

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Ordnungs- und Bauamt
Az.: **61 26 65**

Bad Sachsa, 12. März 2019

RATSVORLAGE

Drucksache Nr. 4 /19 zu TOP 9.

über den

☒	Bauausschuss	-	Sitzung vom 22.10.2018, TOP 8.
☐	Finanz-, Wirtschafts- und Tourismusausschuss	-	Sitzung vom . .2019, TOP
☐	Forst- und Umweltausschuss	-	Sitzung vom . .2019, TOP
☐	Jugend-, Schul-, Kultur-, Sport- und Sozialausschuss		Sitzung vom . .2019, TOP
☒	Verwaltungsausschuss	-	Sitzung vom 25.10.2018, TOP 7c)

Betreff

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

- 1. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**
- 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Beschlussvorschlag zu 2.:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ gemäß § 10 BauGB als Satzung, die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Begründung:

1. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ im Ortsteil Neuhof und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.08.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.09.2018 aufgefordert.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am 09.08.2018 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen. Der Vorentwurf der Planunterlagen einschließlich Begründung und vorläufigem Umweltbericht wurde zum Zweck der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 16.08.2018 bis einschließlich 17.09.2018 im Ordnungs- und Bauamt, Bauabteilung, der Stadt Bad Sachsa zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Während der Darlegungsfrist bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Landkreis Göttingen, 24.9.2018

Aus Sicht des Landkreises Göttingen wird zu dem o.g. Entwurf wie folgt Stellung genommen:
Planungsrecht

Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist zu unbestimmt. In der Begründung ist klarzustellen was unter „untergeordnet“ zu verstehen ist.

Beschlussvorschlag:

Dies wird so berücksichtigt.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 27.8.2018

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Beschlussvorschlag:

Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, 24.8.2018

Gegen das oben genannte Planverfahren bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Auf das hiesige Schreiben vom 23.05.2017 wird verwiesen. Weitere Anregungen sind nicht vorzutragen.

Stellungnahme vom 23.5.2017

Der ausgewiesene Planbereich liegt gemäß dem vorliegenden F-Plan eingebettet in einer G-Fläche und grenzt nordwestlich und nordöstlich unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 02 „Dorfkern Neuhoof“.

Für die übrige G-Fläche (südwestlich angrenzende Bebauung und für den vorh. Betrieb) existiert kein weiterer Bebauungsplan. Aufgrund der Abstufung der baulichen Nutzung (M und G - Fläche) bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vom Grundsatz her keine Bedenken.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurden den Planunterlagen auch eine Bauzeichnung und eine Beschreibung des gepl. Bauvorhabens beigelegt. Demnach wird die gepl. Halle in südwestlicher Richtung in einem relativ geringen Abstand zu dem vorh. Wohnhaus errichtet. Die Regelarbeitszeit beträgt 6:30 bis 16:00.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ggf. im Rahmen einer Immissionsprognose zu prüfen, ob ein Lkw- und Gabelstaplerverkehr in diesem Bereich zulässig ist. Weitere Anregungen sind nicht vorzutragen.

Beschlussvorschlag:

Das wird so zur Kenntnis genommen. Planinhalte sind nicht betroffen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 22.8.2018

Anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben:

Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05 „Erweiterung Fa. Hinrichs Dental“ im Ortsteil Neuhoof hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

Stellungnahme vom 22.5.2017

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

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 (Gefährdungskategorie 3

gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen 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 Erdalles 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 beigefügte 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 Bemessungserdfalls gefordert wird, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den, ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbep.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Beschlussvorschlag:

Das wird in der Begründung so dargestellt.

Voigt & Behrke, Rechtsanwälte, Wernigerode, 13.9.2018

„Namens und in Vollmacht der Eheleute Rohmann, die wir Ihnen bereits nachgewiesen haben, erheben wir gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Hinblick auf die noch laufende Auslegung (16. August 2018 bis 17. September 2018) nachfolgende Einwände.

Nach diesseitig vertretener Auffassung hat keine Abwägung der widerstreitenden Interessen zwischen dem Bauherrn und dem Nachbar stattgefunden, nachdem nunmehr die Halle um immerhin 1,35 Meter höher errichtet werden soll als dieses nach den bisherigen Planunterlagen/Beschlüssen der Fall war. Auch die geänderte Größe wird verharmlost.“

Beschlussvorschlag:

Hierzu muss deutlich gemacht werden, dass zum einen ein ausreichender Bauabstand nach der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten ist, die garantiert, dass Nachbarn in ihrer Besonnung und Belichtung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Diese Regeln gelten auch für den hier geplanten Neubau. Zum anderen ist festzustellen, dass praktisch jedes

eingeschossige Einfamilienhaus mit Satteldach höher als 7,35 m ist, wenn auch natürlich mit erheblich geringerer Grundfläche. Es ist aber in jedem Fall davon auszugehen, dass nach den geltenden Bauvorschriften objektiv keine als unzumutbar zu bezeichnende Beeinträchtigung eintreten wird, wobei dies natürlich subjektiv völlig anders empfunden werden kann.

„Die Stadt Bad Sachsa hat bereits gem. Sitzungsvorlage Nr. 23/16, die zum Beschluss des Stadtrates hinsichtlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führte, ausgeführt, dass die Eheleute Rohmann als unmittelbar betroffene Nachbarn den geplanten Bau einer 1250 qm großen Halle unmittelbar an ihrer Grundstücksgrenze nicht gutheißen/nicht tolerieren. Nunmehr soll die Halle noch 50 qm größer werden.

Auch hatte die Stadt Bad Sachsa seinerzeit im Rahmen einer Bauvoranfrage des Bauherrn aus städtebaulichen Gründen dem geplanten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen versagt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Neubau einer riesigen Halle in dem geplanten Bereich zu einem Einschnitt im Landschaftsbild führt. Dieses, als die Planungen sogar eine kleinere und niedrigere Halle betrafen!

Die Firma Hinrichs Dental GmbH verfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ihr Vorhaben weiter, als nunmehr die Halle sogar noch 1,35 m höher errichtet werden soll als bisher den Vorlagen und Beschlussfassungen zu entnehmen ist. Auch soll die Halle nach der letzten Planung statt bisher 50 m nunmehr länger werden und jetzt 1.295 qm umfassen.

Die Eheleute Rohmann fragen sich ernsthaft warum der Stadtrat dem in Größe, Höhe und Ausdehnung gewachsenen Vorhaben zustimmt wenn dem vormals kleiner geplanten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen wegen des Einschnitts in das Landschaftsbild zu Recht versagt wurde. Eine Erklärung für den Sinneswandel sind Rat und Verwaltung bislang schuldig geblieben.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Beschreibung des Bauvorhabens, wonach keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen werden erstaunen Ausführungen in früheren Bauausschuss- und Ratssitzungen, wonach die Genehmigung des Vorhabens in Form der Aufstellung des B-Planes der Schaffung von Arbeitsplätzen dient.

Es ist insoweit festzustellen, dass sich an dem störenden Charakter der Halle, insbesondere vor dem Hintergrund, dass keine wesentliche Lageänderung beabsichtigt ist, rein gar nichts geändert hat. Der geplante Hallenbau fügt sich in keiner Weise ins Landschaftsbild ein. Eine Begründung der Stadt Bad Sachsa für den Sinneswandel „erst nein - nun doch“ gibt es nicht, wie bereits oben angesprochen. Dieses vor allem auch nicht, wo nunmehr 50 qm mehr überbaut werden sollen und die Halle um 1,35 m höher werden soll.“

Beschlussvorschlag:

Zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauvoranfrage war das Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Darauf basierte die damalige Stellungnahme der Stadt Bad Sachsa. Der Rat der Stadt Bad Sachsa ist berechtigt, im Rahmen einer städtebaulichen Planung die Genehmigungsvoraussetzungen für das Bauvorhaben vorzubereiten.

