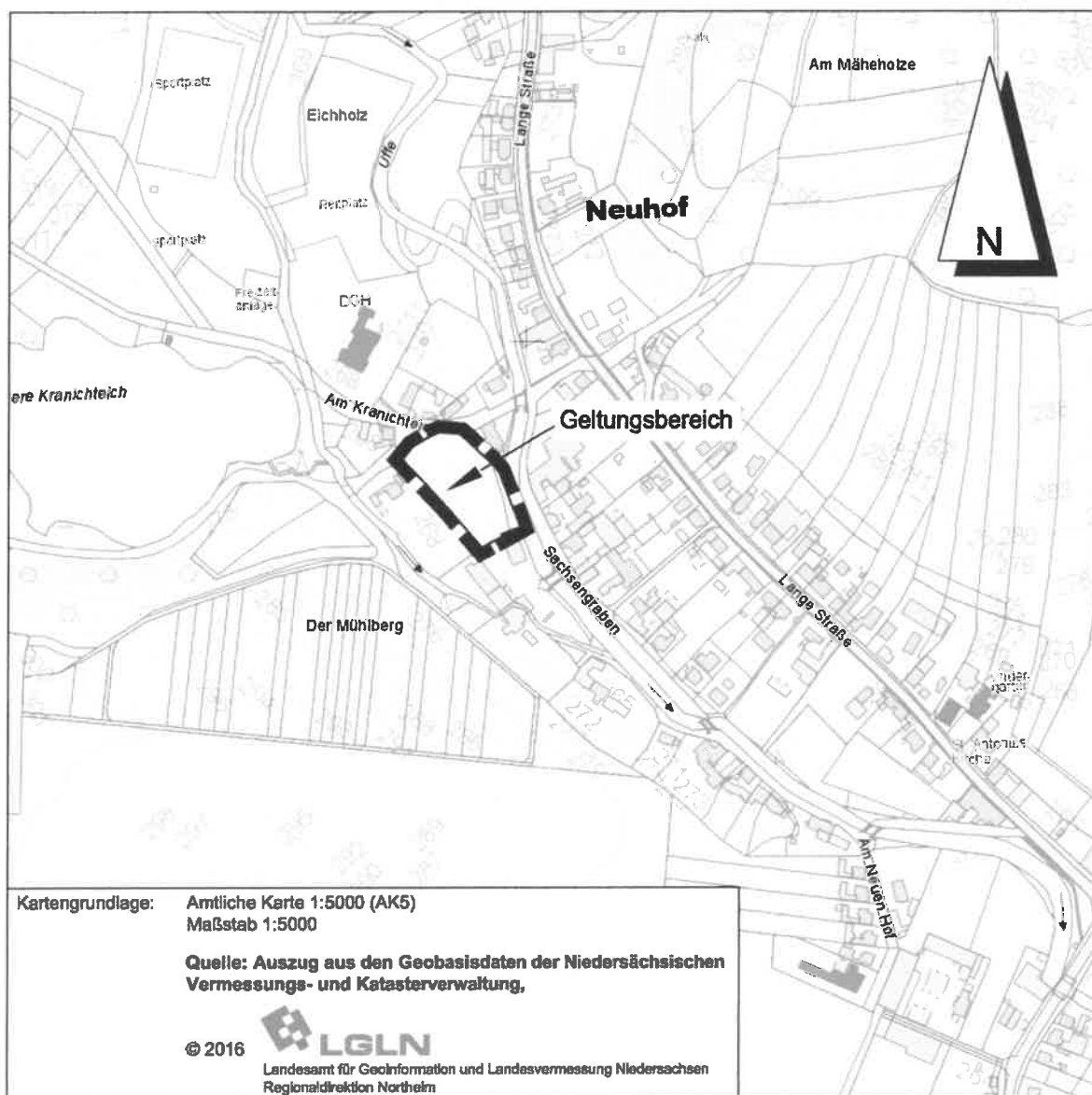
Der Rat der Stadt Bad Sachsa stimmt dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ und der Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Anlage

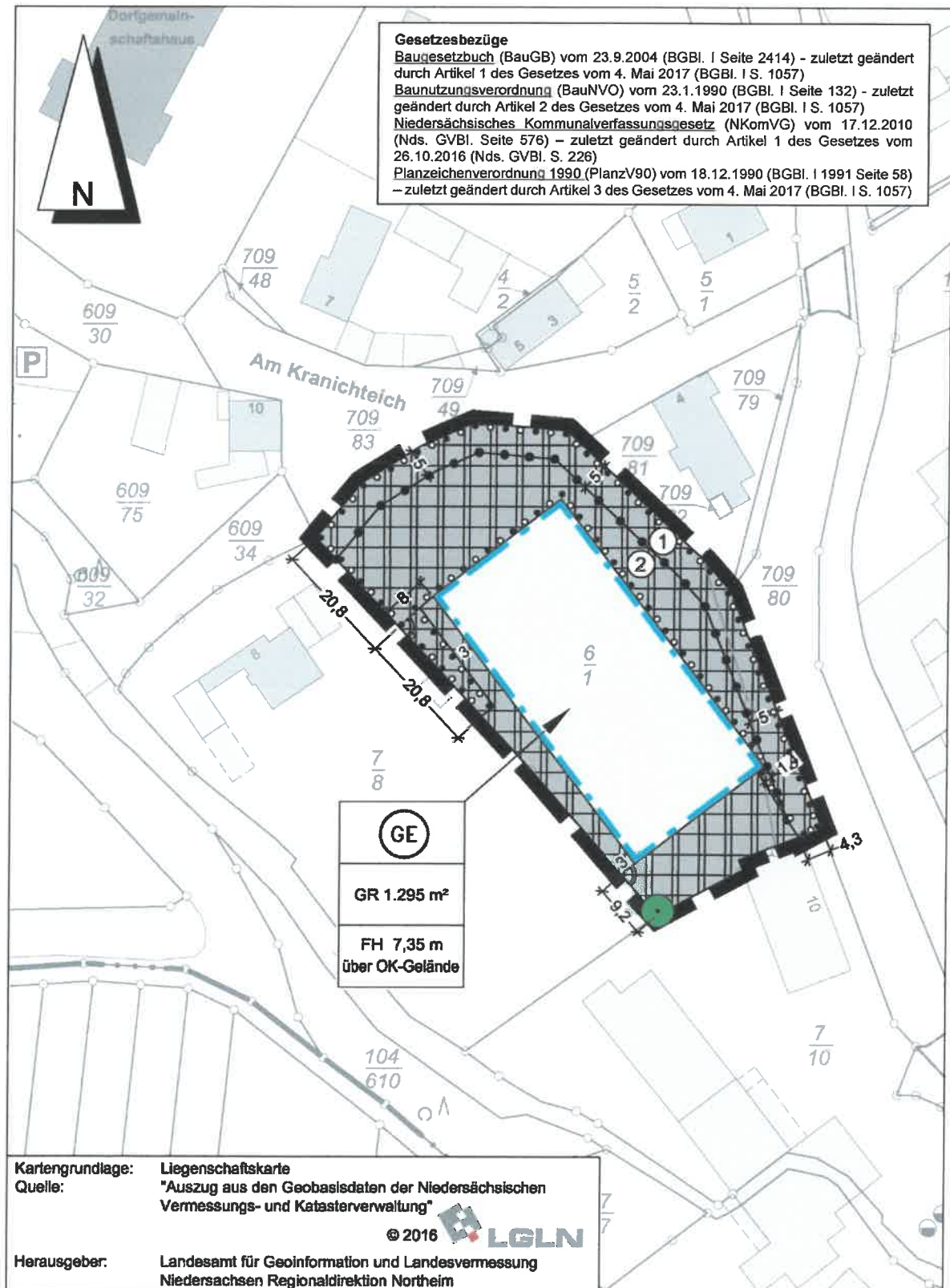
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
20.11.2017			

STADT BAD SACHSA OT NEUHOF VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 05 „ERWEITERUNG FA. HINRICHS DENTAL“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 1295 m²

Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 7,35 m
über OK-Gelände

Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Baum, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



**Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet sind (gemäß §1 (5) und (9) BauNVO).
2. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).

3. Innerhalb der durch **1** gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zweireihig versetzt mit Erlen, Strauchweiden und standortgerechten Sträuchern dicht zu bepflanzen. Pro laufende 10 m dieser Zone sind 6 Erlen und 7 Sträucher der folgenden Arten und Qualität zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen
Pflanzqualität: Erlen als Heister, 2 x. v., 200-250 cm; Sträucher Str. verpflanzt, 3-5 Triebe, o.B. 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Frangula alnus	Faulbaum
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

4. Innerhalb der durch **2** gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand durch Nachpflanzung weiterer Obstgehölze so zu ergänzen, dass mindestens 12 Bäume auf der Fläche stehen. Dabei sind Hochstämme der folgenden Arten und Qualität zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
Pflanzqualität: Hochstämme im Bereich der öffentlichen Flächen (2 xv, 10-12 cm)
Apfelbäume (Auswahl): Baumanns Renette, Danziger Kantapfel, Herbstrenette, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm Ontario, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Roter BerlepschTiefenblüte, Weißer Klarapfel.
Birnenbäume (Auswahl): Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Muskatellerbirne, Pastorenbirne.
Kirschbäume (Auswahl): Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Hedefinger Riesen, Große Prinzessinkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.
Pflaumen-, Mirabellen- u. Zwetschenbäume (Auswahl): Gelbe Eierpflaume, Hauszwetsche, Große grüne Reneklode, Wagenheimser Frühzwetsche, Mirabelle v. Nancy
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

5. Innerhalb der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).
6. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebiets durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

HINWEISE

1. Es sind nur die Nutzungen zulässig, die im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind.
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Seine räumlichen Grenzen stimmen mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans überein.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05 „Erweiterung Hinrichs Dental“, Ortsteil Neuhoof, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung: Neuhoof Flur: 1

Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

©2016



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 7.10.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)

Goslar, den

- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Heinrich Reimer

Siegel

.....
Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Oktober 2016

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ im Ortsteil Neuhoof beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden Neuhoofs westlich der Uffe und südlich der Straße „Am Kranichteich“. Er wird auf dem Deckblatt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Landes- oder Regionalen Raumordnungsplanung, die sich ausdrücklich auf den vorliegenden Planbereich beziehen, sind durch diese Planung nicht betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

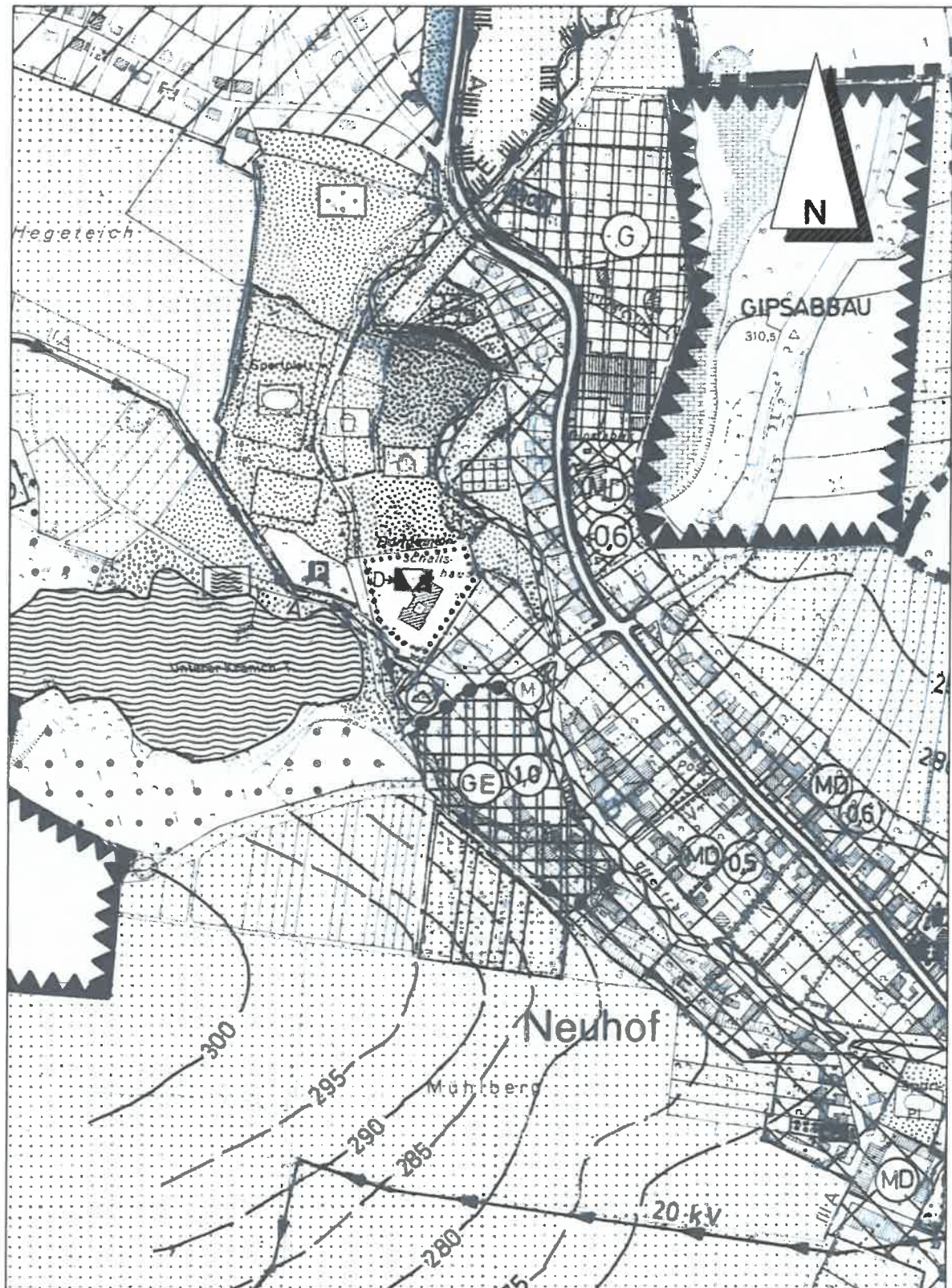
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,0 aus. Er kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird wie folgt dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist, und der vom Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erstellt wurde. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