„In allen Dokumenten wird auf den Flächennutzungsplan von 1978 verwiesen, der für die betroffene Fläche eine gewerbliche Nutzung vorsieht.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 geht von den seinerzeit herrschenden Gegebenheiten und Planungen in der Gemeinde Bad Sachsa im Zonenrandgebiet aus.

40 (!!) Jahre nach Aufstellen dieses Flächennutzungsplanes haben sich sowohl das regionale Umfeld nach Öffnung der innerdeutschen Grenze, wie auch das strukturelle Umfeld mit

Wandlung des landwirtschaftlichen Charakters Neuhoofs zu einem reinen Wohngebiet verändert (es gibt nur noch einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb und 2 Nebenerwerbsbetriebe). Ein B-Plan existiert nicht! Der F-Plan wäre zu überarbeiten. Dieses insbesondere auch vor dem Hintergrund der Festlegungen des Dorferneuerungsprogramms.“

Beschlussvorschlag:

Der Flächennutzungsplan gilt nach wie vor, so dass er weiterhin als Grundlage für nachfolgende Planungen maßgebend heranzuziehen ist.

„Für die Eheleute Rohmann werden im Rahmen der Bürgerbeteiligung nachfolgende Einwendungen vorgebracht:

Es findet keine ausführliche Beschreibung des Bauvorhabens statt. Auf lediglich einer Seite wird das Bauvorhaben beschrieben. Danach folgt bereits der Umweltbericht.

Im Rahmen der Auslegung ist eine vollständige Beschreibung des beabsichtigten Bauvorhabens erforderlich.

Im Rahmen der Auslegung bzgl. der vorherigen Planungen (u.a. nur 6 m Höhe und nicht 7,35 m und einer Hallengröße von 1.250 qm statt jetzt 1.295 qm) erfolgte auf einer Seite 2 eine vollständige Beschreibung des Bauvorhabens. Verwiesen werden kann insoweit auch auf die Ratsvorlage 25/17 zu TOP 12.

Eine entsprechende Beschreibung findet sich in der Ratsvorlage 34/17 zu TOP 11 nicht mehr. Auch die Vorlage zu TOP 1 der BA-Sitzung vom 6.8.2018, die als Datum den 26.07.2017 ausweist - gemeint gewesen sein dürfte hier wohl der 26.07.2018 - weist ebenso wenig wie die ausliegenden oder im Internet verfügbaren Unterlagen nunmehr eine Beschreibung des Vorhabens selbst, mit Art der Fundamente, Art der Tragkonstruktion, Dacheindeckung usw. aus.

Es fragt sich danach bereits, wie es zu Beschlüssen kommen kann wenn Unterlagen unvollständig vorgelegt werden.

Da keine (ausreichende) Beschreibung des Bauvorhabens im Rahmen Beschlussfassung und nunmehr der Auslegung erfolgt kann nachfolgend kein entsprechender Beschluss bzgl. des vorhaben bezogenen Bebauungsplans erfolgen.“

Beschlussvorschlag:

Die Unterlagen enthalten eine allgemeine Beschreibung des Vorhabens, wie sie im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ausreichend ist. Die technischen Details werden im Bauantrag vorgelegt, sind aber für die städtebauliche Entscheidung im vorliegenden Verfahren nicht von Bedeutung. Die Unterlagen wurden dementsprechend von der zuständigen Aufsichtsbehörde, dem Landkreis Göttingen, auch nicht bemängelt.

„Der Planzeichnung der ausliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass eine Halle mit den Grundmaßen 25,6 m Breite und einer Länge von 50,6 Metern errichtet werden soll. Die Halle soll 7,35 m über die Geländeoberkante ragen. Auf Grund der Topografie ist die Halle in ihren tatsächlichen Maßen wesentlich höher. Bislang waren es „nur“ 6 Meter.

Es macht bzgl. des Lichteinfalls im Hinblick auf die erheblich geänderte Höhe und der Verschattung des Nachbargrundstücks einen erheblichen Unterschied ob die Halle 6 Meter über die Geländeoberkante reicht oder nunmehr 7,35 Meter.

Im Umweltbericht wird ohne sonstige Änderungen nur die Zahl 6 Meter durch 7,35 m ersetzt. Es hat keine erneute Prüfung bzgl. der Erhöhung selbst stattgefunden.“

Beschlussvorschlag:

Es wurde bereits dargelegt, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsmaße zur Sicherung der nachbarschaftlichen Belange einzuhalten sind. Von einer Unzulässigkeit der Planung kann in diesem Zusammenhang nicht ausgegangen werden.

„Auf Grund der Hallengröße und geplanten Dachkonstruktion mit Trageblechen ist bei Niederschlag mit erheblichen Lärmeinwirkungen durch das Niederprasseln von Regen auf das riesige Blechdach zu rechnen. Es gelten insoweit auch hier Bedenken bzgl. Lärmimmissionen wie bzgl. des Stapler- und LKW-Verkehrs.“

Beschlussvorschlag:

Das ist im Rahmen des Bauantrags zu prüfen.

„Auch ist durch die entstehende versiegelte Fläche im Baufenster mit dem erheblichen Anfall von Regenwasser zu rechnen, welches nicht mehr auf dem Grundstück, wie bisher, versickern kann. Ein Zuführen des Oberflächenwassers in die Uffe kann insbesondere bei dessenzeitigem Ausbau und bei Starkregen zu Überflutungen führen. Dieses gilt umso mehr, wenn das Regenwasser dem Sachsengraben zugeführt wird. Regenwasser kann derzeit auf der gesamten Fläche versickern. Selbst wenn im Rahmen des Bauvorhabens das Regenwasser über das Kanalnetz abgeleitet würde geht dem Ökosystem im Bereich der Streuobstwiese bis zum Uferbereich Feuchtigkeit verloren.“

Beschlussvorschlag:

Die wasserrechtliche Beurteilung erfolgt durch die zuständigen Behörden, die entsprechende Auflagen im Zuge der Bau- oder Einleitungsgenehmigung erlassen.

„Da eine Beschreibung des Bauvorhabens selbst nicht vorliegt stützen sich die vorliegenden Ausführungen bzgl. Dach oder Außenfassade auf frühere Beschreibungen. Die Außenwände sollten aus sog. Sandwichelementen in heller Farbe bestehen. Dem Umweltbericht hingegen ist zu entnehmen, dass die Außenfarbe der Halle dunkel, vorzugsweise grün sein soll, damit - wenn überhaupt - diese sich in die Umgebung einpasst. Insoweit ist dem Umweltbericht auch zu entnehmen, dass der Außenbereich der Halle beispielsweise durch Klettergewächse begrünt werden soll. Diese Begrünungspflicht sieht der B-Plan nicht vor. Es heißt nur dass die Anregungen übernommen werden soweit sie planungsrechtlich umsetzbar sind. Diese Vorgaben sind verbindlich festzusetzen.“

Beschlussvorschlag:

Der Umweltbericht enthält Vorschläge, die vom Rat der Stadt Bad Sachsa nicht zwingend übernommen werden müssen.

„Auch wird im Umweltbericht an mehreren Stellen ausgeführt, dass eine Bestandsaufnahme bzgl. Pflanzen auf der (Streuobst)Wiese und des als Weide landwirtschaftlich genutzten Teils nicht erfolgt ist.

Dem vorläufigen Umweltbericht vom 21. März 2017 war zu entnehmen, dass eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Pflanzen- und Tierwelt unter dem 21. September 2016 erfolgte. Insoweit wird ausgeführt, dass jahreszeitlich bedingt eine detaillierte faunistische Bestandsaufnahme nicht durchgeführt werden konnte.

Dem nunmehr vorliegenden Umweltbericht vom 3. November 2017 ist zu entnehmen, dass nach wie vor auf die Kartierung vom 21. September 2016 Bezug genommen wird.

Obgleich zwischen der ursprünglichen Kartierung die zu dem vorläufigen Umweltbericht und dem nunmehr vorliegenden Umweltbericht mehr als ein Jahr liegt und im Frühjahr und Sommer des Jahres 2017 sehr wohl eine detaillierte Bestandsaufnahme der Pflanzen hätte erfolgen können wird im Umweltbericht der Firma Schwahn Landschaftsplanung nach wie vor ausgeführt, dass jahreszeitlich bedingt keine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgen konnte. Es wird mit Unterlagen argumentiert, die älter als 2 Jahre sind. Der vorläufige Umweltbericht wurde nur kosmetisch angepasst. Es erfolgte keine Untersuchung im Hinblick auf das jetzt geplante Vorhaben.

Ganz offensichtlich wurde die alte Unterlage geändert indem Worte wie „Landkreis Osterode“ entfernt und z. T. gegen „Landkreis Göttingen“ ausgetauscht wurden und aus 6 Metern 7,35 Meter wurde oder aus 1.250 qm nunmehr 1.295 qm.

Die Eheleute Rohmann sehen aber auch nicht nur die schützenswerte Streuobstwiese sondern auch andere im Gebietsübergang zur Feldflur wachsende Pflanzen und beheimatete Tiere gefährdet. Dieses schon allein durch nistende und brütende Vögel im Randbereich der Uffe, des Grabens an der Straße „Am Kranichteich“ und der Waldnähe. Durch die Errichtung der Halle würde insoweit eine hohe Wand errichtet, welche die „Einflugschneisen“ der Vögel zerstört. Es geht inzwischen nicht mehr nur um eine 6 Meter hohe Halle sondern eine fast 1,5 Meter Höhere.“

Beschlussvorschlag:

Die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wie auch auf den Artenschutz obliegt den Naturschutzbehörden des Landkreises Göttingen, die die vorgelegten Untersuchungen als ausreichend erachtet haben. Die Biotopstruktur ist wenig komplex, so dass keine außergewöhnlichen Erkenntnisse bei Kartierung zu anderen Zeitpunkten zu erwarten sind. Auch wurde sie nicht verändert, so dass die Unterlagen nach wie vor als gültig zu betrachten sind.

„Durch die Errichtung der Halle ist zudem mit stärkerem Fahrzeugverkehr sowohl auf dem Betriebsgelände als auch außerhalb zu rechnen. Durch die Beladung von Fahrzeugen/Lkws mit den in der Halle gelagerten Produkten ist mit weiteren Lärmimmissionen zu rechnen. Hierdurch sind nicht nur die Nachbargrundstücke sondern insbesondere auch die Vogelwelt betroffen.

Es liegt keine Immissionsprognose bzgl. Stapler- und LKW-Verkehr vor. Es ist ein Lärmgutachten zu fordern.“

Beschlussvorschlag:

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

„Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass Bäume soweit als möglich realisierbar zu erhalten sind. Auch an anderer Stelle werden entsprechende Einschränkungen gemacht. Es besteht insoweit keine Sicherheit, dass die Streuobstwiese überhaupt erhalten bleibt weil seitens des Bauherrn argumentiert werden könnte, es sei nicht anders realisier- und umsetzbar gewesen. Es sind zwingend Vorgaben zum Schutz des Baumbestandes zu machen und in den B-Plan aufzunehmen!“

Beschlussvorschlag:

Der Erhalt des Baumbestandes ist bereits Bestandteil der Planung (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5 in Verbindung mit der Planzeichnung).

„Die Festsetzung des Plangebietes bedeutet im Übrigen, dass etwaige Betriebserweiterungen in Richtung der Straße „Am Kranichteich“ möglich wären. Auf Grund des Charakters der Ortschaft als Dorfgebiet ist der jetzige Betrieb nur unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes erlaubt. Eine Erweiterung trübt jetzt schon das Ortsbild und könnte die Dorferneuerung und Themen wie die Erholung fraglich erscheinen lassen.“

Beschlussvorschlag:

Die Nutzung nördlich der überbaubaren Fläche in Richtung der Straße „Am Kranichteich“ unterliegt der planerischen Festsetzung zum Erhalt der dortigen Bäume und Sträucher.

„Nach Auffassung unserer Mandanten handelt es sich bei dem Betrieb der Firma Ernst Hinrichs Dental GmbH um einen in einem Gewerbegebiet nicht zulässigen Betrieb.

Auf Grund der Gemengelage eines solchen störenden Betriebes im Grenzbereich zu einem Dorfgebiet sind die Lärmimmissionen u.a. auch hinsichtlich der Fahrzeugbewegungen und des Lkw-Verkehrs störend in Bezug auf die Umgebungsbebauung. Ein solcher Betrieb wäre nur in einem Industriegebiet zulässig. Es ist ein Lärmgutachten auch vor dem Hintergrund der anliegenden Wohnbebauung zu fordern.

Bzgl. der Beheizung der Halle wird zunächst auf obige Ausführung hinsichtlich der fehlenden Baubeschreibung verwiesen. Soweit die Wärmezeugung über 4 Deckenheizgeräte erfolgen sollte würde die Abgasführung über das Dach erfolgen. Insoweit ist durch mindestens 4 Schornsteine auch mit Abgasimmissionen zu rechnen. Die Umgebungsbebauung, insbesondere das Grundstück der Eheleute Rohmann ist diesen Immissionen ausgesetzt.

Im Ergebnis wird der Rat der Stadt Bad Sachsa dem Vorhaben in der Form, wie die Unterlagen nunmehr veröffentlicht sind, nicht zustimmen können.“

Beschlussvorschlag:

Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit wird, ebenso wie die Frage der Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet, innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens geprüft, wobei eine Lagerhalle ohne weiteres in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Durchführungsvertrag:

Begleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 12 BauGB ein zwischen der Stadt Bad Sachsa und der Firma Ernst Hinrichs abzuschließender Durchführungsvertrag erarbeitet, der den Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dieser Durchführungsvertrag wird nicht Bestandteil der Satzung. Der Durchführungsvertrag wurde mit Datum vom 12.12.2018 vom Vorhabenträger unterzeichnet.

Nach erfolgter Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen bzw. Bedenken kann nunmehr der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst werden.