2.4 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat mit Schreiben vom 22.5.2017 auf folgendes aufmerksam gemacht:

„Im Untergrund der Planungsfläche stehen wasserlösliche Gesteine in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben.

Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung (bis 200 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Bau- maßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom. 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsbereich sind bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Die Bauwerkskonstruktion ist so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für eine vereinfachte konstruktive Bemessung auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigelegte Tabelle herangezogen werden.

Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalldurchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven Anforderungen für die entsprechende Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70 % aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5 m. Sofern ein gesonderter statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalles gefordert wird, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden.“

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der hier ansässigen Firma Hinrichs Dental ein Erweiterungsbau ermöglicht werden. Da es sich nur um ein Einzelvorhaben handelt, wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Sachsa und der Firma Hinrichs Dental regelt die Einzelheiten der zulässigen Nutzung und den Zeitablauf des Vorhabens über die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem eine der Nutzungsart angemessene Bebauung ermöglicht wird. Ausgeschlossen wird Einzelhandel, der auf die Versorgungsbereiche der Stadt konzentriert bleiben soll.

3.3 Bauweise, überbaubare Fläche

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil sie durch die im Sinne des Vorhabenbezugs sehr eng gefasste überbaubare Fläche ausreichend bestimmt ist.

3.4 Verkehr

Der Planbereich ist Bestandteil des betriebseigenen Grundstücks und kann über die betriebseigene Zufahrt von der Straße „Sachsengraben“ jenseits der Uffe angefahren werden. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

3.5 Grün

Die Maßnahmenvorschläge aus dem Umweltbericht werden übernommen, soweit sie planungsrechtlich umsetzbar sind. Im Übrigen wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen, in dem weitere Bestimmungen enthalten sind.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind gemäß § 9 (4) NBauO in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

Die Durchführung der im Umweltbericht genannten externen Kompensationsmaßnahme wird innerhalb des Durchführungsvertrages gesichert, der zwischen der Stadt Bad Sachsa und dem Investor vor dem Satzungsbeschluss geschlossen wird. Es handelt sich hierbei um das nördlich vom Campingplatz im Borntal gelegene 1,6741 ha große Flurstück 94/4 (Flur 2, Gemarkung Bad Sachsa). Die Fläche wird im Folgenden dargestellt.

3.6 Immissionsschutz

Die Landwirtschaftskammer hat ein Geruchsgutachten gefordert, da in der Nachbarschaft landwirtschaftliche Betriebe vorhanden seien, von denen Geruchsemissionen ausgehen können. Dieser Forderung kommt die Stadt Bad Sachsa nicht nach, da in der Nachbarschaft dieser Betriebe sogar Wohnnutzungen vorhanden sind, auf die diese Betriebe Rücksicht nehmen müssen. Der Bau und die Nutzung einer Lagerhalle, in der sich Menschen nicht dauerhaft aufhalten werden, fallen demgegenüber nicht ins Gewicht, zumal hier keine Geruchsprobleme bekannt sind.

Emissionen aus dem Gewerbegebiet heraus sind nicht in wesentlichem Maß zu erwarten. In jedem Fall wird dies im Rahmen der Baugenehmigung immissionsschutzrechtlich überprüft; dort können gegebenenfalls Schutzmaßnahmen bestimmt werden.

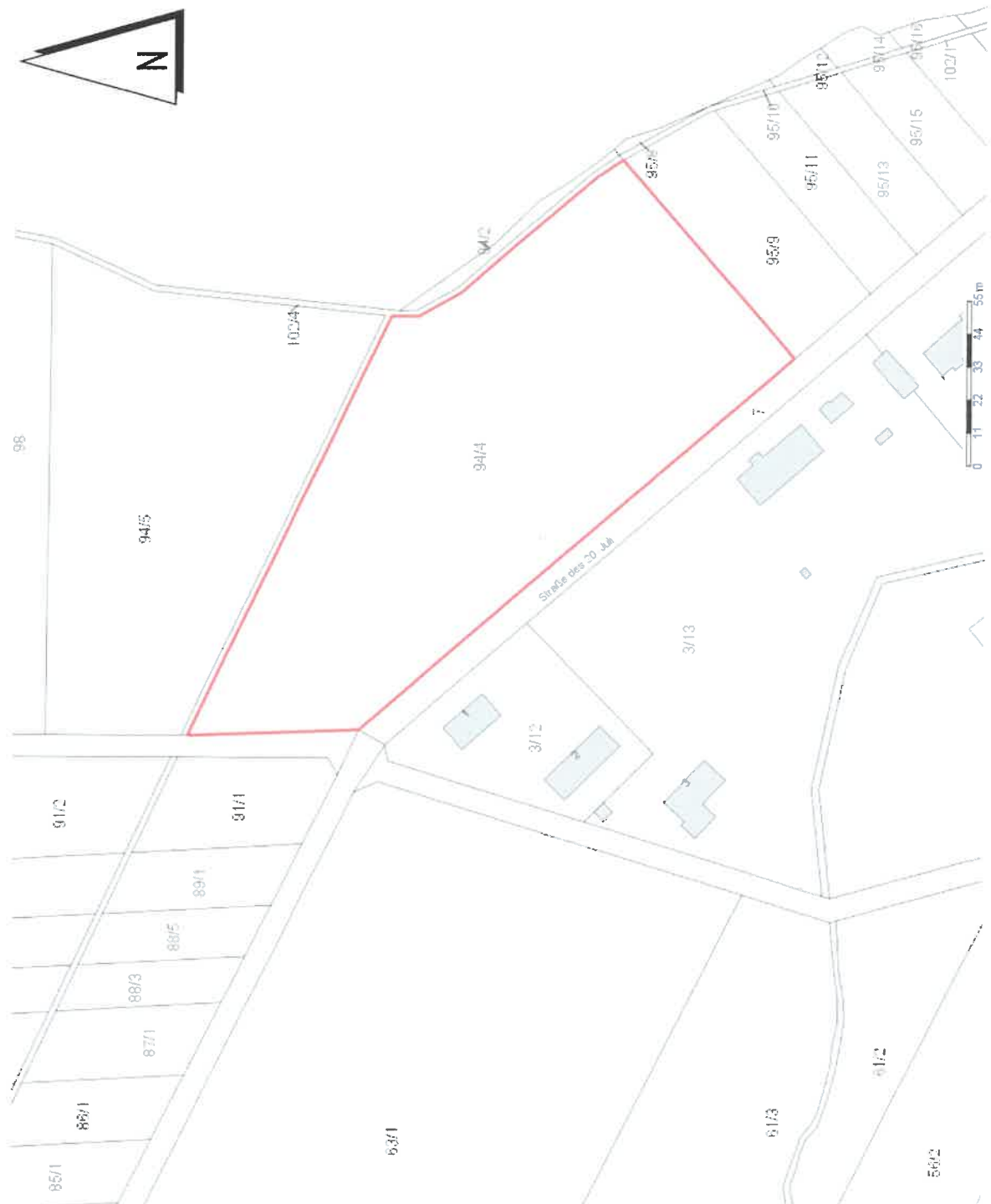
4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist bereits gesichert. Dies schließt auch die Löschwasserversorgung ein.

Die Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers soll über eine direkte Einleitung in den Sachsengraben erfolgen, da eine Versickerung nicht möglich ist. Ein entsprechendes Erlaubnisverfahren wird durchgeführt und vor Rechtskraft des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen.

Lage der externen Kompensationsfläche, M 1:2.000
Gemarkung Bad Sachsa, Flur 2, Flurstück 94/4



4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 0,3753 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05 in Neuhof

„Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“

vom

bis einschließlich

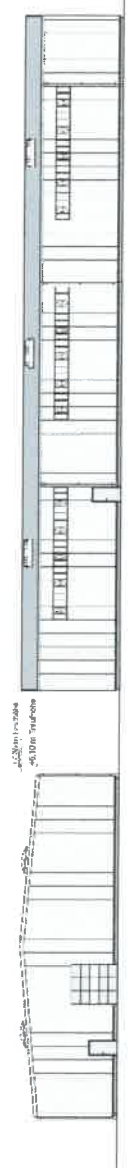
gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Sachsa beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

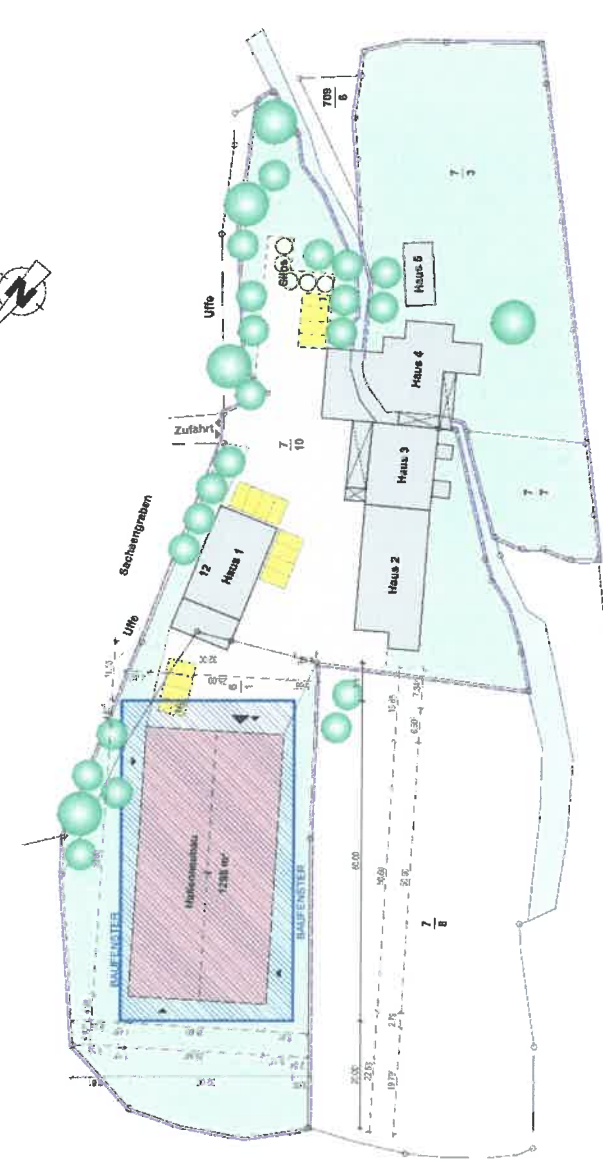
Bürgermeister

**Vorhaben - und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“
der Stadt Bad Sachsa**



GIEBEL_ANSICHT OST

TRAUF_ANSICHT SÜD



LEGENDE BEBAUUNG

Überbaute Fläche - neu	1.238 m²
Bebaute Fläche - Gebäude Bestand	1.238 m²
Bestandige Fläche - Verkehr	1.558 m²
Stellplätze verkehrsgefähr. - Mitarbeiter/Kunden	200 m²
Grünfläche	6.165 m²
Grenzzugung Baufestsetzung	
Fläche gesamt	10.448 m²

PLANVERBUND

Die Hallenprofs Gewerbe- und Industriebau GmbH
Sindberger Weg 1
38895 Langerstein

TS 10/20 03/21/28 10/10
Tel. Nr. 03641 69 3 110



Internet: www.hallenprofs.de
e-mail: geschaeft@hallenprofs.de

BAUFORMEN / BAUCURT

Errichtung einer Lagerhalle

Sachsengraben 12
37441 Bad Sachsa

BAUHERR

Ernst Hinrichs Dental GmbH

Borsigstr. 1
38644 Goslar

PLANINFORMATIONEN

Planstadium

Bauvoranfrage

Permitist

Lageplan / Ansichten

Maßstab	Exakt	Auftrag	Plan Nr.
1:500 / 1:200	Datum 18.11.2017	A	1.2.0
	Name M. Kutsch		

Beschreibung des Bauvorhabens

Bauvorhaben: Errichtung einer Lagerhalle

Bauort: Sachsengraben 12, 37441 Bad Sachsa / OT Neuhoß

Bauherr: Ernst Hinrichs GmbH, Borsigstr. 1, 38644 Goslar

Vorhaben

Die Bauherrin plant die Erweiterung seines Standortes in Bad Sachsa durch die Errichtung einer Lagerhalle. Vorgesehen ist der Neubau einer eingeschossigen im Grundriss rechteckigen Lagerhalle in Stahlleichtbauweise.