In Vertretung

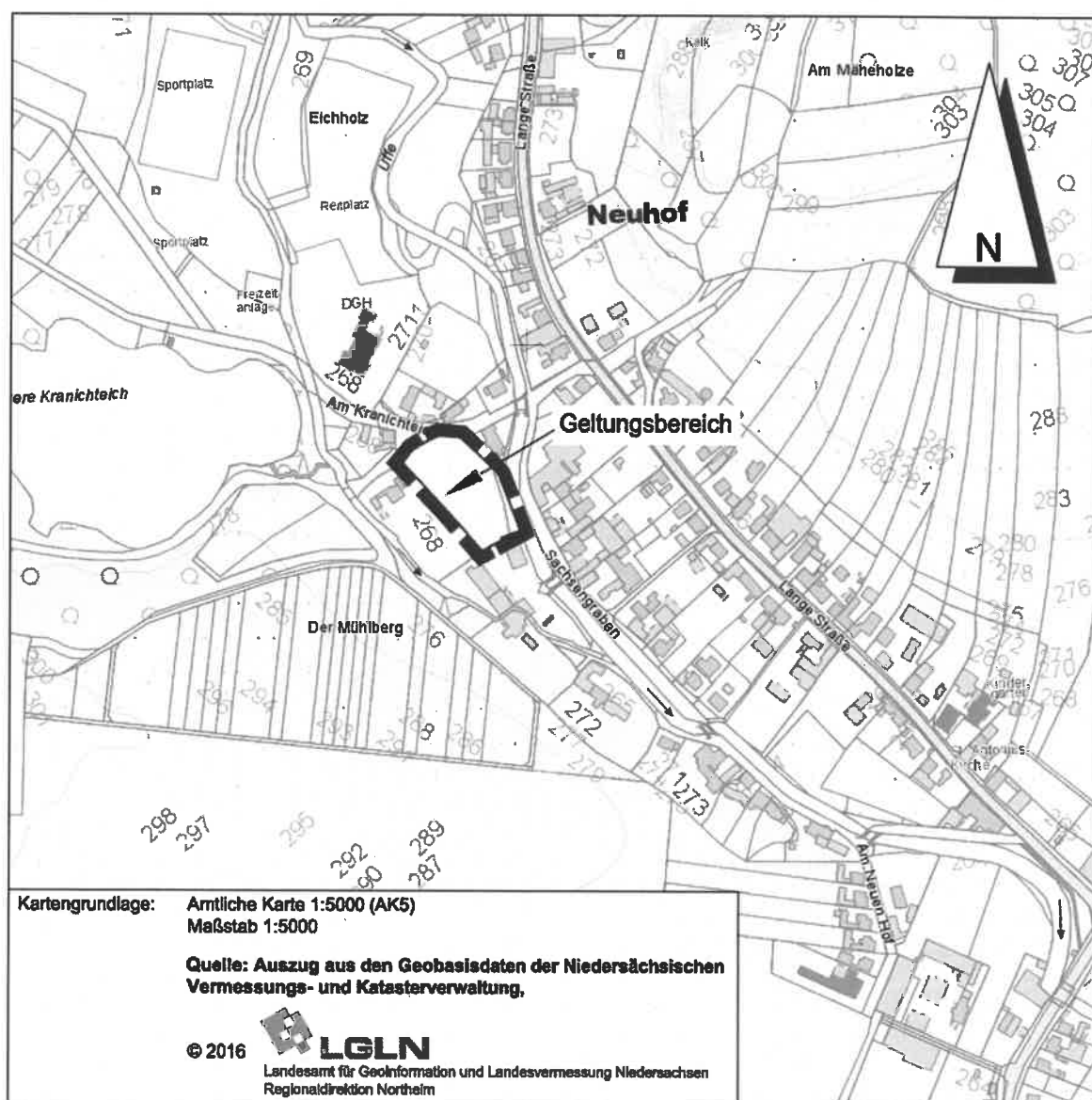
(Weick)
Stadtoberamtsrat

Anlage

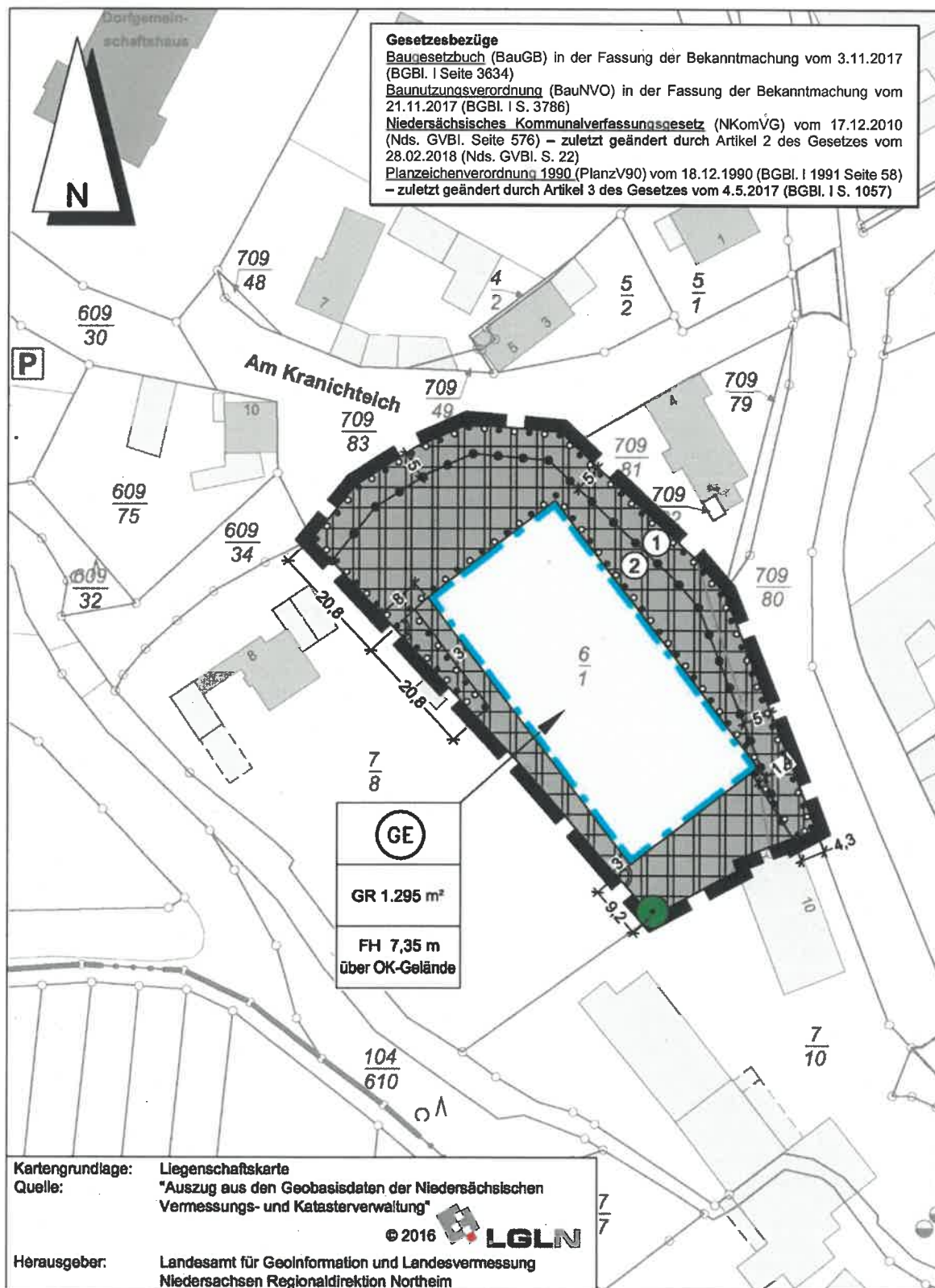
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
4.10.2018			

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. Es sind nur die Nutzungen zulässig, die im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind (gemäß § 12 (3a) BauGB)
2. 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).
3. Die durch FH festgesetzte maximale Firsthöhe von Gebäuden 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).

4. 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

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<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

(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

5. 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 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 (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

6. 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).
7. 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).

HINWEIS

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) 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 (gemäß § 12 BauGB) Nr. 05 „Erweiterung Hinrichs Dental“, Ortsteil Neuhoof, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung nebst Begründung 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 16
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

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)

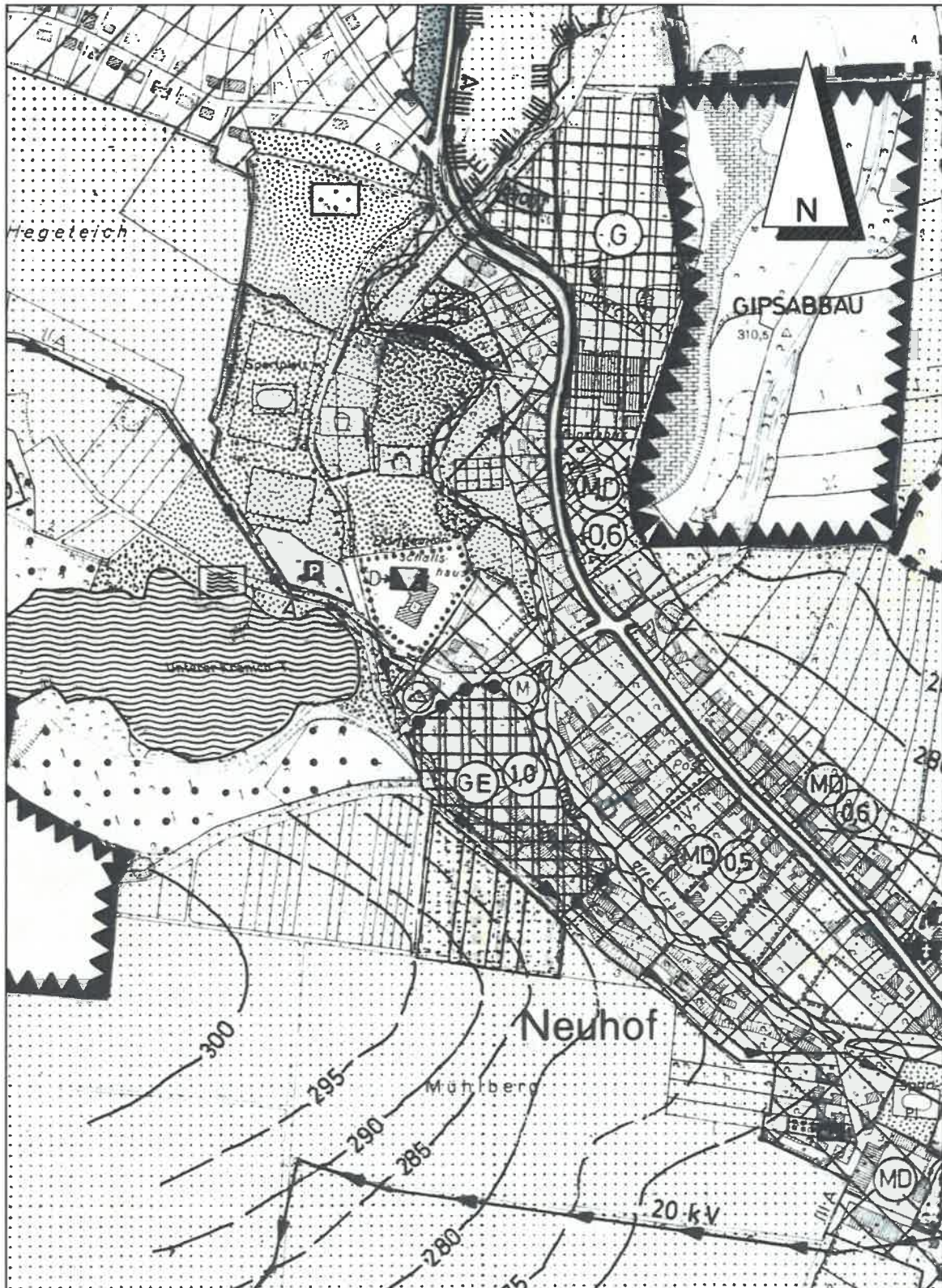
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,0 aus. Er kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 'Baumaßnahmen 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 beigefügte 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 Bemessungserdfalls 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 reiner Einzelhandel, der auf die Versorgungsbereiche der Stadt konzentriert bleiben soll. Einzelhandel soll aber dann zulässig sein, wenn dem eigentlichen Betriebszweck untergeordnet ist. Der Begriff „untergeordnet“ ist Bestandteil des § 8 – Gewerbegebiete der Baunutzungsverordnung, allerdings im Zusammenhang mit betriebsbezogenem Wohnen. In diesem Zusammenhang ist bei dem Begriff „untergeordnet“ laut Rechtskommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger „ein bestimmtes quantitatives (prozentuales) Verhältnis der beiden Bebauungen nicht allein maßgebend; vielmehr ist eine bewertende Betrachtung anzulegen ...“ (Rd-Nr. 38). Dem soll sich hier sinngemäß angeschlossen werden. Übertragen bedeutet dies hier, dass dem hier ansässigen Gipsproduzenten nicht verwehrt werden soll, kleine Produktmengen auch an private Abnehmer zu veräußern.

Der Landkreis Göttingen hatte darauf hingewiesen, dass ein Hinweis auf die zulässigen Nutzungen ist so nicht möglich sei, laut § 12 Abs. 3a BauGB sei unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB die Nutzung festzusetzen. Im § 13a (3) BauGB wird ausgeführt:

„Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Genau dies ist hier der so vorgesehen, da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan allgemein ein Gewerbegebiet festsetzt; allerdings wurde der Sachverhalt als Hinweis in Bezug auf den vorgeschriebenen Durchführungsvertrag auf der Planzeichnung erwähnt; dies wird redaktionell in die Textlichen Festsetzungen übernommen. Inhaltlich führt dies zu keiner Änderung der Planungsziele.

Die Festsetzung des Höhenbezugs der zulässigen Bauhöhe entspricht der Formulierung des § 5 (9) Niedersächsischen Bauordnung. Unterschiedliche Geländehöhen werden hierbei nicht als Problem gesehen: eine bauliche Anlage muss die festgesetzte Höhe an jeder Stelle einhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzte und in der Planzeichenerklärung definierte maximale Firsthöhe wurde in der Textlichen Festsetzung versehentlich OK = Oberkante baulicher Anlagen benannt. Dies wird redaktionell richtiggestellt.

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 weitgehend übernommen, soweit sie eindeutig bestimmbar und planungsrechtlich umsetzbar sind. Im Übrigen wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen, in dem weitere Bestimmungen enthalten sind.

Im nordwestlichen über nördlichen bis östlichen Planbereich sind vorhandene Bäume und Sträucher in einem festgesetzten Mindestmaß zu erhalten sowie zu ergänzen.

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.