Die überbaute Grundfläche der geplanten Halle beläuft sich auf ca. 1250 m² zusätzlich zu den bereits vorhandenen Gebäuden auf dem Areal. Bei einer geplanten Firsthöhe von ca. 7,35 m bzw. Traufhöhe von ca. + 6,00 m ü OK-Gelände ist der Neubau als Gebäude geringer Höhe bzw. in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen.

Das Hallentragwerk besteht aus einer gestrahlten und beschichteten Stahlkonstruktion. Die damit verbundene Dachkonstruktion bildet ein 2 % geneigtes Satteldach mit Trapezprofilblech auf Stahlprofilpfetten, Wärmedämmung und Dachabdichtungsbahn sowie einem geraden Attika-Abschluss.

Die Außenwände der Halle bestehen aus Thermowand-Sandwichelementen mit Einzelfenstern, Türen sowie einem Sektionaltor als Zufahrt. Zusätzliche natürliche Belichtung erfolgt durch Oberlichter mit Lüftungs- und RWA-Klappen im Dach. In der geplanten Halle wird eine Palettenregalanlage zur Einlagerung von zahntechnischen Verbrauchsmaterialien im Dentalbereich aufgestellt. Hieraus werden die verschiedenen Produktionsstandorte der Bauherrin beliefert.

Im geplanten Hallenbereich wird einschichtig gearbeitet, Regelarbeitszeit 6:30 Uhr bis 16:00 Uhr. Es werden sich dort maximal 4 Personen/Lagerarbeiter der insgesamt auf dem Firmengelände tätigen 16 Personen aufhalten bzw. arbeiten. Im Halleninnenbereich wird ein Lagerbüro für verwaltungstechnische Büroarbeiten eingerichtet. Notwendige Sozialräume (Sanitärräume, Umkleiden, Pausenraum) befinden sich im Sozialgebäude im zentralen Bereich des Firmengeländes und sind in ausreichender Anzahl und Dimensionierung vorhanden. Die Entfernung zu diesen Räumen beträgt ca. 25 m.

Haustechnisch erfolgt eine Erweiterung aller vorhandenen Ver-/ Entsorgungsmedien zum geplanten Neubau. Eine Wasserver- bzw. Schmutzwasserentsorgung fällt für dieses Gebäude nicht an. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Grundstücks-entwässerung und das Leitungsnetz des ortsansässigen öffentlichen Entsorgers entsorgt.

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks ist vorhanden, ein weiterer Ausbau nicht erforderlich. Durch die Baumaßnahme ergeben sich geringfügige Änderungen an den vorhandenen Außenanlagen des bisherigen Betriebsgeländes. Zusätzliche Stellplätze werden nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen werden.



Stadt Bad Sachsa
Umweltbericht

**zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 05
„Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“
im Stadtteil Neuhof**



Bearbeitung:

Dipl. Biol. Marion Ries
Dr. Christoph Schwahn

3. November 2017



Inhaltsübersicht

1.	Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes	4
1.1	Rechtliche Grundlagen	5
1.2	Methodik	6
1.3	Inhalt und Ziele	7
1.4	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05	9
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren und Schutzgüter... 12	
2.1.1	Geologie, Boden, Klima, Wasser	12
2.1.2	Pflanzenwelt.....	14
2.1.3	Tierwelt.....	16
2.1.4	Schutzgut Mensch: Siedlung, Erholung	16
2.1.5	Schutzgut Landschaft	17
2.1.6	Kultur- und Sachgüter	17
2.2	Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	18
2.3	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.4	Prognose der Auswirkungen auf das Klima bei Umsetzung des Planungsvorhabens sowie Aussagen zum Klimaschutz	21
2.5	Artenschutzprüfung (ASP)	22
2.5.1	Gesetzliche Grundlagen der Artenschutzprüfung	22
2.6	Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand	24
2.7	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht.....	24
3.	Maßnahmenkonzept zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen und zur Eingriffskompensation.....	25
3.1	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:.....	25
3.2	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffes sowie auch zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen.....	27
3.2.1	Gestaltung der Grünflächen im Geltungsbereich	27
3.2.2	Gehölzartenauswahl	28



3.3	Quantitative Überprüfung der Kompensation des in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirkten Eingriffs nach dem „Kompensationsmodell für den Landkreis Göttingen (2013)“	29
4.	Zusätzliche Angaben	31
4.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken	31
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“	31
5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	31
6.	Literaturverzeichnis	37

Anlagen: Bestands- und Maßnahmenplan M.1: 750



1. Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ beschlossen, um die bauliche Entwicklung eines im Ortsteil Neuhof ansässigen Unternehmens zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Ferner muss die sogenannte „Eingriffsregelung“ des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt werden. Angesichts der sich stark überschneidenden Themengebiete von Natur- und Umweltschutz hat sich bewährt, den Umweltbericht mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu verknüpfen.

Das Büro für städtebauliche Planung Keller (Hannover) wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ beauftragt. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz wird der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung erstellt. Er ergänzt die Begründung des Bebauungsplanes gemäß den Paragraphen 2 bzw. 2a des Baugesetzbuches.



Abb. 1: Lage des Planungsraumes (Luftaufnahme: Verfasser)



1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege haben bei der räumlichen Planung in der Vergangenheit stetig an Gewicht gewonnen. Dies drückt sich in einer Vielzahl von Gesetzesänderungen aus, die das Verhältnis von Naturschutz- und Baurecht zum Gegenstand hatten.

Die Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 passte bundesdeutsches Baurecht dem Europarecht an. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind seither die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in einem Umweltbericht zu berücksichtigen, welcher die Strategische Umweltprüfung (SUP) auf der Ebene der Bauleitplanung umsetzt. Der Umweltbericht ist nach § 2a des Baugesetzbuches (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) als selbständiger Teil der Begründung zu betrachten.

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes am 12.12.2007 und 29.07.2009, die zum 01.03.2010 in Kraft getreten ist, wurde auch das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Diese bestehen in Form der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) bereits seit Ende der 90er Jahre. Das Artenschutz-Regime stellt ein eigenständiges Instrument für den Erhalt der Arten dar und betrifft sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie erstrecken sich auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie auf alle europäischen Vogelarten und gelten flächendeckend, also nicht nur in FFH- oder Vogelschutzgebieten. Vor dem Hintergrund der nun erfolgten Einbeziehung des europäischen Artenschutzes in das Naturschutzrecht ist bei allen Bauleitplan-Verfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei dem ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren zu unterziehen ist. Diese Prüfung stellt ein eigenständiges Verfahren dar und kann nicht durch eine Umweltprüfung ersetzt, wohl aber im Rahmen eines integrierten Verfahrens zusammen mit der Umweltprüfung durchgeführt werden.

Des Weiteren ist neben der Umweltprüfung und der Artenschutzprüfung die naturschutzrechtliche „Eingriffsregelung“ des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Neben der Ermittlung der qualitativen und quantitativen Eingriffsdimension wird hier dargelegt, in welcher Form der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich stattfinden soll. Hierfür wird ggf. eine Darstellung oder Festsetzung getroffen werden.

Bei der zurzeit letzten Novellierung des Baugesetzbuches wurde eine hohe Priorität für den Klimaschutz eingeräumt. Die Grundsätze der Bauleitplanung, beschrieben in § 1



und auf Umweltbelange erweitert in §1a, wurden in Absatz 5 des letztgenannten Paragraphen wie folgt erweitert:

(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. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Für die Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung beinhaltet dies nichts anderes, als im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch dem Klimaschutz eine hohe Priorität einzuräumen und diese Überlegungen im Rahmen der Umweltberichte dokumentieren zu lassen.

1.2 Methodik

Angesichts der sich stark überschneidenden Themengebiete von Natur- und Umweltschutz hat sich bewährt, den Umweltbericht mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu verknüpfen. Diese Verknüpfung erfolgt in Form des „Umweltberichtes mit integrierter Eingriffsbilanzierung“ nach einem Gliederungsmuster, welches mit dem Landkreis Göttingen abgestimmt wurde. Auf diese Weise wird eine Bündelung der Aussagen erreicht, die eine zeit- und ressourcenschonende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zulässt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 wird einer Beurteilung unter folgenden Punkten unterzogen, die die Methodik der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB wiedergeben:

Beschreibung von Zielen, Darstellungen und Flächenanspruch

- Inhalt und Ziele der Planänderung
 - Darstellungen und Flächenanspruch
- Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung
 - Regionales Raumordnungsprogramm 1998 f. d. Landkreis Osterode
 - Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterode (1998)
 - Dorferneuerungsplan Neuhoof, Tettenborn und Nüxei (2015)
 - Naturschutz und Landschaftspflege (FFH, NSG, LSG, gesetzlich geschützte Biotope, Fließgewässerschutz)

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- Bestandsaufnahme und Bewertung
 - Biotope und Nutzungen
 - Natur und Landschaft
 - Vorbelastungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
- Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung der Änderung



- Prognose der Auswirkungen auf das Klima bei Umsetzung und Nichtumsetzung des Planungsvorhabens
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation der negativen Umwelt-
auswirkungen
 - Mögliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung einschließlich eventueller
Standortalternativen, Angabe der Auswahlgründe
 - Mögliche Ausgleichsmaßnahmen
 - Ermittlung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs
- Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihren Auswirkungen
auf den Umweltzustand

Zusätzliche Angaben

- Verfahren bei der Aufstellung der Unterlagen
- Wissenslücken, Monitoring

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- Planungsabsicht und Darstellungen
- Gegenwärtiger Zustand und Wertigkeit
- Konflikte mit Umweltzielen
- Geplante Maßnahmen
- Planungsalternativen
- Überwachung der geplanten Maßnahmen

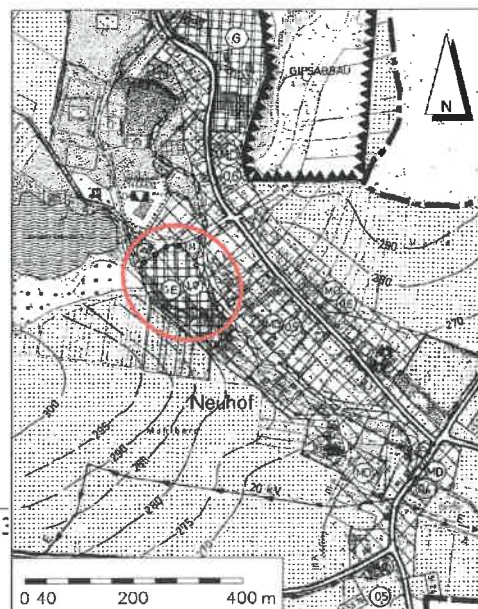
Im Zuge der Kreisfusion gehört die Stadt Sachsa seit dem 1. November 2016 zum Landkreis Göttingen. Aus diesem Grund erfolgt die Bilanzierung zur Ermittlung eines ausgewogenen Verhältnisses von Eingriff und Ausgleich nach dem Kompensationsmodell für den Landkreis Göttingen.