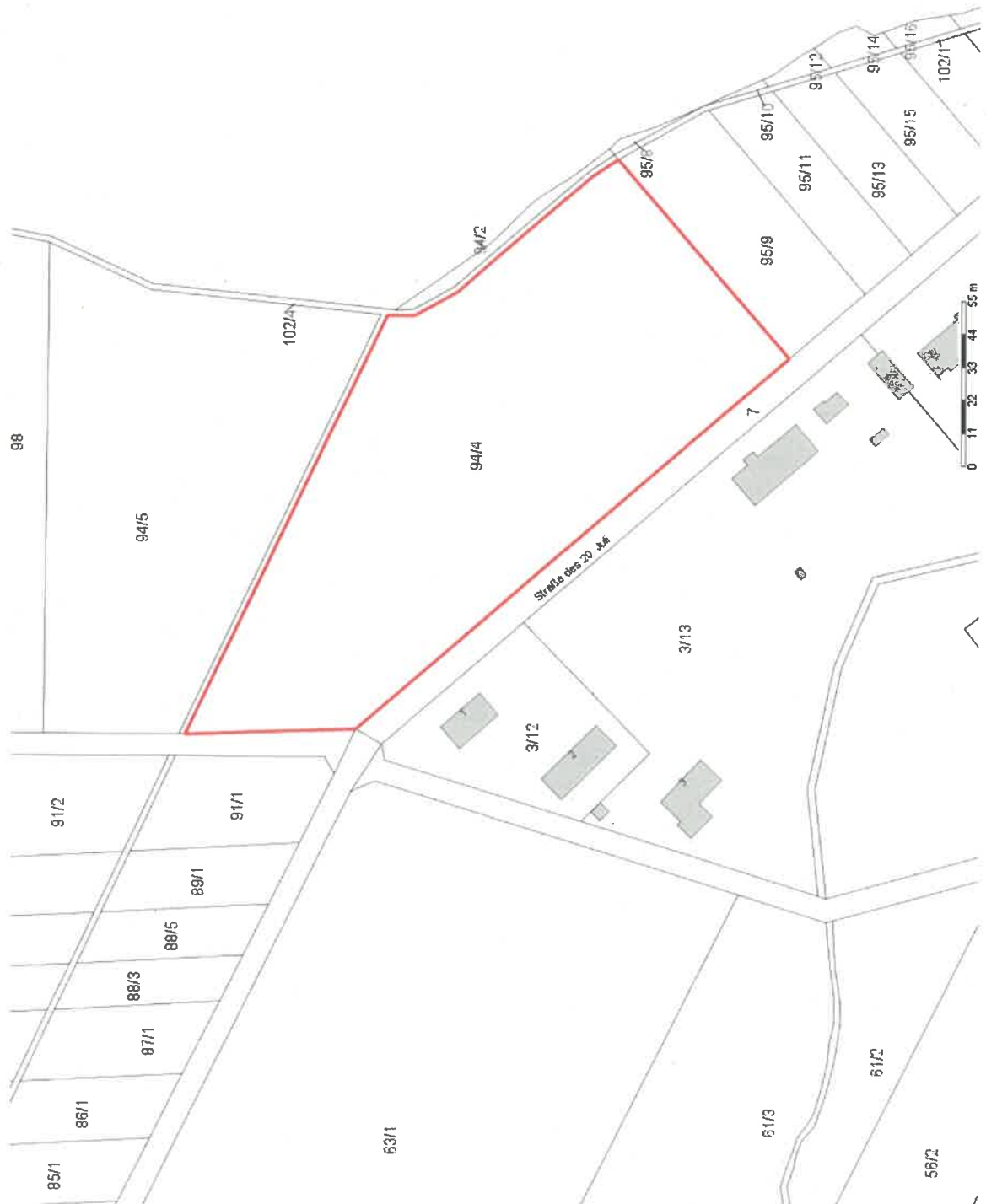
Vorhandene Hausanschlussleitungen müssen nicht zwingend in der bisherigen Lage verbleiben; eine Verlegung ist im Zuge der Objektplanung durchaus denkbar. Ansonsten können Erfordernisse in Bezug auf die Anschlussleitungen im Rahmen der Objektplanung durch den Bauherrn berücksichtigt werden.

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.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

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

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



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 16.8.2018 bis einschließlich 17.9.2018

gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 1 3a BauGB öffentlich ausgelegen 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**

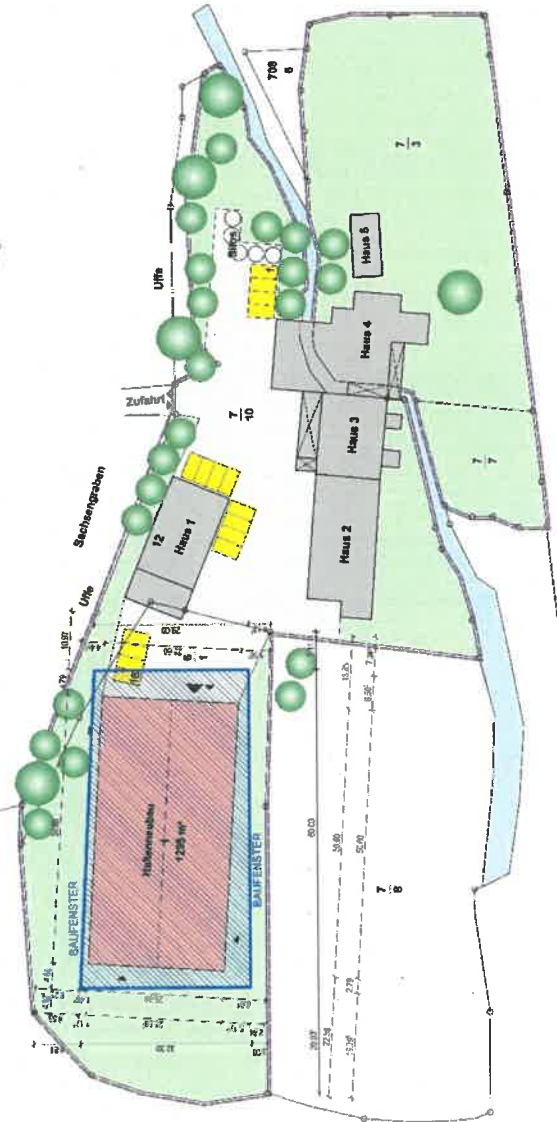


GIEBEL_ANSICHT OST

TRAUF_ANSICHT SÜD

LEGENDE BEBAUUNG

Überbaute Fläche - neu	1.295 m²
Bebaute Fläche - Gebäude Bestand	1.238 m²
Befestigte Fläche - Verkehr	1.888 m²
Steinplätze versickerungsf. - flussabw./Kunden	200 m²
Gründfläche	6.155 m²
Begrenzung Baufenster	
Fläche gesamt	10.448 m²



PLANUNGSGRUPPE

die Hallenprofi
Gewerbe- und Industriebau GmbH
Strohecker Weg 1
38855 Langenstein
Telefon: 0341 189 19 100
Telefax: 0341 189 19 110
mailto:www.hallenprofi.de
e-mail: gewerbebaugrupe@hallenprofi.de

BAUVERFAHREN / BAULORT

Errichtung einer Lagerhalle

Sechsengraben 12
37441 Bad Sachsa

BAUHER

Ernst Hinrichs Dental GmbH

Borsigstr. 1
38644 Goslar

PLANUNGSMETHODEN

Planstelle

Bauvoranfrage

Planstelle

Lageplan / Ansichten

Maßstab	Entwurf	Datum	23.11.2017	Arbeits	Plan Nr.
1:500 / 1:200				A	1.2.0
	Name	M. Michael			

Beschreibung des Bauvorhabens

Bauvorhaben: Errichtung einer Lagerhalle

Bauort: Sachsengraben 12, 37441 Bad Sachsa / OT Neuhoof

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.

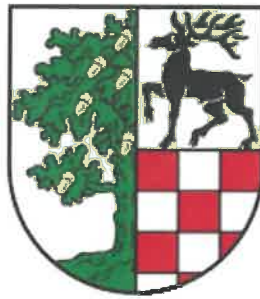
Das Hallentragwerk besteht aus einer gestrahlten und beschichteten Stahlkonstruktion. Die damit verbundene Dachkonstruktion bildet ein 2 % geneigtes Satteldach mit Trapezprofilblech auf Stahlprofilpfetten, Wärmedämmung und Dachabdichtungsbahn sowie einem geraden Attika-Abschluss.