1.3 Inhalt und Ziele

Der 0,3753 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten von Neuhof. Er wird erschlossen von der Straße „Sachsengraben“, von welcher man über eine Brücke über das Fließgewässer "Uffe" auf das Firmengelände gelangt, welches aus der ehemaligen Mühle des Ortes hervorgegangen ist. Mit der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes werden der Bau einer Lagerhalle sowie deren Nebenflächen ermöglicht.

Darstellungen und Festsetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa wird der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes als Gewerbliche Baufläche mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 dargestellt (s. rechte Abbildung). Es schließen sich im Nordosten und Norden Dorfgebiete

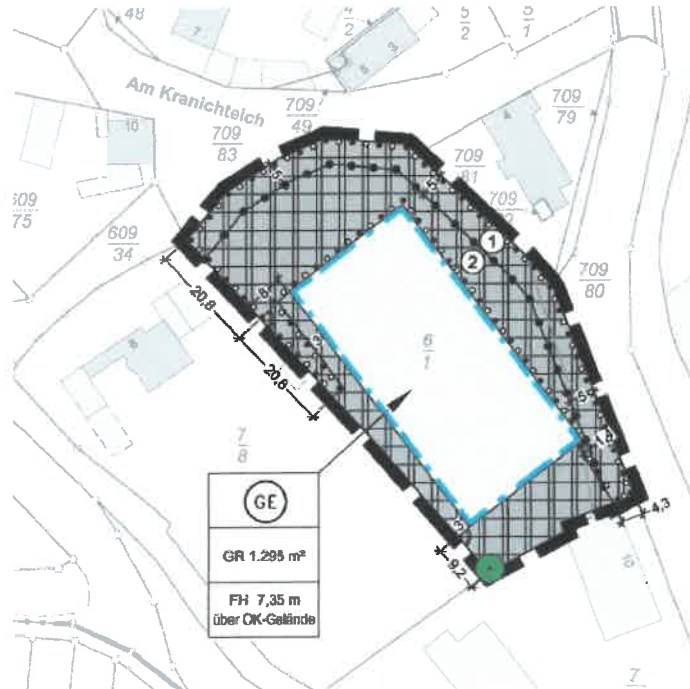




sowie im Südwesten Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft an.

Größe und Gliederung des Gebietes des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 0,375 ha. Auf einer mit Obstbäumen bestandenen Weidefläche nördlich der bestehenden Firmengebäude soll die Errichtung einer Lagerhalle baurechtlich ermöglicht werden. Da nur dieses Vorhaben betroffen ist, soll es mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.



Folgende Festsetzungen und Flächenanteile sind vorgesehen:

- | | |
|-------------------------------|----------|
| ➤ Gewerbegebiet | 3.753 qm |
| ➤ Überbaubare Grundfläche | 1.295 qm |
| ➤ max. Firsthöhe über Gelände | 7,35 m. |

Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die **Grundfläche (GR)** wird auf 1.295 m² festgesetzt. Die Grundfläche darf gemäß der Baunutzungsverordnung für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen um 50% überschritten werden.



1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05

Die gesetzlichen Grundlagen der Umweltschutzziele und ihre konkrete Bedeutung im vorliegenden Planungsverfahren gehen aus der nachstehenden Tabelle hervor.

Schutzgut	Rechtsgrundlage	Auswirkungen auf die Planung
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz, Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Anforderungen an die Nutzungen gegen schädliche Bodenbelastungen
	Baugesetzbuch (§1 a)	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Wasser	EU-Wasserrahmenrichtlinie	Maßgaben zur Vermeidung einer Verschlechterung der Wasserqualität und Vermeidung von Hochwasserereignissen
	EU-Grundwasserrichtlinie zum Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung und Verschlechterung	Maßgaben zur Verhinderung des Einbringens von Schadstoffen in das Grundwasser
	Niedersächsisches Wassergesetz	Umsetzung der o.g. Maßgaben auf Landesebene
Klima/Luft	Protokoll von Kyoto vom 16.03.1998 zur Verminderung der Treibhausgasemissionen	Verringerung der CO ₂ -Emissionen als wesentliche Triebkraft für neue Technologien (Erdwärme, Gebäudeisolierung)
	Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Luftqualität und saubere Luft für Europa (Mai 2008)	Regelung der Qualitätsstandards von Luft, die einzuhalten sind (Grenzwerte, Alarmstufen)
	Bundesimmissionsschutzgesetz	
	Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)	
Pflanzen-Tiere	EU-Artenschutzverordnung, Bundesartenschutzverordnung	Bestimmen Arten, die besonders oder streng geschützt sind und deren primäre Lebensräume nicht beeinträchtigt werden dürfen
	FFH-Richtlinie der Europäischen	FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete



	Gemeinschaft	
Schutzgut	Rechtsgrundlage	Auswirkungen auf die Planung
Pflanzen- u. Tierwelt (Forts.)	Bundesnaturschutzgesetz	Besonders geschützte Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie Maßgaben zu Eingriffsvermeidung, -verminderung und –kompensation
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -verminderung und –kompensation hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
Mensch	s. Boden, Luft/Klima, Wasser als Lebensgrundlage	s. o.
	Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm hinsichtlich Schallschutz	Grenzwerte in Bezug zu Siedlungsgebieten
Kultur- u. Sachgüter	Artikelgesetz v. 1. Juni 1980 zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Bundesrecht Nieders. Denkmalschutzgesetz	Geringe Relevanz, da keine Kultur- u. Sachgüter unmittelbar betroffen.

Im vorliegenden Fall ist ferner zu prüfen, ob das Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG bedarf. Hier ist folgender Aspekt zu prüfen, der in Anlage 1 zum Gesetz als Entscheidungskriterien aufgelistet ist:

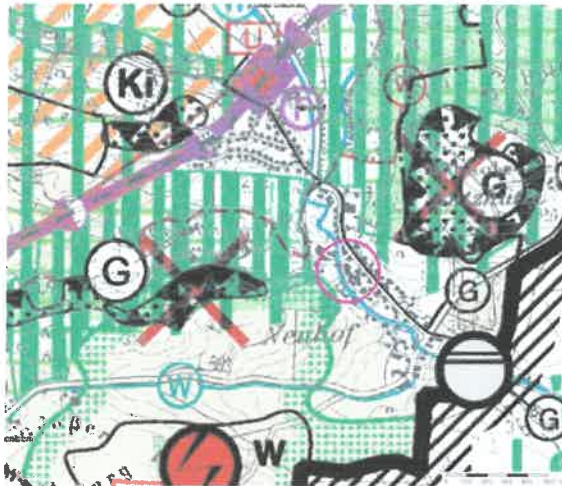
18.7 Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt (...)

18.7.2 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm;

Dieser Punkt kommt im vorliegenden Fall nicht zum Tragen, da die festgesetzte Grundfläche im geplanten Gewerbegebiet deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m liegt und somit der Umweltbericht als selbständiger Teil der Erläuterung bzw. Begründung zum Bebauungsplan ausreichend ist.



Entwicklungsziele der Flächen im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterode am Harz



Der Landkreis Osterode am Harz existiert seit der Fusion mit dem Landkreis Göttingen nicht mehr. Gleichwohl besitzt das Regionale Raumordnungsprogramm für den ehemaligen Landkreis Osterode weiterhin Gültigkeit. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterode (1998) werden für den Planbereich, aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlung (Kreis in pink), keine Aussagen getroffen.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterode (1998)

Aufgrund der Siedlungslage des Planbereiches werden im Landschaftsrahmenplan keine relevanten Aussagen zu dem Standort getroffen. Für den Bachverlauf der Uffe innerhalb des Dorfes wird die Renaturierung oder der Rückbau eines nur bedingt naturnahen oder naturfernen Fließgewässerabschnittes gefordert.

Entwicklungsziele des Standortes im Dorfentwicklungsplan Neuhoof-Tettenborn-Nüxei

Neuhoof befindet sich zusammen mit den Stadtteilen Tettenborn und Nüxei im Förderprogramm Dorferneuerung. Der Dorfentwicklungsplan wurde 2014 von der Stadt Bad Sachsa beschlossen.

Im Nutzungskonzept des Dorfentwicklungsplanes für die Ortschaft Neuhoof wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Karte "Ortsbildprägende Gebäude" ergibt keine Aussage für den unbebauten Bereich, wohl aber für das Anwesen auf der gegenüberliegenden Seite der Straße "Sachsengraben" sowie einige Gebäude im Norden.

In der Karte "Bestandsaufnahme Freiraum Neuhoof" ist der nördliche Teilbereich als Streuobstwiese dargestellt.



Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiete, Geschützte Biotope, NSG, LSG, Fließgewässer)

Der Planbereich befindet sich im Naturpark Harz. Das LSG „Harz“ außerhalb der Ortschaft im Osten und Westen von NeuhoF. Des Weiteren liegt westlich und östlich vom Planungsbereich, in einer Entfernung von mehr als 60 m, das Naturschutzgebiet „Gipskarstlandschaft Bad Sachsa und Walkenried“, das im Nordosten in das in NSG "Priorteich/ Sachsenstein" übergeht. Beidseits des Ortes befindet sich auch im Bereich des NSG das FFH-Gebiet „Gipskarstgebiet bei Bad Sachsa“.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind weder im Planungsraum, noch unmittelbar angrenzend zu finden.

Im Geltungsraum existiert kein Fließgewässer, die Uffe fließt aber im Osten am Plan-
gebiet vorbei.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Planungsraum folgende Wertigkeiten aufweist:

- Er grenzt im Osten direkt an das Fließgewässer "Uffe" an, welches ein Gewässer II. Ordnung darstellt und eine höhere ökologische Wertigkeit besitzt.
- Die vorhandene Streuobstwiese ist für das Ortsbild sowie auch für den Naturhaushalt von Bedeutung, steht aber nicht unter besonderem Schutz.
- Unter Berücksichtigung der seit langem erfolgten Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan ist bei einem hinreichenden Abstand zur Uffe kein gravierender Konflikt mit Zielen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Dorfentwicklung festzustellen. Die Wertigkeit der Fläche erfordert gleichwohl eine deutliche Kompensation der negativen Auswirkungen, die im Folgenden zu beschreiben sind.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren und Schutzgüter

2.1.1 Geologie, Boden, Klima, Wasser

NeuhoF befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Naturräumen Harz und dem Nordthüringer Buntsandsteinland im schmalen Südharzer Zechsteingürtel. Der Planungsraum wird von dem historischen Ortskern durch das Fließgewässer "Uffe" ge-



trennt, in dessen Auenbereich er sich befindet. Seine Höhe über NN liegt im Mittel bei 268 m über NN und weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

Im niedersächsischen Kartenserver NIBIS des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird der **Boden** im Untersuchungsgebiet wie folgt dargestellt und bewertet:

Bodentyp	Gley-Vega
Standortbezogenes Ertragspotenzial	„sehr hoch“
Suchräume für schutzwürdige Bodentypen	Aufgrund der hohen natürlichen Fruchtbarkeit vorhanden

Altlasten oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Teile des Geltungsbereiches waren früher mit einer Hofstelle bebaut. Die baulichen Anlagen wurden vor vielen Jahren abgerissen. Durch die Siedlungslage und die ehemalige Bebauung ist das Schutzgut Boden als vorbelastet einzustufen.

Klima:

Der Geltungsbereich liegt in der Klimazone des immerfeuchten Waldklimas mit keinen ausgesprochenen Trockenzeiten, so dass die Vegetation maßgeblich vom Temperaturverlauf bestimmt wird. Die Hauptwindrichtung liegt im Südwesten, aufgrund der Umströmung des Harzes ist jedoch lokal mit erheblichen Abweichungen zu rechnen. Auch gegenüber dem Harzvorland zeichnet sich das Klima durch stärkere Extreme aus: die nächtliche Abkühlung ist höher, in den Tallagen sind ausgesprochene Kaltluftabflüsse aus dem Harz feststellbar, während im Sommer bei starker Konvektion der Wind harzwärts gerichtet ist, vor allem in den Tallagen.

Der Jahresniederschlag liegt zwischen 850 und 1000 mm und ist damit deutlich erhöht gegenüber dem Harzvorland. Die mittlere Sonnenscheindauer wird mit 1.400 bis 1.500 Stunden angegeben.