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 Grundstücksentwässerung 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 Neuhaus**



Bearbeitung:

Dipl. Biol. Marion Ries
Dr. Christoph Schwahn

31. Juli 2018



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.....	13
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren und Schutzgüter... 13	
2.1.1	Geologie, Boden, Klima, Wasser	13
2.1.2	Pflanzenwelt.....	15
2.1.3	Tierwelt.....	17
2.1.4	Schutzgut Mensch: Siedlung, Erholung	17
2.1.5	Schutzgut Landschaft	18
2.1.6	Kultur- und Sachgüter	18
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	20
2.4	Prognose der Auswirkungen auf das Klima bei Umsetzung des Planungsvorhabens sowie Aussagen zum Klimaschutz	22
2.5	Artenschutzprüfung (ASP)	23
2.5.1	Gesetzliche Grundlagen der Artenschutzprüfung	23
2.6	Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand	24
2.7	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht.....	25
3.	Maßnahmenkonzept zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen und zur Eingriffskompensation.....	26
3.1	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:.....	26
3.2	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffes sowie auch zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen.....	27
3.2.1	Gestaltung der Grünflächen im Geltungsbereich	28
3.2.2	Gehölzartenauswahl	29



3.3	Quantitative Überprüfung der Kompensation des in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirkten Eingriffs nach dem „Kompensationsmodell für den Landkreis Göttingen (2013)“	30
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“	32
5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	32
6.	Literaturverzeichnis	38

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 Anhanges 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 NeuhoF, Tettenborn und Nüxei (2015)
 - Naturschutz und Landschaftspflege (FFH, NSG, LSG, gesetzlich geschützte Biotop, Fließgewässerschutz)

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- Bestandsaufnahme und Bewertung
 - Biotop 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.

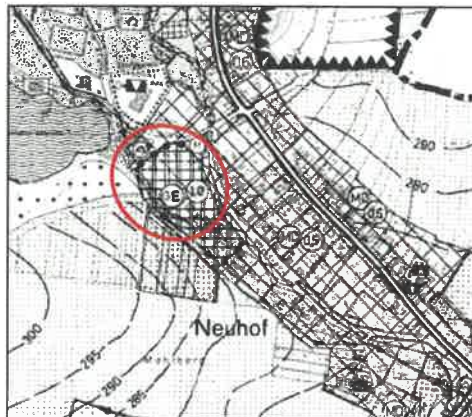
1.3 Inhalt und Ziele

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 vorhabensbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.



Abb. rechts: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 05 (erstellt vom Büro Keller, Hannover)

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 maximal 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 Gemeinschaft	FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete
	Bundesnaturschutzgesetz	Besonders geschützte Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie Maßgaben zu Eingriffsvermeidung, -verminderung und -kompensation



Schutzgut	Rechtsgrundlage	Auswirkungen auf die Planung
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:

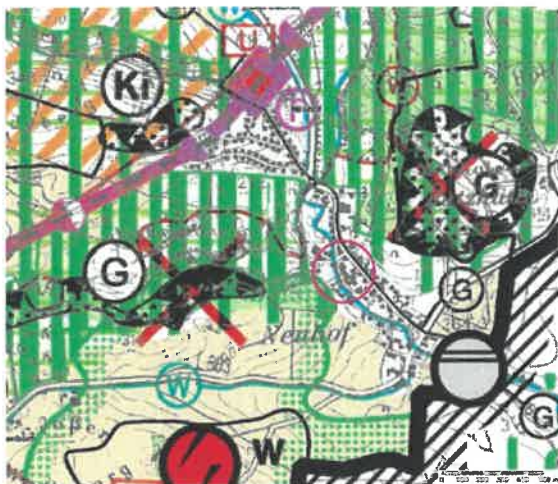
18.7 Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche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

NeuhoF 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 NeuhoF 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 NeuhoF" 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 Wer-
tigkeiten 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 Neuhoof 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 Untersuchungs-
gebiet nicht vorgefunden und sind somit vom Planungsvorhaben nicht betroffen. Die
Fläche, auf der das zukünftige Gewerbegebiet geplant ist, wird intensiv landwirtschaft-
lich 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 Be-
deutung 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 ent-
lang der östlichen und nördlichen Grenze des zukünftigen Gewerbegebietes eine Puf-
ferzone 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 Altbau Bestand 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 Neuuhofs 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 Neuuhof. 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. In der folgenden Tabellen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Bodenaufgeführt:

Schutzgut	Funktionen	Beeinträchtigungen	Flächenan- teil
Boden	Lebensgrundlage für Menschen (Lebensmit- telproduktion, 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: Abflussre- gulierung, 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" verlaufen, 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 NeuhoF 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 Geltungsbe- reich am Rand der Siedlungsflächen von NeuhoF 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 Maß-



nahmen 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 7,35 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. Ent-



sprechende 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 Staubbildung 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)

Apfelmäume (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 Charnau, 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 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:

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.



Lage der Kompensationsfläche (gelbe Markierung)
Quelle: Google earth

Derzeit ist bereits eine ca. 1.250 m² große Fläche mit 8 Obstbäumen bepflanzt. Der veranschlagte Aufwertungsfaktor liegt bei 1, 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.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 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.



5.2 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.

6. 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 Geltungsbereich 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 vorhabensbezogenen 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 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 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 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.



Schutzgut	Negative Umweltauswirkung	Geplante Maßnahmen
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 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.

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 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.
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 Werteeinheiten 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 Industrieruine 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.



7. 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 Neuhaus-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.

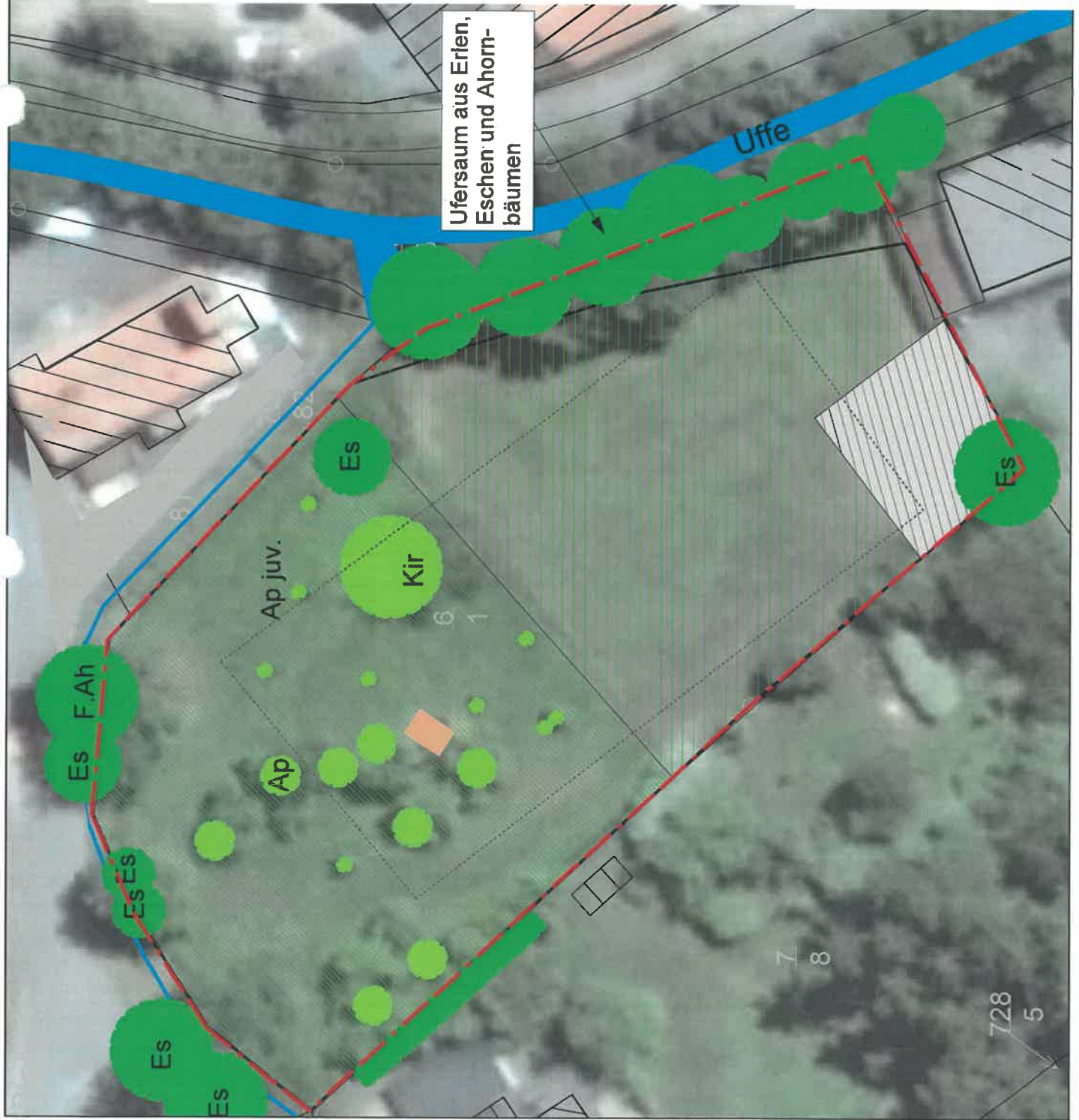
Vorläufiger Umweltbericht
zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 05
"Erweiterung Fa. Hinrichs Dental"
im Stadtteil Neuhoft/Bad Sachsa
Bestandsplan

LEGENDE

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Parkplatzfläche, geschottert (OVPs)
- Intensivgrünland (GI)/Pferdeweide
- Streuobstwiese (HOM), Schafweide
- Unterstand (OYH)
- Lage der festgesetzten Baugrenze
- Laubbaum (HEB)
- Obstbaum alt/jung (HEB)
- Strauchhecke (BZE)

Baumarten

- Acer spec. (Ah)
- Malus domestica (Ap, Ap juv.)
- Alnus glutinosa (Er)
- Fraxinus excelsior (Es)
- Acer campestre (F.Ah)
- Prunus spec. (Kir)



SCHWAHN LANDSCHAFTSPLANUNG
Büro für Landschaftsarchitektur u. Landschaftsplanung Dr. Schwahn
Schilldweg 21 • 37085 Göttingen
Tel. (0551) 59 349 • Fax: (0551) 59 357

Vorläufiger Umweltbericht zum
vorhabensbezogenen Bebauungsplan
Nr. 05 "Erweiterung Fa. Hinrichs Dental"

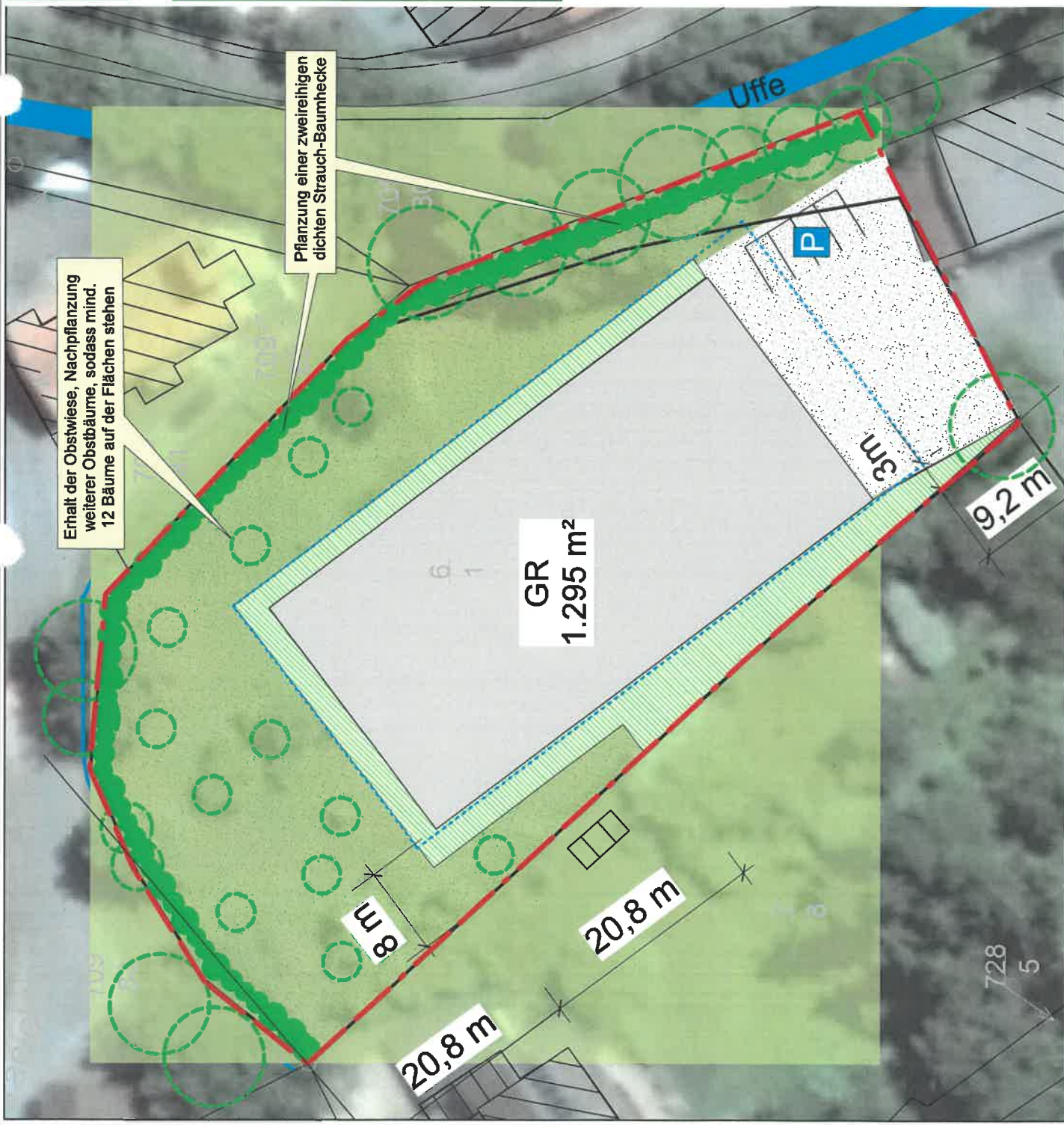
Bestandsplan

Blatt	Maßstab	Bearbeiter(in)	Datum
	1 : 750	M. Fiedlermann Dr. C. Schwahn	Juli 2018

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 Streuobstwiese
-  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
Tel: (0551) 59 349 • Fax: (0551) 59 357

**Umweltbericht zum
vorhabensbezogenen Bebauungsplan
Nr. 05 "Erweiterung Fa. Hinrichs Dental"**
Maßnahmenplan

Blatt	Maßstab 1 : 750	Bearbeiter(in) M. Ries Dr. C. Schwahn	Datum Juli 2018
-------	--------------------	---	--------------------