Wasser:

Der Planungsraum grenzt unmittelbar an das Fließgewässer "Uffe" an, welches, aus dem Harz kommend, die Stadt Bad Sachsa wie auch den Stadtteil Neuhof durchfließt. Laut NIBIS Kartenserver liegt die Grundwasserneubildungsrate bei 201 -250 mm. Aufgrund der mittleren Grundwasserneubildungsrate wird sich die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung von Teilflächen vermutlich nicht messbar auf das Schutzgut Grundwasser auswirken. Als Grundwasserleitertyp der oberflächennahen Gesteine wird der Grundwassergeringleiter genannt, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird als „stark variabel“ eingestuft.



Der zu beplanende Bereich sowie der direkte Umkreis von NeuhoF liegen in keinem Überschwemmungsgebiet.

2.1.2 Pflanzenwelt

Unter der potenziell natürlichen Vegetation (pnV) versteht man nach TÜXEN (1956) das Artgefüge, welches sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der menschliche Einfluss ausgeschlossen wäre und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu einem endgültigen Zustand zu entwickeln. In Mitteleuropa wäre diese Vegetation nahezu überall Wald.

Als potenziell natürliche Vegetation würde in der Aue der Uffe ein Auewald stocken. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine erhebliche anthropogene Überformung, verbunden mit einer Nährstoffanreicherung im Laufe der Jahrhunderte stattgefunden hat, und daher diese Feststellung gerade im Fall der Siedlungsnähe und der landwirtschaftlichen Nutzung nur wenig Aussagekraft besitzt.

Die reale Vegetation, welche heute im Bereich des geplanten Baugebietes vorzufinden ist, wurde am 21. September 2016 kartiert. Als Grundlage zur Beurteilung des Planungsraumes aus der Sicht des Naturschutzes erfolgte eine Biotopkartierung nach DRACHENFELS (2011) mit stichprobenhaften floristischen Erhebungen.

Die Nomenklatur der Pflanzenarten richtet sich nach OBERDORFER (1990).

Durch die Kartierung im Gelände konnten folgende Biotoptypen erfasst werden:

Der Planungsraum wird im nördlichen Teil als Obstwiese genutzt, die von Schafen beweidet wird. Auf der Fläche befinden sich insgesamt 18 Obstbäume unterschiedlichen Alters. Zwei der Obstbäume (Kirsche, Apfel) haben einen Stammdurchmesser von über 25 cm, 7 Bäume weisen ein mittleres Alter auf. Außerdem wurde in den letzten Jahren der Bestand um 9 Apfelbäume erweitert. Das Grünland unter den Bäumen kann als Weidelgras-Weißklee-Bestand eingestuft werden. Neben dem Weidelgras sind als vorherrschende Arten noch der Löwenzahn, der Weißklee, das Wiesen-Lieschgras, der Kriechende Hahnenfuß und das Wiesen-Rispengras vertreten. Im südlichen Teil sind keine Obstbäume vorhanden, diese Fläche wird von Pferden intensiv beweidet (s. oberes Foto rechts). Da Kennarten des mesophilen Grünlandes nur sehr vereinzelt vorkommen und die meisten Pflanzen typische Arten des Intensivgrünlandes sind, erfolgt nach DRACHENFELS eine Einstufung als **Artenarmes Intensivgrünland (GI)** und die Obstwiese als **Mittelalter Streuobstbestand (HOM)**. Die Uffe, die außerhalb des Planungsraumes im Osten verläuft, wird von Erlen, Eschen, Weiden und Eichen gesäumt



(s. Foto unten rechts). Der Bach wird als **mäßig ausgebauter Bach des Berg- und Hügellandes (FMH)** eingeordnet. In ihr mündet ein kleiner Graben, der vom Kranich-
teich kommend den Planungsraum im Norden und Osten umfließt.

Im Süden, direkt an das bestehende Betriebsgelände wurde eine Fläche geschottert und als **Parkplatz (OVPs)** genutzt.



Bewertung:

FFH-Lebensraumtypen oder **geschützte Pflanzenarten** wurden im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden und sind somit vom Planungsvorhaben nicht betroffen. Die Fläche, auf der das zukünftige Gewerbegebiet geplant ist, wird intensiv landwirtschaftlich als Weide genutzt und ist artenarm ausgeprägt. Von höherer Wertigkeit ist der ältere Obstbaumbestand auf dem Nordteil der Fläche, der auch für das Ortsbild von Bedeutung ist. Hier sollte im Zuge konkreter Planungen versucht werden, einen Teil des Altbaumbestandes zu erhalten.

Des Weiteren ist die Uffe mit ihren Ufergehölzsaum bedeutsam. Ihr Verlauf ist östlich vom Planungsraum und somit nicht unmittelbar vom Vorhaben betroffen. Um negative Auswirkungen auf die Uffe und dem ihr zufließenden Graben zu vermeiden, wird entlang der östlichen und nördlichen Grenze des zukünftigen Gewerbegebietes eine Pufferzone mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.



2.1.3 Tierwelt

Der Berücksichtigung der Tierwelt liegt die Überlegung zugrunde, dass eine Verdrängung gefährdeter oder seltener Arten durch die Realisierung des kleinen Gewerbegebietes ausgeschlossen werden muss. Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung der Fläche als Grünland in Verbindung mit der Siedlungslage ist das faunistische Arteninventar des Untersuchungsraumes mit Sicherheit auf wenige Arten reduziert, die als "Allerweltsarten" (Ubiquisten) bezeichnet werden können. Aus diesem Grund wurde keine detaillierte faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese Entscheidung war zudem einerseits jahreszeitlich bedingt und geht andererseits von der Annahme aus, dass das Fließgewässer "Uffe" durch das Vorhaben weder unmittelbar noch mittelbar beeinträchtigt wird. Hierzu sind einige Maßnahmen vorgesehen, wie etwa ein Pufferstreifen zu den Gewässern, der dicht mit Gehölzen bepflanzt werden soll. Neben der Uffe und ihrem kleinen Zufluss sind lediglich die alten Obstbäume für die Fauna, insbesondere für Fledermäuse und Höhlen- und Nischenbrütern, von Bedeutung. Aus diesem Grund sollten sie nach Möglichkeit erhalten bleiben. Sofern dies nicht mit dem Planvorhaben vereinbar ist, muss vor der Fällung, die nur in der brutfreien Zeit (1. Oktober bis Ende Februar) stattfinden darf, der Altbaumbestand von einem Fachgutachter nach Fledermausquartieren abgesucht werden. Bei positiven Befunden ist die Untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.

2.1.4 Schutzgut Mensch: Siedlung, Erholung

Der Planungsraum liegt im Übergangsbereich von der historischen, ländlich geprägten Siedlung Neuhofs zur ackerbaulich und forstlich genutzten freien Landschaft. Dieser ist durch die Aue der Uffe sowie den ehemaligen Mühlengraben bestimmt. Die Tatsache, dass die ehemalige Mühle Keimzelle der gewerblichen Aktivitäten darstellte, ist nur noch geringfügig aus der Entwicklung abzulesen. Der Bereich ist nicht durch öffentliche Wege erschlossen.

Bewertung:

Der Planungsraum besitzt keinerlei Bedeutung für die Naherholung in Neuhof. Die angrenzenden besiedelten Bereiche befinden sich überwiegend in deutlicher Entfernung, so dass bereits diese Tatsache für eine Verringerung möglicher Beeinträchtigungen sorgt.



2.1.5 Schutzgut Landschaft

Der Übergangsbereich zwischen Siedlung und intensiv genutzten Acker- oder Waldflächen ist häufig - wie auch im vorliegenden Fall - durch Grünländereien mit Obstbäumen geprägt. Der Hintergrund der Fläche in Richtung Süden wird durch einen Gehölzbestand gebildet, der im Ufersaum des ehemaligen Mühlengrabens entstanden ist. Unmittelbar entlang der Straße "Sachsengraben" verläuft die Uffe, die ebenfalls von Gehölzen begleitet wird, so dass der Geltungsbereich gut durch zahlreiche Bäume und Sträucher eingegrünt ist.

Bewertung:

Das Landschaftsbild des Gebietes wird maßgeblich durch anthropogene Faktoren geprägt, zu denen die Wohnbebauung, der vorhandene Gewerbebetrieb, Hofstellen, ein ehemaliges Transformatorenhäuschen, die Verkehrswege sowie insbesondere das Fließgewässer Uffe sowie der ehemalige Mühlengraben zählen. Die teilweise mit Obstbäumen bestandene Grünlandfläche des Geltungsbereiches bewirkt ohne Zweifel eine Aufwertung des Überganges von Siedlung zur freien Landschaft.

2.1.6 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsraum sind keine Kulturgüter vorhanden. Die nächsten Stätten, die als solche bezeichnet werden können, befinden sich im Ortskern von Neuhof.

Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Als Sachgüter sind der vorhandene Gewerbebetrieb sowie die übrigen Gebäude im Umfeld zu nennen.

Bewertung:

Der Geltungsbereich ist in Bezug auf Kultur- und Sachgüter von geringer Bedeutung. Er befindet sich aufgrund der Tatsache, dass er am Standort der ehemaligen Mühle seinen historischen Ausgangspunkt besitzt, deutlich abgesetzt vom übrigen Siedlungsgebiet.



2.2 Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Die Bebauung einer bislang als Wiese bzw. Weide genutzten Fläche mit einer Lagerhalle sowie Zufahrten und Parkplätzen hat teilweise erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter, Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Besonders gravierend ist die **Inanspruchnahme des Bodens** durch Überbauung:

Schutzgut	Funktionen	Beeinträchtigungen	Flächenanteil
Boden	Lebensgrundlage für Menschen (Lebensmittelproduktion, Energieproduktion)	Totalverlust (durch Überbauung)	1.295 m ²
	Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Totalverlust	1.295 m ²
		Teilverlust	530 m ²
	Lebensraum für Bodenorganismen	Totalverlust	1.825 m ²
	Bestandteil des Naturhaushalts: Abflussregulierung, Grundwasserneubildung, Nähr- und Kohlenstoffspeicherung	Totalverlust	1.295 m ²
		Teilverlust	530 m ²
	Schutzfunktionen: Pufferungsfähigkeit für Schadstoffe, Filterfähigkeit (Trinkwasser) pH-Regulierungsfunktion	Totalverlust	1.825 m ²
	Archiv von Natur- und Kulturgeschichte	Totalverlust	1.825 m ²

Das **Schutzgut Wasser** wird dahingehend betroffen, dass der oberflächliche Abfluss durch die Totalversiegelung von 1.295 m² Grundfläche erhöht wird. Weiterhin besteht ein erhöhtes Risiko einer Gewässerverunreinigung bei Havarien beim Umgang mit potenziell wassergefährdeten Stoffen und bei Unfällen, in denen solche Stoffe austreten können. Dieses Risiko ist aufgrund der Nähe zum Fließgewässer "Uffe" besonders ernst zu nehmen und kann durch Vorrichtungen zur Zwischenspeicherung bzw. Schnellabspernung deutlich verringert werden. Da dieses Risiko im Zuge der Bauausführung besonders hoch ist, muss ein deutliches Gewicht auf den Gewässerschutz im Zuge der Baumaßnahme gelegt werden.

Eine Inanspruchnahme der Uffe und ihrer Aue wird durch das Vorhaben vermieden; der Baukörper hält einen deutlichen Abstand. Eine Überbauung ist hier in jedem Fall zu vermeiden, um dem Gewässer hinreichend Raum für eine konfliktfreie Entwicklung zu geben.

Klimatische Auswirkungen sind durch die Überbauung nur geringfügig zu erwarten, da die betroffene Fläche im Verhältnis zu den umgebenden unbebauten Flächen gering ist. Dennoch wird die Verschiebung in Richtung "trockener, heißer, staubiger" ver-



laufen, jedoch nicht messbar sein und auf die weitere Umgebung keinen Einfluss haben.

Die **Pflanzen- und Tierwelt** wird durch die Bebauung in Verbindung mit der geplanten Nutzungsänderung deutlich betroffen werden. Die überbauten Flächen gehen als Lebensräume verloren, die umliegenden werden anders genutzt. Hier kann die Veränderung dahingehend ein Stück weit aufgefangen werden, dass im Zuge von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen einige Flächen komplett aus der Nutzung genommen werden, um dem Naturhaushalt zur Verfügung zu stehen.

Die **Auswirkungen auf den Menschen** bestehen in erster Linie in Form von Schall- und sonstigen Immissionen aufgrund des Lieferverkehrs. Hierzu ist Folgendes festzustellen:

Gegenwärtig betreibt die Firma ein Lager im Bereich des Bahnhofes Bad Sachsa, welches durch die neue Halle ersetzt werden soll. Dies bedeutet zwar, dass die Lieferungen vom und zum Lager direkt durch Neuhaus verlaufen. Gleichzeitig aber wird der Werksverkehr zwischen Produktionsstätte und der jetzigen Lagerhalle am Bahnhof vollständig wegfallen. Nach Auskunft des Betriebsleiters ist von durchschnittlich drei Fahrten täglich auszugehen, die im Kontext der ebenfalls durch die Straße "Am Kranichteich" erschlossenen Steinbrüche im Bereich der Kranichteiche nicht erheblich sind und nur innerhalb der werktäglichen Tageszeiten (zwischen 6 und 22 Uhr) anfallen.

Da die Änderung somit keiner Produktionssteigerung dient, sondern lediglich einer Konzentration der Betriebslogistik, kann keine Erhöhung der verkehrsbedingten Immissionen prognostiziert werden. Der Staplerverkehr wird zudem seit Langem ausschließlich mit Elektrofahrzeugen abgewickelt.

Auswirkungen auf **Kultur- und Sachgüter** sind nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich am Rand der Siedlungsflächen von Neuhaus liegt.

2.3 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die **Verwirklichung der Planung** schafft die rechtliche Grundlage für die Realisierung einer Lagerhalle von 1.295 Quadratmetern Grundfläche. Zusätzlich werden weitere Flächen für Anlieferung, für 4 Parkplätze und den Brandschutz befestigt werden. Die hierfür benötigte Fläche beträgt laut den aktuellen Planungen 530 m².



Durch die in den Kapiteln 3.1 und 3.2 beschriebenen Maßnahmen lassen sich die oben aufgeführten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgleichen. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet. Ihnen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation zugeordnet, die im Zuge des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollen.

Schutzgut	Negative Umweltauswirkung	Geplante Maßnahmen
Boden	Überbauung, Versiegelung,	Vermeidung / Minimierung nur eingeschränkt, in Form der geringen Grundflächen möglich. Neben- und Parkplatzflächen nach Möglichkeit nur teilversiegeln (Schotter, Fugenpflaster, Ökopflaster);
Wasser	Erhöhung der oberflächlichen Abflüsse	Durch Verwendung durchlässiger Materialien (Schotter, Ökopflaster) Versickerung in den Grünflächen ermöglichen.
	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	Minimierung der befestigten Flächen sowie Teilversiegelung von Neben- und Parkplatzflächen.
	Risiko der Verunreinigung	Vorsehen von Möglichkeiten zur Schnellabspernung und zur Retention oberflächlicher Abflüsse
	Potenzielle Beeinträchtigung des Fließgewässers Uffe	Hinreichender Abstand zum Fließgewässer zur Sicherstellung einer konfliktfreien Fließgewässerdynamik, Verdichtung des Gehölzsaumes mit standortheimischen Arten
Luft / Klima	Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung von Teilflächen	Durch geringe Grundfläche und Anlage von Neben- und Parkplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise minimierbar; Pflanzung von Gehölzen in der Grünfläche des Gewerbegebiete können die Auswirkungen minimiert werden.
Pflanzen- und Tierwelt	Entzug von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung	Herausnahme von Randbereichen aus der Nutzung, Anlage von Gehölzpflanzungen, möglicherweise Kompensation an anderer Stelle (Ersatzmaßnahmen)
	Gefährdung von Tierarten, die durch die FFH-Richtlinie geschützt sind	Vorkommen gefährdeter Tierarten nicht sehr wahrscheinlich. Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten. Kontrolle der Bäume vor der Fällung, um das Vorkommen von Fledermausquartieren auszuschließen.
Landschaft sowie Landschafts- und Ortsbild	Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes	Lage im Siedlungsumfeld mit geringer Fernwirkung durch Gehölzbestand an Uffe und Mühlengraben. Festsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 7,35 m. Pflanzung von Gehölzen, insbesondere im Norden und Osten.
Mensch, Gesundheit, Erholung	Keine grundsätzliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet, da keine Produktionssteigerung	Keine Maßnahmen notwendig, da der Bereich durch bestehende Siedlungen, Landwirtschaftliche Nutzung und Gewerbenutzung (Transporte der Steinbrüche) vorbelastet ist.



Kultur- und Sachgüter	Durch das Vorhaben sind keine Konflikte mit Kultur- und Sachgütern erkennbar	Gegenwärtig sind keine Maßnahmen erforderlich. Bei archäologischen Funden im Zuge der Bauarbeiten sind die gesetzlich erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.
------------------------------	--	---

Bei **Nichtverwirklichung des Vorhabens** bleibt die derzeitige Situation zunächst bestehen. Da dies jedoch eine Weiterentwicklung der Firma blockiert, wird sie sich früher oder später einen neuen Standort suchen müssen. Dadurch würden die Auswirkungen auf die Schutzgüter lediglich auf einen anderen Standort verschoben, der u. U. auch noch erschlossen werden muss. Im Ort würde eine Gewerbebrache mit ungewisser Zukunft entstehen, deren Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild derzeit schwer zu prognostizieren sind, ohne den Bereich der Spekulation zu betreten.

2.4 Prognose der Auswirkungen auf das Klima bei Umsetzung des Planungsvorhabens sowie Aussagen zum Klimaschutz

Mit Inkrafttreten der so genannten Baugesetzbuch-Klimaschutznovelle am 30.07.2011 hat der Gesetzgeber die Gemeinden verpflichtet, im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung dem Belang des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Von den Gemeinden wird daher zwingend ein bauleitplanerischer Beitrag zum Klimaschutz erwartet:

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. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist dieser Grundsatz unbedingt in der Abwägung zu berücksichtigen und entsprechend zu dokumentieren.

Der Bau einer 1.295 qm großen und bis zu 6 m hohen Halle stellt ein gewisses Hindernis für den Kaltluftabfluss dar. Allerdings ist dieser - gemessen an dem Kaltluftabfluss aus den Tälern des nahe gelegenen Harzes - nur marginal. Aus diesem Grund können hier keine messbaren Wirkungen prognostiziert werden.

Die grundsätzliche Tendenz "trockener, heißer, staubiger" durch die Überbauung wird eher von der in Tallagen grundsätzlich vorzufindende Tendenz eines feuchten, austauscharmen und kühlen Lokalklimas aufgefangen werden und ihr entgegenwirken. Außerdem werden sich auch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen positiv auf das lokale Klima auswirken. Klimaausgleichend wirken auch die großen Wasserflächen der beiden Kranichteiche in der Nähe des Geltungsbereiches.



Grundsätzlich positiv zu bewerten ist die Ausnutzung vorhandener Erschließungen, sodass für die neue Bebauung keine zusätzlichen Flächen für den Straßenbau versiegelt werden müssen.

Da Lagerhallen im Regelfall unbeheizt als Kalthallen betrieben werden, ergeben sich relativ eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten bezüglich des Klimaschutzes. Diese könnten allenfalls in der Ausnutzung der südexponierten Dachflächen für die Energiegewinnung bestehen - sei es in Form von Photovoltaik oder Solarthermie.

2.5 Artenschutzprüfung (ASP)

2.5.1 Gesetzliche Grundlagen der Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung läuft in drei aufeinanderfolgenden Stufen ab, die jeweils aufeinander aufbauen. Wenn bei der vorausgehenden Stufe jedoch deutlich wird, dass ein Konflikt mit dem Artenschutz nicht gegeben ist, ist eine Durchführung der aufbauenden Stufen nicht erforderlich.

Die erste Stufe beinhaltet die Vorprüfung nach der Fragestellung, ob relevante Arten im betrachteten Raum vorkommen und somit grundsätzlich ein Konflikt des Vorhabens mit dem Artenschutz zu erwarten ist. Sofern dieser erkennbar ist, werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bestimmt, um den Konflikt zu entschärfen.

Die zweite Stufe vertieft die Fragestellung, welche der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Auswirkungen des Vorhabens grundsätzlich ausgelöst werden. Diese Fragestellung wird artenbezogen, also Art für Art durchgeführt.

Die dritte Stufe geht der Fragestellung nach, ob bei einer Auslösung eines oder mehrerer Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG das Vorhaben dennoch durchgeführt werden kann, weil eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann. Hierfür sind jedoch als Voraussetzung zwingende Gründe des Allgemeinwohls, Alternativlosigkeit und keine grundsätzliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten unbedingte Voraussetzungen, ohne die ein Ausnahmeverfahren nicht durchgeführt werden kann.

Im vorliegenden Fall sind als potenzielle Arten des Anhang IV alle europäischen Vogelarten anzusehen. Jahreszeitlich bedingt konnte eine Erhebung der Arten für den vorläufigen Umweltbericht zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht erfolgen. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung in Verbindung mit der Siedlungsnähe, der



Schafbeweidung und der Art des Vorhabens können folgende Annahmen getroffen werden:

Brutvorkommen auf der Wiesenfläche sind - bedingt durch die intensive Schafbeweidung und die direkte Nachbarschaft zur Siedlung - so gut wie auszuschließen. Entsprechende Stichprobenkontrollen im Zuge der Begehungen im Frühjahr 2017 verliefen sämtlich negativ. In den älteren Gehölzen sind sicherlich einige Nistmöglichkeiten gegeben, so dass eine Baufeld-Freimachung unbedingt die relevanten Brutzeiten aussparen muss.

Bei einem angepassten Bauzeitenmanagement sind jedoch keine Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbote zu befürchten. Die vergleichsweise vielfältigen Strukturen des Umlandes, insbesondere in den Ufergehölzen entlang der Uffe und des Mühlengrabens sowie in den gehölzreichen Gärten, bieten zudem genügend Ausweichmöglichkeiten für betroffene Individuen, so dass auch der Bestand einzelner Arten durch das Vorhaben nicht gefährdet ist.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass aufgrund der geringen Fläche, der vorgesehenen Gehölzpflanzungen und des großen Habitatangebotes im Umfeld des Untersuchungsraumes mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass durch das Planungsvorhaben die Bestände einer oder mehrerer Vogelarten nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

Eine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG kann unter folgenden Voraussetzungen vermieden werden:

- **kein Eingriff in die Gehölzbestände am Rande des Geltungsbereiches (Uffe, Mühlengraben)**
- **Ein Streifen von mindestens 5 m Metern Breite entlang des südlichen Ufers der Uffe sowie entlang ihres kleinen Zuflusses im Norden und Osten bleibt von den Maßnahmen unberührt und wird als Uferrandstreifen mit Gehölzen entwickelt.**
- **Die Räumung der Fläche vor Baubeginn muss in der brutfreien Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.**
- **Sofern ältere Bäume gefällt werden müssen, ist eine Kontrolle auf Fledermausquartiere durch einen Fachgutachter notwendig. Sollten besetzte Quartiere nachgewiesen werden, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.**



2.6 Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand

Zur derzeitigen Planung können keine sinnvollen Alternativen aufgezeigt werden, da der Neubau möglichst in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände realisiert werden soll, um die bestehenden Einrichtungen der Firma und die bestehende Erschließung nutzen zu können.

Eine radikale Alternative wäre die Verlegung des gesamten Firmengeländes an einen anderen Standort, z.B. an den Stamm-Firmensitz in Goslar. Dies hätte für die Umwelt zur Folge, dass wesentlich mehr Fläche überbaut und versiegelt werden müsste, neue Erschließungen hergestellt und bislang unbelastete Bereiche verkehrsbelastet würden. Gleichwohl würde eine Industrie-Ruine bei NeuhoF bestehen bleiben. Dass auch einige Arbeitsplätze verloren gehen würden, so dass die Pendlerströme aus NeuhoF in andere Regionen zunehmen würden, sei nur am Rande erwähnt.

Da die negativen Umweltauswirkungen dieses Szenarios somit erheblich gravierender wären als die Umweltauswirkungen für den Bau einer Lagerhalle am Standort NeuhoF, ist auch aus Sicht des Umweltschutzes sinnvoll, die gewählte Planungsvariante weiterzuführen.

2.7 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Der Begriff „Eingriff“ ist im Bundesnaturschutzgesetz, welches am 01.03.2010 in seiner novellierten Form in Kraft getreten ist, wie folgt definiert:

„... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).“

Grundsätzlich sind derartige Eingriffe zu unterlassen, wenn sie vermeidbar sind; als Vermeidung gilt auch eine zumutbare Variante mit geringeren Beeinträchtigungen. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen (§ 15 Abs.1 BNatSchG).

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Der Ausgleich ist erfolgt, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in ähnlicher Weise wiederhergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. Ersatzmaßnahmen



leisten dies in einem größeren Maßstab; hier ist der betroffene Naturraum zu betrachten (§ 15 Abs.2 BNatSchG). Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Vor einer flächenhaften Inanspruchnahme ist daher zu prüfen, ob der Ausgleich nicht durch Maßnahmen der Entsiegelung, der Biotopvernetzung oder durch Nutzungsänderungen erreicht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (§ 15 Abs. 3 BNatSchG).

Der Sinn dieser Regelung ist es, den Verursacher eines Eingriffes zu veranlassen, möglichst alle Auswirkungen seines Vorhabens auf Natur und Landschaft von vornherein ins Kalkül zu ziehen. Darüber hinaus schafft die Eingriffsregelung das rechtliche Fundament für die Verpflichtung der Verursacher, für eine landschaftsgerechte und den ökologischen Funktionen und Wertigkeiten entsprechende Einbindung ihrer Bauwerke in die Landschaft bzw. für eine adäquate landschaftliche Neugestaltung zu sorgen.

Der anschließende Teil des Umweltberichts soll sich den Maßnahmen widmen, die aufgrund der vorstehend genannten Ziele empfohlen werden. Sofern sie im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten in den Bebauungsplan als Festsetzungen einfließen können, finden sie dort Berücksichtigung. Die übrigen Maßnahmen stellen flankierende Empfehlungen dar, die im Zuge der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden sollten.

3. Maßnahmenkonzept zur Vermeidung negativer Umwelt- auswirkungen und zur Eingriffskompensation

Das Ziel des folgenden Maßnahmenkonzeptes ist eine Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Erhaltung bzw. Neugestaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes. Die Maßnahmen lassen sich wie folgt differenzieren:

3.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

Eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Umweltberichtes ist das Aufzeigen von Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung. Hierunter ist nicht nur die komplette Vermeidung bestimmter Auswirkungen zu verstehen, sondern vor allem auch eine Minimierung von Auswirkungen, die sich nicht gänzlich vermeiden lassen. Entsprechende Möglichkeiten werden in Form konkreter Maßnahmen dargestellt, so dass sie entweder als Festsetzungen in die Bauleitplanung einfließen können oder, aber als Nebenbestimmungen der Baugenehmigung beigelegt werden können. Auf diese Weise lässt sich verbindliche Umsetzung gewährleisten.



Im vorliegenden Fall sind folgende **Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung** vorgesehen:

1. Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf 1.295 m², was einer GRZ von etwa 0,35 entspricht: Dieser Wert darf um maximal 50% für die Anlage von Nebenflächen überschritten werden.
2. Die Baustelleneinrichtung erfolgt auf den befestigten Flächen der Firma. Die Flächen außerhalb des Baufeldes werden während der Baumaßnahme ausgezäunt und dürfen nicht mit Baufahrzeugen befahren werden, um eine Verdichtung des Bodens zu vermeiden.
3. In der Bauphase sind alle Bodenmieten mit schnellwachsenden Leguminosen einzusäen oder mit Planen abzudecken, um der Bodenerosion vorzubeugen. Die DIN 18915 ist dabei zu beachten.
4. Zu Vermeidung von Staubentwicklung sind die Transportwege der Baufahrzeuge stets sauber zu halten und ggf. zu befeuchten.
5. Um die Dominanz des Hallenneubaus zu mindern, sind Fassadenflächen mit gedeckten und zurückhaltenden Farben zu gestalten.
6. Der alte Obstbaumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und in die zukünftige Planung einzubeziehen. Sofern Baumfällungen notwendig sind, ist die gesetzlich vorgesehene Frist zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu beachten. Vor der Fällung sind die Bäume durch einen Fachgutachter zu untersuchen, um das Vorkommen von Fledermäusen in Baumhöhlen oder Rindenritzen auszuschließen. Sofern belegte Fledermausquartiere entdeckt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu unterrichten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
7. Die Bäume am Rande des Baufeldes sind gemäß der DIN 18920 während der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen.
8. Neu anzulegende Kraftfahrzeug-Parkplätze oder Lagerflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.



3.2 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffes sowie auch zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen verfolgen das Ziel, die unvermeidbaren Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt und Landschaftsbild durch begleitende Maßnahmen zu kompensieren. Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

3.2.1 Gestaltung der Grünflächen im Geltungsbereich

Gewässerbegleitender Gehölzstreifen

Da der Geltungsbereich im Norden und Nordosten von zwei Gewässern (die Uffe und den von den Kranichteichen in diese einmündenden Sachsengraben) umgeben wird, bietet sich an, einen gewässerbegleitenden Gehölzstreifen anzulegen. Dieser verläuft an der Uffe in 10 m Abstand parallel zur nordöstlichen Längsseite der Halle und setzt sich entlang des Sachsengrabens fort. Die Anlage der 5 m breiten Gehölzstreifen dient der Beschattung der Gewässer, wodurch das Ufer gefestigt, der Krautwuchs unterdrückt und die sauerstoffzehrende Erwärmung des Gewässers verringert wird. Gleichzeitig sorgt der Gehölzstreifen für eine deutlichere Trennung von Wohnen und Gewerbe, da in der frühzeitigen Beteiligung gewisse Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit vorgetragen worden waren.

Die Bepflanzung erfolgt in mit Schwarzerlen, die der natürlichen Vegetation entsprechen, sowie mit Strauchweiden und standortgerechten Sträuchern. Der 5 m breite Pflanzstreifen ist zweireihig versetzt mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro laufende 10 m dieser Pflanzung sind mindestens 6 Erlen und 7 Sträucher der Artenliste 1 vorzusehen. Bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

Ergänzung der vorhandenen Streuobstwiese

Da durch den Neubau die vorhandene Streuobstwiese erheblich verkleinert wird, ist eine Verjüngung des Obstbaumbestandes vorgesehen. Diese erfolgt, indem der vorhandene Obstbaumbestand durch Nachpflanzung weiterer Obstgehölze so ergänzt wird, dass mindestens 12 Bäume auf der Fläche stehen. Die Aufwertung ergibt sich zum einen durch die Verdichtung, zum anderen dadurch, dass vor allem einige Kirschbäume bereits deutliche Zeichen einer Abgängigkeit zeigen und in absehbarer Zeit ersatzlos ausgefallen wären. Die derzeitige Beweidung wird fortgesetzt, natürlich unter Schutz der neu gepflanzten Gehölze durch eine entsprechende Auszäunung.



Weitere Grünflächen

Weitere Grünflächen, die sich an das Gebäude anschließen, sind aus Brandschutzgründen gehölzfrei zu halten. Sie sind als extensiv gepflegte, krautreiche Rasenflächen anzulegen.

3.2.2 Gehölzartenauswahl

Die folgende Auswahl der zu verwendenden Gehölze stellt eine Empfehlung im Interesse der Siedlungsökologie sowie des Landschafts- und Ortsbildes dar. Die Pflanzenlisten orientieren sich überwiegend an der potenziellen natürlichen Vegetation und sind um einige Arten erweitert, die im ländlichen Raum traditionell verwendet werden.

Artenliste 1: Auswahl für die Bepflanzung der gewässerbegleitenden Gehölzbepflanzung sowie der weiteren Pflanzungen im Bereich der Silos

Pflanzqualität: Erlen als Heister, 2 x. v., 200-250 cm; Sträucher Str. verpflanzt, 3-5 Triebe, o.B. 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Leitart der Pflanzung ist die Erle; diese sollte in Abständen von jeweils 1,5 m gepflanzt werden. Dies erscheint zunächst dicht, verfolgt aber den Zweck, den Krautwuchs schnell zu unterdrücken. Die schwächeren Exemplare müssen im Zuge der Unterhaltung nach etwa 10 Jahren ausgelichtet werden.

Sortenliste 2: Obstbaumauswahl für die Verjüngung der verbleibenden Streuobstwiese

Pflanzqualität: Hochstämme im Bereich der öffentlichen Flächen (2 xv, 10-12 cm)

Apfelbäume (Auswahl): Baumanns Renette, Danziger Kantapfel, Herbstrenette, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm Ontario, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Roter Berlepsch Tiefenblüte, Weißer Klarapfel.
Birnenbäume (Auswahl): Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Muskatellerbirne, Pastorenbirne.
Kirschbäume (Auswahl): Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel,



Hedefinger Riesen, Große Prinzessinkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.
Pflaumen-, Mirabellen- u. Zwetschenbäume (Auswahl): Gelbe Eierpflaume, Hauszwetsche, Große grüne Reneklode, Wagenheimer Frühzwetsche, Mirabelle v. Nancy

3.3 Quantitative Überprüfung der Kompensation des in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirkten Eingriffs nach dem „Kompensationsmodell für den Landkreis Göttingen (2013)“

Für die Eingriffsbilanzierung wurden die festgesetzte Grundfläche von 1.295 m² und die zulässige Überschreitung um 50 % zugrunde gelegt:

1. Ermittlung des Ist-Zustandswertes

Biotoptyp	Fläche [ha]	Wertfaktor	Werteinheiten
Intensivgrünland, Pferdeweide (GI)	0,1565	2	0,313
Streuobstwiese, intensiv durch Schafe beweidet (HOM)	0,1971	3	0,591
Schotterfläche für Stellplätze (OVPs)	0,0217	0,5	0,019
Insgesamt	0,3753		0,923



2. Ermittlung des Wertes des geplanten Zustandes:

Biotoptyp	Fläche [ha]	Wertfaktor	Werteinheiten
Festgesetzte Grundfläche (GR) im Gewerbegebiet	0,1295	0,0	0,000
Zufahrt, Parkplätze und Abstellfläche im Außenbereich in wasserdurchlässiger Bauweise	0,0530	0,5	0,027
Gewässerbegleitender, 5 m breiter Gehölzstreifen entlang der Uffe und des Grabens in Norden und Osten	0,0667	3,0	0,200
Streuobstwiese, beweidet (HOM)	0,0771	3,0	0,231
Extensivrasen um das Gebäude	0,0490	1,5	0,074
Insgesamt	0,3753		0,532

3. Ermittlung des Kompensationsbedarfes:

$$0,923 - 0,532 = 0,391 \text{ Werteinheiten Kompensationsbedarf}$$

Die Bilanzierung verdeutlicht, dass ein Kompensationsbedarf von 0,391 Werteinheiten verursacht, der nicht im Gebiet, sondern nur durch eine externe Maßnahme ausgeglichen werden kann.

4. Festlegen einer Kompensationsmaßnahme:



Lage der Kompensationsfläche (gelbe Markierung)
Quelle: Google earth

Die Stadt Bad Sachsa verfügt im Bereich Borntal/Kohlhay über einen Ausgleichsflächenpool, der für Ersatzmaßnahmen aus der Bauleitplanung zur Verfügung steht. Es handelt sich hierbei um das nördlich vom Campingplatz gelegene 1,6741 ha große Flurstück 94/4 (Flur 2, Gemarkung Bad Sachsa). Die als mesophiles Grünland ausgeprägte Fläche wird derzeit intensiv genutzt. Die Wiese soll zukünftig zu einer Streuobstwiese entwickelt werden. Dafür wird die Fläche mit Hochstämmen alter Obstbaumsorten (Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetsche/ Pflaume) bepflanzt. Derzeit ist bereits eine ca.

1.250 m² große Fläche mit 8 Obstbäumen bepflanzt. Der veranschlagte Aufwertungsfaktor bei 1 liegt, sodass zur Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ eine 3.910 m² große Fläche benötigt wird, die mit mindestens 26 Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen ist. Die erste Mahd der Wiese ist erst ab



dem 15. Juli zulässig. Da im Zuge des Vorhabens eine innerörtliche Obstwiese zum Teil überplant wird, stellt diese Kompensationsmaßnahme einen sinnvollen Ersatz dar.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken

Die Beschreibung des Naturhaushaltes und seiner Artenausstattung birgt regelmäßig gewisse Unschärfen, da die Erfassung auch eines Ökosystems von geringerer Komplexität sehr umfangreich sein kann. Gleichwohl ist das vorliegende Verfahren wenig komplex, da es sich um ein klar definiertes Vorhaben auf einer eindeutig ausgeprägten Fläche handelt. Daher wurde nur eine Biotopkartierung nach DRACHENFELS vorgenommen. Eine detaillierte zoologische oder pflanzensoziologische Kartierung wurde aufgrund der Jahreszeit in Verbindung mit der gegenwärtigen Ausprägung und Inanspruchnahme des Standortes für nicht erforderlich gehalten.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Sachsa und der Firma Hinrichs Dental regelt die Einzelheiten der zulässigen Nutzung und den Zeitablauf des Vorhabens über die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus. Die im Rahmen dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen werden durch die Stadt Bad Sachsa zu überwachen sein. Dies wird auch die Einhaltung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen beinhalten.

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf der Eingriffsfläche, wie auch auf der Kompensationsfläche nördlich vom Campingplatz, sollte spätestens in der zweiten Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen. Das Anwachsergebnis und der Pflegezustand sind fünf Jahre nach der Pflanzung zu überprüfen; wobei ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Um die bauliche Entwicklung eines im Ortsteil NeuhoF ansässigen Unternehmens zu ermöglichen, hat die Stadt Bad Sachsa die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ beschlossen. Der Geltungsbe-



reich des Bebauungsplanes befindet sich westlich vom Altdorf, im Bereich zwischen den Straßen „Am Kranichteich“ und „Sachsengraben“. Das Areal des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,375 ha. Auf einer mit Obstbäumen bestandenen Weidefläche nördlich der bestehenden Firmengebäude soll die Errichtung einer Lagerhalle baurechtlich ermöglicht werden. Da nur dieses Vorhaben betroffen ist, soll es mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Der vorliegende Umweltbericht ergänzt die Begründung zum Bebauungsplan gemäß den Paragraphen 2 bzw. 2a des Baugesetzbuches.

Folgende Festsetzungen und Flächenanteile sind vorgesehen:

- Gewerbegebiet 3.753 qm
- Überbaubare Grundfläche 1.295 qm
- max. Firsthöhe über Gelände 7,35 m.

Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die **Grundfläche (GR)** wird auf 1.295 m² festgesetzt. Die Grundfläche darf gemäß der Baunutzungsverordnung für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen um 50% überschritten werden.

Derzeitige Ausprägung der Flächen

Der Planungsraum wird derzeit intensiv in Anspruch genommen. Die nördliche Teilfläche, in der Obstbäume unterschiedlichen Alters vorkommen, wird von Schafen beweidet, während der südliche Teil als Pferdeweide dient. Eine kleine geschotterte Fläche wird als Parkplatz genutzt. Entlang der im Osten verlaufenden Uffe und einem kleinen, ihr zufließenden Gewässers im Norden sind standortgerechte Laubgehölze zu finden.

Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Natur und Landschaft

Im Folgenden werden zunächst die möglichen Auswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter tabellarisch aufgelistet und ihnen dann mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung gegenübergestellt.

Schutzgut	Negative Umweltauswirkung	Geplante Maßnahmen
Boden	Überbauung, Versiegelung,	Vermeidung / Minimierung nur eingeschränkt, in Form der geringen Grundflächen möglich. Neben- und Parkplatzflächen nach Möglichkeit nur teilversiegeln (Schotter, Fugenpflaster, Ökopflaster).
Wasser	Erhöhung der oberflächlichen	Durch Verwendung durchlässiger Materialien (Schotter,



Wasser (Forts.)	Abflüsse	Ökopflaster) Versickerung in den Grünflächen ermöglichen.
	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	Minimierung der befestigten Flächen sowie Teilversiegelung von Neben- und Parkplatzflächen.
	Risiko der Verunreinigung	Vorsehen von Möglichkeiten zur Schnellabspernung und zur Retention oberflächlicher Abflüsse.
	Potenzielle Beeinträchtigung des Fließgewässers Uffe	Hinreichender Abstand zum Fließgewässer zur Sicherstellung einer konfliktfreien Fließgewässerdynamik, Verdichtung des Gehölzsaumes mit heimischen Arten.
Luft / Klima	Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung von Teilflächen	Durch geringe Grundfläche und Anlage von Neben- und Parkplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise minimierbar; Pflanzung von Gehölzen in der Grünfläche des Gewerbegebiete und in den Randbereichen können die Auswirkungen minimiert werden.
Pflanzen- und Tierwelt	Entzug von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung	Herausnahme von Randflächen aus der Nutzung durch Anlage von Gehölzpflanzungen, Nachpflanzung von Obstbäumen. Kompensation an anderer Stelle (Ersatzmaßnahme: Anlage einer 3.910 m ² großen Streuobstwiese nördlich vom Campingplatz von Bad Sachsa).
	Gefährdung von Tierarten, die durch die FFH-Richtlinie geschützt sind	Vorkommen gefährdeter Tierarten nicht sehr wahrscheinlich. Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten. Kontrolle der Bäume vor der Fällung, um das Vorkommen von Fledermausquartieren auszuschließen.
Landschaft sowie Land- schafts- und Ortsbild	Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes	Lage im Siedlungsumfeld mit geringer Fernwirkung durch Gehölzbestand an Uffe und Mühlengraben. Festsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 7,35 m. Pflanzung von Gehölzen, insbesondere im Norden und Osten.
Mensch, Gesundheit, Erholung	Keine grundsätzliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet, da keine Produktionssteigerung	Keine Maßnahmen notwendig, da der Bereich durch bestehende Siedlungen, Landwirtschaftliche Nutzung und Gewerbenutzung (Transporte der Steinbrüche) vorbelastet ist.
Kultur- und Sachgüter	Durch das Vorhaben sind keine Konflikte mit Kultur- und Sachgütern erkennbar	Gegenwärtig sind keine Maßnahmen erforderlich. Bei archäologischen Funden im Zuge der Bauarbeiten sind die gesetzlich erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen vorgesehen:

1. Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf 1.295 m², was einer GRZ von etwa 0,35 entspricht: Dieser Wert darf um maximal 50% für die Anlage von Nebenflächen überschritten werden.
2. Die Baustelleneinrichtung erfolgt auf den befestigten Flächen der Firma. Die Flächen außerhalb des Baufeldes werden während der Baumaßnahme ausgezäunt



und dürfen nicht mit Baufahrzeugen befahren werden, um eine Verdichtung des Bodens zu vermeiden.

3. In der Bauphase sind alle Bodenmieten mit schnellwachsenden Leguminosen einzusäen oder mit Planen abzudecken, um der Bodenerosion vorzubeugen. Die DIN 18915 ist dabei zu beachten.
4. Zu Vermeidung von Staubeentwicklung sind die Transportwege der Baufahrzeuge stets sauber zu halten und ggf. zu befeuchten.
5. Um die Dominanz des Hallenneubaus zu mindern, sind Fassadenflächen mit gedeckten und zurückhaltenden Farben zu gestalten.
6. Der alte Obstbaumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und in die zukünftige Planung einzubeziehen. Sofern Baumfällungen notwendig sind, ist die gesetzlich vorgesehene Frist zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu beachten. Vor der Fällung sind die Bäume durch einen Fachgutachter zu untersuchen, um das Vorkommen von Fledermäusen in Baumhöhlen oder Rindenritzen auszuschließen. Sofern belegte Fledermausquartiere entdeckt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu unterrichten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
7. Die Bäume am Rande des Baufeldes sind gemäß der DIN 18920 während der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen.
8. Neu anzulegende Kraftfahrzeug-Parkplätze oder Lagerflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
9. Anlage eines 5 m breiten, gewässerbegleitenden Gehölzstreifen im Norden und Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die vorgesehene Eingrünung ist zweireihig versetzt mit Erlen, Strauchweiden und standortgerechten Sträuchern dicht zu bepflanzen. Pro laufende 10 m dieser Zone sind 6 Erlen und 7 Sträucher der Artenliste 1 zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
10. Auf der verbleibenden Obstwiese im Norden und Osten der geplanten Halle wird der vorhandene Baumbestand durch Nachpflanzung weiterer Obstgehölze so ergänzt, dass mindestens 12 Bäume auf der Fläche stehen. Dabei sind Hochstämme der Sortenliste 2 zu verwenden. Sofern das Grünland weiterhin beweidet wird,



sind die Bäume, wie auch die randliche Gehölzpflanzung, vor Verbiss zu schützen.

11. Grünflächen, die sich direkt an das neue Gebäude anschließen, sind aus Brandschutzgründen gehölzfrei zu halten. Sie sind als extensiv gepflegte, krautreiche Rasenstreifen um die Halle anzulegen.

Um den errechneten Kompensationsbedarf von 0,391 Werteinheiten auszugleichen, ist folgende Ersatzmaßnahme vorgesehen:

- E Anlage einer 3.910 m² großen Streuobstwiese im Ausgleichsflächenpool der Stadt Bad Sachsa im Bereich Borntal/Kohlhay (Flurstücks 94/4, Flur 2, Gemarkung Bad Sachsa). Die als mesophiles Grünland ausgeprägte Fläche soll zukünftig zu einer Streuobstwiese entwickelt werden. Dafür wird eine 3.910 m² große Teilfläche mit 26 Hochstämmen alter Obstbaumsorten (Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetsche/Pflaume der Sortenliste 2) bepflanzt. Die Fläche ist dauerhaft zu bewirtschaften, wobei die erste Mahd der Wiese erst nach dem 15. Juli zulässig ist. Die gepflanzten Bäume sind ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Alternativen zur Planung

Da der Hallenneubau möglichst in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände realisiert werden soll, damit die vorhandenen Einrichtungen sowie die bestehende Erschließung genutzt werden können, sind zur angestrebten Planung keine sinnvollen Alternativen erkennbar. Seit langem ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche verzeichnet, um eine Erweiterung des Betriebes oder eine Neuansiedlung von Gewerbe zu ermöglichen. Es besteht zwar die Alternative einer Betriebsverlegung der Neuhofer Niederlassung an den Hauptsitz der Firma in Goslar, doch dies hätte erheblichere Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge haben, weil mehr Fläche für die Erschließung und die Gebäude überbaut werden müssten. Neben dem Verlust von Arbeitsplätzen im Ort, würde eine Industri ruine im Dorf verbleiben.

Weil die negativen Umweltauswirkungen dieses Szenarios als gravierender eingeschätzt werden, als die Umweltauswirkungen für den Bau einer Lagerhalle am Standort in Neuhoof, ist auch aus Sicht des Umweltschutzes sinnvoll, die gewählte Planungsvariante zu realisieren.



Maßnahmen der Überwachung

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Sachsa und der Firma Hinrichs Dental regelt die Einzelheiten der zulässigen Nutzung und den Zeitablauf des Vorhabens über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die im Rahmen dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen werden durch die Stadt Bad Sachsa zu überwachen sein. Dies wird auch die Einhaltung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Umfeld der geplanten Halle sowie die Durchführung der Ersatzmaßnahme beinhalten.

Die vorgesehenen Pflanzungen sollten spätestens in der zweiten Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen. Das Anwachsergebnis und der Pflegezustand sind fünf Jahre nach der Umsetzung der Maßnahmen zu überprüfen, wobei ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen sind.



6. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).

DRACHENFELS, O. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

LANDKREIS OSTERODE AM HARZ (1998): Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterode am Harz.

LANDKREIS OSTERODE AM HARZ (1998): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterode am Harz.

OBERDORFER, E. (1990): Exkursionsflora. 8. Auflage, Stuttgart.

SCHWAHN LANDSCHAFTSPLANUNG (2015): Dorfentwicklungsplan Neuhoof-Tettenborn-Nüxei.

TÜXEN, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. Angew. Pflanzensoz. 13, 4-42.

WOLLENWEBER, I. (1998, Überarbeitung 2013): Ökokonto-Kompensationsmodelle zur Bewertung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen für den Landkreis Göttingen. Im Auftrag des Landkreises Göttingen.

Umweltbericht

zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 05
"Erweiterung Fa. Hinrichs Dental"
im Stadtteil Neuhoft/ Bad Sachsa
Maßnahmenplan

LEGENDE

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 05
-  Festgesetzte Grundfläche für Hallenbau
-  Baugrenze
-  Parkplatzfläche, Zufahrt (wasserdurchlässig)
-  Erhalt der Obstwiese
-  Artenreicher Scherrasen
-  Anlage einer zweireihigen Gehölzpflanzung entlang der Fließgewässer
-  Schutz des Baumbestandes während des Baubetriebs - Nachpflanzung von Obstbäumen



SCHWAHN LANDSCHAFTSPLANUNG

Büro für Landschaftsarchitektur u. Landschaftspflege Dr. Schwahn

Schildweg 21 * 37085 Göttingen

Tele (0551) 59 349 * Fax (0551) 59 357

Umweltbericht zum

vorhabensbezogenen Bebauungsplan
Nr. 05 "Erweiterung Fa. Hinrichs Dental"

Maßnahmenplan

Blatt	Maßstab	Bearbeiter(in)	Datum
	1 : 750	M. Ries Dr. C. Schwahn	24.10.2017

